

# RAPPORT D'ACTIVITÉ BUSINESS REVIEW 2012



Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.  
[Audit procedures are currently being finalized.](#)

# Sommaire

## Table of Contents

### PROFIL

Notre métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Faits marquants	6
Actionnariat	8

### GOUVERNANCE

Conseil d'Administration	12
Direction générale	12
Structure du groupe	13

### STRATEGIE

Axes stratégiques	14
Nos marchés	16
Valeur	19

### ACTIVITES

Foncière	21
Autres activités	25
Sociétés mise en équivalence	27

### SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	29
Cash-flow consolidé	30
Bilan consolidé	32
Perspectives	35
Comptes consolidés détaillés	36
Recommandations Best Practices de l'EPRA	38

### INFORMATION RSE

Informations sociales	43
Informations environnementales	48
Informations sociétales	52

### ANNEXES

Liste des immeubles	56
Glossaire	58

### ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés - Proforma	61
Comptes consolidés	88
Comptes annuels	156

### PROFILE

Our business: commercial property
Key figures
Key events
Shareholders

### GOVERNANCE

Board of Directors
Executive management
Group structure

### STRATEGY

Strategic vectors
Our markets
Appraisal

### ACTIVITIES

Property company
Other businesses
Associates

### FINANCIAL SUMMARY

Consolidated earnings
Consolidated cash flow
Consolidated balance sheet
Outlook
Detailed consolidated financial statements
EPRA Best Practice Recommendations

### INFORMATION ON CSR

Social information
Environmental information
Societal information

### APPENDICES

List of rental properties
Glossary

### FINANCIAL APPENDICES

Consolidated statements - Proforma
Consolidated statements
Annual statements

# PROFIL PROFILE ]

## Notre métier : l'immobilier d'entreprise Our business: commercial property

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine possède et gère à fin 2012 63 immeubles d'une valeur de 580 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 506 000 m<sup>2</sup>. La société est présente dans les bureaux (59 %), l'immobilier commercial (14 %) et les entrepôts et locaux d'activité (26 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France ; son patrimoine est composé à fin 2012 de 24 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 414 M€.

Enfin sa filiale Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FRO000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. Banimmo est également cotée sur NYSE Euronext.

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)

Patrimoine direct / Direct  
properties <sup>(1)</sup>

### 580 M€

Surface / Surface area  
506 000 m<sup>2</sup>

Revenus locatifs directs  
Direct gross rental income  
41 M€

Banimmo <sup>(1)(2)</sup>

### 414 M€

Affine is a property company specializing in commercial property. At the end of 2012, Affine owned and managed, 63 properties worth €580m, with a total surface area of 506,000 sqm. The firm owns office properties (59%), retail properties (14%) and warehouses and industrial premises (26%). Its activity is distributed more or less equally between Ile-de France and the other French regions.

Affine is also the reference shareholder of Banimmo, a Belgian property repositioning company with activities in Belgium and France. The firm owns 24 properties in office and retail properties worth €414m.

Lastly, its subsidiary Concerto European Developer is specialized in logistics development.

In 2003, Affine opted for the tax treatment applicable to French real estate investment trusts (SIIC). The Affine share is listed on NYSE Euronext Paris (Ticker: IML FP/BTTP.PA; ISIN code: FRO000036105) and admitted to the deferred settlement system (long only). It is included in the CAC Mid&Small, SIIC IEIF and EPRA indexes.

Banimmo is also listed on NYSE Euronext.

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)

(1) Droits inclus. / Transfer tax included.

(2) Incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence. / Including the fair value of associates.

# Chiffres clés

## Key figures

NB : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes ci-dessous sont pour 2010 et 2011 des comptes pro forma dans lesquels Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de l'exercice. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are fully consolidated in Affine's accounts instead of through the equity method. To facilitate the readability of the financial statements and their comparability with previous periods, in the consolidated financial statements below, we present proforma statements for 2010 and 2011, in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method over the full financial year. Banimmo's financial statements are currently under audit review.

Comptes consolidés (M€)	2010	2011	2012	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	50,0	48,3	46,4	Gross rental income
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	34,4	34,6	34,5	Current operating profit <sup>(1)</sup>
Résultat net	10,5	16,6	4,6	Net profit
Résultat net – part du groupe	10,3	15,3	4,7	Net profit – group share
<b>Résultat EPRA</b>	<b>16,0</b>	<b>18,5</b>	<b>19,9</b>	<b>EPRA earnings</b>
Capacité d'autofinancement	27,7	19,7	17,9	Funds from operation
Investissements	24,4	25,5	20,5	Investments
dont immeubles de placement <sup>(2)</sup>	23,6	25,3	20,5	of which Investment properties <sup>(2)</sup>
dont autres	0,8	0,2	0,0	of which other
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	725,0	709,0	580,4	FV of investment properties (incl. TT) <sup>(3)</sup>
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	686,5	672,2	549,3	FV of investment properties (excl. TT) <sup>(3)</sup>
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	281,9	287,6	288,8	EPRA net asset value (excl. TT) <sup>(4)</sup>
ANNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	ND / NA	317,9	308,8	EPRA NNNNAV (excl. TT) <sup>(4)</sup>
Dettes financières nettes	465,3	434,7	333,8	Net financial debt
LTV (%) <sup>(5)</sup>	51,5	50,8	45,5	LTV (%) <sup>(5)</sup>
Coût moyen de la dette (%) <sup>(6)</sup>	3,7	4,0	3,8	Average cost of debt (%) <sup>(6)</sup>
Taux d'occupation EPRA (%)	87,7	89,0	87,8	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2010	2011	2012	Figures per share (€)
Résultat net <sup>(7)</sup>	0,83	1,26	0,20	Net profit <sup>(7)</sup>
Résultat EPRA	1,45	1,60	1,73	EPRA earnings
Dividende	2,43	1,20	1,20	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	30,26	28,97	28,21	EPRA net asset value excl TT <sup>(4)</sup>
ANNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	ND / NA	32,02	30,17	EPRA NNNNAV excl TT <sup>(4)</sup>
Cours de bourse (fin de l'exercice)	17,10	12,50	12,61	Share price (end of the year)

(1) Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / In 2010, 2011 and 2012, this amount does not include the impairment of buildings in inventory of the property development business of €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively, which is recognised under other income and expenses.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, with full ownership or under a finance lease agreement.

(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente, droits inclus et exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6.2%. / Fair value of investment properties, including property held for sale, including and excluding transfer taxes. The transfer tax rate for buildings is 6.2%.

(4) Y compris ORA et après déduction des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / Including ORA (mandatory convertible bonds) and after deducting Perpetual Subordinated Loan notes (PSL).

(5) Le LTV correspond au ratio de la dette financière nette associée aux immeubles de placement sur la valeur des immeubles de placement, hors VEFA, et des immeubles en stock. / The LTV corresponds to the ratio of net financial debt associated with investment properties to the value of investment buildings, excluding those in anticipation of completion, and including buildings in inventory.

(6) Coûts de couverture inclus. / Including hedging costs.

(7) Après dilution des ORA. / After dilution due to ORA.

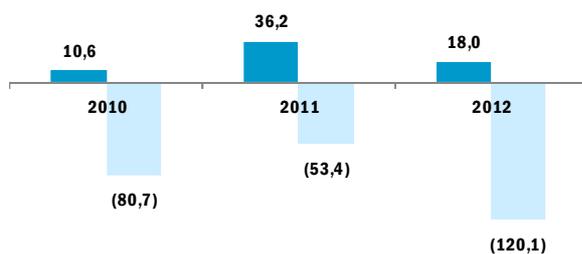
## EPRA

Les mesures de performance EPRA (EPM) sont précisées dans la partie *Recommandations Best Practices de l'EPRA*.

## EPRA

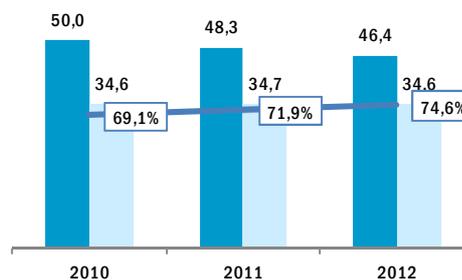
The EPRA Performance Measures (EPM) are stipulated in the *EPRA Best Practice Recommendations* section.

### Investissements (M€) Investments (€m)



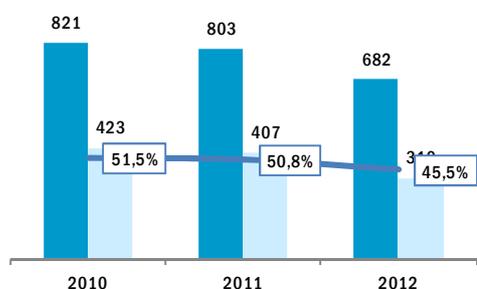
■ Investissement / Investment  
■ Cession / Disposal

### Performance opérationnelle (M€) Operating performance (€m)



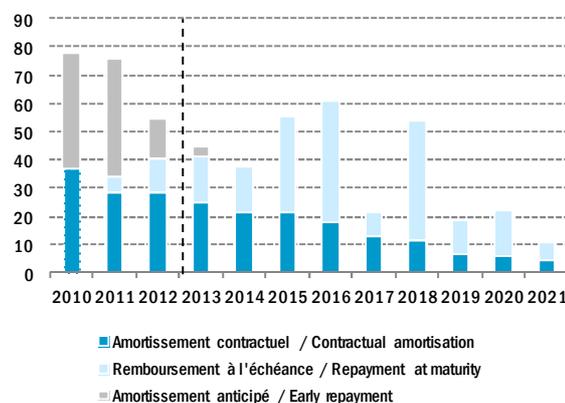
■ Revenus locatifs / Gross rental income  
■ EBITDA  
— EBITDA (%)

### LTV (M€) LTV (€m)



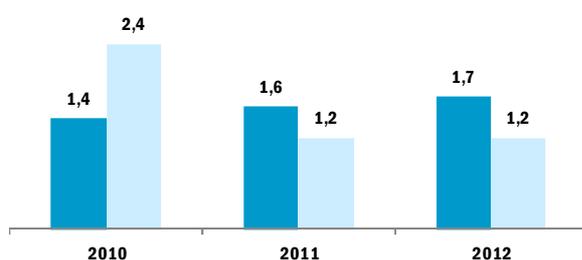
■ Valeur / Value ■ Dettes nettes / Net loan — LTV

### Echéancier de la dette (M€) Debt repayment schedule (€m)



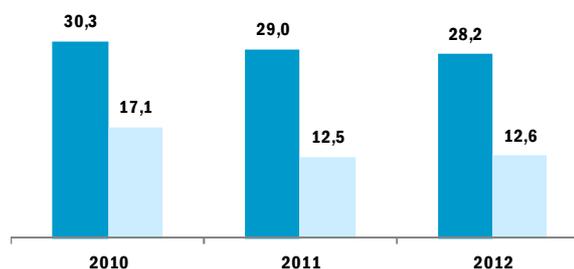
■ Amortissement contractuel / Contractual amortisation  
■ Remboursement à l'échéance / Repayment at maturity  
■ Amortissement anticipé / Early repayment

### Résultat EPRA et dividende par action (€) EPRA earnings and dividend per share (€)



■ Résultat EPRA par action / EPRA earnings per share  
■ Dividende par action / Dividend per share

### ANR EPRA par action et cours de bourse\* (€) EPRA NAV per share and share price\* (€)



■ ANR EPRA (hors droits) / EPRA NAV (excl. TT)  
■ Cours de bourse / Share price

\* à fin d'année. / at year-end

# Faits marquants

## Key events

### Mars

Cession de bureaux de 658 m<sup>2</sup> à Toulouse (31).

Cession de locaux d'activités de 908 m<sup>2</sup> à Lezennes (59).

Inauguration du centre-ville d'Arcachon (33), où Affine a investi dans 2 400 m<sup>2</sup> de commerce de pied d'immeubles.

### Avril

Cession de bureaux de 700 m<sup>2</sup> à Valbonne (06).

### Mai

Signature par Banimmo d'un contrat pour le développement d'un immeuble de bureaux clé-en-main de 8 000 m<sup>2</sup> à Charleroi (Belgique)

Livraison par Banimmo d'un immeuble à usage mixte (laboratoire et bureaux) de 7 200 m<sup>2</sup> à Gand (Belgique).

Acquisition de 6 250 m<sup>2</sup> de bureaux à Lille (59).

Cession de commerces de 4 565 m<sup>2</sup> à Vert-Saint-Denis (77).

### Juin

Acquisition par Banimmo d'un site de 27 000 m<sup>2</sup> à redévelopper à Rocquencourt (78).

Cession de bureaux de 3 240 m<sup>2</sup> à Saint-Julien-les-Metz (57).

### Septembre

Annonce de la fusion par absorption d'AffiParis par Affine.

### Octobre

Annonce par Concerto European Developer de la construction pour Eurodif d'une plateforme logistique de 24 700 m<sup>2</sup> à Troyes (10).

Cession par Banimmo de redevances d'usufruit sur un immeuble tertiaire à Bruxelles pour un montant total

### March

Sale of 658 sqm of offices in Toulouse (31).

Sale of 908 sqm of industrial premises in Lezennes (59).

Inauguration of the Arcachon (33) city centre, where Affine invested in 2,400 sqm of ground-floor retail premises.

### April

Sale of 700 sqm of offices in Valbonne (06).

### May

Signing by Banimmo of a contract for the development of an 8,000 sqm built to suit office building in Charleroi (Belgium).

Completion by Banimmo of a 7,200 sqm mixed-use building (laboratory and offices) in Ghent (Belgium).

Acquisition of a 6,250 sqm office building in Lille (59).

Sale of 4,565 sqm of retail outlets in Vert-Saint-Denis (77).

### June

Acquisition by Banimmo of a 27,000 sqm site to be redeveloped in Rocquencourt (78).

Disposal of 3,240 sqm of offices in Saint-Julien-les-Metz (57).

### September

Announcement of the merger by absorption of AffiParis by Affine.

### October

Announcement by Concerto European Developer of the construction of a 24,700 sqm logistics platform for Eurodif in Troyes (10).

Sale by Banimmo of usufruct receivables on a commercial premise in Brussels for an amount of

de 11,1 M€.

## Novembre

Participation d'Affine à hauteur de 5 M€ à l'émission obligataire souscrite par le fonds Micado 2018.

## Décembre

Cession de bureaux de 9 400 m<sup>2</sup> à Paris, rue Paul-Baudry.

Cession de bureaux de 7 824 m<sup>2</sup> à Lille (59).

Signature par Concerto European Developer d'un nouveau bail pour un bâtiment de 10 740m<sup>2</sup> à réaliser à Sant Feliu de Buixalleu en Espagne.

Fusion-Absorption d'AffiParis par Affine approuvée par les AGE.

Signature par Concerto European Developer d'un bail avec Devanlay pour une plateforme logistique de 18 770 m<sup>2</sup> à Troyes (10).

Cession de bureaux de 1 634 m<sup>2</sup> à Saint-Ouen (93).

€11.1m.

## November

Participation of Affine at €5m to the bond issue subscribed by the Fund Micado France 2018.

## December

Disposal of 9,400 sqm of offices in Paris (75), rue Paul-Baudry.

Disposal of 7,824 sqm of offices in Lille (59).

Signature by Concerto European Developer of a new lease for a 10,740 sqm logistics platform to be built in Sant Feliu de Buixalleu, Spain.

Merger-absorption of AffiParis by Affine approved by the EGM.

Signature by Concerto European Developer of a lease with Devanlay for an 18,770 sqm logistics platform in Troyes (10).

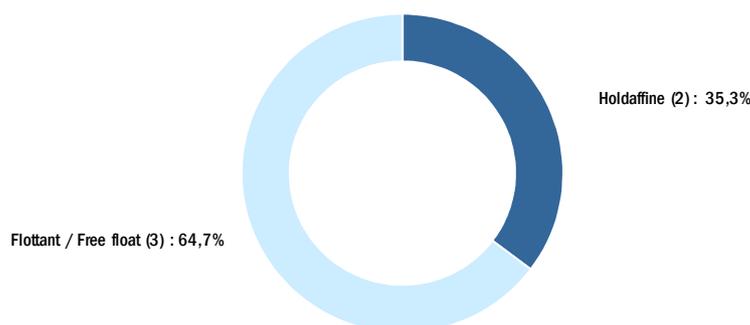
Disposal of 1,634 sqm of offices in Saint-Ouen (93).

# Actionnariat Shareholders

## Actionnariat au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à 53 300 000 € divisé en 9 033 959 actions.

### Répartition du capital<sup>(1)</sup> / Breakdown of shareholders<sup>(1)</sup>



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 50,3 % ; Flottant / Free float: 49,7 %.

(2) Holdaffine est une société holding non cotée essentiellement constituée des dirigeants et contrôlée par MAB Finances, holding d'animation du groupe Affine. / Holdaffine is an unlisted holding company mainly composed of the management and controlled by MAB Finances, Affine group's management holding company

(3) Dont La Tricogne : 6,6 % du capital et 5,0 % des droits de vote. / Of which La Tricogne: 6.6% of capital and 5.0% of voting rights

## Affine en bourse

Le titre Affine, coté sur NYSE Euronext Paris, fait partie des indices CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF et EPRA.

Un nouveau contrat de liquidité, signé le 26 juin 2012 avec Kepler Capital Markets, assure la cotation du titre en continu et a été doté de 72 945 € et de 57 464 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes de l'année, comprenait 44 407 actions au 31 décembre 2012.

Depuis le 26 mai 2010, l'action Affine est éligible au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement. Ce mécanisme permet l'achat du titre en n'acquittant qu'une partie de la valeur de l'acquisition. Le solde est financé par le courtier (intermédiaire financier) jusqu'à la fin du mois en cours.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 28 avril 2011, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 27 avril 2012, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours de l'année 115 146 actions. Par ailleurs, à travers ce même contrat, 111 273 titres ont été vendus au cours de cette période.

## Shareholders at 31 December 2012

At 31 December 2012, the share capital amounted to €53,300,000 divided into 9,033,959 shares.

## Affine on the stock market

Affine shares are listed on NYSE Euronext Paris, and are included in the CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes.

A new liquidity contract, which was signed with Kepler Capital Markets on 26 June 2012, ensures the continuous quotation of the stock, and was allocated €72,945 and 57,464 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 44,407 shares at 31 December 2012.

Since 26 May 2010, Affine shares are eligible for the "Long Only" Deferred Settlement Order. This mechanism allows shares to be bought with only partial payment of the acquisition value. The remainder is financed by the broker (financial intermediary) until the end of the month.

Under the authorization granted by the Shareholders' Meeting of 28 April 2011, and renewed by the Shareholders' Meeting of 27 April 2012, the company purchased 115,146 shares during the year through the liquidity contract. Through this same contract, 111,273 shares were sold during that period.

Le nombre d'actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève à 44 407 ; elles sont toutes liées à l'animation du marché. Afin de limiter la dilution résultant de la création de 314 576 actions nouvelles par la fusion absorption d'AffiParis par Affine, il a en effet été décidé d'annuler les 282 659 actions propres non liées à l'animation de marché fin octobre.

Au 31 décembre 2012, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 0,6 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 19 895 au cours de 2012, contre 16 810 en 2011, reflétant un net renforcement de l'animation du marché du titre, principalement au cours du premier semestre. Le taux de rotation du capital atteint 56 % en base annualisée, et 87 % pour le seul flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2011, le titre Affine a enregistré pendant quelques semaines une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. Après le paiement du dividende, un fléchissement du cours a été enregistré à la mi-mai. Depuis, l'évolution du titre a sensiblement suivi celle de l'indice EPRA. Au cours de l'année le titre a ainsi progressé de 0,9 % lorsque l'IEIF SIIC France affichait une hausse de 21,4 %.

Au 31 décembre 2012, le cours d'Affine s'établit à 12,61 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 113,9 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élève à 55 %, en dépit d'un niveau de distribution parmi les plus élevés du marché. Il s'est légèrement apprécié depuis début 2013 pour atteindre 13,20 € le 25 février.

The total number of treasury shares held by the company and recognized in its balance sheet amounts to 44,407. All these shares are related to the market making. In order to limit the dilution resulting from the creation of 314,576 new shares from the merger absorption of AffiParis by Affine, 282,659 treasury shares not related to market making were cancelled in late October.

At 31 December 2012, the value of the treasury shares stated in the balance sheet was €0.6m.

The average number of daily transactions was 19,895 during 2012 compared with 16,810 in 2011, reflecting a sharp rise in the trading of Affine shares mainly over the first-half. On an annual basis, the capital turnover rate was 56%, or 87% for the free float only.

Following the publication of its FY11 annual results, Affine's share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes for a few weeks. After the dividend payment the share price decreased in mid-May. Since then, the share price trend more or less reflected the EPRA index. This resulted in a 0.9% increase during the year, while IEIF SIIC France posted a 21.4% increase.

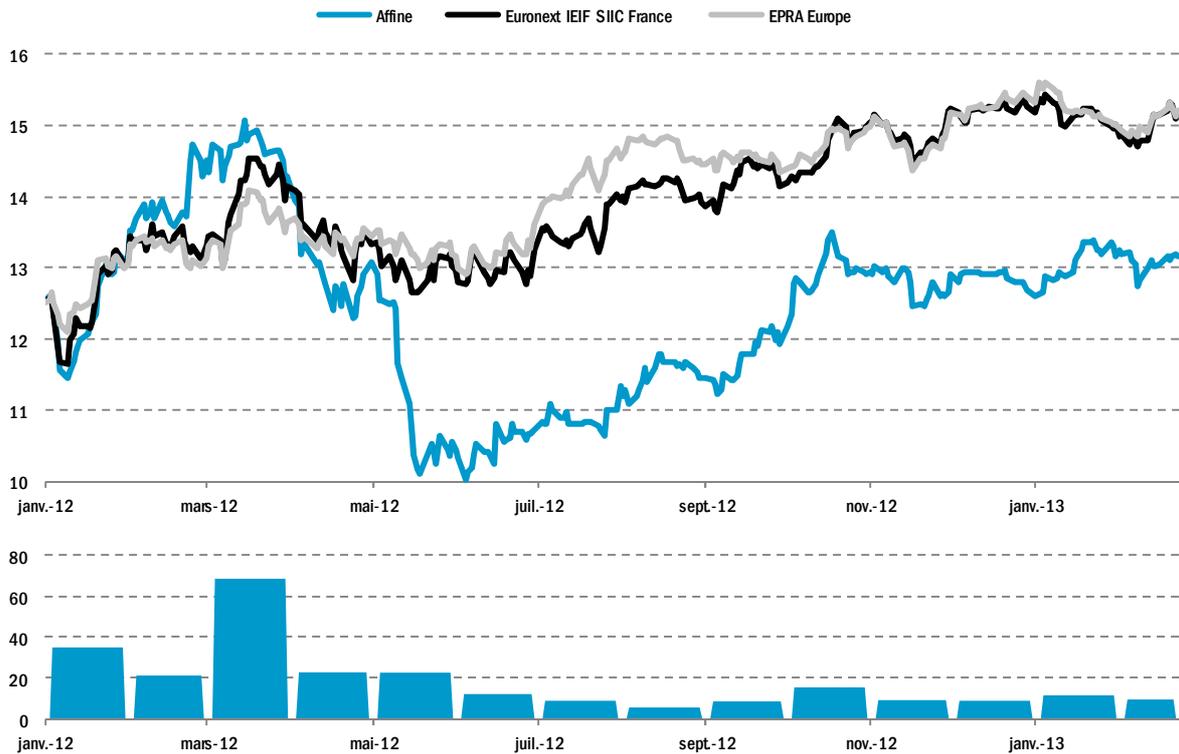
On 31 December 2012, the Affine share was trading at €12.61, giving a market capitalization of €113.9m. The discount with respect to the EPRA NAV stood at 55%, in spite of one of the highest dividend yields on the market. It has slightly increased since early 2013, reaching €13.20 on 25 February.

## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2012

### Stock market information at 31 December 2012

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Indices / Indexes	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres / Number of shares	9 033 959
Flottant / Free float	58,0 %
Cours de clôture / Closing price	12,61 €
+ Haut & + Bas / High & Low	15,06 € / 10,03 €
Capitalisation / Market capitalization	113,9 M€

Cours de l'action (€) et volume de transaction moyen (milliers de titre) sur 1 an  
Share price (€) and average transaction volume (thousands of shares) over 1 year



Cours de l'action (€) et volume de transaction moyen (milliers de titre) sur 4 ans  
Share price (€) and average transaction volume (thousands of shares) over 4 years



## Dividende

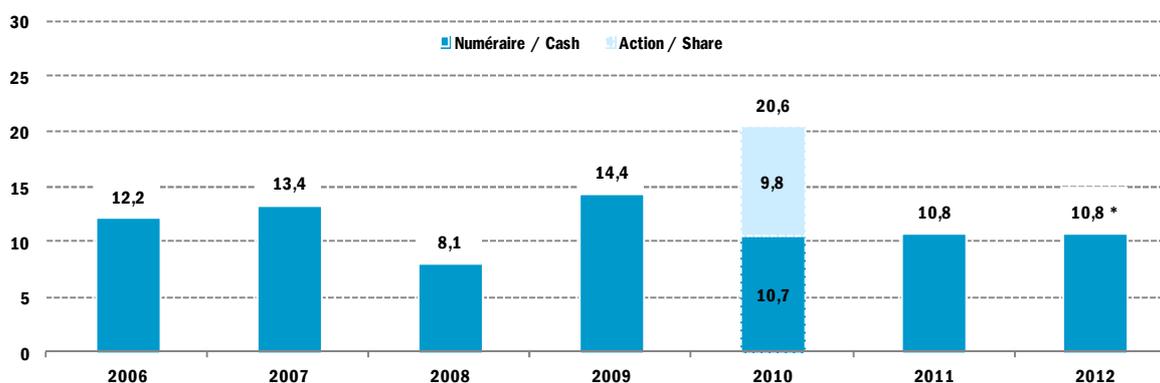
Après le versement d'un dividende d'un montant exceptionnel en 2010 de 2,43 € par action afin de répondre à des obligations de distribution antérieures liées à son statut de SIIC, la société est revenue en 2011 à un niveau de distribution de 1,2 € par action. Dans cette continuité, le dividende proposé à l'assemblée générale s'établit ainsi à 10,8 M€, soit 1,2 € par action, procurant un rendement de 9,5 % sur le dernier cours coté de 2012.

## Dividends

After the payment of an exceptionally high dividend of €2.43 per share in 2010 in order to comply with previous compulsory payments related to its SIIC status, the company came back to a dividend distribution of 1.2€ per share. To follow on from that policy, the total amount to be proposed to the General Meeting is therefore €10.8m, i.e. €1.2 per share, giving a yield of 9.5% on the last share price of 2012.

### Dividende distribué au cours des 7 dernières années (M€)

#### Dividend distributed over the last 7 years (€m)



\* Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 24 avril 2013. / Subject to approval by the General Meeting of shareholders on 24 April 2013.

### Agenda de l'actionnaire

- 24 avril 2013 : Assemblée générale
- Mai 2013 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Mai 2013 : Paiement du dividende (1,20 €)
- Juillet 2013 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2013
- Novembre 2013 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

### Shareholders' diary

- 24 April 2013: Annual General Meeting
- May 2013: First quarter revenues
- May 2013: Dividend payment (€1.20)
- July 2013: 2013 Half-year revenues and results
- November 2013: Third quarter revenues

# GOVERNANCE GOVERNANCE ]

## Conseil d'Administration au 31 décembre 2012 Board of Directors at 31 December 2012

<b>Maryse Aulagnon</b>	Président Chairperson
<b>Alain Chaussard</b>	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
<b>Arnaud de Bresson</b>	Directeur général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
<b>Stéphane Bureau</b>	Associé et Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Partner and Managing Director of asset management at Cushman & Wakefield
<b>Jean-Louis Charon</b>	Représentant permanent de Holdaffine – Président de City star Permanent representative of Holdaffine – Chairman of City star
<b>Joëlle Chauvin</b>	Directeur Immobilier d'Aviva France Head of Real Estate at Aviva France
<b>Bertrand de Feydeau</b>	Président de Foncière Développement Logements Chairman of Foncière Développement Logements
<b>Michel Garbolino</b>	Trustee de la Fondation Stern & Gérant de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Manager of CMIL – Luxembourg
<b>Andrew Walker</b>	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners

L'assemblée générale du 27 avril a procédé au renouvellement du Conseil d'administration. MM. Burkhard Leffers, François Tantot et Philippe Tannenbaum n'ont pas souhaité, pour des raisons personnelles, voir leur mandat renouvelé : le Conseil les remercie chaleureusement pour leur contribution à ses travaux et à ceux de ses comités spécialisés. Le Conseil accueille par ailleurs un nouvel administrateur, Joëlle Chauvin.

The General Shareholders' Meeting of 27 April renewed the Board of Directors. For personal reasons, messieurs Burkhard Leffers, François Tantot and Philippe Tannenbaum did not want their directorships renewed. The Board warmly thanks them for their contribution to its work and the work of its specialized committees. The Board also welcomes a new Board member, Joëlle Chauvin.

## Direction générale Executive management

<b>Maryse Aulagnon</b>	Directeur Général Chief Executive Officer
<b>Alain Chaussard</b>	Directeur Général Délégué Co-Chief Executive Officer

# Structure du groupe

## Group structure

Affine détient 99,9 % de Concerto European Developer (consolidée par intégration globale) et 49,5 % de Banimmo ; Jardins des quais est détenue à parts égales par Affine et Banimmo. Banimmo et Jardins des quais sont consolidées par mise en équivalence. Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations sont disponibles sur le site [banimmo.be](http://banimmo.be).

Fin septembre Affine et AffiParis, dont Affine détenait 87,7 % du capital, ont annoncé les modalités et termes de la fusion absorption d'AffiParis par Affine. Cette opération s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure et de réduction des coûts de fonctionnement du groupe, et a permis aux actionnaires minoritaires d'AffiParis de recevoir, en échange de leurs titres, des actions Affine offrant une plus grande visibilité, une liquidité très supérieure et un rendement plus élevé. Après l'obtention de l'accord de l'AMF pour déroger à l'offre publique de retrait, les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés ont approuvé la fusion le 7 décembre.

Affine owns 99.9% of Concerto European Developer (fully consolidated) and 49.5% of Banimmo; Jardins des Quais is jointly owned by Affine and Banimmo. Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method. As Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the website [banimmo.be](http://banimmo.be).

At the end of September, Affine and AffiParis, of which Affine owned 87.7% of the capital, announced the terms and conditions of the merger by absorption of AffiParis by Affine. This transaction was in line with the Affine group's efforts to streamline its structure and cut operating costs, and allow the minority shareholders of AffiParis to receive, in exchange for their securities, Affine shares which offer greater visibility, much more liquidity and generate higher yield. Following the approval of the French financial markets authority ("AMF") that the transaction would be exempted from a prior implementation of a buy-out offer, the extraordinary general meetings of the two companies approved the merger on 7 December.

## Axes stratégiques Strategic vectors

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

## La qualité du patrimoine, une priorité

L'amélioration de la qualité du patrimoine représente une priorité à moyen terme. La baisse des valeurs entraînée par la crise a freiné la rotation des actifs sur le marché, réduisant ainsi les opportunités d'acquisitions. De même, elle a engendré d'importants ralentissements dans la mise en chantier de nouveaux bâtiments, une situation renforcée par l'arrivée de standards de construction toujours plus exigeants, associés à une plus grande sensibilité de l'utilisateur aux problématiques environnementales.

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

L'optimisation du portefeuille immobilier se traduit également par la poursuite des arbitrages de bâtiments ne répondant plus à la stratégie du groupe selon des critères de taille, de maturité ou de coût de mise à niveau en matière environnementale.

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

## Portfolio quality is a high priority

After a phase of refocusing on its property activity and rebalancing its property portfolio towards retail buildings, Affine continues its strategy of optimizing the management of its portfolio. Affine mainly seeks to enhance the quality and profitability of the buildings, strengthen relationships with tenants and improve cost control.

Improving the quality of assets represents a medium-term priority for the Group. The drop in value resulting from the crisis has slowed asset turnover on the market, thus reducing acquisition opportunities. It has also created a significant slowdown in the construction of new buildings. This situation is reinforced by increasingly strict construction standards in addition to greater user sensitivity to environmental issues.

Therefore the targeted renovation of selected buildings meets the requirements of both tenants and shareholders. By offering a higher-quality working environment, renovation often allows an extension of leases, thus securing rents, and a better valuation of the property. This closer relationship with tenants creates a fair balance which is not confined solely to financial dimension.

The optimization of the property portfolio is also reflected in the continued disposal of buildings that no longer meet the Group's strategy in terms of size, maturity, or cost of refurbishment to comply with environmental standards.

In parallel, the Group wishes to resume an active growth policy, either through building acquisitions or through the purchase of portfolios of buildings or companies meeting its criteria of profitability and risk.

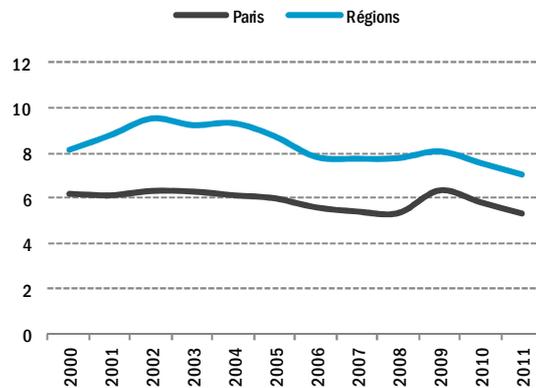
# Acteur en Régions

Affine intervient dans les métropoles régionales, et ponctuellement dans des villes de moindre taille qui présentent un fort potentiel de développement, et plus particulièrement les

villes desservies par le TGV. En prenant part à la redynamisation des villes et à la définition du paysage urbain de demain, en étroite coopération avec les collectivités locales, Affine contribue au développement de leur environnement économique ainsi qu'à celui de leur tissu urbain.

L'immobilier d'entreprises régional présente une plus grande stabilité des valeurs et un rendement plus élevé qu'à Paris, marché affecté par des comportements plus spéculatifs. Par sa démarche d'investisseur long terme et sa diversification, tant géographique que par type d'actif, Affine échappe aux obstacles que peuvent rencontrer certains investisseurs sur ces marchés, notamment en raison de leur plus faible profondeur. Parmi les métropoles régionales dans lesquelles Affine est déjà bien implantée figurent notamment : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes. Affine est toujours présente à Paris et en région parisienne.

Evolution du rendement locatif (%)  
Change in rental yield (%)



Source : IPD

# Multispécialiste

Multi-spécialiste, le groupe est en mesure de saisir les opportunités lui paraissant offrir les meilleures perspectives de création de valeur sur les trois types d'actifs que sont les bureaux, les commerces et les entrepôts. En adoptant une approche industrielle à taille humaine, Affine s'appuie sur une plateforme commune pour la gestion des immeubles, tout en permettant le traitement personnalisé des demandes de chacun de ses locataires par ses asset-managers spécialisés. Le groupe souhaite développer ce principe à moyen long-terme afin d'offrir un maximum de services et de fidéliser ses clients.

Affine operates in major French cities in the regions and occasionally in smaller towns with a strong development potential, and more specifically cities served by the high-speed train (TGV).

By helping to revitalize cities and define the urban landscape of tomorrow, through a close relationship with local communities, Affine promotes the development of their economic environment and of their urban fabric.

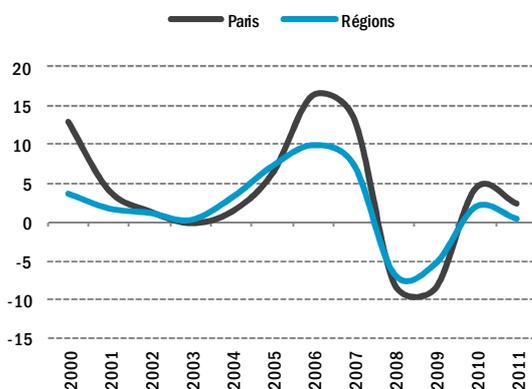
# A regional player

Commercial properties in regional cities offer more value stability and higher yields than in Paris, where the market is affected by more speculative behaviors. Affine's long term investor approach and geographic and asset type diversification, protects the Group from the obstacles faced by some investors on these markets, especially due to their more shallow presence. Affine already has a well-established presence in regional capitals such as Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille and Nantes. Affine is still present in Paris and the Paris region.

# Multi-specialist

As a multi-specialist, the Group is capable of seizing opportunities that seem to offer the higher potential for creating value on the three asset types of offices, retail and warehouses. Affine's human-scale industrial approach is based on a single platform for property management, while enabling the tailor-made processing of requests from each of its tenants through its specialized asset managers. The Group wants to develop this principle in the medium to long term to provide more service and to increase the loyalty of its customers.

Evolution de la valorisation des bureaux (%)  
Change in fair value of office premises (%)



Source : IPD

industrial approach is based on a single platform for property management, while enabling the tailor-made processing of requests from each of its tenants through its specialized asset managers. The Group wants to develop this principle in the medium to long term to provide more service and to increase the loyalty of its customers.

# Nos marchés Our markets

## Répartition du patrimoine

Affine est présent dans trois secteurs de l'immobilier d'entreprise (bureaux, logistique, commerces); il possède et gère 63 immeubles d'une valeur de 580 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 506 000 m<sup>2</sup>.

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 5 % en 2008 à près de 14 % fin 2012 ; après prise en compte des Jardins des quais à Bordeaux détenu conjointement avec Banimmo, cette part atteint 21 %, se rapprochant de celle des entrepôts. Le patrimoine reste dominé par les bureaux (59 %).

Cet objectif de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles, répartis à parts sensiblement égales, entre l'île de France et les autres régions.

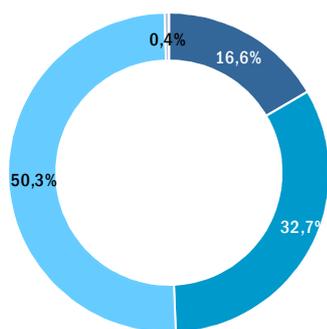
## Portfolio breakdown

Affine is present in three commercial property sectors (offices, logistics and retail) and owns and manages 63 properties of a total value of €580m, with a total surface area of 506,000 sqm.

Over the last few years, a number of major investments in retail property, in conjunction with the disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail properties has thus increased from close to 5% in 2008 to around 14% at the end of 2012. After taking into account the Jardins des Quais, retail centre in Bordeaux, co-owned with Banimmo, this share rises to 21%, close to the warehouse share. The property portfolio mainly comprises office premises (59%).

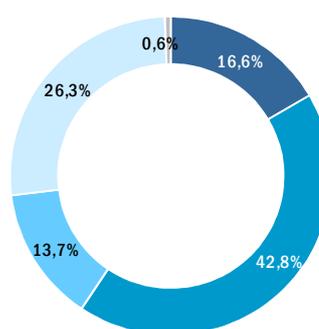
This diversification goal also applies to the geographical distribution of buildings, distributed more or less equally between Ile de France and the other regions.

## Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



- Paris
- Région parisienne hors Paris / Paris region excl. Paris
- Autres régions en France / Other regions in France
- Zone euro hors France / Euro zone excl. France

## Répartition par pôle en valeur Breakdown of value by area of expertise



- Paris (Bureaux/Offices)
- Bureaux / Offices
- Surfaces commerciales / Retail
- Entrepôts et activité / Warehouses and industrial
- Autres / Other

## Quatre pôles de compétence

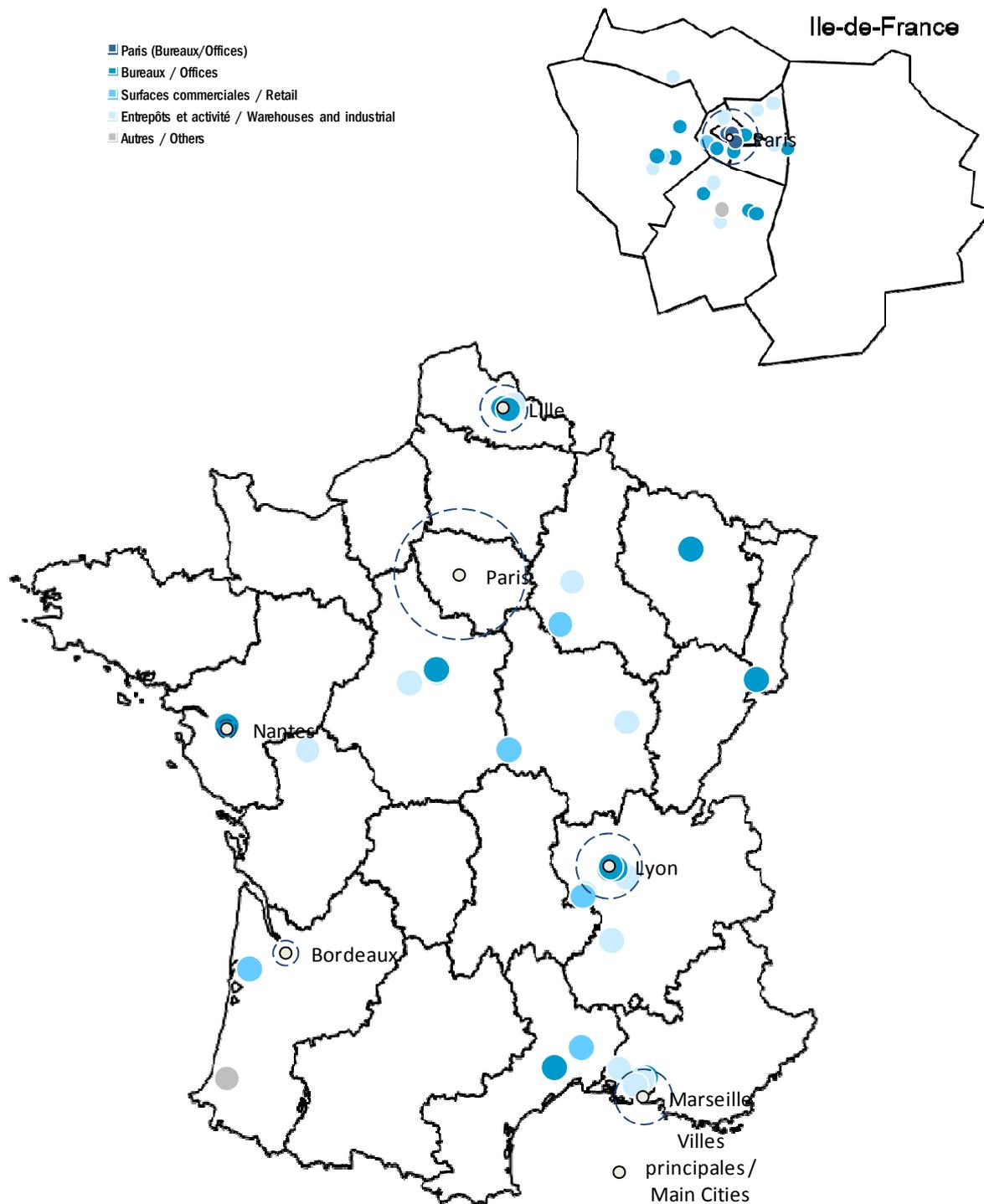
L'activité d'Affine se répartit pour l'essentiel en 4 pôles : un pôle parisien (bureaux) et trois pôles régionaux (bureaux, commerces, entrepôts & locaux d'activité).

## Four areas of expertise

Affine's activity breaks down into 4 poles: a parisian pole (offices), and 3 regional poles (offices, retail, warehouses & industrial).

## Cartographie du portefeuille

### Map of the portfolio



## Paris

En dehors de quelques commerces de pieds d'immeuble, le patrimoine parisien est constitué de bureaux. Il comprend 4 immeubles dont le principal actif est la tour Traversière, d'une superficie de 7 800 m<sup>2</sup>, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF.

La surface des immeubles parisiens est de 11 800 m<sup>2</sup> pour une juste valeur de 97 M€ droits inclus.

## Régions

### Bureaux

L'immobilier de bureau en régions représente 43 % du patrimoine, soit 250 M€ droits inclus. Il comporte notamment quelques grands actifs comme la tour Lille Europe, (19 000 m<sup>2</sup> au-dessus de la gare d'Euralille), ou encore l'immeuble acquis plus récemment à Lyon (4 900 m<sup>2</sup> à la limite de la Part Dieu).

Les surfaces totalisent 139 700 m<sup>2</sup> réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions françaises.

### Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le centre commercial des 7 collines à Nîmes (14 000 m<sup>2</sup>), l'Espace Colbert à Nevers (5 700 m<sup>2</sup>), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m<sup>2</sup>), et des commerces à Arcachon (2 400 m<sup>2</sup>) pour un total de 41 000 m<sup>2</sup>. La juste valeur de ce secteur est de 77 M€ droits inclus.

### Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant jusqu'à près de 39 000 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val. La surface des plateformes se situe entre 4 000 m<sup>2</sup> et 39 000 m<sup>2</sup>, et pour les locaux d'activités, entre 1 600 m<sup>2</sup> et 17 000 m<sup>2</sup>.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 153 M€ droits inclus et représentant une surface totale de 308 600 m<sup>2</sup>, se situent sur les principaux axes de communication et dans des zones péri-urbaines.

### Autres

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

## Paris

With the exception of a few retail properties, the Parisian portfolio consists of offices. It comprises 4 buildings, of which the main asset is the 7,800 sqm Traversière tower, close to Gare de Lyon and occupied by SNCF, the French national railway company.

The surface area of the Parisian assets is 11,800 sqm, with a fair value of €97m including transfer tax.

## Regions

### Offices

Office premises in the French regions represent 43% of the portfolio, i.e. €250m including transfer tax. In particular, it contains some major assets such as the Lille Europe tower (19,000 sqm over the Euralille train station) and the building acquired more recently in Lyon (4,900 sqm near the Part Dieu district).

The surface areas total 139,700 sqm divided more or less equally between the Paris region (outside Paris) and other French regions.

### Retail

The commercial properties consist chiefly of city-centre retail areas such as the Les 7 Collines retail complex in Nîmes (14,000 sqm), Espace Colbert in Nevers (5,700 sqm), Galerie Dorian in Saint Etienne (5,100 sqm), and retail premises in Arcachon (2,400 sqm), giving a total of 41,000 sqm. The fair value of this sector is €77m including transfer tax.

### Warehouses and Industrials

The logistics properties of the Affine group include several types of platform, most of these being bi-modal (rail/road), offering surface areas of up to almost 39,000 sqm for the warehouse in Saint-Cyr-en-Val. The surface area for platforms stands between 4,000 sqm and 39,000 sqm and for industrials between 1,600 sqm and 17,000 sqm.

These properties, appraised at about €153m including transfer tax and with a total surface area of 308,600 sqm, are located on the main arterial routes and in peri-urban areas.

### Others

A number of buildings derived from the various phases of external growth, which do not correspond to Affine's strategy, are still in its portfolio and are in the process of being sold.

# Valeur Appraisal

## Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

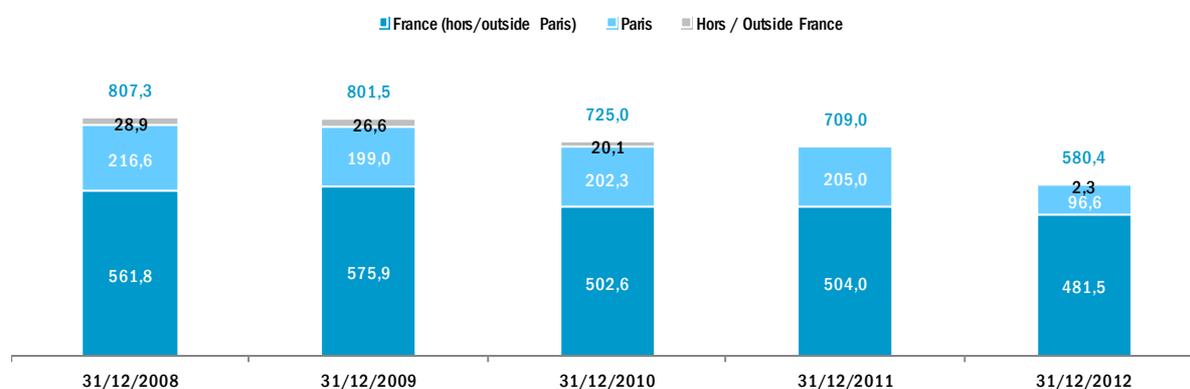
La juste valeur (droits inclus) des 63 actifs immobiliers s'établit à 580 M€ contre 709 M€ à fin 2011. Cette baisse résulte pour l'essentiel des efforts menés depuis 3 ans pour diminuer le LTV du groupe, en particulier en 2012 avec la cession pour près de 100 M€ du principal immeuble parisien que détenait AffiParis rue Paul Baudry.

## Fair value of directly owned properties (including transfer taxes)

The fair value (including transfer taxes) of the 63 properties stood at €580m compared with €709m at the end of 2011. This fall results mainly from the efforts in the past 3 years to decrease the Group's LTV, particularly in 2012 by the sale by AffiParis for a price close to €100m of its main Parisian asset located in rue Paul Baudry.

### Evolution de la valeur des immeubles, droits inclus (M€) <sup>(1)</sup>

### Change in value of properties, including transfer taxes (€m)<sup>(1)</sup>



(1) Patrimoine proforma excluant Banimmo et le centre commercial les Jardins des quais à Bordeaux. / Proforma portfolio excluding Banimmo and the Jardins des quais retail centre in Bordeaux.

## Juste valeur du patrimoine direct (hors droits)

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 672 M€ à 549 M€. Cette variation résulte :

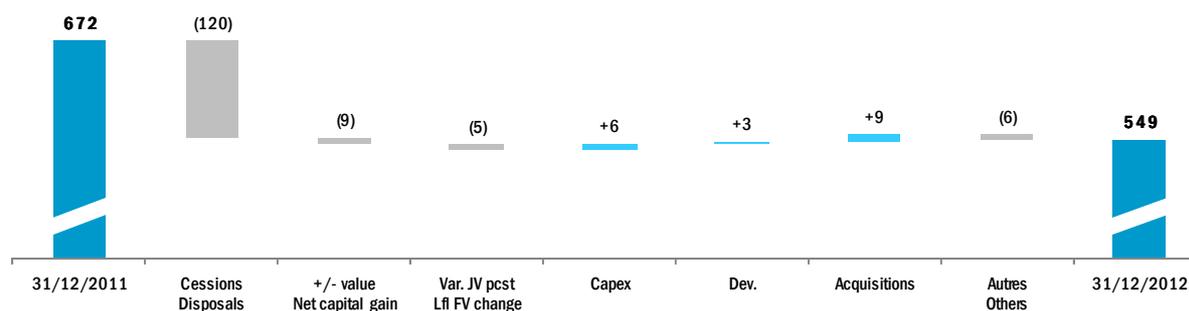
- de cessions à hauteur de 120,1 M€, dégageant une moins-value de 9,0 M€ (dont 9 M€ pour l'immeuble rue Paul Baudry) ;
- de 18,0 M€ d'investissements dont 9,3 M€ d'acquisitions, 6,1 M€ de rehaussement des immeubles et 2,6 M€ de développement logistique ;
- d'une diminution de 5,2 M€ de la juste valeur ;
- d'une diminution de 6,0 M€ liée à la sortie du patrimoine des deux bâtiments de la zone logistique de Saint Etienne Molina détruits par un incendie qui n'ont pas été reconstruits.

## Fair value of directly owned properties (excluding transfer taxes)

Excluding transfer taxes, the value of the properties decreased from €672m to €549m. This change resulted from:

- sales totalling €120.1m, with a net capital loss of €9.0m (of which €9m was due to the Paul Baudry building);
- €18.0m of investments, of which €9.3m for acquisitions, €6.1m for improvement of existing properties and €2.6m of logistic development;
- a €5.2m decrease in fair value;
- a €6.0m decrease related to the exit from the portfolio of two buildings on the Saint Etienne Molina logistics destroyed by fire and not rebuilt.

## Variation de la valeur des immeubles, hors droits (M€) Change in the value of buildings, excluding transfer taxes (€m)



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a enregistré une légère baisse de 1,3 % répartie entre :

- une diminution de 2,3 % lié à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une baisse de 1,2 % provenant de la hausse des taux de rendement retenus pour certaines expertises,
- une augmentation de 2,2 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,5 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 18,2 M€ de la valeur du patrimoine.

Le taux de rendement moyen augmente de 40 points de base essentiellement en raison de la cession de l'immeuble situé rue Paul Baudry.

The slight fall of 1.3% in the portfolio's appraisal value on a like-for-like basis results from:

- a 2.3% decrease due to the fall in market rents (ERV).
- a 1.2% drop due to higher yield rates used by some appraisers,
- a residual 2.2% increase (works to be carried out, reversion, etc.).

The average yield resulting from appraisals is 7.5%. A downward or upward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease respectively of the portfolio's value of €18.2m.

The average yield increased by 40 basis points mainly resulting from the sale of the building located in rue Paul Baudry.

### Sensibilité de la juste valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen

#### Fair value sensitivity to a 25 bp-change in the average yield

Classe d'actif (M€) Type of asset (€m)	Juste valeur Fair value	Taux de marché Market yield	+/- 25 pb Impact
Paris (Bureaux / Offices)	91,0	5,6 %	3,9
Bureaux / Offices	235,2	7,6 %	7,5
Surfaces commerciales / Retail	75,1	7,1 %	2,6
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	144,7	8,7 %	4,1
Autres / Others	3,3	10,1 %	0,0
<b>Total</b>	<b>549,3</b>	<b>7,5 %</b>	<b>18,2</b>

# ACTIVITES ACTIVITIES ]

## Foncière Property company

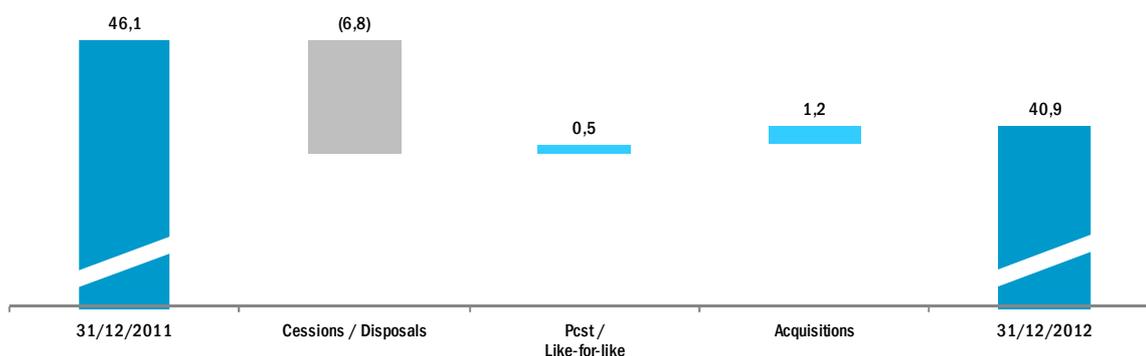
### Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2012 représentent un montant de 40,9 M€, en hausse de 1,4 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011, et en baisse de 11,2 % en tenant compte des acquisitions et cessions.

### Headline rents

Rents of leases in effect at 31 December 2012 accounted for €40.9m, an increase of 1.4% on a like-for-like basis compared with 31 December 2011, and a drop of 11.2% taking account of acquisitions and disposals.

### Evolution des loyers faciaux (M€) Change in headline rents (€m)



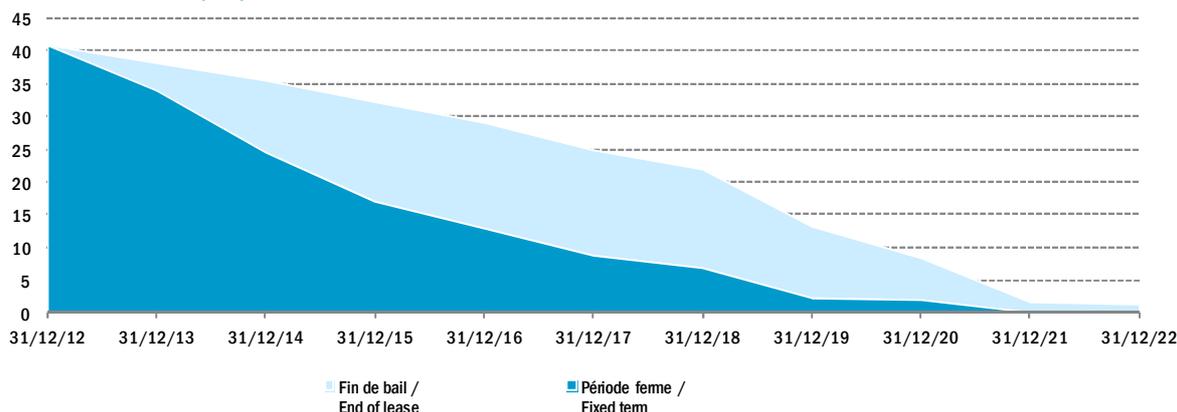
Au cours de l'année, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur une surface totale de 7 800 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 1,2 M€. Par ailleurs, 14 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 9 700 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1,2 M€. Enfin, il y a eu 17 renégociations pour un montant de 4,4 M€.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 2,8 ans.

Over the year, Affine signed 35 new leases concerning a total surface area of 7,800 sqm and total annual rents of €1.2m. Furthermore, 14 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 9,700 sqm and annual rents of €1.2m. Lastly, 17 leases were renegotiated for a total amount of €4.4m.

The average term of leases and their fixed terms are 5.1 and 2.8 years respectively.

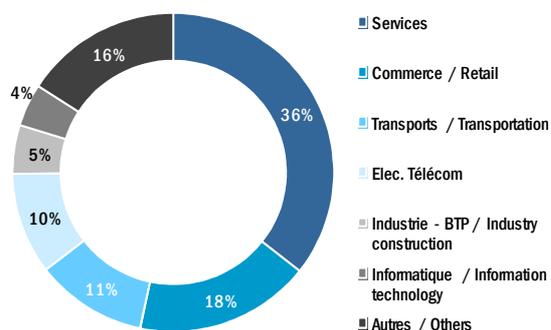
## Echéance des baux (M€) Schedule of leases (€m)



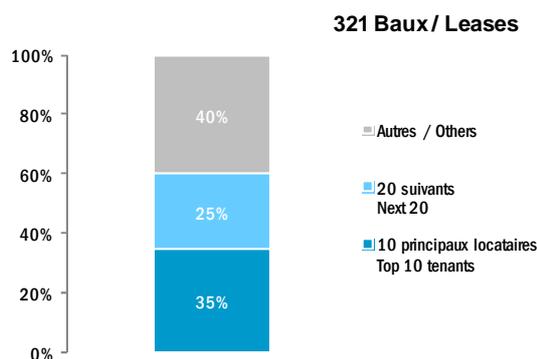
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

Among the top thirty tenants, which account for 60% of total rents, none reaches 10%, thus avoiding any concentration of risk on rental income. The largest tenants are: SNCF, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, and the French army.

## Par secteur d'activité (en loyer) By business sector of (rents)



## Répartition des baux Lease breakdown



## Taux d'occupation

Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation normatif s'établit entre 94 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

## Occupancy rate

As many of the buildings are occupied by multiple tenants, the effective occupancy rate ranges between 94% and 95%. Affine's strategy of focusing on investments in high added-value buildings, may lead the Group to acquire properties with occupancy rates temporarily below this average.

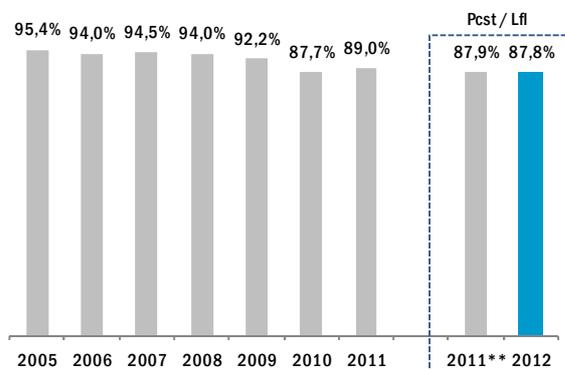
Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité ou restructuration : logements résiduels à Saint-Cloud, une partie de l'ensemble immobilier de Gennevilliers et l'immeuble de Réaumur à Paris en reconversion) reste stable à 87,8 %, contre 87,9 % fin 2011 à périmètre constant (89,0 % publié). L'arrivée de plusieurs locataires, notamment sur les sites d'Elancourt, Arcachon et Issy-les-Moulineaux, compense les départs enregistrés principalement sur

At 31 December 2012, Affine's financial occupancy rate (excluding buildings currently being sold by units or refurbished: residual residential property in Saint-Cloud, part of the building complex in Gennevilliers and the Réaumur building in Paris in reconversion) was 87.8%, compared with 87.9% at the end of 2011 on a like-for-like basis (89.0% published). The arrival of several new tenants for the Elancourt, Arcachon and Issy-les-Moulineaux sites offsets the departure of tenants from mostly the Mer, and Saint-Quentin-

les sites de Mer, Vitrolles, et Saint-Quentin-Fallavier.

Fallavier sites.

### Taux d'occupation \* Occupancy rate\*



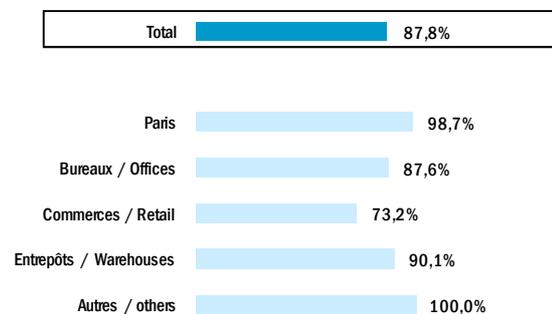
\* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration. / Financial occupancy rate excluding buildings being restructured.

\*\* Calcul réalisé sur la base du périmètre de fin 2012. / Calculation based on late 2012 perimeter.

Pcst : Périmètre constant. / Lfi: like-for-like.

68 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 7 actifs. Parmi eux trois ensembles commerciaux, Nevers, Nîmes et Troyes, sont encore en cours de commercialisation.

### Répartition du taux d'occupation par secteur Breakdown of occupancy rate by sector



68% of the Group's financial vacancy is due to 7 properties. Of these, three shopping centres, Nevers, Nîmes and Troyes, are still in a letting process.

Ainsi, les actifs commerciaux représentent le taux de vacance le plus élevé avec plus de 26 %, celui des entrepôts étant de 10 % et celui des bureaux de 12 %. Paris représente le pôle le plus performant avec un taux d'occupation de près de 99 % (hors Réaumur en restructuration).

Retail assets therefore have the highest vacancy rate, at more than 26%, with the rates for warehouses and offices standing at 10% and 12% respectively. The Paris segment has the highest performance, with an occupancy rate close to 99% (excluding Réaumur, which is currently being refurbished).

## Investissements & Cessions

### Rénovations

Faisant suite à son éco-rénovation, la tour située rue Traversière, louée entièrement à la SNCF jusqu'en 2021, a obtenu le label BREEAM. Dans la continuité de l'amélioration de l'immeuble, des travaux répondant à la réglementation PMR (Personne à Mobilité Réduite) sont en cours de réalisation.

## Investments & Disposals

### Refurbishment

Following its eco-renovation, the Traversière tower, fully leased by SNCF until 2021, was given the BREEAM label. In line with this policy of upgrading buildings, works complying with regulations for disabled persons are currently underway.

En parallèle, la société a entrepris des travaux de rénovation importants sur l'immeuble Auber d'une part et sur l'immeuble Réaumur d'autre part en vue de sa reconversion partielle en résidentiel.

At the same time, the company has undertaken important refurbishment works in the Auber building and on the Réaumur building for the purpose of partially reconverting it into residential property.

### Acquisitions

Affine a inauguré le 24 mars, aux côtés du Maire et des représentants d'Eiffage (promoteur et constructeur du site), le marché municipal d'Arcachon, qui marque le terme de la restructuration du nouveau cœur de ville, pour lequel le groupe a investi dans 2 400 m<sup>2</sup> de commerces de pied d'immeubles. Affine prévoit de renforcer sa présence dans le cœur de cette ville dynamique en achetant des commerces supplémentaires.

### Acquisitions

On 24 March, Affine, alongside the Mayor of Arcachon and representatives of Eiffage (developer and builder of the site) inaugurated the Arcachon municipal market, which marks the end of the town centre's redevelopment, for which the Group has invested in 2,400 sqm of ground-floor retail premises. Affine plans to strengthen its presence in the heart of this dynamic city by buying additional retail premises.

Par ailleurs, la société a fait l'acquisition en mai de

In May, Affine purchased 6,250 sqm of offices in the

6 250 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour Lilleurope. Située au cœur d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale Lille Europe, la tour occupe un des meilleurs emplacements de la ville. Elle profite d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture ou les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille, et des projets urbanistiques à l'étude. L'acquisition de 5 étages supplémentaires, Affine étant déjà propriétaire de 10 des 20 étages, renforce ainsi sa présence dans cet immeuble emblématique. L'immeuble est loué dans sa totalité à différents locataires de premier plan parmi lesquels la SNCF et Tereos.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de développement d'Affine qui vise à privilégier des immeubles présentant un important potentiel de création de valeur à court et long termes, par exemple dans la proximité des gares actuelles ou futures du TGV.

#### Cessions

L'immeuble situé rue Paul Baudry à Paris (8e) a été vendu le 4 décembre à un prix de 96 M€ net vendeur (101,8 M€ droits inclus). Cette transaction est l'aboutissement d'un processus de vente engagé fin 2011 et visant à céder un actif de grande qualité, mais représentant une part trop importante (près de 15 %) du total des immeubles du groupe (plus d'informations dans le communiqué du 04 décembre disponible sur [www.affine.fr](http://www.affine.fr)). La cession de cet immeuble a dégagé une moins-value de 8,9 M€ dans les comptes consolidés.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession de 8 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Paris (9 450 m<sup>2</sup>), La Madeleine (7 824 m<sup>2</sup>), Saint-Julien-les-Metz (3 240 m<sup>2</sup>), Saint-Ouen (1 634 m<sup>2</sup>), Valbonne (2 120 m<sup>2</sup>) et Toulouse (658 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activités à Lezennes (908 m<sup>2</sup>) ; commerces à Vert-Saint-Denis (4 565 m<sup>2</sup>) ; et presque achevé la vente par appartement à Saint-Cloud. En dehors de l'immeuble situé rue Paul-Baudry, l'ensemble des cessions ont été réalisées à des prix légèrement supérieurs à la juste valeur de fin 2011 (+11 K€).

Lilleurope tower. Located in the heart of Euralille, which is France's third largest business district after La Defense (Paris) and La Part-Dieu (Lyons), it overlooks the international Lille Europe TGV station. The tower is one of the city's prime locations. It has easy access by rail, car or public transport. It should become even more attractive due to the increased traffic at the Lille Europe train station, the concentration of the city's tertiary activities in the heart of Euralille, and urban planning projects that are currently being studied. The acquisition of five additional floors, as Affine already owns 10 of its 20 floors, consolidates its presence in this iconic building. The entire building is leased to different "blue chip" tenants, which include SNCF and Tereos.

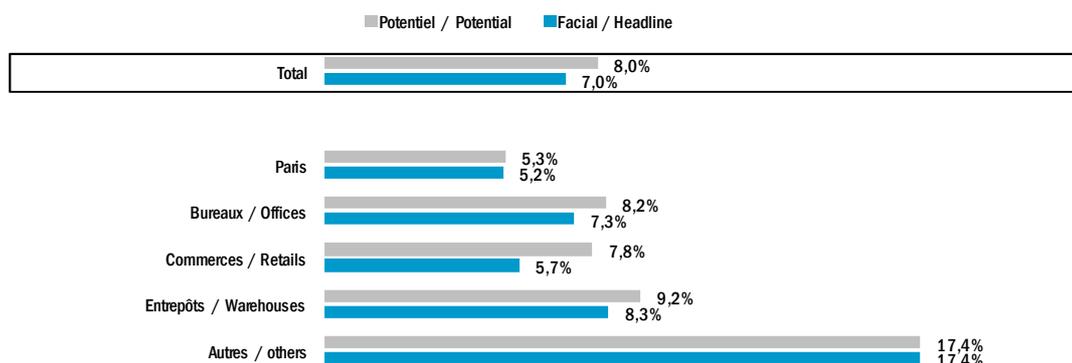
This operation is in line with Affine's development strategy, which focus on buildings that offer significant potential for value creation in the short and long terms, for instance near current or future TGV (high-speed train) stations.

#### Disposals

The sale of the building located rue Paul Baudry in Paris (8th District) took place on 4 December, at a net price of €96m (€101.8m including transfer taxes). This transaction is the culmination of a sale process that was launched in late 2011, in order to sell an asset that was of high quality, but accounted for a too large portion (around 15%) of the Group total properties (further details are given in the 04 December press release available at [www.affine.fr](http://www.affine.fr)). The sale of this building led to a €8.9m loss in the consolidated financial statements.

As part of its process to streamline its property portfolio, Affine sold over the period 8 buildings regarded as mature or too low in value: offices in Paris (9,450 sqm), La Madeleine (7,824 sqm), Saint-Julien-les-Metz (3,240 sqm), Saint-Ouen (1,634 sqm) Valbonne (2,120 sqm) and Toulouse (658 sqm); industrials premises in Lezennes (908 sqm); retail assets in Vert-Saint-Denis (4,565 sqm); and almost completed the sale by apartment in Saint-Cloud. Without including the building located rue Paul-Baudry, all the disposals were made at prices slightly above fair value at the end of 2011 (+€11,000).

## Rendement du patrimoine Rental yield of assets



## Autres activités Other businesses

### Développement

#### CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

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

- Réalisation pour Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une plateforme logistique de 21 000 m<sup>2</sup> en région parisienne assortie d'un bail de 9 ans fermes et qui sera livrée fin avril 2013 ;
- Construction pour Eurodif, groupe européen leader dans les secteurs de la maison et de la mode, d'une plateforme logistique de 24 700 m<sup>2</sup>, livrable au printemps 2013 dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ;
- Signature avec Solodi, filiale de Devanlay, licencié mondial de la marque Lacoste pour le textile et la maroquinerie, d'un bail de 9 ans fermes portant sur une plateforme logistique de 18 770 m<sup>2</sup>, livrable début 2014 ;
- Développement d'un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) pour la promotion/construction d'une plateforme logistique multimodale sur le port d'Honfleur (Parc Logistique Honfleur Calvados) orienté vers la massification et mutualisation des flux logistiques.

La société est par ailleurs en lice pour d'autres projets importants dans le cadre d'appels d'offre lancés par des chargeurs.

A l'étranger, la société poursuit la commercialisation

### Development

Concerto European Developer is a subsidiary of Affine focusing on property development projects for distribution and production logistics. It has developed its business activities, located mainly in France:

- Construction for Sunclear, French leader in the distribution of semi-finished plastic products, of a 21,700 sqm logistics platform in the Paris region. The platform is let under a 9-year fixed lease and will be completed by late April 2013;
- Construction for Eurodif, a leading European group in the home and fashion sectors, of a 24,700 sqm logistics platform, to be delivered in Spring 2013, through a 9-year fixed term lease;
- Signing of 9-year fixed term lease with Solodi, a subsidiary of Devanlay, the global license holder of the Lacoste brand for textile and leather goods, on a 18,770 sqm logistics platform, to be delivered in early 2014;
- Development of an agreement with Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) for the development/construction of a multi-modal logistics platform at the port of Honfleur (Calvados Honfleur Logistics Park), geared towards freight and the pooling of logistic flows.

The company is also in the running for other important projects through a tender offer launched by industrial and distribution groups.

Abroad, the company continues the marketing of the

du site de Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), d'une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>. La première opération, qui porte sur une surface de 3 700 m<sup>2</sup>, a été livrée le 30 novembre à une filiale du groupe Barcino, société d'import/export catalane, pour une durée de 10 ans fermes. La seconde opération signée avec ILS Servicios Logísticos porte sur un bail de 10 ans fermes et concerne une plateforme logistique de 10 700 m<sup>2</sup> livrable fin 2013.

### PROMAFFINE

La société a décidé de ne plus lancer de nouvelles opérations de promotion depuis 2010. Elle mène néanmoins à leur terme les opérations engagées par la société jusqu'à leur achèvement.

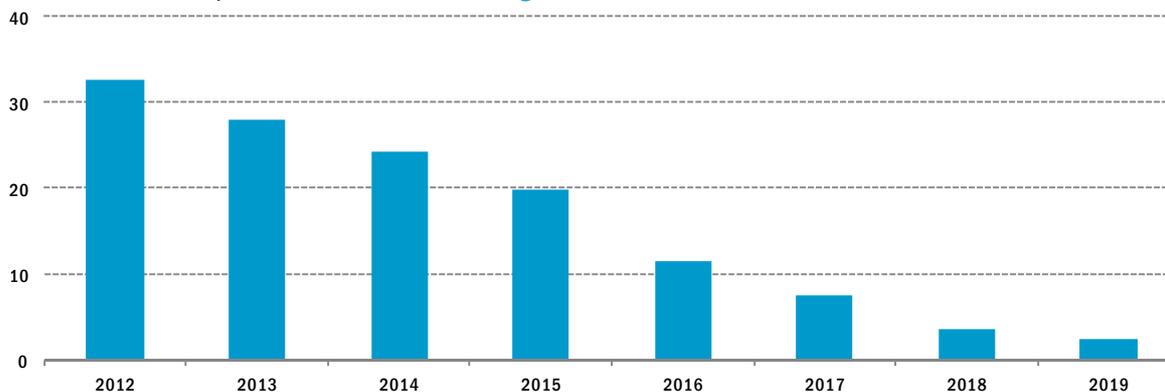
Deux opérations en co-promotion avec Crédit Agricole Immobilier Promotion ont été poursuivies au cours de l'exercice :

- Nanterre-Seine Arche (92) : 166 logements (dont 70 à caractère social) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés par un investisseur) ; la construction est avancée à 89 % à fin décembre 2012 ;
- Marseille 10ème : la construction des 3 bâtiments est terminée ; les taux de commercialisation sont de 100 % pour les tranches 1 et 2, et de 76 % pour la tranche 3. La commercialisation, à la vente ou à la location, du local de commerce en pied d'immeuble se poursuit.

### Crédit-bail

Depuis l'accord obtenu fin 2011 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) pour le retrait de son agrément de société financière, Affine continue à gérer en extinction son portefeuille d'opérations. Au cours de la période, aucun crédit preneur n'a levé l'option d'achat de son crédit-bail par anticipation ; 10 levées d'options finales ont été constatées. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 90,1 M€ à fin 2011 à 67,3 M€ à fin 2012, et les engagements nets de 40,3 M€ à 32,5 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 5,9 M€ contre 9,9 M€ pour la même période en 2011.

### Encours de credit bail / Finance leases outstanding



site of Sant Feliu de Buixalleu (Spain) on a total surface area of 38,700 sqm. The first project, which concerns a surface area of 3,700 sqm, was delivered on 30 November to a subsidiary of the Barcino group, a Catalan import/export company. The second project signed with ILS Servicios Logísticos for a 10-year fixed term lease is related to a 10,700 sqm logistics platform, to be delivered by late 2013.

### PROMAFFINE

The company decided to stop launching new development projects in 2010, but manages the run-off of projects already undertaken by the company.

Affine continued the two joint development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion during the year:

- Nanterre-Seine Arche (92): 166 apartments (of which 70 for social housing) and 1,200 sqm of retail premises (booked by an investor); 89% completed at the end of December 2012;
- Marseille 10th: construction of the three buildings is complete, with 100% marketed for the first two buildings and 76% for the third building. The marketing, for sale or rental of the retail premise, is in process.

### Finance lease

Since it obtained, in late 2011, the agreement from the French banking oversight authority (ACP) for the withdrawal of its licence as a credit institution, Affine has continued to manage its legacy assets. During the period, no lessee exercised the option to purchase its building in advance; 10 final options were exercised. Gross outstandings therefore fell from €90.1m at year-end 2011 to €67.3m at the end of 2012, and net outstandings fell from €40.3m to €32.5m. Fees continued to decline, and were down to €5.9m compared with €9.9m for the same period in 2011.

# Sociétés mise en équivalence

## Associate

### Banimmo

Au 31 décembre 2012, Banimmo détient 24 immeubles (et 3 terrains), pour une superficie totale de près de 155 000 m<sup>2</sup>, et a dégagé un revenu locatif de 17,8 M€ en 2012. Au cours de la période, la société a signé 16 nouveaux baux ou renégociations pour 9 619 m<sup>2</sup>. Aucun départ significatif n'a été enregistré sur l'exercice. A fin décembre, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 84 %.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. La société a donc opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (IAS2) des immeubles faisant l'objet de développement ou rénovation. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin décembre 2012 à 414 M€ en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Après un début d'année 2012 favorable à la commercialisation de surfaces rénovées, Banimmo a signé 3 importants projets au cours du second trimestre : développement de bureaux "clé-en-main" à Charleroi (Belgique), acquisition d'un site tertiaire de 27 000 m<sup>2</sup> à Rocquencourt (78) dont la reconversion est à l'étude, et de la galerie commerciale de Suresnes dont les travaux ont débuté fin 2012. Par ailleurs, le groupe a livré un immeuble à usage mixte (laboratoire et bureaux) de 7 200 m<sup>2</sup> à Gand (Belgique). Enfin, Banimmo a conclu 3 opérations de cession : une cellule commerciale résiduelle à Orléans (45), les redevances d'usufruit d'un immeuble de bureaux à Bruxelles et la vente d'une parcelle de terrain près de Liège.

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

- Montéa (12,9 %) : société immobilière (SICAFI) spécialisée dans le développement et l'acquisition de bâtiments logistiques et semi-industriels en Belgique et en France.
- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement du complexe Flanders Expo à Gand.
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à La Hulpe et Chantilly.
- City Mall (43 %) : développement de centres

At 31 December 2012, Banimmo owned 24 buildings (and 3 plots of land) with a total surface area of almost 155,000 sqm, and generated a gross rental income of €17.8m for the year. During the period, the company signed 16 new or renegotiated leases for 9,619 sqm. No significant departure was recorded during the period. At the end of December, the occupancy rate of the investment properties was 84%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio valuation more volatile and thus less accurate than that of a property company that only holds property. Consequently, since 2010, the company has decided to use the historical cost accounting method (IAS2) for buildings under development or refurbishment. At the end of December 2012, the total value of the buildings stood at €414m, including the fair value of associates.

After a good start to 2012 for the marketing of renovated floor space, Banimmo signed 3 major projects in the second quarter: the development of "built-to-suit" offices in Charleroi (Belgium), the acquisition in Rocquencourt (78) of a tertiary site of 27,000 sqm of which the redevelopment is under study, and of the shopping centre in Suresnes, for which work began in late 2012. Furthermore, the Group delivered a mixed-use building (laboratory and offices) of 7,200 sqm in Ghent (Belgium). Finally, Banimmo has closed three disposal transactions: a residual retail unit in Orléans (45), usufruct fees from an office building in Brussels and the sale of a plot of land near Liège.

In addition, Banimmo owns stakes in companies which are consolidated through the equity method:

- Montéa (12.9%): property investment company (SICAFI) specializing in the development and acquisition of logistics and semi-industrial buildings in Belgium and France.
- Grondbank The Loop (25%): conversion and development on the Flanders Expo complex in Ghent, Belgium.
- Conferinvest (49%): operating of two Dolce conferences centres in La Hulpe and Chantilly.
- City Mall (43%): development of city centre

commerciaux de centre-ville en Belgique.

- Jardins des Quais (50 %)

Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations sont disponibles sur le site [banimmo.be](http://banimmo.be).

## Jardins des Quais

Cet ensemble immobilier de plus de 25 000 m<sup>2</sup>, détenu à parité par Affine et Banimmo, est situé sur les berges de la Garonne, à proximité du centre-ville historique de Bordeaux. Il abrite des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, dont notamment un Quai des Marques : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées majoritairement vers le prêt-à-porter et l'équipement de la maison, et des restaurants de qualité. Cet ensemble offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse, loués à Ernst & Young, Laser et l'INSEEC ainsi qu'un parking public de 632 places.

Les loyers ont augmenté de 160 K€ pour atteindre 3,7 M€ essentiellement en raison de nouveaux baux signés au second semestre 2011 et en 2012.

Le taux d'occupation de 95 % est proche de son maximum et le chiffre d'affaires des commerces a progressé de 3 % par rapport à l'an dernier.

[shopping malls in Belgium.](#)

- [Jardins des Quais \(50%\).](#)

[As Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the website \[banimmo.be\]\(http://banimmo.be\).](#)

[This large scale property of more than 25,000 sqm, held equally by Affine and Banimmo, is located on the banks of the Garonne and close to the historic centre of Bordeaux. The complex comprises ground-floor commercial spaces among which a Quai des Marques \(factory outlet\): more than 70 mid-range and high-end premises mostly geared towards ready-to-wear clothing and household goods, and quality restaurants. The first floor of this mixed-used complex has offices with terrace areas, let to Ernst & Young, Laser, l'INSEEC and 632 parking lots.](#)

[Rental income increased by €160,000 to reach €3.7m essentially owing to new leases signed during the second half of 2011 and 2012.](#)

[The occupation rate of 95%, is close to its maximum, and the turnover of the shops and restaurants went up by 3% compared to last year.](#)

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

## Résultats consolidés Consolidated earnings

NB : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes ci-dessous sont pour 2010 et 2011 des comptes pro forma dans lesquels Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de l'exercice. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are fully consolidated in Affine's accounts instead of through the equity method. To facilitate the readability of the financial statements and their comparability with previous periods, in the consolidated financial statements below, we present the 2010 and 2011 proforma statements in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method over the full financial year. Banimmo's financial statements are currently under audit review.

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2010	2011	2012	Consolidated earnings (€m) <sup>(1)</sup>
Revenus locatifs	50,0	48,3	46,4	Gross rental income
Loyers nets	42,6	43,1	41,3	Net rental income
Revenus des autres activités	5,1	3,6	4,3	Other income
Frais de fonctionnement	(13,1)	(12,0)	(10,9)	Corporate expenses
EBITDA courant <sup>(2)</sup>	34,6	34,7	34,6	Current EBITDA <sup>(2)</sup>
Résultat opérationnel courant	34,4	34,6	34,5	Current operating profit
Autres produits et charges	(4,2)	(2,6)	(1,6)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	2,9	(8,5)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	29,7	34,9	24,5	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(3,8)	1,7	(5,2)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net	25,9	36,6	19,2	Net operating profit
Coût de l'endettement financier net	(19,6)	(18,2)	(16,9)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(0,1)	(2,3)	(1,5)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,3	(0,4)	0,1	Taxes
Sociétés mises en équivalence	3,0	1,3	3,4	Associates
Divers <sup>(3)</sup>	1,1	(0,4)	0,3	Miscellaneous <sup>(4)</sup>
Résultat net	10,5	16,6	4,6	Net profit
Résultat net - part du groupe	10,3	15,3	4,7	Net profit - group share

Résultat net - part du groupe	10,3	15,3	4,7	Net profit - group share
Retraitement EPRA	5,7	3,2	15,2	EPRA adjustments
Résultat EPRA <sup>(4)</sup>	16,0	18,5	19,9	EPRA earnings <sup>(5)</sup>

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(3) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Net profit from activities that have been discontinued or being sold, other financial income and expenses.

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins-values de cessions et les autres éléments non-récurrents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in September 2011, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

A périmètre constant les revenus locatifs sont stables (+0,1 %). Après prise en compte des acquisitions, cessions, VEFA et de l'élément exceptionnel que représente l'incendie de deux bâtiments du complexe

On a like-for-like basis, gross rental income stabilized (+0.1%). After accounting for acquisitions, disposals, buildings in anticipation of completion (VEFA) and the exceptional item arising from the destruction by fire of

logistique de Saint-Etienne Molina, les loyers baissent de 3,8 %. Les charges locatives augmentent légèrement, conduisant à des loyers nets en recul de 4,2 %.

Le résultat opérationnel courant reste stable (-0,2 %), la hausse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (3,2 M€ vs 1,3 M€, hors dépréciation sur stocks) et la diminution de 8,1 % des frais de fonctionnement (10,9 M€ vs 12,0 M€) permettant de plus que compenser l'érosion des revenus sur les opérations résiduelles de location financement (1,1 M€ vs 2,4 M€). L'activité de développement immobilier tire profit de la quasi-finalisation du programme résidentiel à Nanterre et de l'opération Sunclear.

Le résultat opérationnel net recule de 47 %, du fait essentiellement de la moins-value dégagée par la vente de l'immeuble Baudry (-8,9 M€), et d'une dépréciation du terrain de Sant Feliu (-1,4 M€) détenu en stock par Concerto.

Le coût de la dette nette diminue de 7,0 % à 16,9 M€, essentiellement en raison de la réduction de l'endettement. Après prise en compte de la baisse de valeur des instruments financiers (-1,5 M€ vs -2,3 M€) et de la hausse de la contribution des sociétés mises en équivalence (3,4 M€ vs 1,3 M€), le résultat net part du groupe ressort à 4,7 M€ contre 15,3 M€ en 2011.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA ressort en hausse de 7,7 % à 19,9 M€ contre 18,5 M€ en 2011 (Le résultat EPRA intègre les retraitements EPRA sur l'ensemble des sociétés mises en équivalence).

two buildings of the logistic complex of Saint-Etienne Molina, rents were down 3.8 %. Service charges are slightly up leading to the 4.2% decline in net rents.

Current operating profit remained stable (-0.2%). The increase in profits from the property development activity (€3.2m vs €1.3m, excluding depreciation of inventories) and the 8.1% reduction in operating expenses (€10.9m vs €12.0m) more than offset the erosion of revenues on remaining finance lease transactions (€1.1m vs €2.4m). The property development activity benefited from the near-finalization of the residential program in Nanterre and the Sunclear project.

Net operating profit decreased by 47%, mainly from the loss incurred in the sale of the Baudry building (-€8.9m), and from an impairment of the Sant Feliu land (-€1.4m) held in inventory by Concerto.

The cost of net debt decreased by 7.0% to €16.9m, essentially owing to debt reduction. After taking into account the decrease of the fair value of financial instruments (-€1.5m vs -€2.3m) and the increase of the contribution from associates (€3.4m vs €1.3m), the Group share of net profit came out at €4.7m, compared with €15.3m in 2011.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings up 7.7% amounted to €19.9m compared with €18.5m in 2011 (EPRA earnings include EPRA adjustments for all associates).

## Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2010	2011	2012	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	27,7	19,7	17,9	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	45,9	38,8	33,3	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	(3,1)	10,1	(16,4)	Change in WCR
Impôt payé	(3,3)	(0,6)	(0,0)	Taxes paid
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>39,6</b>	<b>48,3</b>	<b>16,8</b>	<b>Operating cash flow</b>
Investissements	(24,4)	(25,5)	(20,5)	Investments
Cessions	88,4	47,2	131,2	Disposals
Divers	3,2	1,6	0,8	Other
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>67,1</b>	<b>23,3</b>	<b>111,5</b>	<b>Investment cash flow</b>
Emprunts nouveaux	19,6	24,2	35,9	New loans
Remboursements d'emprunts	(94,8)	(59,6)	(123,8)	Loan repayments
Intérêts	(20,1)	(19,4)	(16,5)	Interest
Divers (dont dividende)	(16,7)	(18,4)	(15,7)	Other (including dividend)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(112,0)</b>	<b>(73,0)</b>	<b>(120,2)</b>	<b>Financing cash flow</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>8,2</b>	<b>Change in cash position</b>

La capacité d'autofinancement est en baisse de 1,8 M€ à 17,9 M€ en raison essentiellement du recul des revenus locatifs résultant des cessions ; hors coût de l'endettement et des charges d'impôts elle a diminué de 14,2 % pour s'établir à 33,3 M€.

La variation de BFR enregistre une évolution fortement négative (-16,4 M€ vs 10,1 M€) principalement en raison des projets de développement, des mouvements de TVA et de la gestion de trésorerie de filiales. Les mises en chantier, étant facturées ou stockées en fonction de l'état d'avancement du projet, viennent alimenter les créances clients ou stocks pour 11,0 M€. Affine a enregistré par ailleurs cette année une créance de TVA de 1,5 M€ contre un encaissement de 6,7 M€ en 2011. Enfin le groupe participe à la gestion de trésorerie de ses sociétés mises en équivalence (essentiellement Jardins des Quais et développement résidentiel) avec une nouvelle avance de 4,6 M€ en 2012 contre une remontée de 2,9 M€ l'an passé. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 16,8 M€ contre 48,3 M€ pour la même période en 2011.

Les flux d'investissement sont en retrait avec un montant de 20,5 M€ (comprenant 8,8 M€ de travaux) contre 25,5 M€ (6,6 M€) pour 2011. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 131,2 M€ de cessions, dont notamment la vente de l'immeuble situé rue Paul-Baudry (96 M€) à Paris 8ème. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 111,5 M€ contre 23,3 M€ pour la même période en 2011. Ce montant prend en compte l'indemnisation de 6,4 M€ reçue à la suite du sinistre sur le site de Saint Etienne Molina.

Le solde net des opérations de financement, y compris le remboursement lié à l'emprunt attaché à l'immeuble situé rue Paul-Baudry (70,2 M€), les dividendes distribués (10,6 M€) et les frais financiers (16,5 M€), dégage un cash-flow négatif de 120,2 M€.

Au global, la trésorerie a augmenté au cours de l'année de 8,2 M€ pour atteindre 27,1 M€ en fin d'année.

The Group's funds from operations fell by €1.8m to €17.9m, mainly due to a decrease of rental income resulting from disposals; excluding cost of debt and taxes, funds from operations fell 14.2% and settled at €33.3m.

The WCR change dropped sharply (-€16.4m vs €10.1m) mainly due to the development projects, VAT and the management of subsidiaries cash movements. The initiation of different projects are charged or kept in inventory on the basis of their level of completion, they are recognized under trade receivables or inventories for €11.0m. Affine also recorded this year a VAT credit of €1.5m against an inflow of €6.7m in 2011. Lastly, the Group participates in the cash management of its associates companies consolidated under the equity method (primarily Jardins des Quais and residential development) with a new advance of €4.6m in 2012 against €2.9m money back last year. Operating cash flow was thus €16.8m versus €48.3m for the same period in 2011.

Cash-flow for investments went down, amounting to €20.5m (including €8.8m of works) compared with €25.5m (€6.6m) in 2011. The active disposal policy continued and helped the Group to achieve a figure of €131.2m of disposals, mainly fed by the sale of the building located rue Paul-Baudry (€96m) in Paris 8th. Total cash flow from investments came to €111.5m, compared to €23.3m for the same period in 2011. This amount includes the compensation of €6.4m received following the damages on the Saint Etienne Molina site.

The net balance of financing transactions, including the repayment of the loan related to the building located rue Paul-Baudry (€70.2m), the dividends distributed (€10.8m) and financial charges (€9.0m), generated a negative cash flow of €120.2m.

Overall, the cash position increased by €8.2m over the period to reach €27.1m.

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	2010	2011	2012	Consolidated balance sheet (€m)
<b>ACTIF</b>	<b>920,9</b>	<b>881,0</b>	<b>762,2</b>	<b>ASSETS</b>
Immeubles (hors droits)	686,5	672,2	549,3	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>611,1</i>	<i>520,8</i>	<i>522,0</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>75,4</i>	<i>151,4</i>	<i>27,3</i>	<i>of which property held for sale</i>
Titres de participations	0,2	0,3	0,1	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	84,0	85,8	89,6	Equity affiliates
Trésorerie	23,7	23,3	32,6	Cash
Autres actifs	126,5	99,4	90,7	Other assets
<b>PASSIF</b>	<b>920,9</b>	<b>881,0</b>	<b>762,2</b>	<b>LIABILITIES</b>
Fonds propres (avant affectation)	362,5	362,2	351,4	Shareholders' equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	<i>31,7</i>	<i>20,8</i>	<i>20,8</i>	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	<i>73,3</i>	<i>73,4</i>	<i>73,2</i>	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	482,0	450,0	360,9	Bank debt
Autres passifs	76,4	68,8	49,8	Other liabilities

### Actif net réévalué

Les fonds propres totaux au 31 décembre 2012 diminuent de 3,0 % à 351,4 M€ (dont part du groupe : 351,4 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit au 31 décembre 2012 à 288,8 M€ (+0,4 %). Par action, il ressort à 28,21 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,6 % par rapport au 31 décembre 2011, mais il convient de tenir compte d'un accroissement de 3,1 % du nombre d'actions à l'occasion de la fusion entre Affine et AffiParis. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 31,65 €.

### Net asset value

At 31 December 2012, total shareholders' equity decreased by 3.0% to €351.4m (group share €351.4m). After deducting quasi-equity (€73.2m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €288.8m at 31 December 2012 (+0.4%). NAV per share was €28.21 (after ORA dilution and excluding treasury shares), down 2.6% compared with 31 December 2011, given that the number of shares increased by 3.1% owing to the merger by absorption of AffiParis by Affine. Including transfer taxes, the NAV per share was €31.65.

ANR (M€)	2010	2011	2012	NAV (€m)
Fonds propres (avant affectation) pdg	347,5	348,4	351,4	Shareholders' equity (before allocation) gs
Retraitement des TSDI	(73,3)	(73,4)	(73,2)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	274,1	275,0	278,2	IFRS NAV (excl. TT)
Retraitements EPRA	7,7	12,6	10,6	EPRA adjustments
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>281,9</b>	<b>287,6</b>	<b>288,8</b>	<b>EPRA NAV (excl. TT)</b>
ANR EPRA (droits inclus)	322,4	326,5	324,0	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 314 600	9 926 848	10 237 552	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
<b>ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)</b>	<b>30,26</b>	<b>28,97</b>	<b>28,21</b>	<b>Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€)</b>

(1) Pdg:part du groupe. / Gs: group share.

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 31 décembre 2012 (12,61 €) présente une décote de 55 %.

Enfin, l'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 30,2 € (hors droits) et 33,6 € (droits inclus).

Based on the EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 31 December 2012 (€12.61) showed a discount of 55%.

Finally, The EPRA triple net NAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax and the difference between the accounting and present value of the debt, amounted to €30.2 (excl. transfer tax) and €33.6 (incl. transfer tax).

## Financement

La politique de financement basée sur des relations de longue durée avec ses banques et des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, de longue durée et amortissables, permet à Affine de continuer à bénéficier d'un accès aux financements bancaires à des conditions favorables.

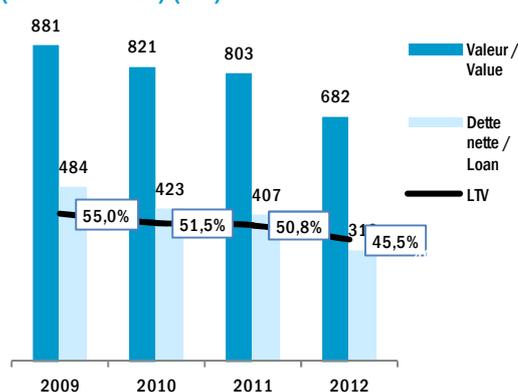
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens et la diversification de son patrimoine lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine dispose ainsi d'une bonne visibilité pour piloter son passif en maintenant un profil de dette bien réparti dans le temps et en évitant en principe tout covenant financier sur la société, et peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV relativement élevé, bien qu'en sensible diminution (45,5 % vs 50,8 %).

Le total des crédits bancaires signés pour 2012 s'élève à 35,9 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 123,8 M€ sur la période.

Le groupe dispose par ailleurs au 31 décembre 2012 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

### Dette nette sur valeur du patrimoine (M€) LTV (Loan-to-Value) (€m)



Au 31 décembre 2012 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 334 M€, contre 435 M€ à fin 2011. Elle représente 0,9 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail (23 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement, hors VEFA, et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et déconsolidées (88 M€) s'élève à

## Financing

The financing policy based on long-term relationships with its banks and dedicated per-transaction medium-sized financings, secured with mortgages and with long-term repayment periods, enables Affine to benefit from an access to bank financing on competitive terms.

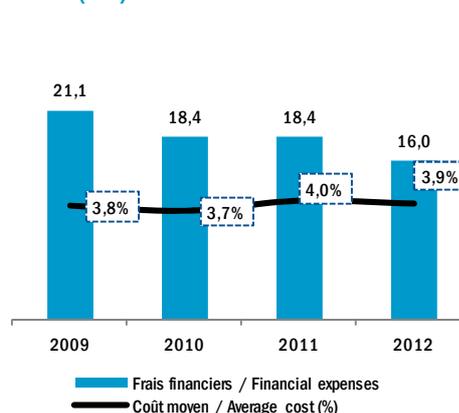
Affine has a resilient risk profile thanks to the large proportion of non-Parisian assets in its portfolio, more stable and more profitable than Parisian assets and the diversification of its portfolio.

Affine therefore has a high visibility to manage its liabilities by keeping a smooth debt profile, while avoiding in general any financial covenant on the company itself. This allows Affine to optimize the use of its equity by maintaining a relatively high although significantly declining LTV (45.5% vs 50.8%).

New bank loans contracted in 2012 amounted to €35.9m, compared to the €123.8m spent on amortization bank debt over the period.

In addition, the Group has secured short-term lines of credit totalling €19m at 31 December.

### Coût de la dette (M€) Cost of debt (€m)



At 31 December 2012, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €334m compared with €435m at year-end 2011. It corresponds to 0.9 times total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to finance lease activities (€23m), the net financial debt for investment properties, excluding buildings in anticipation of completion, and the Affine stake in the net value of associates and deconsolidated

310 M€, conduisant à un LTV en nette diminution de 45,5 %, contre 50,8 % fin 2011.

(€88m), totalled €310m, resulting in an LTV ratio of 45.5%, clearly down compared with 50.8% at year-end 2011.

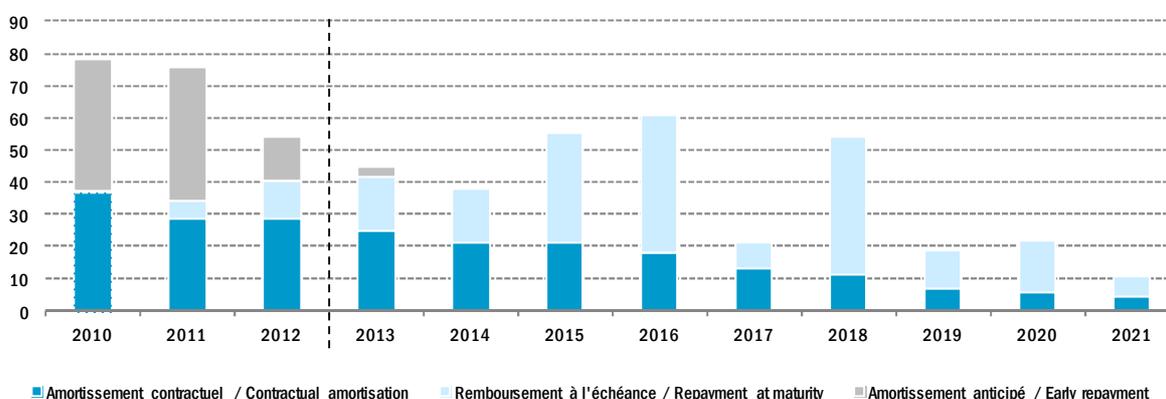
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen annuel de la dette de 2,5 % (3,8 % coûts de couverture inclus).

Financial costs on the average of net financial debt resulted in an annual average cost of debt of 2.5% for the year (3.8% including hedging costs).

La durée moyenne de la dette au 31 décembre 2012 est de 5,7 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

At 31 December 2012, the average maturity of debt was 5.7 years. Debts are amortized at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next years.

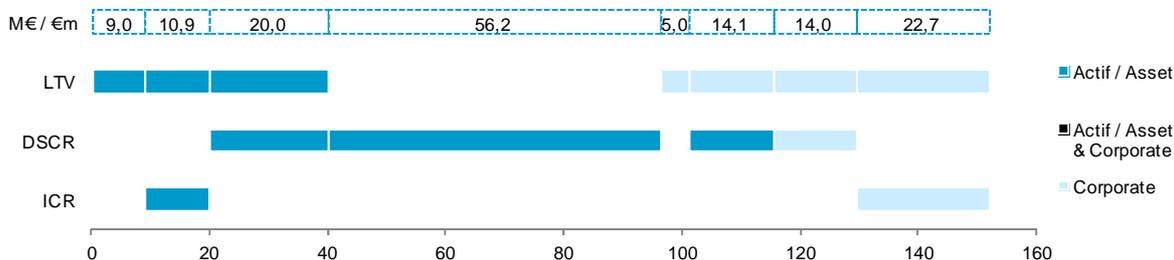
### Amortissement de la dette (M€) Debt amortization (€m)



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

The chart below shows the amounts of debt for Affine which are subject to covenants on the financed asset, and exceptionally on the company.

### Répartition des covenants (M€) Breakdown of covenants (€m)



Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 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.

At 31 December 2012, no compulsory early repayment was required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

# Perspectives Outlook

Dans un contexte qui reste marqué par une stagnation de l'activité économique, la fragilisation d'un grand nombre d'entreprises et des incertitudes pesant encore sur la situation financière mondiale, Affine renforce ses moyens d'analyse de risques et a adopté une politique de prudence qu'elle poursuivra en 2013.

La cession de l'immeuble rue Paul Baudry lui confère les moyens de renouer avec une politique d'investissements sélective, au demeurant nécessaire pour compenser la perte de loyer entraînée par cette cession. Conjugée à la poursuite de la baisse des frais généraux, elle devrait permettre d'assurer une bonne tenue du résultat EPRA (résultat net courant – part du groupe). L'évolution du résultat net dépendra en outre de celle de la valeur des immeubles, elle-même directement liée à l'environnement économique et financier.

L'amélioration de la qualité du patrimoine par l'engagement de travaux significatifs, une gestion rapprochée de la relation avec les clients, le maintien d'une situation financière saine, resteront les priorités d'Affine dans ce contexte incertain.

In a context still marked by sluggish economic activity, the weakening of a large number of companies and persistent uncertainties about the global financial situation, Affine has decided to strengthen its risk analysis resources and has adopted a prudent policy which it intends to continue in 2013.

The disposal of the Paul Baudry building has given Affine the resources to renew its selective investment policy, which has become necessary to compensate for the loss of rent caused by this disposal. Combined with the continued decline of overheads, Affine should be able to report robust performance for its EPRA earnings (current net profit – group share). Furthermore, change in net profit will depend on the value of properties, which is also directly linked to the economic and financial environment.

In this uncertain context, Affine will focus on improving the quality of its assets by investing in extensive refurbishments, closely managing customer relations, while maintaining a sound financial position.

# Compte de résultat consolidé

## Consolidated income statement

### Présentation résumée <sup>(1)</sup>

### Condensed presentation<sup>(1)</sup>

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
<b>Revenus locatifs</b>	<b>50 006</b>	<b>48 269</b>	<b>46 427</b>	<b>Gross rental income</b>
Produits et charges locatives	(7 200)	(5 129)	(4 406)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(185)	(55)	(761)	Other property income /(expenses)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>42 620</b>	<b>43 084</b>	<b>41 261</b>	<b>NET RENTAL INCOME</b>
Revenus de location financement (LF)	2 901	2 351	1 066	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	2 170	1 278	3 228	Income from property development
Frais de structure	(13 129)	(12 008)	(10 937)	Corporate expenses
<b>EBITDA COURANT <sup>(2)</sup></b>	<b>34 562</b>	<b>34 705</b>	<b>34 618</b>	<b>CURRENT EBITDA<sup>(1)</sup></b>
Amortissements et dépréciations	(126)	(122)	(115)	Amortization and depreciation
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>34 436</b>	<b>34 583</b>	<b>34 503</b>	<b>CURRENT OPERATING PROFIT</b>
Charges nettes des provisions	5	(228)	(230)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	(4 225)	(2 383)	(1 320)	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	(426)	2 168	(8 884)	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	(96)	764	382	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(7)	-	-	Gains on disposals of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	(529)	2 931	(8 501)	Net profit or loss on disposals
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>29 686</b>	<b>34 902</b>	<b>24 451</b>	<b>OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ.</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(3 821)	1 679	(5 217)	Fair value adjustment to Properties
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(3 821)	1 679	(5 217)	Net balance of value adjustments
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>25 865</b>	<b>36 581</b>	<b>19 234</b>	<b>NET OPERATING PROFIT</b>
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	280	258	469	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(19 916)	(18 458)	(17 404)	Gross financial cost
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(19 636)</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(16 935)</b>	<b>Net financial cost</b>
Autres produits et charges financiers	(83)	(434)	293	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(89)	(2 262)	(1 506)	Fair value adjustments to hedging instr.
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>6 057</b>	<b>15 686</b>	<b>1 085</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
Impôts courant	562	153	(95)	Current corporation tax
Autres impôts	(285)	(592)	240	Other tax
Sociétés mises en équivalence	2 975	1 312	3 401	Associates
Résultat net des activités abandonnées	1 209	-	-	Net profit from abandoned businesses
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10 518</b>	<b>16 558</b>	<b>4 632</b>	<b>NET PROFIT</b>
Résultat net - Participations <sup>(3)</sup>	(199)	(1 295)	80	Net profit - Minority interests <sup>(3)</sup>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>4 712</b>	<b>NET PROFIT - GROUP SHARE</b>
Retraitement EPRA	5 701	3 237	15 218	EPRA adjustments
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>19 930</b>	<b>EPRA EARNINGS</b>
Résultat par action (€)	0,53	1,19	0,06	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	0,83	1,26	0,20	Diluted earnings per share
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€)</b>	<b>1,45</b>	<b>1,60</b>	<b>1,73</b>	<b>EPRA Earnings per share</b>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	7 570 201	8 349 497	8 696 290	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 192 601	9 597 497	9 944 290	Number of shares diluted (excl. TS)

(1) Comptes pro forma pour 2010 et 2011, après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence pour 2010 et 2011. / Pro forma statements for 2010 and 2011 after adjustment of Banimmo and Jardins des Quais consolidated through the equity method in 2010 and 2011.

(2) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(3) Participations ne donnant pas le contrôle. / Non-controlling interests

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

### Présentation résumée <sup>(1)</sup>

### Condensed presentation<sup>(1)</sup>

ACTIF (K€)	2010	2011	2012	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	611 547	521 356	522 589	Investment properties
Actifs corporels	355	341	287	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	228	207	520	Intangible assets
Actifs financiers	60 692	39 125	29 379	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 454	1 394	1 497	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	83 976	85 819	89 560	Shares and investments in companies (equity method)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>758 252</b>	<b>648 243</b>	<b>643 831</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
Immeubles destinés à la vente	75 365	151 363	27 255	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	561	6 878	4 763	Finance lease loans and receivables
Stocks	20 587	13 680	14 397	Inventory
Clients et comptes rattachés	6 694	8 904	6 567	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	184	115	91	Current tax assets
Autres créances	35 565	28 471	32 673	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 703	23 316	32 580	Cash and cash equivalents
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>162 659</b>	<b>232 727</b>	<b>118 325</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>920 911</b>	<b>880 970</b>	<b>762 157</b>	<b>TOTAL</b>

PASSIF (K€)	2010	2011	2012	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	347 462	348 447	351 434	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	31 662	20 763	20 770	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73 345	73 436	73 215	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	15 028	13 736	(26)	Minority interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>362 490</b>	<b>362 183</b>	<b>351 408</b>	<b>TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
Emprunts long terme	405 055	319 837	310 003	Long-term borrowings
Passifs financiers	16 411	15 551	9 934	Financial liabilities
Provisions	910	3 027	1 726	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	7 458	7 145	6 915	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	364	281	0	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	(0)	0	0	Other
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>430 199</b>	<b>345 841</b>	<b>328 578</b>	<b>TOTAL LONG-TERM LIABILITIES</b>
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	31 045	97 529	13 837	Liabilities relating to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	33 946	24 106	17 796	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	58 993	46 621	46 382	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	706	14	0	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	3 532	4 677	4 156	Tax and social charges
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>128 222</b>	<b>172 947</b>	<b>82 171</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>TOTAL</b>	<b>920 911</b>	<b>880 970</b>	<b>762 157</b>	<b>TOTAL</b>

(1) Comptes pro forma pour 2010 et 2011 après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence. / Pro forma statements for 2010 and 2011 after adjustment of Banimmo and Jardins des Quais consolidated through the equity method.

# Recommandations Best Practices EPRA EPRA Best Practices Recommendations

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendation »<sup>(1)</sup>.

The European Public Real Estate Association (EPRA) issued in September 2011 an update of the Best Practices Recommendations report<sup>(1)</sup>, which give guidelines for performance measures.

Affine s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les principaux agrégats recommandés par l'EPRA. La société publie ainsi le résultat EPRA, le résultat EPRA par action, l'ANR EPRA, l'ANR EPRA par action, l'ANNR EPRA, l'ANNR EPRA par action et le taux de vacance EPRA.

Affine supports the financial communication homogenization approach designed to improve the quality and comparability of information and supplies its investors with most of the EPRA recommendations. The company therefore publishes the EPRA Earnings, the EPRA earnings per share, the EPRA NAV, the EPRA NAV per share, the EPRA NNNAV, the EPRA NNNAV per share and the EPRA vacancy rate.

## Définition des mesures de performance EPRA (EPM) EPRA Performance Measures (EPM) definition

Indicateurs EPRA / EPRA indicators	Définition EPRA <sup>(1)</sup> / EPRA Definition <sup>(1)</sup>
Résultats EPRA EPRA Earnings	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles Recurring earnings from core operational activities
Actif Net Réévalué EPRA EPRA Net Asset Value	Actif Net Réévalué ajusté incluant les actifs et investissements valorisés en valeur de marché et excluant certains éléments non significatifs pour une société avec un profil d'investissement immobilier à long terme Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long-term investment property business model
Actif Net Réévalué EPRA Triple Net EPRA NNNAV	Actif Net Réévalué EPRA ajusté incluant la valeur de marché (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes
Taux de vacance EPRA EPRA vacancy rate	Ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio

(1) Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA : [www.epra.com/](http://www.epra.com/) / The report is available on the EPRA website: [www.epra.com](http://www.epra.com).

## Mesures de performance EPRA (EPM) EPRA Performance Measures (EPM)

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Résultat EPRA	16 020	18 499	19 930	EPRA earnings
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	281 863	287 564	288 777	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNR EPRA (hors droits)	ND / NA	317 906	308 817	EPRA NNNAV (excl. TT)
Taux d'occupation EPRA (%)	87,7	89,0	87,8	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2010	2011	2012	Figures per share (€)
Résultat EPRA	1,45	1,60	1,73	EPRA earnings
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	30,26	28,97	28,21	EPRA net asset value excl TT
ANNR EPRA (hors droits)	ND / NA	32,02	30,17	EPRA NNNAV excl TT

## Résultat EPRA (Présentation EPRA - méthode indirecte)

### EPRA Earnings (EPRA presentation - indirect method)

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>4 712</b>	<b>Net profit - Group share</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	3 821	(1 679)	5 217	Value adjustments for investment properties
Résultat des cessions d'actif	529	(2 931)	8 501	Net profit or loss on disposal
Ajustement des Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Ajustement de valeur des instruments financiers	89	2 262	1 506	Fair value adjustments of hedging instr.
Élément non cash des sociétés MEE	(1 057)	1 258	(906)	Associates non-cash item
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	(1 209)	-	-	Net profit from discontinued operations
Impôts non-courants, différés et exit tax	(399)	463	(197)	Non-current tax, deferred and exit tax
Autres éléments non-courants <sup>(1)</sup>	4 304	3 045	1 258	Other non-recurring items <sup>(1)</sup>
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(378)	819	(162)	Minority interests in above items above
<b>Résultat EPRA</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>19 930</b>	<b>EPRA earnings</b>

(1) Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

## Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe) <sup>(1)</sup>

### EPRA Earnings (Recurring / non-recurring presentation - direct method)<sup>(1)</sup>

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Revenus locatifs	50 006	48 269	46 427	Gross rental income
<b>Loyers nets</b>	<b>42 620</b>	<b>43 084</b>	<b>41 261</b>	<b>Net rental income</b>
Revenus des autres activités	5 071	3 629	4 294	Other income
Frais de fonctionnement	(13 129)	(12 008)	(10 937)	Corporate expenses
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>34 562</b>	<b>34 705</b>	<b>34 618</b>	<b>Current EBITDA<sup>(2)</sup></b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>34 436</b>	<b>34 583</b>	<b>34 503</b>	<b>Current operating profit</b>
Coût de l'endettement financier net	(19 636)	(18 200)	(16 935)	Net financial cost
Impôts (courant)	(121)	23	(51)	Taxes (current)
Sociétés mises en équivalence (courant)	1 918	2 569	2 495	Associates (current)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	0	(0)	(0)	Miscellaneous (current) <sup>(3)</sup>
<b>Résultat net courant</b>	<b>16 596</b>	<b>18 975</b>	<b>20 012</b>	<b>Net current profit</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg <sup>(4)</sup>)</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>19 930</b>	<b>EPRA Earnings (Net current profit - Gs<sup>(4)</sup>)</b>
Autres produits et charges	(4 220)	(2 612)	(1 550)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(529)	2 931	(8 501)	Net profit or loss on disposal
Solde net des ajustements de valeurs	(3 821)	1 679	(5 217)	Net balance of value adjustments
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(89)	(2 262)	(1 506)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts (non-courant)	399	(463)	197	Taxes (non-current)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	1 057	(1 258)	906	Associates (non-current)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	1 126	(433)	293	Miscellaneous (non-current) <sup>(3)</sup>
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(6 078)</b>	<b>(2 418)</b>	<b>(15 380)</b>	<b>Net non-current profit</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup></b>	<b>(5 701)</b>	<b>(3 237)</b>	<b>(15 218)</b>	<b>Net non-current profit - group share<sup>(4)</sup></b>
<b>Résultat net</b>	<b>10 518</b>	<b>16 558</b>	<b>4 632</b>	<b>Net profit</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>4 712</b>	<b>Net profit - group share</b>

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(3) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Net profit from activities that have been discontinued or being sold, other financial income and expenses.

(4) Pdg signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.

## Résultat EPRA par action EPRA Earnings per share

(K€)	2010	2011	2012	(€000 <sup>1</sup> )
Résultat net - part du groupe	10 319	15 262	4 712	Net profit - Group share
Coût des TSDI	(2 698)	(3 149)	(2 696)	PSL charges
Coût des ORA	(3 637)	(2 151)	(1 498)	Convertibles charges
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	3 985	9 962	518	Net profit - Group share adjusted for the earnings per share
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	3 637	2 151	1 498	Convertibles adjustments
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	7 622	12 113	2 016	Net profit - Group share adjusted for the diluted earnings per share (after convertibles charges)
Retraitement EPRA	5 701	3 237	15 218	EPRA adjustments
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	13 323	15 349	17 233	EPRA earnings adjusted for the PSL charges
Résultat par action (€)	0,53	1,19	0,06	Earnings per share (€)
Résultat dilué par action (€)	0,83	1,26	0,20	Diluted earnings per share (€)
Résultat EPRA par action (€)	1,45	1,60	1,73	EPRA earnings per share (€)
<b>Nombre d'actions</b>				<b>Number of shares</b>
Nombre d'actions en circulation	8 113 566	9 002 042	9 033 959	Outstanding number of shares
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(543 365)	(652 545)	(337 669)	Average treasury shares
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	7 570 201	8 349 497	8 696 290	Average number of shares (excl.Tr. shares)
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 622 400	1 248 000	1 248 000	Number of convertible shares
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 192 601	9 597 497	9 944 290	Average diluted number of shares (excl.Tr. shares)

## ANR IFRS IFRS NAV

(K€)	2010	2011	2012	(€000 <sup>1</sup> )
Fonds propres (avant affectation)	347 462	348 447	351 434	Shareholders' equity (before allocation)
dont ORA	31 662	20 763	20 770	of which convertibles
dont TSDI	73 345	73 436	73 215	of which PSL
dont autocontrôle	(6 777)	(4 952)	(571)	Of which treasury shares
dont autres	249 232	259 200	258 019	Of which other
Retraitement des TSDI	(73 345)	(73 436)	(73 215)	PSL adjustments
ANR IFRS dilué hors droits	274 117	275 011	278 219	Diluted IFRS NAV
Droits de transfert (pdg <sup>1</sup> )	40 492	38 915	35 201	Transfer tax (gs <sup>1</sup> )
ANR IFRS dilué droits inclus	314 609	313 926	313 419	Diluted IFRS NAV incl. TT <sup>2</sup>
<b>ANR IFRS dilué hors droits par action</b>	<b>29,43</b>	<b>27,70</b>	<b>27,18</b>	<b>Diluted IFRS NAV per share</b>
<b>ANR IFRS dilué droits inclus par action</b>	<b>33,78</b>	<b>31,62</b>	<b>30,61</b>	<b>Diluted IFRS NAV incl. TT<sup>2</sup> per share</b>
<b>Nombre d'actions</b>				<b>Number of shares</b>
Nombre d'actions en circulation	8 113 566	9 002 042	9 033 959	Outstanding number of shares
Autocontrôle	(421 366)	(323 194)	(44 407)	Treasury shares
ORA convertie	1 622 400	1 248 000	1 248 000	Exercised convertibles
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 314 600	9 926 848	10 237 552	Diluted number of shares (excl. treasury shares)

(1) PdG signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.

(2) TT standing for transfer tax

## ANR EPRA EPRA NAV

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
ANR IFRS dilué hors droits	274 117	275 011	278 219	Diluted IFRS NAV
Retraitements EPRA	7 746	12 553	10 559	EPRA adjustments
dont juste valeur des instruments financiers	9 497	14 282	12 630	of which fair value of financial instruments
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	4 030	2 670	1 365	Derivatives at fair value (gs <sup>2</sup> ) - Asset -
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	13 526	16 953	13 996	Derivatives at fair value (gs <sup>2</sup> ) - Liabilities -
dont impôts différés net	(1 750)	(1 729)	(2 072)	of which net deferred tax
- Actif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	3 282	3 683	3 966	Asset deferred tax (gs <sup>2</sup> )
- Passif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	1 531	1 955	1 894	Liabilities deferred tax (gs <sup>2</sup> )
ANR EPRA hors droits	281 863	287 564	288 777	EPRA NAV
ANR EPRA droits inclus	322 355	326 479	323 978	EPRA NAV incl. TT <sup>2</sup>
<b>ANR EPRA hors droits par action</b>	<b>30,26</b>	<b>28,97</b>	<b>28,21</b>	<b>EPRA NAV per share</b>
<b>ANR EPRA droits inclus par action</b>	<b>34,61</b>	<b>32,89</b>	<b>31,65</b>	<b>EPRA NAV incl. TT<sup>2</sup> per share</b>

(1) Pdg signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.

(2) TT standing for transfer tax

## ANNR EPRA EPRA NNAV

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Retraitement EPRA	(7 746)	(12 553)	(10 559)	EPRA adjustments
Variation de JV de la dette	ND / NA	42 895	30 599	Change of the debt fair value
ANNR EPRA hors droits	ND / NA	317 906	308 817	EPRA NNAV
ANNR EPRA droits inclus	ND / NA	356 820	344 018	EPRA NNAV incl. TT <sup>2</sup>
<b>ANNR EPRA hors droits par action</b>	<b>ND / NA</b>	<b>32,02</b>	<b>30,17</b>	<b>EPRA NNAV per share</b>
<b>ANNR EPRA droits inclus par action</b>	<b>ND / NA</b>	<b>35,94</b>	<b>33,60</b>	<b>EPRA NNAV incl. TT<sup>2</sup> per share</b>

## Taux de vacance EPRA EPRA Vacancy rate

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m <sup>2</sup> )	VLM <sup>1</sup> sur vacant	VLM <sup>1</sup>	Taux de vacance
Type of asset (€m)	Headline rents	Lettable space (sqm)	ERV <sup>1</sup> on vacant	ERV <sup>1</sup>	Vacancy rate
Paris (Bureaux / Offices)	5,0	11 767	0,1	5,3	1,3%
Bureaux / Offices	18,2	139 736	2,3	18,7	12,4%
Surfaces commerciales / Retails	4,4	40 957	1,7	6,2	26,8%
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	12,8	308 551	1,4	14,5	9,9%
Autres / Others	0,3	4 602	0,0	0,3	0,0%
<b>Total</b>	<b>40,7</b>	<b>505 612</b>	<b>5,5</b>	<b>45,0</b>	<b>12,2%</b>

(1) VLM correspond à la Valeur Locative de Marché, soit le loyer de marché tel qu'estimé par les experts. / ERV corresponds to Estimated Rental Value by the appraisers.

**LTV (dette nette / valeur du patrimoine)**  
**LTV (net debt / portfolio value)**

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Dette financière nette	465 266	434 689	333 787	Net financial debt
Dette allouée à la location-financement	(41 983)	(27 287)	(23 392)	Debt allocated to lease financing
Dette allouée aux titres de participation				Debt allocated to investment securities
Dette allouée à l'activité de développement				Debt allocated to development business
<b>Dette nette pour immeubles de placement</b>	<b>423 283</b>	<b>407 402</b>	<b>310 396</b>	<i>Debt for investment properties</i>
Valeur des immeubles (droits inclus)	724 956	709 048	580 447	Value of properties (incl. TT)
Sociétés foncières mises en équivalence	83 771	83 692	87 594	Property companies on equity basis
Retraitement VEFA & Immobilisation	12 392	10 002	14 397	VEFA & Fixed assets adjustments
<b>Valeur du patrimoine droits inclus retraitée</b>	<b>821 119</b>	<b>802 741</b>	<b>682 438</b>	<b>Adjusted portfolio value incl. taxes</b>
<b>LTV</b>	<b>51,5%</b>	<b>50,8%</b>	<b>45,5%</b>	<b>LTV</b>

# INFORMATIONS RSE\* CSR INFORMATION\*

\* La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

Dans ce cadre, trois niveaux de déclarations sont utilisés, qui sont ceux proposés par France GBC dans son guide Reporting RSE :

Niveau corporate : limité aux immeubles utilisés par la société pour son usage propre (siège social).

Niveau activité : limité aux immeubles correspondant au chiffre d'affaires avec trois périmètres :

- 1) Aucune information disponible
- 2) Information disponible uniquement pour les parties communes gérées
- 3) Information disponible pour l'ensemble

Niveau parties prenantes : intégrant l'impact environnemental des projets dans leur ensemble, de leur construction à leur utilisation.

En cohérence avec la méthode de consolidation, les trois niveaux concernent Affine et ses filiales consolidées par intégration globale (Banimmo et Jardins des Quais étant par conséquent exclues du champ des déclarations).

\* Corporate Social Responsibility (CSR) includes all information pertaining to the social, environmental, societal and economic aspects of the company's operations and interactions with its stakeholders, as defined by the decree of 24 April 2012 regarding corporate social and environmental transparency requirements.

Three levels of reporting are used, which are those recommended by France GBC in its CSR Reporting guide:

Corporate level: limited to buildings used by the company for its own use (head office).

Operational level: limited to buildings associated with revenues, with three areas of scope:

- 1) No available information
- 2) Information available only for managed common parts
- 3) Information available for the entire building

Stakeholder level: incorporating the environmental impact of programmes in their entirety, from construction to use.

In keeping with the consolidation method of accounting, the above three levels apply to Affine and its fully consolidated subsidiaries (therefore excluding Banimmo and Jardins des Quais).

## Informations sociales Social information

### Emploi

#### Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

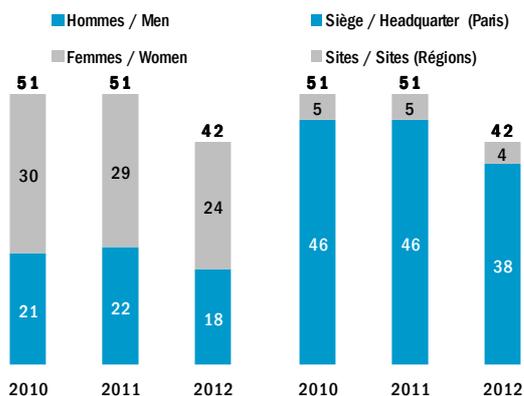
Au 31 décembre 2012, l'effectif total du groupe est de 42 personnes : 7 employés, 32 cadres et 3 mandataires sociaux. La répartition hommes/femmes est la suivante : 24 femmes (dont 5 employées, 18 cadres et 1 mandataire social) et 18 hommes (dont 2 employés, 14 cadres et 2 mandataires sociaux).

### Employment

#### Total workforce and breakdown of employees by gender, age and geographical area

At 31 December 2012, the Group had 42 employees, broken down as follows: 7 employees, 32 managers and 3 executives. The male/female breakdown is as follows: 24 women (5 employees, 18 managers and 1 executive) and 18 men (2 employees, 14 managers and 2 executive).

## Répartition des effectifs par sexe et localisation Workforce breakdown by gender and location



### Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, 1 recrutement a été réalisé par le groupe en contrat à durée indéterminée ; le nombre de départs (départ à la retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 9 personnes.

Il n'existe pas de plan de réduction des effectifs au sein du groupe.

### Rémunérations et leur évolution

Une fois par an au minimum les directeurs rencontrent leurs collaborateurs pour une évaluation individuelle, occasion de faire le point sur les réalisations, les objectifs de performance, les perspectives d'évolution de carrière et les éventuels besoins de formation. Le processus d'évaluation permet en outre au collaborateur d'obtenir chaque année une appréciation complète de ses compétences et des aspects à développer.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2012 s'élève à 3,5 M€, soit une augmentation de 1,3 % par personne par rapport à l'exercice précédent. Les charges sociales employeur seul représentent 54 % du salaire brut.

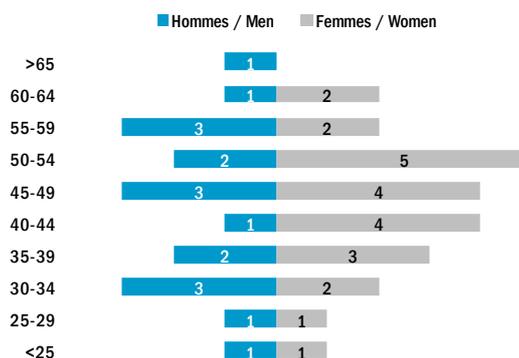
Contrairement aux exercices antérieurs, aucune somme n'a été versée en 2012 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2011. Un nouvel accord d'intéressement a été signé comme indiqué ci-après dans la rubrique « Bilan des accords collectifs ».

Au 31 décembre 2012, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

### Organisation du travail

#### Organisation du temps de travail

## Pyramide des âges Age pyramid



### Recruitment and redundancies

The Group recruited 1 employee during the period on permanent contract; 9 people left the company (due to retirement, resignation or lay-off).

The Group has no plans to downsize.

### Salaries and changes

At least once a year, managers meet their employees for an individual assessment. This is an opportunity to take stock of achievements, review performance targets and career development prospects, and identify any training needs. The appraisal process also enables employees to receive a full yearly appraisal of their skills and areas for development.

In 2012 employee gross salaries totalled €3.5m, up 1.3% per employee compared with the previous financial year. Social Security contributions for the employers accounted for 54% of gross salary.

Unlike in previous financial years, no amount was paid out in 2012 in respect of 2011 profit sharing. A new profit-sharing agreement was signed as stated below under "Collective bargaining agreements".

At 31 December 2012, employees of the Affine Group had no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Commercial Code).

### Organisation of labour

#### Organisation of working hours

La durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1 607 heures par an. Il y a un salarié à temps partiel.

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

### Absentéisme

Le nombre total de jour d'absence en 2012 a été de 212 jours contre 273 en 2011, soit 4,6 jours par salarié contre 5,4 en 2011. Les causes de l'absentéisme dans la société sont principalement la maladie et les congés maternité.

## Relations sociales

### Organisation du dialogue social, notamment procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci

Le personnel est représenté au sein d'Affine par des délégués du personnel qui se chargent de réunir les questions ou remarques que les salariés souhaitent présenter à la direction générale, d'en discuter, et le cas échéant de trouver un accord satisfaisant pour l'ensemble des parties ; les décisions prises à la suite de ces réunions sont portées dans un compte rendu à la connaissance de l'ensemble des salariés.

Les questions du personnel sont exprimées soit par discussion, soit par courriel, soit par une boîte aux lettres mise à la disposition du personnel.

Les réunions hebdomadaires des directeurs font l'objet d'un relevé de décisions diffusé à l'ensemble des salariés.

Des réunions générales d'information sont organisées par la direction générale en cours d'année, pour présenter au personnel les résultats annuels et semestriels ou toutes questions importantes sur l'organisation ou la marche de la société.

Au sein des locaux sont affichés l'ensemble de la communication obligatoire ainsi que les communiqués de presse du groupe. Ces derniers sont également transmis par courriel aux salariés au même moment qu'aux administrateurs, investisseurs et journalistes.

### Bilan des accords collectifs

En 2012, les accords collectifs suivants ont été signés :

Changement de convention collective :

Le retrait du statut d'établissement de crédit obtenu par Affine en décembre 2011 a eu pour conséquence un changement de convention collective. Affine ne relève donc plus de la convention collective des sociétés financières mais de celle de l'immobilier, qui

Full-time employees work 1,607 hours per year. There is one part-time employee.

In December 2001, Affine signed an agreement to reduce working hours and introduce flexible working time with an annual workload of 1,600 hours. The "Solidarity Day" instituted by the Law of 30 June 2004 was allocated to the number of legal leisure days.

### Absenteeism

An total of 212 days were lost in 2012 compared with 273 in 2011, i.e. 4,6 days per employee compared to 5,4 in 2011. Causes of absenteeism in the company were mainly illness and maternity leave.

## Employee and management relations

### Dialogue organised between management and employees, especially procedures for providing information to employees and the consulting and negotiation process

Affine employees are represented by delegated staff members who take charge of gathering questions and remarks that the employees want to present to management, to discuss about it and if necessary to seek an agreement that suits all parties; decisions taken during those meetings are brought in record to the attention of for all employees.

Staff questions are expressed through discussion, by email or via a mailbox available to staff.

Decisions made at weekly managers' meetings are released to all staff.

General information meetings are held by general management throughout the year to present annual and half-yearly results to staff or to discuss important issues relating to the company's organisation or functioning.

All mandatory notices are posted on company premises, as are the Group's press releases. The latter are also emailed to employees at the same time as they are sent to board members, investors and journalists.

### Collective bargaining agreements

The following collective agreements were signed in 2012:

Change in the collective labour agreement:

The withdrawal of the credit institution status obtained by Affine in December 2011 led to a change in the collective labour agreement. Accordingly, Affine is not anymore associated to the financial companies collective labour agreement but to the property sector

s'applique obligatoirement aux entreprises du secteur auquel Affine est désormais rattachée.

La convention des sociétés financières a continué néanmoins à s'appliquer pendant une période transitoire expirant théoriquement le 19 mars 2013, ramenée avec l'accord des salariés au 1er janvier 2013.

Les modalités d'application de la nouvelle convention collective ont été négociées avec les délégués du personnel et les avenants aux contrats de travail correspondants ont ainsi été signés par les salariés.

**Nouvel accord d'intéressement :**

Parallèlement à la dénonciation anticipée de l'accord d'intéressement arrivant à échéance le 31 décembre 2012, un nouvel accord a été signé le 8 juin 2012 par l'ensemble du personnel pour une application au titre de l'exercice 2012. Le résultat opérationnel consolidé (avant ajustements de juste valeur) diminué du coût de l'endettement financier a été retenu comme base de calcul de l'intéressement.

**Accord sur l'aménagement du temps de travail :**

L'application de l'accord collectif du 21 décembre 2011 relatif à l'aménagement du temps de travail n'a pas été remise en cause par le changement d'activité de la société ; toutefois certaines clauses ont été précisées et actualisées pour tenir compte de l'évolution de l'activité de la société et de la législation.

## Santé et sécurité

### Conditions de santé et de sécurité au travail

Depuis 2010, les collaborateurs du groupe évoluent dans de nouveaux locaux ; ce nouvel environnement permet d'améliorer les échanges entre les collaborateurs et la qualité du travail en offrant un espace plus convivial, neuf, et bénéficiant des dernières technologies en terme de confort visuel (système d'éclairage) et d'ergonomie.

Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en offrant le choix entre l'accès à un restaurant d'entreprise et des tickets restaurants, et en organisant des manifestations festives pour la fin de l'année ou à l'occasion d'événements marquants l'année, tels que l'arrivée ou le départ d'un collaborateur ou encore un mariage ou une naissance, une proximité rendue possible par la taille humaine de la société.

Le groupe a également mis en place une campagne de vaccination contre la grippe saisonnière depuis 2000.

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

**Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail**

agreement, which by law applies to companies in the property sector, with which Affine is now associated.

However, the financial companies agreement will continue to apply for a transition period expiring theoretically on 19 March 2013, brought back to 1 January 2013 with employees agreement.

The terms for applying the new collective labour agreement were negotiated with staff representatives and the corresponding employment contract amendments were signed by employees.

**New profit-sharing agreement:**

In parallel with the early termination of the profit-sharing agreement expiring on 31 December 2012, a new agreement was signed on 8 June 2012 by all staff for application in respect of the 2012 financial year, with profit-sharing premiums based on consolidated operating income (before fair value adjustments) less borrowing costs.

**Agreement to adjust working hours:**

The company's change in activity did not affect the application of the collective agreement of 21 December 2011 regarding the adjustment of working hours. However, some clauses were clarified and updated to reflect changes in the company's operations and in legislation.

## Health and safety

### Health and safety in the workplace

Since 2010, employees are in new premises: this new environment aims to improve information sharing among employees and enhance the quality of their work by providing a new and more convivial work space equipped with the latest technology in terms of visual comfort (lighting system) and ergonomics.

The Group also ensures the wellbeing of its employees, for instance by offering access either to a staff canteen or to lunch vouchers, and by organising festive events for the end-of-year party or to celebrate special occasions such as the arrival or departure of an employee, a marriage or a birth. These kinds of close-knit events are possible because of the company's small size.

The Group has also organised seasonal flu vaccination campaigns since 2000.

In accordance with applicable regulations, an assessment was made of risks within the company. The results of this assessment were reported in the special document on safety and security.

**Workplace health and safety agreements signed with trade unions or employee representatives**

The Group did not sign any specific agreements

Le groupe n'a pas signé d'accord spécifique en matière de santé et de sécurité au travail.

#### Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles

La société n'a enregistré aucun accident de travail ni aucune maladie professionnelle.

## Formation

### Politiques mises en œuvre en matière de formation

L'évaluation individuelle annuelle est l'occasion de faire le point sur les éventuels besoins de formation. La politique mise en place vise à s'assurer que les collaborateurs possèdent ou acquièrent les compétences et l'autonomie nécessaire pour prendre des décisions en adéquation avec leurs responsabilités.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 0,92 % de la masse salariale (minimum légal de 0,9 %) ; 28 collaborateurs en ont bénéficié en 2012.

Des cours d'anglais sont dispensés deux fois par semaine dans les locaux de la société.

Dans le cadre de l'implémentation d'un nouveau système d'information, l'ensemble des collaborateurs a suivi une formation afin de comprendre les enjeux de ce nouvel outil et d'en assurer la maîtrise.

### Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation a été de 1 154 heures en 2012.

## Égalité de traitement

### Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

La société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes. La société compte en 2012 deux directeurs féminins et deux directeurs masculins.

### Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société travaille dès qu'elle en a la possibilité avec des prestataires employant des handicapés.

Affine a versé en 2012 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 7 369 €.

### Politique de lutte contre les discriminations

Le groupe est attentif aux enjeux de la discrimination

regarding health and safety in the workplace.

#### Workplace accidents, particularly frequency and seriousness, and occupational illnesses

The company recorded no workplace accident or occupational illness.

## Training

### Implemented training policies

Potential training needs are assessed during yearly individual appraisals. The Group's training policy is designed to ensure that employees have, or can acquire, the skills and autonomy required to make decisions in line with their responsibilities.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget accounts for 0.92% of payroll (legal minimum of 0.9%); 28 employees benefited from training in 2012.

English lessons are given twice a week in the company's offices.

When a new information system was implemented, all employees received training to understand the issues of this new tool and to master its use.

### Total number of training hours

The total number of training hours in 2012 was 1,154.

## Equal treatment

### Measures taken to promote equality between men and women

The company offers the same opportunities for career advancement within the Group to men and women. In 2012 the company had two female and two male senior managers.

### Measures taken to promote the employment and integration of people with disabilities

The company works whenever it can with contractors who employ disabled people.

In 2012, Affine contributed €7,369 to France's Fund Management Organisation for the Professional Integration of People with Disabilities (AGEFIPH), which supports the integration of disabled people into the workforce.

### Anti-discrimination policy

The Group is aware of discrimination issues and

et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunérations.

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

### **Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail**

L'activité du groupe se limite au territoire de la Communauté Européenne, ce qui implique notamment le respect des stipulations en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- d'absence de discriminations en matière d'emploi et de profession,
- d'absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

strives to avoid any discrimination when hiring new staff and in career development or evolution of remuneration.

In accordance with the law, Affine and its associated companies, as defined in Article L 2331-1 of the French Labour Code, introduced a plan in 2009 to promote jobs for seniors applicable to employees of the Group. The plan was valid until the end of 2012 and included provisions for anticipating career changes, developing skills, promoting access to training for employees over the age of 50, and helping employees transition into retirement. The plan is under an renewal process.

### **Promoting and upholding the fundamental conventions of the International Labour Organisation**

The Group's business is limited to the European Community, which requires, in particular, compliance with stipulations regarding:

- freedom of association and the right to collective bargaining,
- elimination of discrimination in respect of employment and occupation,
- elimination of all forms of forced or compulsory labour and child labour.

# Informations environnementales Environmental information

## **Politique générale en matière environnementale**

**Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement**

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

## **General environmental policy**

**Organisation of the company to take into account environmental issues and, where appropriate, processes for environmental assessment or certification**

Affine initiated a sustainable development review that considered the impact of its property business on the environment. This process is geared towards making an environmental diagnosis of the Group's assets and raising tenants' awareness of environmental issues. Affine believes that reducing the ecological footprint starts with a process of reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises, installing systems that use natural resources sparingly, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and evaluating investments to upgrade the portfolio's less energy efficient buildings and ensure their compliance with standards. The signing of green leases and efforts to obtain environmental certifications, especially BREEAM Refurbishment for existing assets and HQE for development

labellisations environnementales, en particulier BREEAM Rénovation pour le patrimoine existant et HQE pour les opérations de développement menées par Concerto, en particulier, sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

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

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

Le processus de *reporting* des données environnementales va être révisé afin de tenir compte des évolutions du cadre réglementaire prévues dans la loi dite « Grenelle II ». Les axes d'amélioration identifiés concerne la mise en place d'un processus permettant la collecte des informations environnementales, la définition des indicateurs les plus pertinents et les plus adaptés, et la consolidation des différents agrégats afin de faciliter l'analyse des données.

Au niveau corporate, à l'occasion de son déménagement, la société a investi dans une installation d'éclairage à détection de présence dans les salles de réunions et les couloirs, limitant ainsi la consommation d'énergie.

Au niveau activité, la société recherche, à l'occasion de la rénovation de ses immeubles, le meilleur compromis entre l'amélioration du patrimoine existant en termes de consommation de fluides et le rendement à moyen terme.

Depuis 2011, la société a signé 5 baux verts.

#### **Actions de formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement**

En sa qualité de foncière, Affine est consciente qu'au delà des qualités techniques d'un immeuble en terme environnemental, le comportement de l'utilisateur est la clé dans la consommation de tout type de fluide.

programmes, led in particular by Concerto, are examples of how these principles are being applied to Affine's operating activities.

Beyond this awareness campaign, Affine believes that the consideration given by the property sector to sustainable development issues in its business activities still needs to be standardised and clarified. It is therefore actively involved in discussing best practices and sharing its experiences within the Green Valuation Commission of France's Grenelle de l'Environnement, a multi-party environmental initiative, and within the "Pôle Finance Innovation – Immobilier Durable", the finance, innovation and sustainable real estate division of Paris Europlace.

This approach is in line with the Group's objective of social responsibility and preserving the value of its properties. This environmental forum has led Affine to rethink its property strategy in order to make environmental performance a significant criterion in its investment and disposal policy. Affine aims to focus on the acquisition of buildings which already comply with the most advanced environmental performance criteria, or which could achieve such compliance with limited investment. Similarly, the Group is disposing of assets that cannot be readily adapted to environmental criteria.

The process for reporting environmental data is to be revised to take account of regulatory changes under what is known as the "Grenelle II" Act. The areas identified for improvement include establishing a process to collect environmental data, defining the most relevant and suitable indicators, and consolidating aggregates to facilitate data analysis.

At the corporate level, when the company moved headquarters, it invested in a presence detection lighting system in conference rooms and corridors to reduce energy consumption.

At the operational level, when refurbishing its buildings the company looks for the best compromise between improving existing assets in terms of utility consumption, and improving performance in the medium term.

The company has signed 5 green leases since 2011.

#### **Employee training and information on environmental protection**

As a property company, Affine is aware that beyond a building's environment-related technical qualities, user behaviour plays a key role in the use of any kind of utility.

Dans le cadre de la formation de ses « asset managers », le groupe a organisé une journée d'information sur la qualité énergétique des bâtiments traitant du niveau de performance actuel, de la réglementation, des techniques envisageables, des actions à mettre en place...

Au niveau activité, un plan de sensibilisation des locataires ou utilisateurs est lancé.

#### **Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

La nature de l'activité d'Affine ne présente pas de danger particulier pour l'environnement.

En dehors des bureaux et des commerces, les entrepôts peuvent selon les locataires présenter des risques plus ou moins importants pour l'environnement.

Les sites logistiques nécessitant une autorisation d'exploiter disposent d'un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie d'un volume suffisant. La quantité d'eau à retenir est estimée au vu de l'étude des dangers, prenant en considération les besoins en eau des sapeurs pompiers, la réserve d'eau pour le moyen de protection (type sprinkler) et le volume d'eau lié aux intempéries, en tenant compte de la rapidité des moyens d'intervention ainsi que de la nature des matières stockées. Les eaux ainsi récupérées, potentiellement polluées, sont maintenues isolées du réseau d'eaux pluviales par une vanne manuelle ou automatique.

**Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement**, (sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours)

Au regard de la nature non risquée de l'activité d'Affine, aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été faite.

### **Pollution et gestion des déchets**

#### **Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement**

En dehors des mesures prises concernant la mise en place d'un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie, aucun autre type de risque de pollution n'a été identifié et donc considéré.

#### **Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets**

Une politique efficace de gestion des déchets doit se fonder sur une coopération active avec les locataires. Ceux-ci sont régulièrement informés sur les systèmes de gestion des déchets et des équipements de tri du site. Les baux ou « baux verts », selon les cas, peuvent prévoir des exigences minimum en matière de tri et de

As part of its asset manager training, the Group organised an information day focusing on the energy performance of buildings and addressing, among other issues, current performance levels, regulations, potential technology and new initiatives to be implemented.

On an operational level, a plan has been introduced to raise awareness among tenants and users.

#### **Means employed to prevent environmental risks and pollution**

The nature of Affine's business does not pose any particular danger to the environment.

Excluding offices and retail complexes, warehouses could, depending on the tenants, present environmental risks of varying degrees of severity.

Logistics sites requiring an operating licence have containment ponds with sufficient volume of water for fire extinguishing. The amount of water to be held in these ponds is estimated based on a hazard analysis and takes into account the water that would be needed by fire crews, the water supply required for protection purposes (sprinklers, for example), the volume of water related to heavy rains, the speed of emergency responses and the nature of the materials being stored. Water recuperated from these ponds is potentially polluted and kept separate from the rainwater network by a valve operated manually or automatically.

**Amount of provisions and guarantees for environmental risk**, (except in cases where such information is likely to cause serious damage to the company in an ongoing dispute)

With regard to Affine's operations posing no risk, no provision or guarantee for environmental risk has been made.

### **Pollution and waste management**

#### **Measures to prevent, reduce or repair air, water and soil emissions that seriously impact the environment**

Apart from the steps taken regarding the establishment of a containment pond for fire extinguishing purposes, no other type of pollution risk has been identified and thus considered.

#### **Measures to prevent, recycle and dispose of waste**

An effective waste management policy must be based on active cooperation with tenants, who are regularly informed about the site's waste management systems and sorting equipment. Leases or "green leases", where applicable, may stipulate minimum requirements in terms of waste recycling and sorting.

At warehouses, tenants have to separate ordinary

recyclage des déchets.

Concernant les entrepôts, les locataires sont tenus d'effectuer un tri entre les déchets industriels banals (DIB) et déchets industriels souillés (DIS).

#### **Prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

Sur les sites logistiques une intensité sonore maximum est définie. Tous les 2 ans, l'administration a la possibilité de demander une étude afin de vérifier le bon respect de ces limites.

### **Utilisation durable des ressources**

#### **Consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales**

Le groupe s'appuie sur une étroite coopération avec ses clients/locataires afin de réduire la consommation d'eau des actifs existants. Les baux « verts », les comités de développement durable organisés avec les locataires ainsi que les études portant spécifiquement sur l'eau permettent de sensibiliser les différentes parties prenantes à cet enjeu de préservation de la ressource en eau.

S'agissant des projets de développement, rénovation et extension, l'efficacité des équipements installés est un facteur déterminant qui guide les choix techniques (toilettes, extincteurs, système d'extinction incendie à eau, système de climatisation, etc.) permettant de s'engager dans une démarche de limitation de la consommation d'eau.

Au niveau corporate, la consommation en eau a été de 271 m<sup>3</sup> en 2012.

#### **Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation**

A l'occasion de rénovations ou de nouveaux chantiers, le groupe étudie la possibilité de réutiliser les structures et matériaux existants. Par ailleurs, les matériaux à faible impact sur l'environnement et les produits et matériaux recyclés sont privilégiés.

La société collecte l'ensemble des cartouches d'imprimante utilisées, pour les remettre à une association spécialisée dans ce type de recyclage.

#### **Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables**

La stratégie immobilière d'Affine, se caractérisant par des immeubles en grande majorité multi-locataires et d'une taille moyenne proche de 10 M€, ne permet pas au groupe d'envisager pour le moment la mise en place d'une politique spécifique quant à la négociation d'achat électrique pour l'ensemble de son parc immobilier, permettant de favoriser une source de production d'énergie qui serait plus « verte ».

industrial waste from contaminated industrial waste.

#### **Consideration of noise pollution and, where applicable, any other form of pollution specific to an activity**

A maximum sound intensity has been established for logistics sites. Every two years, local authorities may request a study to check compliance with these limits.

### **Sustainable use of resources**

#### **Water consumption and supply based on local requirements**

The Group relies on close cooperation with its customers and tenants to reduce water consumption in its existing buildings. "Green" leases, sustainable development committees organised with tenants, and specific water-related studies help educate the various stakeholders about the challenge of conserving water resources.

For development, refurbishment and extension programmes, the effectiveness of installed equipment is a decisive factor when it comes to making technical choices (toilets, extinguishers, water-based fire extinguishing systems, air-conditioning systems, etc.) and is part of the drive to reduce water consumption.

At the corporate level, water consumption was 271 m<sup>3</sup> in 2012.

#### **Consumption of raw materials and measures taken to improve the efficiency of their use**

For refurbishment or new projects, the Group studies the possibility of re-using existing structures and materials. Preference is given to materials with low environmental impact and recycled products or materials.

The company collects all the used cartridges and give them to an association specialized in this kind of recycling.

#### **Energy consumption, measures taken to improve energy efficiency and use of renewable energies**

Affine's property strategy, characterised for the most part by multi-tenanted buildings with an average size close to €10 million, does not allow the Group at present to envisage implementing a specific policy regarding negotiations to purchase power for all its properties as a means of promoting a "greener" energy production source.

### Utilisation des sols

Le processus de « *due diligence* » pour les acquisitions et les investissements intègre une évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux et d'hygiène et de sécurité, y compris les risques tels que la pollution des sols.

Par ailleurs, dans les cas spécifiques de risque de pollution par un des clients du groupe, la société s'assure en coopération avec celui-ci que l'ensemble des mesures de sécurité sont respectées.

### Changement climatique

#### Rejets de gaz à effet de serre

Le *reporting* du groupe agrège les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation d'énergie des bâtiments, converties en une unité d'équivalent CO2 (CO2e).

Au niveau corporate, la société a enregistré une dépense énergétique de 255 020 Kwh qui correspond à une consommation de gaz à effet de serre de 15,3 tonnes.

#### Adaptation aux conséquences du changement climatique

Pour réduire ses émissions de CO2 et atténuer l'impact de ses activités sur le climat, le groupe s'emploie à réduire la consommation énergétique de son parc immobilier lors des rénovations. A ce stade, aucun processus de suivi généralisé n'a été mis en place permettant d'identifier les évolutions favorables de ces investissements. Un programme de relevé d'information et de tableaux de suivi devrait être développé courant 2013.

### Protection de la biodiversité

#### Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

Le groupe adopte une approche pragmatique pour favoriser la biodiversité et l'écologie sur les sites existants en mettant en avant les espaces verts, même si la très forte densité urbaine de la plupart des sites limite la capacité à développer cette démarche. Elle s'attache également à ce que les nouveaux projets prennent en compte la protection de la faune existante sur le site.

### Use of soil

The *due diligence* process for acquisitions and investments comprises an assessment of technical, regulatory, environmental, and safety and security risks, including risks such as soil pollution.

In the specific case of pollution risk by one of the Group's customers, the company works in cooperation with that customer to ensure compliance with all safety measures.

### Climate change

#### Greenhouse gas emissions

The Group's reporting combines the greenhouse gas emissions (GHGE) linked to a building's energy consumption, converted into units of CO2 equivalent (CO2e).

At the corporate level, the company's energy expenditure was 255,020 kWh, corresponding to a greenhouse gas consumption of 15.3 tonnes.

#### Adapting to the consequences of climate change

To reduce its CO2 emissions and limit the impact of its operations on the climate, the Group strives to reduce the energy consumption of its buildings at the time of refurbishment. At present, no general monitoring process has been set up to identify the positive results of this investment. A programme to record information and tracking tables is expected to be developed in 2013.

### Biodiversity protection

#### Measures taken to safeguard or develop biodiversity

The Group's pragmatic approach to promoting biodiversity and ecology at its existing sites involves making the most of green spaces, even though the very heavy urban density at most sites limit the ability to develop this initiative. The company also ensures that new projects take account of safeguarding a site's existing fauna.

# Informations sociétales Societal information

Impact territorial, économique et social de

Regional, economic and social impact of the

## I'activité de la société

### Impact en matière d'emploi et de développement régional

Affine intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de taille moyenne présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux ; puis la disponibilité de locaux de bureaux, commerces ou entrepôts, permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois.

### Impact sur les populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, Affine favorise le développement de leur environnement économique ainsi que celui de leur tissu urbain.

## Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la société

### Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations (associations d'insertion, établissements d'enseignement, associations de défense de l'environnement, associations de consommateurs et populations riveraines)

La société est très engagée dans le secteur de l'immobilier et accompagne notamment la Fondation Palladio.

Issue d'une initiative originale des acteurs du secteur de l'immobilier, la Fondation Palladio se consacre à la formation, à la recherche et au rayonnement de l'industrie immobilière sous l'égide de la Fondation de France.

Autour de ses membres fondateurs et de ses mécènes, parmi lesquels figure Affine, la Fondation Palladio réunit les entreprises, les organisations professionnelles, les collectivités, les pouvoirs publics et les personnalités de tous horizons qui veulent donner aux jeunes générations, les moyens et les outils pour inventer et pour agir dans ce domaine.

### Actions de partenariat ou de mécénat

Au delà de son engagement dans son secteur d'activité, Affine diversifie ses actions de partenariat et de mécénat.

Depuis 2001 Affine soutient Pro Musicis, une association qui a pour mission d'aider dans leur carrière des jeunes musiciens, en leur organisant des concerts publics, en échange de « concerts de partage » offerts par ces musiciens à ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté (personnes âgées, handicapés, personnes en centre de réhabilitation, sans-abri, détenus, etc).

Affine participe à l'action de Proximité. Cette association

## company's activities

### Impact on employment and regional development

Affine intervenes in close relationship with regional capitals and moderate size towns with strong development potential. By investing either in its existing assets through refurbishment or in new projects, the company generates jobs directly related to the work being undertaken. In addition, the availability of office, retail and warehouse space leads to the development of a variety of businesses, which generate further jobs.

### Impact on local and neighboring populations

By helping to revitalise towns and cities, Affine is boosting the development of the economic environment and urban fabric of these locations.

## Relationships with persons or organisations interested in the company's business activities

### Conditions for interacting with the above (non-profit organisations focusing on workplace integration and environmental protection, and associations for consumers and neighbouring populations)

The company is very much involved in the property sector and is a sponsor of the Palladio Foundation.

The Palladio Foundation sprang from an original initiative on the part of property sector stakeholders and is dedicated to training, research and the promotion of the property industry. It operates under the aegis of the Fondation de France.

With the support of its founding members and sponsors (including Affine), the Palladio Foundation brings together businesses, professional organisations, communities, local authorities and public figures from all backgrounds who wish to give young people the means and tools to come up with ideas and become involved in the property field.

### Partnership or sponsorship initiatives

In addition to its commitment to its industry sector, Affine diversifies its partnership and sponsorship initiatives.

Since 2001, Affine has supported Pro Musicis, a non-profit association dedicated to enhancing the careers of young musicians. It organises public concerts for these musicians in exchange for "community outreach concerts" performed for people who are isolated or suffering from illness or poverty (the elderly, people with disabilities or living in rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc.).

Affine also supports the initiatives of Proximité. The

a notamment pour objectif de mettre en place un tutorat de personnes engagées dans la vie active au profit de jeunes en difficultés, soit dans leur parcours scolaire, soit dans leur insertion professionnelle. Deux cadres d’Affine ont ainsi pris en charge chacun un jeune en parcours d’insertion.

Le groupe Affine (à travers MAB Finance) contribue à l’Agence du Don en Nature depuis sa création. Celle-ci a pour objectif de favoriser et d’accélérer le mécénat « produit » afin de donner accès aux plus démunis à des produits du quotidien non alimentaires au travers de partenariats financiers et de compétence avec des entreprises. Sa démarche consiste à récupérer les produits neufs destinés à être détruit pour les redistribuer. ADN assure l’interface logistique.

## Sous-traitance et fournisseurs

### Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Compte tenu des faibles volumes impliqués et de la nature des produits achetés, la possibilité de contrôler différentes informations telles que le poids ou l’origine des matériaux utilisés pour l’ensemble des projets a été considérée comme trop complexe et non pertinente.

### Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Le groupe privilégie les contrats de sous-traitance locaux favorisant ainsi le développement économique régional et limitant l’empreinte carbone des projets.

Dans cette même logique, Concerto European Developer, filiale spécialisée dans les opérations de développement logistique, propose de manière systématique à ces clients des bâtiments avec la certification LEED. Considérée comme étant la plus pertinente dans l’immobilier industriel au regard de sa visibilité et compréhension au niveau international, elle évalue l’impact environnemental des chantiers, les consommations d’eau, l’efficacité énergétique des bâtiments, le choix des matériaux utilisés, la qualité environnementale des intérieurs et l’innovation.

## Loyauté des pratiques

### Actions engagées pour prévenir la corruption

Les opérations jugées sensibles telles que les ventes d’immeuble ou de société ou les projets de travaux significatifs de construction ou de rénovation font l’objet d’appels d’offres assortis de procédures adéquates notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires, qui font l’objet d’une vigilance particulière dès l’entrée en relation d’affaires.

Par ailleurs, comme prévu dans les textes traitant de

primary goal of this non-profit association is to establish a system whereby working individuals mentor disadvantaged youth, either in their schooling or their search for employment. Two Affine managers have each supported a young person in their efforts to enter the workforce.

The Affine Group (through MAB Finance) has been a supporter of the Agence du Don en Nature (ADN) association since its creation. ADN’s goal is to foster and step up product philanthropy by establishing financial and skills-based partnerships with companies so that the most disadvantaged members of society can have access to everyday non-food products. Its approach consists of collecting unused products intended for destruction and redistributing them. ADN handles the logistical interface.

## Sub-contractors and suppliers

### Social and environmental challenges incorporated into the Group’s purchasing policy

Given the low volume and nature of purchased products, the possibility of monitoring information, such as the weight or origin of materials used in the Group’s programmes, was considered too complex and irrelevant.

### Importance of sub-contracting and taking into account the social and environmental responsibility of suppliers and sub-contractors

The group favours local subcontracting agreements which promote regional economic development and limit the carbon footprint of the project.

In the same logic, Concerto European Developer, a subsidiary specialized in logistics development operations, offers systematically to its customers buildings with LEED certification. Considered as being the most relevant in the real estate industry owing to its visibility and understanding at the international level, it assesses the environmental impact of the building, water consumption, energy efficiency of buildings, the choice of the materials used, the environmental quality of the interiors and innovation.

## Maintaining best practices

### Anti-corruption initiatives

Procedures are in place to oversee programmes considered sensitive, such as company or building sales, or significant construction project or renovation work. Calls for tenders include knowing the intermediaries involved, who are subject to special vigilance as soon as a business relationship is established.

As required by texts related to the money-laundering, the company declares, when making an acquisition,

la lutte contre le blanchiment de capitaux, la société déclare que les fonds engagés, lors d'une acquisition, ne proviennent pas d'origine criminel.

**Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs**

L'ensemble des immeubles du groupe répondent aux exigences réglementaires en la matière.

**Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme**

Aucune action particulière n'a été engagée à ce titre.

that committed capital doesn't come from suspect origin.

**Measures taken regarding consumer health and safety**

All of the Group's buildings meet regulatory standards in this regard.

**Other initiatives undertaken to promote human rights**

No specific initiatives were undertaken in this regard.

# ANNEXES APPENDICES

## Liste des immeubles List of rental properties

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux / Offices</b>					
Paris 3 <sup>e</sup>	19, Rue Reaumur	Paris	75	1 679	2007
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 283	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	Ile-de-France	77	993	2005
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témar	Ile-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	Ile-de-France	78	1 160	2005
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Ile-de-France	78	10 183	2006
Évry	Rue Gaston Crémieux	Ile-de-France	91	7 572	1984
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Ile-de-France	92	2 308	2003
Tremblay en France	Rue Charles Cros	Ile-de-France	93	19 997	2006
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	Ile-de-France	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Ile-de-France	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Ile-de-France	94	1 860	2007
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Régions	13	2 168	1994
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Régions	34	699,1	2005
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Régions	45	1 159	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 000	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	7 765	2008
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	6 262	2012
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Épicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Régions	69	2 968	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2006

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux (suite) / Offices (cont.)</b>					
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	2005
Lyon	Bld Tchecoslovaques	Régions	69	4 912	2011
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Régions	69	3 472	1983
<b>Surfaces et centres commerciaux / Retail premises</b>					
St Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 109	2004
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines	Régions	30	17 882	2009
Arcachon	Rue Roger Expert Et Avenue Lamartine	Régions	33	3 180	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorinvest	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008
<b>Locaux activités / Industrial premises</b>					
Maurepas	Rue Marie Curie	Ile-de-France	78	8 370	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	Ile-de-France	91	3 828	1995
Gennevilliers	7/14 rue du Fossé Blanc	Ile-de-France	92	16 624	2011
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	Ile-de-France	93	3 488	1993
Noisy le Grand	ZI des Richardets	Ile-de-France	93	1 645	2005
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	Ile-de-France	95	3 213	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Régions	13	5 528	1975
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Régions	13	5 880	2008
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Régions	21	12 985	2005
<b>Entrepôts / Warehouses</b>					
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	Ile-de-France	91	16 289	1999
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 079	2007
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Régions	38	20 057	1991
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
St Etienne	Molina	Régions	42	33 359	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Régions	45	38 756	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort - Vatry	Régions	51	19 212	2004
Roubaix - Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012
<b>Divers / Miscellaneous</b>					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 261	2004
Biarritz (hotel)	Avenue de l'Impératrice	Régions	64	606	1990

N.S. / N.M. : Non Significatif. / Non Meaningful.

# Glossaire Glossary

## Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisé par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

## Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

## EPRA

European Public Real Estate Association, est une association dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier à l'échelle Européen. <http://www.epra.com>

## Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiels par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôt).

## Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

## Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

## Net asset value (NAV) per share

Equity attributable to owners of the Parent, divided by the fully diluted number of shares in issue at the period end, excluding treasury shares.

## Transfer taxes

Transfer taxes correspond to ownership transfer taxes (conveyancing fees, stamp duty, etc.) pertaining to the disposal of the asset or of the company owning that asset.

## EPRA

European Public Real Estate Association. Its mission is to promote, develop and represent the real estate sector at European level. <http://www.epra.com>

## Property company

According to EPRA, the core business of these companies is to earn income through rent and capital appreciation on investment property held for the long term (commercial and residential buildings e.g. offices, apartments, retail, warehouse).

## Occupancy

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right to the premises, making it impossible to enter into a lease for the same premises with a third party on the closing date. This right exists by virtue of a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has given notice to the lessor, and whether or not the the lessor has given notice to the tenant. Premises are vacant if they are not occupied.

## Headline rents

Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding any benefits granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually regarded as such, staggering of rent payments, etc.).

## Loyers de marché

Les loyers de marché correspondent aux loyers qui seraient atteints si les locaux devaient être reloués à la date de clôture.

## Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

## Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux et des loyers de marché des locaux vacants.

## Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des immeubles de placements et assimilés.

## Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placements qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

## Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, mais excluant ceux qui ont été acquis, vendu ou ayant fait l'objet d'un développement pendant cette période.

## Rendements

Les rendements faciaux, effectif, potentiel correspondent respectivement aux loyers faciaux, effectifs, potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

## Taux d'occupation EPRA

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers de marché des surfaces occupées divisés par les loyers de marché de la surface totale.

## Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance financier est égal à 1 moins le

## Market rents

Market rents correspond to the rents that would be obtained if the premises were re-let on the closing date.

## Net rental income

Net rental income corresponds to gross rental income less net service charges.

## Potential rents

Potential rents correspond to the sum of headline rents and the market rents of vacant premises.

## Loan-to-value (LTV)

Group LTV is the ratio between the net debt relating to investment and equivalent properties and the sum of investment and equivalent properties .

## Properties

The rental portfolio corresponds to investment buildings which are not under renovation on the closing date.

## Like-for-like portfolio

The like-for-like portfolio includes all properties which have been in the portfolio since the beginning of the period, but excludes those acquired, sold or included in the development programme at any time during that period.

## Yield

Headline, effective and potential yields correspond respectively to headline, effective and potential rents divided by the market value including transfer taxes of the buildings in the rental portfolio on the closing date.

## EPRA Occupancy rate

The financial occupancy rate is equal to the Estimated Rental Value (ERV) of occupied surface areas divided by the ERV of the total surface area.

## EPRA vacancy rate

The financial vacancy rate is equal to 1 minus the

taux d'occupation.

occupancy rate.

### **Valeur locative de marché (VLM)**

La valeur locative de marché des espaces vacantes comme définie deux fois par an par les experts immobiliers externes.

### **Gross estimated rental value (ERV)**

The estimated market rental value of vacant spaces as determined biannually by the Group's external appraisers.



**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**

**Comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2012**

**PROFORMA**

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)</u></b> .....	<b>63</b>
1.1.	Actif .....	63
1.2.	Passif .....	64
<b>2.</b>	<b><u>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</u></b> .....	<b>65</b>
2.1.	Compte de résultat consolidé .....	65
2.2.	Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres .....	66
<b>3.</b>	<b><u>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</u></b> .....	<b>67</b>
<b>4.</b>	<b><u>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES</u></b> .....	<b>68</b>
<b>5.</b>	<b><u>ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL</u></b> .....	<b>69</b>
<b>6.</b>	<b><u>PERIMETRE A LA CLOTURE</u></b> .....	<b>70</b>
<b>7.</b>	<b><u>NOTES ET COMMENTAIRES</u></b> .....	<b>72</b>
7.1.	Notes sur l'état de la situation financière .....	72
7.2.	Notes sur le compte de résultat .....	84

En outre, il convient de se référer au sommaire de l'Annexe consolidée pour les informations détaillées.

## 1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

### 1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Actifs non courants</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2</b>	<b>287</b>	<b>341</b>	<b>355</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1</b>	<b>522 589</b>	<b>521 356</b>	<b>611 547</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>2</b>	<b>520</b>	<b>207</b>	<b>228</b>
Autres immobilisations incorporelles		520	207	228
<b>Actifs financiers</b>	<b>4</b>	<b>29 379</b>	<b>39 125</b>	<b>60 692</b>
Opérations de location-financement et créances rattachées		23 815	30 673	53 729
Actifs détenus en vue de la vente	<b>5</b>	79	269	210
Instrument dérivés à la juste valeur		1 365	2 607	3 756
Dépôts et cautionnement versés		3 896	4 812	2 979
Prêts		223	765	18
Actifs d'impôts différés	<b>11</b>	<b>1 497</b>	<b>1 394</b>	<b>1 454</b>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	<b>10</b>	<b>89 560</b>	<b>85 819</b>	<b>83 976</b>
<b>Total actifs non courants</b>		<b>643 831</b>	<b>648 243</b>	<b>758 252</b>
<b>Actifs courants</b>				
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1 &amp; 5</b>	<b>27 255</b>	<b>151 363</b>	<b>75 365</b>
<b>Prêts et créances de locations-financement</b>		<b>4 763</b>	<b>6 878</b>	<b>561</b>
<b>Stocks</b>	<b>9</b>	<b>14 397</b>	<b>13 680</b>	<b>20 587</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>8</b>	<b>6 567</b>	<b>8 904</b>	<b>6 694</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		6 426	8 164	5 461
Créances rattachées sur développement immobilier		141	739	1 234
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>91</b>	<b>115</b>	<b>184</b>
<b>Autres créances</b>	<b>6</b>	<b>32 673</b>	<b>28 471</b>	<b>35 565</b>
Créances fiscales et sociales		5 281	4 097	6 183
Autres créances et comptes de régularisation		27 392	24 374	29 383
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>4</b>	<b>32 580</b>	<b>23 316</b>	<b>23 703</b>
Equivalents trésorerie		3 345	465	2 200
Disponibilités		29 235	22 851	21 503
<b>Total actifs courants</b>		<b>118 325</b>	<b>232 727</b>	<b>162 659</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>762 157</b>	<b>880 970</b>	<b>920 911</b>

## 1.2. Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Capitaux propres</b>				
<b>Capitaux propres (Part du groupe)</b>		<b>351 434</b>	<b>348 447</b>	<b>347 462</b>
Capital et assimilés		94 019	86 637	64 970
Capital		53 300	53 100	47 800
Primes		41 290	38 489	23 947
Actions propres		(571)	(4 952)	(6 777)
Réserves consolidées		252 703	246 539	272 170
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	8	3
Résultat net		4 712	15 262	10 319
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(26)</b>	<b>13 736</b>	<b>15 028</b>
Réserves consolidées		54	12 441	14 830
Résultat net		(80)	1 295	199
<b>Total capitaux propres</b>		<b>351 408</b>	<b>362 183</b>	<b>362 490</b>
<b>Passifs non courants</b>				
<b>Emprunts long terme</b>	<b>3</b>	<b>310 003</b>	<b>319 837</b>	<b>405 055</b>
<b>Passifs financiers</b>	<b>4</b>	<b>9 934</b>	<b>15 551</b>	<b>16 411</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		9 320	14 136	12 772
Autres passifs financiers		613	1 415	3 639
<b>Provisions</b>	<b>12</b>	<b>1 726</b>	<b>3 027</b>	<b>910</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>6 915</b>	<b>7 145</b>	<b>7 458</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>11</b>		<b>281</b>	<b>351</b>
<b>Passifs d'impôts non courants</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Total passifs non courants</b>		<b>328 578</b>	<b>345 841</b>	<b>430 199</b>
<b>Passifs courants</b>				
<b>Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>5</b>	<b>13 837</b>	<b>97 529</b>	<b>31 045</b>
<b>Dettes envers les actionnaires</b>			<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>7</b>	<b>17 796</b>	<b>24 106</b>	<b>33 946</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 031	2 465	3 068
Autres dettes		8 734	11 029	10 912
Comptes de régularisation		5 217	5 976	12 731
Produits constatés d'avance		813	4 635	7 235
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>4</b>	<b>46 382</b>	<b>46 620</b>	<b>58 993</b>
<b>Passifs d'impôts courants</b>			<b>14</b>	<b>706</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>13</b>	<b>4 156</b>	<b>4 677</b>	<b>3 532</b>
<b>Total passifs courants</b>		<b>82 171</b>	<b>172 947</b>	<b>128 222</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>762 157</b>	<b>880 970</b>	<b>920 911</b>

## 2. Etat du résultat global consolidé

### 2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs		46 427	48 269	50 006
Produits et charges locatives		(4 406)	(5 129)	(7 200)
Autres produits et charges sur immeubles		(761)	(55)	(185)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>14</b>	<b>41 261</b>	<b>43 084</b>	<b>42 620</b>
Produits sur opérations de location-financement		1 001	2 792	3 270
Charges des opérations de location-financement		65	(441)	(369)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>15</b>	<b>1 066</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>
Produits des opérations immobilières		26 727	7 619	13 144
Charges des opérations immobilières		(24 920)	(9 310)	(16 333)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>15</b>	<b>1 806</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(3 189)</b>
Autres achats et charges externes		(4 948)	(5 575)	(5 960)
Impôts, taxes et versements assimilés		(237)	(506)	(936)
Charges de personnel		(5 752)	(5 927)	(6 233)
<b>Frais de structure</b>		<b>(10 937)</b>	<b>(12 008)</b>	<b>(13 129)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>33 196</b>	<b>31 736</b>	<b>29 203</b>
Amortissements et dépréciations		(115)	(122)	(126)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>33 081</b>	<b>31 614</b>	<b>29 077</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>	<b>16</b>	<b>(230)</b>	<b>(228)</b>	<b>5</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>102</b>	<b>586</b>	<b>1 133</b>
Résultat des cessions des immeubles		(8 884)	2 168	(426)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		382	764	(96)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	-	(7)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>17</b>	<b>(8 501)</b>	<b>2 931</b>	<b>(529)</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>24 451</b>	<b>34 902</b>	<b>29 686</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		12 258	16 634	16 977
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(17 475)	(14 955)	(20 798)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>(5 217)</b>	<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>(5 217)</b>	<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>19 234</b>	<b>36 581</b>	<b>25 865</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		469	258	280
Coût de l'endettement financier brut		(17 404)	(18 458)	(19 916)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>18</b>	<b>(16 935)</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(19 636)</b>
Autres produits et charges financiers		293	(434)	(83)
Ajustement de valeur des instruments financiers		(1 506)	(2 262)	(89)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 085</b>	<b>15 686</b>	<b>6 057</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>	<b>19</b>	<b>(95)</b>	<b>153</b>	<b>562</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>19</b>	<b>240</b>	<b>(592)</b>	<b>(285)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>20</b>	<b>3 401</b>	<b>1 312</b>	<b>2 975</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités abandonnées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>
<b>Résultat net</b>		<b>4 632</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		(80)	1 295	199
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>4 712</b>	<b>15 262</b>	<b>10 319</b>
Résultat par action (en euros)		0,54	1,83	1,36
Résultat dilué par action (en euros)		0,47	1,59	1,12
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)		0,06	1,19	0,53
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,20	1,26	0,83

## 2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Résultat net</b>		<b>4 632</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>
Ecart de conversion		-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>		-	(321)	322
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-	-
Impôt		-	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>(321)</b>	<b>322</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>4 632</b>	<b>16 236</b>	<b>10 840</b>
Dont part du groupe		4 712	14 941	10 641
Dont participations ne donnant pas le contrôle		(80)	1 295	199

## 3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle		Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus		Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	participations ne donnant pas le contrôle			
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>47 800</b>	<b>128 953</b>	<b>(6 777)</b>	<b>167 164</b>	<b>2</b>	<b>10 319</b>	<b>347 462</b>	<b>15 028</b>	<b>362 490</b>	
Augmentation de capital	5 300	4 533	-	(66)	-	-	9 767	568	10 335	
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 825	256	-	-	2 081	-	2 081	
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(799)	-	(5 119)	-	-	(5 918)	-	(5 918)	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Affectation du résultat 2010	-	-	-	10 319	-	(10 319)	-	-	-	
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 426)	-	-	(20 426)	(427)	(20 853)	
Dividendes sur actions propres	-	-	-	748	-	-	748	-	748	
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>5 300</b>	<b>3 734</b>	<b>1 825</b>	<b>(14 288)</b>	<b>-</b>	<b>(10 319)</b>	<b>(13 748)</b>	<b>140</b>	<b>(13 608)</b>	
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	6	-	6	-	6	
Résultat année 2011	-	-	-	-	-	15 262	15 262	1 295	16 558	
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>15 262</b>	<b>15 268</b>	<b>1 295</b>	<b>16 564</b>	
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	17	-	-	17	(2 732)	(2 715)	
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres variations	-	-	-	(552)	-	-	(552)	4	(548)	
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>53 100</b>	<b>132 687</b>	<b>(4 952)</b>	<b>152 341</b>	<b>8</b>	<b>15 262</b>	<b>348 447</b>	<b>13 736</b>	<b>362 182</b>	
Augmentation de capital	1 867	5 468	-	(12)	-	-	7 324	-	7 324	
Annulation des titres auto-détenus	(1 667)	(2 668)	4 335	-	-	-	-	-	-	
Elimination des titres auto-détenus	-	-	47	(87)	-	-	(40)	-	(40)	
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(213)	-	(4 051)	-	-	(4 264)	-	(4 264)	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Affectation du résultat 2011	-	-	-	15 262	-	(15 262)	-	-	-	
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 807)	-	-	(10 807)	(158)	(10 965)	
Dividendes sur actions propres	-	-	-	401	-	-	401	-	401	
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>200</b>	<b>2 588</b>	<b>4 381</b>	<b>707</b>	<b>-</b>	<b>(15 262)</b>	<b>(7 386)</b>	<b>(158)</b>	<b>(7 544)</b>	
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)	
Résultat année 2012	-	-	-	-	-	4 712	4 712	(80)	4 632	
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>4 712</b>	<b>4 703</b>	<b>(80)</b>	<b>4 623</b>	
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	5 558	-	-	5 558	(13 523)	(7 965)	
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres variations	-	-	-	114	-	-	114	-	114	
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>53 300</b>	<b>135 275</b>	<b>(571)</b>	<b>158 718</b>	<b>-</b>	<b>4 712</b>	<b>351 434</b>	<b>(26)</b>	<b>351 408</b>	

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>4 632</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 988	(7 432)	6 298
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	5 217	(1 679)	3 821
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(3 125)	1 207	(1 697)
Plus et moins-values de cession d'actifs	12 603	12 401	11 699
- <i>vnc des immobilisations cédées</i>	143 259	59 347	100 359
- <i>produits de cessions des immobilisations cédées</i>	(130 656)	(46 946)	(88 660)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(3 401)	(1 312)	(2 975)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	(2)	(13)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>17 914</b>	<b>19 741</b>	<b>27 651</b>
Coût de l'endettement financier net	15 493	18 582	18 562
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(145)	440	(277)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>33 262</b>	<b>38 763</b>	<b>45 936</b>
Impôt payé	(41)	(588)	(3 270)
Variation des stocks	(10 957)	3 055	(263)
Variation des clients et comptes rattachés	2 776	394	(3 595)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 454)	(1 916)	1 459
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(6 773)	8 573	(668)
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>16 812</b>	<b>48 281</b>	<b>39 599</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	3 900	10 680	3 580
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	-	(38)	(258)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	3 900	10 718	3 837
Immeubles de placements	106 777	9 576	60 922
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	(20 522)	(25 267)	(23 617)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	127 299	34 843	84 539
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(375)	(87)	(387)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	11
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décassements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	(2)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	24	-	-
Titres consolidés	(3)	2 045	(3)
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	-	-	(20)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	-	1 633	29
- <i>Incidence des variations de périmètre</i>	(3)	412	(12)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	847	1 211	4 625
Variation des prêts et avances consentis	373	(92)	(144)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-	(1 455)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>111 543</b>	<b>23 334</b>	<b>67 147</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	568	-
- <i>versées par les actionnaires de la société mère</i>	-	568	-
- <i>versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	(15)	1 971	4 337
Dividendes versés au cours de l'exercice	(10 565)	(10 537)	(11 235)
- <i>dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>	(10 406)	(10 116)	(11 227)
- <i>dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	(159)	(421)	(8)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles	(323)	(3 196)	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(4 194)	(5 300)	(6 335)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(1 690)	(2 658)	(4 937)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	35 915	24 249	19 595
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(123 797)	(59 559)	(94 826)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(16 531)	(19 370)	(20 063)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 037	787	1 502
Flux des activités abandonnées	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(120 161)</b>	<b>(73 045)</b>	<b>(111 962)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>8 194</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 216)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>27 106</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>8 194</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 215)</b>

**Trésorerie et équivalents**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Caisse, banque centrale, CCP	3	3	3
Disponibilités bancaires	29 219	22 848	21 491
Disponibilités bancaires en autres actifs	361	465	1 069
Valeurs mobilières de placement (*1)	2 984	-	1 127
<b>Sous total (1)</b>	<b>32 566</b>	<b>23 316</b>	<b>23 690</b>
Découverts bancaires	(5 460)	(4 405)	(3 348)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	-
<b>Sous total (2)</b>	<b>(5 460)</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(3 348)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>27 106</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>

(\*1) : La juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

## 5. Évolution du nombre d'actions composant le capital

**Actions autorisées, émises et libérées**

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la fusion	Diminution de capital par annulation d'action d'autocontrôle	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital	A la clôture
Nombre d'actions	9 002 042	314 576	(282 659)	-	9 033 959
Capital en euros	53 100 000	1 855 577	(1 667 310)	11 732	53 300 000

**Actions propres**

	Au 31/12/2011	Acquisitions	Ventes	Annulation	Au 31/12/2012
En milliers d'euros	4 952	1 403	(1 449)	(4 335)	571
En nombre	323 194	115 146	(111 274)	(282 659)	44 407

## 6. Périmètre à la clôture

	31/12/2012			31/12/2011			31/12/2010			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	
<b>AFFINE</b>										<b>FF - LF</b>
GESFIMMO ( ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
AFFINVESTOR Gmbh	-	-	-	-	-	-	IG	94,00%	94,00%	FF
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	DI
BERCYMMO SARL	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
BRETIGNY SCI	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES III SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES IV SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES V SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES VI SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CARDEV	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00 %	99,99%	IG	100,00 %	99,99%	IG	100,00 %	99,99%	FF
DORIANVEST SARL	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
LES 7 COLLINES CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	99,77%	99,77%	IG	99,77%	99,77%	IG	99,77%	99,77%	FF
LUMIERE SAS	-	-	-	-	-	-	IG	67,91%	67,91%	DI
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00 %	100,00%	-	-	-	-	-	-	FF
SIPEC SAS	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
TRANSAFFINE SNC	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	DI
AFFIPARIS SA	IG	87,65%	87,65%	IG	86,93%	86,93%	IG	64,88%	64,88%	FF
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	64,61%	FF
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00 %	87,65%	IG	100,00 %	86,96%	IG	100,00 %	64,88%	FF
SARL COSMO	-	-	-	IG	99,90%	86,84%	IG	99,90%	64,54%	FF
SCI COSMO LILLE	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00 %	87,65%	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00 %	87,65%	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO NANTES	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO TOULOUSE	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI DU BEFFROI	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	64,61%	FF
SC GOUSSINVEST	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
HOLDIMMO SC	IG	100,00 %	87,65%	IG	100,00 %	86,93%	IG	99,58%	64,61%	FF



## 7. Notes et commentaires

### 7.1. Notes sur l'état de la situation financière

#### Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 50 actifs inscrits en immeubles de placement, et de
- 13 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

53 des 63 actifs détenus par le Groupe, représentant 95 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). 2 actifs, soit 3,2 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. 8 actifs représentant 1,8 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, une promesse de vente ou un mandat de vente.

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

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

**Tableau synthétique de la variation de juste valeur**

**Au 31 décembre 2012 :**

En milliers d'euros		01/01/2012	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2012
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	193 426	4 910	-	(6 552)	(6 855)	184 928
	Bureaux	392 360	12 320	-	(120 528)	1 355	285 507
	Commerce	76 503	727	-	(3 280)	1 181	75 131
	Autres	9 872	13	-	(5 289)	(898)	3 698
Par zone	Paris - QCA	124 339	583	-	(103 739)	917	22 100
	Paris - hors QCA	68 670	969	-	-	(789)	68 850
	Idf - hors Paris	193 823	1 760	-	(11 499)	(4 215)	179 868
	Province - française	285 330	12 043	-	(20 411)	(832)	276 129
	Autres	-	2 616	-	-	(300)	2 316
Coûts directs initiaux							579
							<b>549 843</b>

**Au 31 décembre 2011 :**

En milliers d'euros		01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2011
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	165 720	30 770	-	(3 180)	116	193 426
	Bureaux	395 887	3 295	-	(14 891)	8 069	392 360
	Commerce	84 656	2 094	-	(1 585)	(8 662)	76 503
	Autres	40 248	-	(19 800)	(12 731)	2 155	9 872
Par zone	Paris - QCA	123 547	404	-	-	387	124 339
	Paris - hors QCA	66 922	2 412	-	(5 240)	4 576	68 670
	Idf - hors Paris	188 827	20 175	-	(17 511)	2 332	193 823
	Province - française	288 346	13 167	-	(9 635)	(6 547)	285 330
	Autres	18 870	-	(19 800)	-	930	-
Coûts directs initiaux							557
							<b>672 719</b>

**Au 31 décembre 2010 :**

En milliers d'euros		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	205 673	2 163	13 070	(43 763)	(11 423)	165 720
	Bureaux	422 327	1 971	(13 070)	(26 575)	11 234	395 887
	Commerce	82 522	6 741	-	(1 656)	(2 951)	84 656
	Autres	49 711	9	-	(8 790)	(681)	40 248
Par zone	Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
	Paris - hors QCA	65 836	345	-	(1 850)	2 591	66 922
	Idf - hors Paris	208 115	577	-	(19 195)	(669)	188 827
	Province - française	339 178	9 895	-	(53 690)	(7 038)	288 346
	Autres	25 550	-	-	(6 050)	(630)	18 870
Coûts directs initiaux							401
							<b>686 912</b>

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

### Immeubles de placement :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	272 861	272 861	-	
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	74 250	74 250	-	
BNP Real Estate	158 746	158 746	-	
Expertises internes	16 154	15 650	504	Portant sur l'immeuble St Etienne Molina, pour lequel une juste valeur supérieure à la valeur d'expertise à été retenue sur décision du management
Honoraires de commercialisation	579	-	579	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2012</b>	<b>522 589</b>	<b>521 507</b>	<b>1 083</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	276 973	277 643	(670)	(670) K€ portant sur 2 immeubles pour lesquels une juste valeur inférieure à la valeur d'expertise à été retenue sur décision du management
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	81 510	81 510	-	
BNP Real Estate	143 520	143 520	-	
Expertises internes	18 796	18 796	-	
Honoraires de commercialisation	557	-	557	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2011</b>	<b>521 356</b>	<b>521 469</b>	<b>(114)</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	311 309	312 560	(1 251)	dont (653) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	67 593	67 593	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
En-cours de construction	10 993	10 993	-	
Honoraires de commercialisation	401	-	401	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2010</b>	<b>611 547</b>	<b>612 398</b>	<b>(851)</b>	

**Actifs détenus en vue de la vente :**

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	15 830	15 830	-	
Expertises internes	1 588	-	1 588	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	9 836	-	9 836	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2012</b>	<b>27 255</b>	<b>15 830</b>	<b>11 424</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	135 982	136 953	(971)	dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K€ sur le même immeuble, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.
Expertises internes	11 532	-	11 532	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	3 849	-	3 849	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2011</b>	<b>151 363</b>	<b>136 953</b>	<b>14 410</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2010</b>	<b>75 365</b>	<b>63 325</b>	<b>12 040</b>	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2012 ressort à 7,5 %.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2012, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier de 18,2 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

## Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros

	Location	En cours	Actifs non courants destinés à la vente	TOTAL
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>650 902</b>	<b>22 173</b>	<b>87 407</b>	<b>760 483</b>
Augmentations	1 185	9 503	195	10 884
<i>Acquisitions</i>	1 185	9 503	195	10 884
Diminutions	(61 255)	(44)	(19 486)	(80 785)
<i>Mise au rebut</i>	-	-	-	-
<i>Cessions</i>	(61 255)	(44)	(19 486)	(80 785)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(1 314)	-	(2 507)	(3 821)
Virements de poste à poste	10 706	(20 462)	9 755	-
Variation des coûts directs initiaux	151	-	-	151
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>600 377</b>	<b>11 171</b>	<b>75 365</b>	<b>686 912</b>
Augmentations	30 558	5 651	20	36 230
<i>Acquisitions</i>	30 558	5 651	20	36 230
Diminutions	(8 675)	(11)	(23 701)	(32 387)
<i>Mise au rebut</i>	-	-	-	-
<i>Cessions</i>	(8 675)	(11)	(23 701)	(32 387)
Variation de périmètre	-	-	(19 800)	(19 800)
Variation de la juste valeur	521	-	1 158	1 679
Virements de poste à poste	(107 296)	(11 096)	118 320	(71)
Variation des coûts directs initiaux	156	-	-	156
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>515 640</b>	<b>5 716</b>	<b>151 363</b>	<b>672 719</b>
Augmentations	20 820	2 334	795	23 948
<i>Acquisitions</i>	20 820	2 334	795	23 948
Diminutions	(24 773)	(428)	(116 427)	(141 628)
<i>Mise au rebut</i>	-	-	-	-
<i>Cessions</i>	(24 773)	(428)	(116 427)	(141 628)
Variation de périmètre	()	-	-	()
Variation de la juste valeur	(2 293)	-	(2 924)	(5 217)
Virements de poste à poste	8 870	(3 318)	(5 552)	-
Variation des coûts directs initiaux	22	-	-	22
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>518 285</b>	<b>4 304</b>	<b>27 255</b>	<b>549 843</b>

## Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2011	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2012
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Brut	759	55	-	-	814	17	(20)	-	812
Amort.	(404)	(70)	-	-	(473)	(71)	20	-	(525)
<b>Net</b>	<b>355</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>341</b>	<b>(54)</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>287</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Brut	662	31	-	-	693	357	-	(25)	1 026
Amort.	(434)	(53)	-	-	(487)	(43)	-	24	(506)
<b>Net</b>	<b>228</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>207</b>	<b>314</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>520</b>
<b>Goodwill</b>									
Brut	9 593	-	-	-	9 593	-	-	(949)	8 643
Dépréciations	(9 593)	-	-	-	(9 593)	-	-	949	(8 643)
<b>Net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 3 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	306 764	40 859	129 568	136 337
- Taux fixe	19 952	7 150	5 507	7 295
- Taux variable	286 813	33 709	124 062	129 041
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 715	168	4 339	208
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 476)	(393)	(729)	(355)
<b>Total au 31/12/2012</b>	<b>310 003</b>	<b>40 634</b>	<b>133 179</b>	<b>136 190</b>

En milliers d'euros		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	317 413	38 258	142 850	136 305
- Taux fixe	16 957	3 054	10 417	3 485
- Taux variable	300 456	35 204	132 433	132 819
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 505	3 306	529	670
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(2 081)	(580)	(1 167)	(334)
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>319 837</b>	<b>40 984</b>	<b>142 212</b>	<b>136 640</b>

En milliers d'euros		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	402 990	37 766	135 606	229 618
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 865	993	3 031	841
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(2 800)			
<b>Total au 31/12/2010</b>	<b>405 055</b>	<b>38 759</b>	<b>138 636</b>	<b>230 460</b>

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2012 est de 5,7 années.

## Note 4 – Autres actifs &amp; passifs financiers

Au 31 décembre 2012 :

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	23 815	-	-	17 352	6 463
Actifs disponibles à la vente	79	-	-	-	79
Instruments dérivés à la juste valeur	1 365	-	-	1 365	-
Dépôts et cautionnement versés	3 896	-	-	-	3 896
Prêts	223	-	-	207	16
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>29 379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 924</b>	<b>10 454</b>
<b>Courants</b>					
Trésorerie et équivalents	32 580	32 580	-	-	-
<i>Equivalents de trésorerie : Sicavs</i>	2 984	2 984	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	1	1	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	361	361	-	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	29 235	29 235	-	-	-
<b>Total actifs financiers courant</b>	<b>32 580</b>	<b>32 580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Instruments financiers	9 320	-	890	7 721	709
Primes actualisées à payer	613	-	-	613	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>9 934</b>	<b>-</b>	<b>890</b>	<b>8 334</b>	<b>709</b>
<b>Courants</b>					
Emprunt et dettes financières	46 382	12 625	33 757	-	-
<i>A moins d'un an</i>	39 437	6 116	33 321	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	261	67	195	-	-
<i>Etalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(423)	(83)	(340)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	813	813	-	-	-
Instruments dérivés - Primes actualisées à payer	744	162	582	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	5 460	5 460	-	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	89	89	-	-	-
<b>Total passifs financiers courants</b>	<b>46 382</b>	<b>12 625</b>	<b>33 757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2011 :

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

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2010 :

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non Courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
Actifs disponibles à la vente	210	-	-	-	210
Instruments dérivés à la juste valeur	3 756	-	-	3 756	-
Dépôts et cautionnement versés	2 979	-	-	-	2 979
Prêts	18	2	-	-	16
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>60 692</b>	<b>2 807</b>	<b>7 481</b>	<b>29 812</b>	<b>20 592</b>
<b>Courants</b>					
Trésorerie et équivalents	23 703	23 703	-	-	-
<i>Equivalents de trésorerie : Sicavs</i>	1 127	1 127	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	4	4	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	1 069	1 069	-	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	21 503	21 503	-	-	-
<b>Total actifs financiers courant</b>	<b>23 703</b>	<b>23 703</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non Courants</b>					
Instruments financiers à long terme	16 411	304	879	8 786	6 442
Certificats de trésorerie	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>16 411</b>	<b>304</b>	<b>879</b>	<b>8 786</b>	<b>6 442</b>
<b>Courants</b>					
Emprunt et dettes financières	58 993	14 048	44 944	-	-
<i>A moins d'un an</i>	49 058	6 762	42 296	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	3 253	461	2 792	-	-
<i>Etalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(178)	(35)	(144)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	1 041	1 041	-	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	3 348	3 348	-	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	2 471	2 471	-	-	-
<b>Total passifs financiers courants</b>	<b>58 993</b>	<b>14 048</b>	<b>44 944</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Note 5 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Immeuble de placement</b>	Immeubles détenus en vue de la vente	27 255	-	151 363	-	75 365	-
	Emprunts	-	13 348	-	96 300	-	29 934
	Dépôts de garantie	-	489	-	1 229	-	1 111
	<b>Sous Total</b>	<b>27 255</b>	<b>13 837</b>	<b>151 363</b>	<b>97 529</b>	<b>75 365</b>	<b>31 045</b>
<b>Actifs financiers</b>	Titres	13	-	204	-	20	-
	Créances rattachées	66	-	65	-	76	-
	<b>Sous Total</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>27 333</b>	<b>13 837</b>	<b>151 632</b>	<b>97 529</b>	<b>75 461</b>	<b>31 045</b>

## Note 6 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Etat - Créances fiscales et sociales	5 281	4 097	6 183
<b>Sous-total (1)</b>	<b>5 281</b>	<b>4 097</b>	<b>6 183</b>
Fournisseurs	595	215	480
Comptes de la clientèle	9 714	8 997	10 230
Prêts aux sociétés liées	146	1 211	1 391
Autres débiteurs divers	8 876	10 742	11 385
Provision dépréciation débiteurs divers	(381)	(631)	(533)
Divers	(45)	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>18 906</b>	<b>20 534</b>	<b>22 952</b>
Produits à recevoir	7 874	2 482	5 251
Charges constatées d'avance	612	1 357	1 180
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>8 486</b>	<b>3 839</b>	<b>6 430</b>
<b>Sous-total (2)</b>	<b>27 392</b>	<b>24 374</b>	<b>29 383</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>32 673</b>	<b>28 471</b>	<b>35 565</b>

## Note 7 – Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Fournisseurs et comptes rattachés	2 902	2 414	2 966
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	129	51	102
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 031</b>	<b>2 465</b>	<b>3 068</b>
Divers clients	1 312	1 270	980
Créditeurs divers	7 345	8 666	9 538
Versements reçus sur appels en garantie location financement	76	190	336
Primes actualisés à payer - courant	-	903	-
Divers	-	-	58
<b>Autres dettes</b>	<b>8 734</b>	<b>11 029</b>	<b>10 912</b>
Charges à payer	5 217	5 976	12 731
Produits constatés d'avance	813	4 635	7 235
<b>Total</b>	<b>17 796</b>	<b>24 106</b>	<b>33 946</b>

## Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Créances sur cessions d'immobilisations	-	534	-
Créances ordinaires	5 211	6 802	5 627
Créances douteuses	3 551	3 142	3 489
Dépréciation des créances douteuses	(2 196)	(1 574)	(2 421)
<b>Total</b>	<b>6 567</b>	<b>8 904</b>	<b>6 694</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012 :

En milliers d'euros	Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>					
Brut	8 526	2 869	88	2 582	2 634
Provision	(2 100)	-	(85)	(559)	(1 287)
<b>Net</b>	<b>6 426</b>	<b>2 869</b>	<b>3</b>	<b>2 023</b>	<b>1 347</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>					
Brut	237	6	-	115	115
Provision	(96)	-	-	-	(96)
<b>Net</b>	<b>141</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>115</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>Brut</b>	<b>8 763</b>	<b>2 875</b>	<b>88</b>	<b>2 697</b>	<b>2 749</b>
<b>Provision</b>	<b>(2 196)</b>	<b>-</b>	<b>(85)</b>	<b>(559)</b>	<b>(1 382)</b>
<b>Net</b>	<b>6 567</b>	<b>2 875</b>	<b>3</b>	<b>2 138</b>	<b>1 366</b>

Au 31 décembre 2011 :

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

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>					
Brut	7 735	2 609	619	1 249	2 196
Provision	(2 275)	-	(69)	(35)	(1 637)
<b>Net</b>	<b>5 461</b>	<b>2 609</b>	<b>551</b>	<b>1 213</b>	<b>559</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>					
Brut	1 380	490	-	237	391
Provision	(146)	-	-	-	(146)
<b>Net</b>	<b>1 234</b>	<b>490</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>245</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>Brut</b>	<b>9 116</b>	<b>3 099</b>	<b>619</b>	<b>1 486</b>	<b>2 587</b>
<b>Provision</b>	<b>(2 421)</b>	<b>-</b>	<b>(69)</b>	<b>(35)</b>	<b>(1 783)</b>
<b>Net</b>	<b>6 694</b>	<b>3 099</b>	<b>551</b>	<b>1 451</b>	<b>804</b>

## Note 9 – Stocks

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Immeubles en stocks (IAS 2)	-	-	-
Stocks promotion immobilière	25 276	23 622	27 322
Stocks frais financiers promotion immobilière	413	281	214
Dépréciation des stocks de promotion immobilière	(11 291)	(10 223)	(6 949)
<b>Total</b>	<b>14 397</b>	<b>13 680</b>	<b>20 587</b>

## Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2012					31/12/2011					31/12/2010
	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur
Aulnes développement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Paris 29 Copernic 2/4 Boulevard Haussmann	(88)	50%	570	-	(177)	7	50%	725	-	13	(141)
Cap 88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)
Marseille 88 Capelette	1 418	40%	9 993	11 176	3 528	7	40%	5 541	7 113	9	1 038
Jardin des quais	469	40%	11 633	240	624	(824)	40%	10 802	618	(1 530)	(808)
Banimmo	28 470	74,75%	13 126	4 996	(695)	26 703	74,75%	16 178	4 827	(1 356)	23 525
Montéa	59 290	49,51%	401 307	11 686	2 678	59 926	49,51%	376 048	17 502	1 156	62 109
MGP Sun Sarl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 936)
<b>Total</b>	<b>89 560</b>					<b>85 820</b>					<b>83 976</b>

## Note 11 – Impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	(92)	1 393	1 136
Titres à la juste valeur par capitaux propres	103	-	-
Instruments dérivés	88	-	266
	1 393	-	-
Autres éléments	4	1	52
<b>Total</b>	<b>1 497</b>	<b>1 394</b>	<b>1 454</b>
<b>Passif</b>			
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur	-	-	-
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	-	553	169
Contrats de location financement (preneur)	-	-	-
Survaleurs affectées à des immeubles	-	-	89
Contrats de location financement (bailleur)	-	-	-
Instruments dérivés	-	(196)	(4)
Etalement des frais d'emprunts	-	(76)	32
Déficits fiscaux reportables	-	-	-
Autres éléments	-	-	65
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>281</b>	<b>351</b>

## Note 12 – Provisions

En milliers d'euros	Solde 31/12/10	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de périmètre	Solde 31/12/11	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Transfert de poste à poste	Solde 31/12/12
Provision pour risque divers (litiges clients)	-	-	-	-	-	112	-	363	475
Provision pour risque fiscal	229	384	(209)	-	404	149	(61)	(100)	392
Provision pour charges de retraite	395	57	(3)	-	448	79	-	-	527
Provision pour charges diverses	287	3 197	(1 309)	-	2 175	1 182	(1 100)	(1 925)	332
<b>Total</b>	<b>910</b>	<b>3 638</b>	<b>(1 521)</b>	<b>-</b>	<b>3 027</b>	<b>1 522</b>	<b>(1 161)</b>	<b>(1 662)</b>	<b>1 726</b>

## Note 13 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Dettes sociales	1 720	1 710	893
Dettes fiscales (Tva, taxes)	2 436	2 968	2 638
<b>Total</b>	<b>4 156</b>	<b>4 677</b>	<b>3 532</b>

## 7.2. Notes sur le compte de résultat

### Note 14 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
<b>Revenus locatifs</b>	<b>46 427</b>	<b>48 269</b>	<b>50 006</b>	<b>(1 841)</b>	<b>(1 737)</b>
<b>Produits et charges locatives</b>	<b>(4 406)</b>	<b>(5 129)</b>	<b>(7 200)</b>	<b>724</b>	<b>2 071</b>
Charges refacturées	12 855	13 292	12 102	(436)	1 189
Charges refacturables	(12 899)	(13 348)	(12 744)	449	(603)
Charges non refacturables	(4 119)	(4 763)	(6 206)	644	1 443
Charges diverses	(5)	(48)	(148)	42	100
Honoraires de location	(238)	(263)	(205)	25	(57)
<b>Autres produits et charges sur immeubles</b>	<b>(761)</b>	<b>(55)</b>	<b>(185)</b>	<b>(706)</b>	<b>130</b>
Autres produits	167	355	347	(188)	8
Pertes nettes sur clients douteux	(928)	(410)	(532)	(518)	122
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>41 261</b>	<b>43 084</b>	<b>42 620</b>	<b>(1 823)</b>	<b>465</b>

Les postes revenus locatifs, charges refacturables et charges non refacturables concernent les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente.

## Note 15 – Résultat des autres activités

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
<b>Résultat sur opérations de location financement (1)</b>	<b>1 066</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>(1 285)</b>	<b>(550)</b>
Loyers et assimilés	5 340	9 248	14 238	(3 908)	(4 990)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(3 871)	(6 828)	(11 078)	2 956	4 250
Variation de la réserve latente	(469)	(233)	(166)	(237)	(67)
Pertes nettes sur clients douteux	1	604	276	(603)	328
Charges sur opérations de location financement	65	(441)	(369)	506	(72)
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>1 806</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(3 189)</b>	<b>3 497</b>	<b>1 498</b>
Chiffre d'affaires	22 052	11 285	7 099	10 767	4 185
Variations de stocks	4 964	(3 665)	6 095	8 629	(9 760)
Pertes nettes sur clients douteux	(289)	-	(49)	(289)	50
Charges sur opérations immobilières	(24 920)	(9 310)	(16 333)	(15 610)	7 023
<b>Résultat des autres activités (1) + (2)</b>	<b>2 872</b>	<b>660</b>	<b>(288)</b>	<b>2 212</b>	<b>948</b>

## Note 16 – Charges nettes des provisions

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Dotations aux provisions pour risques	(38)	(243)	(229)	204	(14)
Dotations aux provisions pour charges	(317)	(57)	(32)	(261)	(25)
Reprises de provisions pour risques	93	68	102	25	(34)
Reprises de provisions pour charges	33	3	20	30	(17)
Reprise sur provisions exceptionnelles	-	-	145	-	(145)
<b>Total</b>	<b>(230)</b>	<b>(228)</b>	<b>5</b>	<b>(1)</b>	<b>(233)</b>

## Note 17 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Produits sur cessions d'immobilisations	126 766	34 554	84 810	92 211	(50 256)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(135 649)	(32 387)	(85 236)	(103 263)	52 850
<b>Résultat des cessions d'immeuble de placement</b>	<b>(8 884)</b>	<b>2 168</b>	<b>(426)</b>	<b>(11 051)</b>	<b>2 594</b>
<b>Levée d'option sur immeuble en location-financement</b>	<b>382</b>	<b>764</b>	<b>(96)</b>	<b>(381)</b>	<b>860</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>7</b>
<b>Total</b>	<b>(8 501)</b>	<b>2 931</b>	<b>(529)</b>	<b>(11 433)</b>	<b>3 461</b>

## Note 18 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>469</b>	<b>258</b>	<b>280</b>	<b>211</b>	<b>(22)</b>
Dividendes		2	14	(2)	(11)
Prêts à la clientèle	141	124	210	17	(86)
Comptes ordinaires débiteurs	301	123	47	178	76
Titres de transaction	27	9	9	18	-
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(17 404)</b>	<b>(18 458)</b>	<b>(19 916)</b>	<b>1 054</b>	<b>1 459</b>
Intérêts des emprunts	(11 807)	(13 696)	(13 803)	1 889	106
Produits et charges sur instruments dérivés	(5 625)	(4 998)	(6 306)	(628)	1 308
Charges sur dettes subordonnées	(8)	158	(8)	(166)	165
Produits et charges sur comptes courants	37	79	200	(42)	(121)
<b>Total</b>	<b>(16 935)</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(19 636)</b>	<b>1 265</b>	<b>1 437</b>

**Note 19 – Impôt sur les bénéfices**

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Charges d'impôts exigibles	(95)	153	562	(247)	(409)
Variation des impôts différés	240	(592)	(285)	833	(308)
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>(440)</b>	<b>277</b>	<b>585</b>	<b>(717)</b>

	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>4 486</b>	<b>(1 495)</b>
Résultat secteur exonéré Sicomi-SIIC	(4 589)	1 530
QP des sociétés mises en équivalence	(3 401)	1 134
QP des variations des écarts d'acquisitions	1	(0)
<b>Réintégrations - déductions</b>	<b>(820)</b>	<b>273</b>
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>	-	-
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	-
<i>Provisions hors impôt</i>	-	-
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	-	-
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	(820)	273
<b>Retraitements consolidation</b>	<b>(5 533)</b>	<b>1 844</b>
<i>Impact des différences permanentes</i>	(1 975)	658
<i>Impact des différences temporaires taxées à taux réduit</i>	(0)	0
<i>Impact du report variable</i>	(3 558)	1 186
Divers	-	-
<b>Impôt consolidé théorique</b>	<b>(9 856)</b>	<b>3 285</b>
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	(9 869)	3 289
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	13	(4)
Consommation de déficits fiscaux	1 123	(374)
Déficits fiscaux non activés	8 143	(2 714)
Impôt après imputation déficits	(590)	197
<u>Impôts sans base :</u>	-	-
Crédit impôt	-	-
IFA et régularisations d'impôt	-	(51)
Impôt taxable à l'étranger	-	-
<b>Charge d'impôt comptabilisée</b>	<b>-</b>	<b>145</b>
IMPOTS	-	(95)
	-	240
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>145</b>

**Note 20 – Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence**

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Quote-part dans les résultats nets	3 401	1 312	2 975	2 089	(1 663)
VNC de titres MEE	-	-	-	-	-
Prix de titres MEE	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3 401</b>	<b>1 312</b>	<b>2 975</b>	<b>2 089</b>	<b>(1 663)</b>



**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**

**Comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2012**

## SOMMAIRE

<b><u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN).....</u></b>	<b><u>91</u></b>
1.1. Actif.....	91
1.2. Passif .....	92
<b><u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....</u></b>	<b><u>93</u></b>
2.1. Compte de résultat consolidé .....	93
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres..	94
<b><u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</u></b>	<b><u>95</u></b>
<b><u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....</u></b>	<b><u>96</u></b>
<b><u>5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL.....</u></b>	<b><u>97</u></b>
<b><u>6. INFORMATIONS RELATIVES A L’ENTREPRISE .....</u></b>	<b><u>98</u></b>
<b><u>7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....</u></b>	<b><u>98</u></b>
7.1. Principes et méthodes comptables.....	98
7.1.1. Référentiel et présentation des comptes .....	98
7.1.2. Comparabilité des comptes .....	99
7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation .....	100
7.1.4. Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés .....	101
7.1.5. Recours à des estimations et des jugements.....	101
7.1.6. Contrats .....	102
7.1.7. Immeubles de placement.....	103
7.1.8. Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	104
7.2. Information sectorielle .....	113
7.3. Principaux évènements de l'exercice .....	115
7.4. Périmètre de consolidation .....	116
7.5. Notes et commentaires .....	118
7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière .....	118
7.5.2. Notes sur le compte de résultat .....	132
7.6. Gestion du risque financier .....	136
7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie.....	136
7.6.2. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers : .....	139
7.7. Gestion du risque du capital .....	141
7.8. Engagements et garanties .....	141
7.8.1. Engagements de financement et garanties donnés .....	141

7.8.2. Engagements et garanties reçus.....	143
7.9. Rémunération et avantages consentis au personnel .....	144
7.9.1. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice .....	144
7.9.2. Droit Individuel à la Formation.....	144
7.9.3. Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi .....	145
7.10. Informations relatives aux parties liées .....	145
7.10.1. Rémunération des dirigeants .....	145
7.10.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées.....	146
7.11. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux...	147
7.12. Evènements postérieurs à la clôture .....	147

**8. PROFORMA ..... 148**

8.1. Etat de situation financière consolidée (bilan) .....	148
8.1.1. Actif.....	148
8.1.2. Passif .....	149
8.2. Etat du résultat global consolidé .....	150
8.2.1. Compte de résultat consolidé .....	150
8.2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres .....	151
8.2.3. Etat de passage du compte de résultat publié à proforma .....	152
8.3. Tableau des flux de trésorerie consolidés .....	153
8.4. Tableau de passage des flux de trésorerie consolidés publié au proforma.....	155

## 1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Actifs non courants</b>				
Immobilisations corporelles	2	287	341	1 883
Immeubles de placement	1	522 589	521 356	773 651
Immobilisations incorporelles	2	520	207	283
Autres immobilisations incorporelles		520	207	283
Actifs financiers	4	29 379	39 125	113 426
Opérations de location-financement et créances rattachées		23 815	30 673	53 729
Actifs détenus en vue de la vente	5	79	269	15 641
Instruments dérivés à la juste valeur		1 365	2 607	4 334
Dépôts et cautionnement versés		3 896	4 812	4 752
Prêts		223	765	34 970
Actifs d'impôts différés	11	1 497	1 394	5 147
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	10	89 560	85 819	41 911
<b>Total actifs non courants</b>		<b>643 831</b>	<b>648 243</b>	<b>936 300</b>
<b>Actifs courants</b>				
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 5	27 255	151 363	75 365
Prêts et créances de locations-financement		4 763	6 878	561
Stocks	9	14 397	13 680	183 474
Clients et comptes rattachés	8	6 567	8 904	13 667
Créances rattachées sur immeubles de placement		6 426	8 164	12 433
Créances rattachées sur développement immobilier		141	739	1 234
Actifs d'impôts courants		91	115	1 030
Autres créances	6	32 673	28 471	44 272
Créances fiscales et sociales		5 281	4 097	9 791
Autres créances et comptes de régularisation		27 392	24 374	34 481
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	32 580	23 316	27 853
Equivalents trésorerie		3 345	465	2 200
Disponibilités		29 235	22 851	25 653
<b>Total actifs courants</b>		<b>118 325</b>	<b>232 727</b>	<b>346 222</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>762 157</b>	<b>880 970</b>	<b>1 282 522</b>

## 1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Capitaux propres</b>				
Capitaux propres (Part du groupe)		351 434	348 447	346 771
Capital et assimilés		94 019	86 637	64 970
Capital		53 300	53 100	47 800
Primes		41 290	38 489	23 947
Actions propres		(571)	(4 952)	(6 777)
Réserves consolidées		252 703	246 460	271 153
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	8	327
Résultat net		4 712	15 341	10 320
Participations ne donnant pas le contrôle		(26)	13 736	83 329
Réserves consolidées		54	12 441	83 022
Résultat net		(80)	1 295	307
<b>Total capitaux propres</b>		<b>351 408</b>	<b>362 183</b>	<b>430 100</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts long terme	3	310 003	319 837	634 891
Passifs financiers	4	9 934	15 551	40 877
Instruments dérivés à la juste valeur		9 320	14 136	19 310
Autres passifs financiers		613	1 415	21 567
Provisions	12	1 726	3 027	4 797
Dépôts et cautionnements reçus		6 915	7 145	10 278
Passifs d'impôts différés	11	-	281	2 735
Passifs d'impôts non courants		-	-	13
<b>Total passifs non courants</b>		<b>328 578</b>	<b>345 841</b>	<b>693 591</b>
<b>Passifs courants</b>				
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	5	13 837	97 529	31 045
Dettes envers les actionnaires			1	107
Dettes fournisseurs et autres dettes	7	17 796	24 106	49 076
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 031	2 465	8 112
Autres dettes		8 734	11 029	17 329
Comptes de régularisation		5 217	5 976	13 340
Produits constatés d'avance		813	4 635	10 295
Emprunts et dettes financières	4	46 382	46 620	72 292
Passifs d'impôts courants		-	14	1 174
Dettes fiscales et sociales	13	4 156	4 677	5 138
<b>Total passifs courants</b>		<b>82 171</b>	<b>172 947</b>	<b>158 832</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>762 157</b>	<b>880 970</b>	<b>1 282 522</b>

## 2. Etat du résultat global consolidé

## 2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs		46 427	56 866	70 567
Produits et charges locatives		(4 406)	(7 425)	(12 001)
Autres produits et charges sur immeubles		(761)	709	1 004
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>14</b>	<b>41 261</b>	<b>50 150</b>	<b>59 570</b>
Produits sur opérations de location-financement		1 001	2 792	3 270
Charges des opérations de location-financement		65	(441)	(369)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>15</b>	<b>1 066</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>
Produits des opérations immobilières		26 727	7 619	13 144
Charges des opérations immobilières		(24 920)	(9 310)	(15 933)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>15</b>	<b>1 806</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(2 789)</b>
Autres achats et charges externes		(4 948)	(7 877)	(10 410)
Impôts, taxes et versements assimilés		(237)	(573)	(1 008)
Charges de personnel		(5 752)	(7 070)	(8 888)
<b>Frais de structure</b>		<b>(10 937)</b>	<b>(15 520)</b>	<b>(20 307)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>33 196</b>	<b>35 290</b>	<b>39 375</b>
Amortissements et dépréciations		(115)	(182)	(285)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>33 081</b>	<b>35 108</b>	<b>39 090</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>	<b>16</b>	<b>(230)</b>	<b>(569)</b>	<b>(674)</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>102</b>	<b>573</b>	<b>1 029</b>
Résultat des cessions des immeubles		(8 884)	4 482	(333)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		382	764	(96)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	4	(16)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>17</b>	<b>(8 501)</b>	<b>5 250</b>	<b>(445)</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>24 451</b>	<b>40 362</b>	<b>39 000</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		12 258	17 588	21 044
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(17 475)	(15 698)	(23 862)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>(5 217)</b>	<b>1 890</b>	<b>(2 818)</b>
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>(5 217)</b>	<b>1 890</b>	<b>(2 818)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>19 234</b>	<b>42 252</b>	<b>36 181</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		469	410	570
Coût de l'endettement financier brut		(17 404)	(22 208)	(28 185)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>18</b>	<b>(16 935)</b>	<b>(21 798)</b>	<b>(27 615)</b>
Autres produits et charges financiers		293	(49)	108
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>		<b>(1 506)</b>	<b>(2 712)</b>	<b>(2 910)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 085</b>	<b>17 693</b>	<b>5 764</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>	<b>19</b>	<b>(95)</b>	<b>44</b>	<b>280</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>19</b>	<b>240</b>	<b>(472)</b>	<b>305</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>20</b>	<b>3 401</b>	<b>(629)</b>	<b>3 069</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités abandonnées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>
<b>Résultat net</b>		<b>4 632</b>	<b>16 636</b>	<b>10 627</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(80)</b>	<b>1 295</b>	<b>307</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>4 712</b>	<b>15 341</b>	<b>10 320</b>
Résultat par action (en euros)		0,54	1,84	1,36
Résultat dilué par action (en euros)		0,47	1,60	1,12
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)		0,06	1,20	0,53
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,20	1,27	0,83

## 2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Résultat net</b>		<b>4 632</b>	<b>16 636</b>	<b>10 627</b>
Ecart de conversion		-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>		-	(321)	649
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-	-
Impôt		-	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>(321)</b>	<b>649</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>4 632</b>	<b>16 315</b>	<b>11 276</b>
Dont part du groupe		4 712	15 020	10 645
Dont participations ne donnant pas le contrôle		(80)	1 295	631

<sup>(1)</sup> Titres Montéa en 2010 et 2011

## 3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>47 800</b>	<b>128 953</b>	<b>(6 777)</b>	<b>166 147</b>	<b>327</b>	<b>10 320</b>	<b>346 771</b>	<b>83 329</b>	<b>430 100</b>
Augmentation de capital	5 300	4 533	-	(66)	-	-	9 767	568	10 335
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 825	256	-	-	2 081	-	2 081
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(799)	-	(5 119)	-	-	(5 918)	-	(5 918)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2010	-	-	-	10 320	-	(10 320)	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 426)	-	-	(20 426)	(427)	(20 853)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	748	-	-	748	-	748
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>5 300</b>	<b>3 734</b>	<b>1 825</b>	<b>(14 287)</b>	<b>-</b>	<b>(10 320)</b>	<b>(13 748)</b>	<b>140</b>	<b>(13 608)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(318)	-	(318)	-	(318)
Résultat année 2011	-	-	-	-	-	15 341	15 341	1 295	16 636
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(318)</b>	<b>15 341</b>	<b>15 023</b>	<b>1 295</b>	<b>16 318</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	40	-	-	40	(71 033)	(70 993)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	362	-	-	362	4	366
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>53 100</b>	<b>132 688</b>	<b>(4 952)</b>	<b>152 262</b>	<b>9</b>	<b>15 341</b>	<b>348 447</b>	<b>13 736</b>	<b>362 183</b>
Augmentation de capital	1 867	5 468	-	(12)	-	-	7 324	-	7 324
Annulation des titres auto-détenus	(1 667)	(2 668)	4 335	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	47	(87)	-	-	(40)	-	(40)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(213)	-	(4 051)	-	-	(4 264)	-	(4 264)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2011	-	-	-	15 341	-	(15 341)	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 807)	-	-	(10 807)	(158)	(10 965)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	401	-	-	401	-	401
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>200</b>	<b>2 588</b>	<b>4 381</b>	<b>786</b>	<b>-</b>	<b>(15 341)</b>	<b>(7 386)</b>	<b>(158)</b>	<b>(7 544)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)
Résultat année 2012	-	-	-	-	-	4 712	4 712	(80)	4 632
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>4 712</b>	<b>4 703</b>	<b>(80)</b>	<b>4 623</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	5 558	-	-	5 558	(13 523)	(7 965)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	114	-	-	114	-	114
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>53 300</b>	<b>135 276</b>	<b>(571)</b>	<b>158 718</b>	<b>-</b>	<b>4 712</b>	<b>351 433</b>	<b>(26)</b>	<b>351 408</b>

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros

31/12/2012 31/12/2011 31/12/2010

**I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE**

<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>4 632</b>	<b>16 636</b>	<b>10 627</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 988	(7 347)	3 296
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	5 217	(1 896)	2 818
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(3 125)	1 655	758
Plus et moins-values de cession d'actifs	12 603	9 735	11 585
- vnc des immobilisations cédées	143 259	79 014	101 036
- produits de cessions des immobilisations cédées	(130 656)	(69 279)	(89 451)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(3 401)	631	(3 069)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	(85)	(244)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>17 914</b>	<b>19 330</b>	<b>25 771</b>
Coût de l'endettement financier net	15 493	22 051	26 494
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(145)	428	(585)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>33 262</b>	<b>41 809</b>	<b>51 679</b>
Impôt payé	(41)	(545)	(3 933)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	(10 957)	8 416	(26 998)
Variation des clients et comptes rattachés	2 776	2 538	(4 247)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 454)	(1 260)	3 379
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(6 773)	8 344	475
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>16 812</b>	<b>59 303</b>	<b>20 356</b>

**II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT**

Location financement	3 900	10 680	3 580
- Décaissements liés aux acquisitions	-	(38)	(258)
- Encaissements liés aux cessions	3 900	10 718	3 837
Immeubles de placements	106 777	15 131	68 790
- Décaissements liés aux acquisitions	(20 522)	(26 767)	(24 163)
- Encaissements liés aux cessions	127 299	41 898	92 954
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(375)	(266)	(566)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	8	68
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	(9 294)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	24	5 456	461
Titres consolidés	(3)	(2 202)	(31 295)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	(31 637)
- Encaissements liés aux cessions	-	1 633	354
- Incidence des variations de périmètre	(3)	(3 835)	(12)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	847	2 028	1 667
Variation des prêts et avances consentis	373	(7 634)	(22 771)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	(389)
Flux des activités abandonnées	-	-	(1 455)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>111 543</b>	<b>23 200</b>	<b>8 795</b>

**III - OPERATIONS DE FINANCEMENT**

Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	568	-
- versées par les actionnaires de la société mère	-	568	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	(15)	1 957	4 337
Dividendes versés au cours de l'exercice	(10 565)	(11 840)	(19 238)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(10 406)	(10 116)	(11 227)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	(159)	(1 724)	(8 011)
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	(323)	(3 196)	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(4 194)	(5 300)	(6 335)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(1 690)	(2 620)	(4 363)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	35 915	50 802	117 741
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(123 797)	(96 403)	(96 646)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(16 531)	(23 873)	(29 115)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 037	1 823	2 621
Flux des activités abandonnées	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(120 161)</b>	<b>(88 083)</b>	<b>(30 998)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>8 194</b>	<b>(5 581)</b>	<b>(1 847)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>18 911</b>	<b>24 492</b>	<b>26 339</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>27 106</b>	<b>18 911</b>	<b>24 492</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>8 194</b>	<b>(5 581)</b>	<b>(1 847)</b>

A compter de l'exercice 2012, la variation de BFR liée à l'activité de promotion immobilière intègre les stocks, les créances sur les clients et les dettes envers les fournisseurs. Les exercices 2010 et 2011 ont été corrigés en conséquence pour assurer une meilleure comparabilité.

**Trésorerie et équivalents**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Caisse, banque centrale, CCP	3	116	121
Disponibilités bancaires	29 219	22 735	25 524
Disponibilités bancaires en autres actifs	361	465	1 070
Valeurs mobilières de placement (*1)	2 984	-	1 127
<b>Sous total (1)</b>	<b>32 566</b>	<b>23 316</b>	<b>27 840</b>
Découverts bancaires	(5 460)	(4 405)	(3 348)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	-
<b>Sous total (2)</b>	<b>(5 460)</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(3 348)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>27 106</b>	<b>18 911</b>	<b>24 492</b>

(\*1) : Selon la nomenclature IFRS7, la juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

## 5.Évolution du nombre d'actions composant le capital

**Actions autorisées, émises et libérées**

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la fusion	Diminution de capital par annulation d'action d'autocontrôle	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital	A la clôture
Nombre d'actions	9 002 042	314 576	(282 659)	-	9 033 959
Capital en euros	53 100 000	1 855 577	(1 667 310)	11 732	53 300 000

**Actions propres**

	Au 31/12/2011	Acquisitions	Ventes	Annulation	Au 31/12/2012
En milliers d'euros	4 952	1 403	(1 449)	(4 335)	571
En nombre	323 194	115 146	(111 274)	(282 659)	44 407

## 6. Informations relatives à l'entreprise

A la suite de la perte du statut de société financière, Affine a changé sa dénomination en Affine RE mais conserve le nom commercial Affine.

Le 26 Février 2013, le Conseil d'Administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

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

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9<sup>ème</sup>.

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

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements de l'exercice figurent dans le paragraphe 7.3 ainsi que dans le rapport d'activité auquel il convient de se reporter.

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

## 7. Notes annexes aux comptes consolidés

### 7.1. Principes et méthodes comptables

#### 7.1.1. Référentiel et présentation des comptes

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

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

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2012 :

- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre de transfert d'actifs financiers
- Amendements IAS 1 : Présentation des autres éléments du résultat global (application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> juillet 2012)

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes adoptés par l'Union Européenne mais sans application obligatoire en 2012 :

- Amendements d'IAS 12 : Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).
- IAS 19 Révisée : Avantage au personnel (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).
- Amendements IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).
- Amendements à IFRS 7 : Informations à fournir sur la compensation des actifs financiers et passifs financiers (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).
- IFRS 13 : Évaluation à la juste valeur (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).
- IAS 27 Révisée : États financiers individuels (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).
- IAS 28 Révisée : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).
- Amendements IAS 32 : Présentation, compensation des actifs et passifs financiers (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).
- IFRS 10 : États financiers consolidés (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).
- IFRS 11 : Accords conjoints (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).
- IFRIC 20 : Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mise à ciel ouvert (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).

Le groupe n'a appliqué aucune de ces normes par anticipation.

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

- IFRS 9 : Instruments financiers
- Amendements IFRS 1 : Prêts gouvernementaux.
- Améliorations annuelles des IFRS (2009-2011).
- Guide de transition (Amendements des IFRS 10, 11 et 12)

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

### 7.1.2. Comparabilité des comptes

A la suite de l'obtention du retrait d'agrément en qualité de société financière par Affine le 19 décembre 2011, les comptes annuels sont publiés depuis cette date en présentation commerciale.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les exercices 2010 et 2011 ont été présentés sous ce nouveau format.

A la fin du troisième trimestre 2011, Affine a franchi à la baisse le seuil de 50% de détention de la société Banimmo et en conséquence a changé la méthode de consolidation en la mettant en équivalence, ainsi que la SNC Jardin des Quais, détenue en parité par Affine et Banimmo. Des comptes proforma ont été établis afin d'assurer une comparabilité des trois exercices.

## 7.1.3.Périmètre et méthode de consolidation

### 7.1.3.1.Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

Le contrôle exclusif sur une filiale s'apprécie comme le pouvoir de diriger ses politiques financières et opérationnelles afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans la filiale,
- soit du pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la filiale, ou de réunir la majorité des droits de vote aux réunions de ces organes,
- soit du pouvoir d'exercer une influence dominante sur une filiale, en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires.

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

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

### 7.1.3.2.Méthode de consolidation

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

- **Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)**

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

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

- **Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)**

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

### 7.1.3.3.Date de clôture

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

## 7.1.4. Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

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

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

### 7.1.4.1. Les regroupements d'entreprises

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

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

### 7.1.4.2. Les acquisitions d'actifs isolés

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

## 7.1.5. Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours de l'exercice 2013 sont notamment les suivants :

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

Ces hypothèses sont notamment :

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

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

Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 31/12/2012 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(1 360)	(1 036)	1 473	2 975

## 7.1.6. Contrats

### 7.1.6.1. Contrat de location financement

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

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

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

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

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

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

### 7.1.6.2. Contrats d'immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.1.7. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

- Enregistrement du bien en immeuble de placement à l'actif du bilan pour le montant de l'encours financier résiduel ;
- Comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;

- Annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.

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

### Les produits des immeubles de placement :

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

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

### Charges sur Immeubles de Placement

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

## 7.1.8.Méthodes d'évaluation des principaux postes

### 7.1.8.1.Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droits d'enregistrement (de la valeur « droits inclus » sont déduits les droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou les frais de notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière et qui s'applique à des immeubles ayant été livrés ou lourdement restructurés depuis moins de 5 ans). Les montants déduits sont calculés sur une base forfaitaire de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et comprend l'ensemble des dépenses, de nature fiscale ou autre, supportées lors d'une vente. Dans le second cas de figure, les montants déduits sont calculés sur une base forfaitaire de 1,8% de la valeur hors taxes.) établie soit par un expert immobilier externe, soit par une expertise interne, soit telle que figurant sur une offre, une promesse ou un mandat de vente.

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

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de Discounted-Cash-flows (DCF) et des comparables. La 1<sup>ère</sup> méthode consiste à capitaliser un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir soit jusqu'à la prochaine échéance de renouvellement du bail dans le cas où le loyer actuel est supérieur au loyer de marché considéré, soit jusqu'à l'échéance du bail dans le cas où le loyer actuel est inférieur au loyer de marché considéré. Les taux d'actualisation retenus sont fondés sur les comparables de transactions les plus pertinents au regard de la qualité de l'immeuble, de sa situation locative, et de la conjoncture du marché de l'investissement tant au niveau local que national. Dans la méthode des DCF, les experts immobiliers établissent de manière indépendante leurs estimations des flux de trésorerie actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque, soit sur les cash-flows (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit sur les taux de rendement ou d'actualisation.

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

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

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation semestrielle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2012, les experts retenus sont les suivants :

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

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

Les évaluations réalisées en interne ne sont pas induites pour des seuils quantitatifs, la Direction Générale peut ne pas retenir la valeur d'expertise lorsque de nouveaux événements surviennent.

### 7.1.8.2. Immobilisations corporelles et immeubles en construction

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

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

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

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

#### Durées d'amortissements:

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

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

### 7.1.8.3. Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

#### **7.1.8.4. Actifs détenus en vue de la vente**

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

Au 31 décembre 2012, 13 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de 4 d'entre eux correspond à des expertises externes,
- La valeur de 8 d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses de vente,
- Une valeur a été valorisée sur la base d'expertise interne reflétant le probable prix de vente.

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

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

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat de cession	(8 884)	4 482	(333)

#### **7.1.8.5. Stocks et contrats de construction**

- **Stocks**

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

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

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

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

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

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat ; les frais de commercialisation n'entrent pas dans la composition des stocks, les coûts

d'emprunts sont intégrés dans les stocks. Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

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

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

### 7.1.8.6.Créances clients

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

### 7.1.8.7.Dépréciation d'actifs

- **Dépréciation des actifs corporels et incorporels**

#### Immeubles d'exploitation

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

#### Autres actifs corporels et incorporels

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

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

- **Dépréciation des contrats de location financement**

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 8 de l'état de la situation financière).

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

- **Dépréciation des stocks**

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

- **Dépréciation des goodwill**

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

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

- **Dépréciation des créances douteuses**

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

#### **7.1.8.8. Instruments financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

taux d'intérêt effectif.

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

- **Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat**

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

- Les titres de placement sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés selon la courbe des taux au 31/12/2012 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans. La société a retenu l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

- **Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat**

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

### **7.1.8.9. Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée**

- **Obligations remboursables en actions (ORA)**

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

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%. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

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

### **• Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

### **Modalités de remboursement**

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'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 créditera les comptes des teneurs de compte.

### **Rang des titres**

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

### **Intérêt annuel**

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

### 7.1.8.10.Provisions

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

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

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

### 7.1.8.11.Actions propres

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

### 7.1.8.12.Impôt

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

- **Impôt exigible**

Le groupe Affine a une fiscalité mixte à savoir :

- un secteur SIIC qui permet de bénéficier de l'exonération d'impôt sur le résultat courant des activités locatives, des plus-values de cession d'immeubles et de participations et les dividendes des filiales ayant opté ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de location financement antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de location financement libre (CBL) signés à compter du 1er janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1er janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

- **Impôts différés**

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2012 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés belges	33.99 %

Conformément à la norme :

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

### 7.1.8.13. Avantages du personnel

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

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

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

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

Du fait de la perte du statut d'établissement de crédit, les salariés d'Affine relèveront de la convention collective de l'immobilier à compter du 01/01/2013.

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

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

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

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

## 7.2. Information sectorielle

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

Il n'existe plus de secteur « foncière Belge » sur l'exercice 2012 en raison du changement de méthode de consolidation de Banimmo.

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

L'analyse sectorielle se fait selon la nature d'activité :

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

En s'appuyant sur le nouveau système d'information mis en place par Affine, il est envisagé de revoir la segmentation sectorielle en 2013.

- o Au 31 décembre 2012 :

en milliers d'euros	Location Financement	Foncière Française	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
Revenus locatifs	-	46 427	-	-	46 427
<b>REVENU NET DES IMMEUBLES</b>	-	<b>41 261</b>	-	-	<b>41 261</b>
<i>Revenus des autres activités</i>	1 066	-	-	1 806	2 872
<i>Frais de structure</i>	-	-	-	-	(10 937)
<b>EBITDA courant</b>					<b>33 196</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>	-	-	-	-	(115)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>					<b>33 081</b>
<i>Autres Produits et charges</i>	-	-	-	-	(128)
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>	382	(8 884)	-	-	(8 501)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>					<b>24 451</b>
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	-	(5 217)	-	-	(5 217)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>					<b>19 234</b>
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	-	-	-	-	(16 935)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	-	-	-	-	(1 506)
<i>Impôts</i>	-	-	-	-	145
<i>Quote Part des titres mis en équivalence</i>	-	753	1 104	1 544	3 401
<i>Divers</i>	-	15	-	-	293
<b>RESULTAT NET</b>					<b>4 632</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Location financement	Foncière française	Foncière belge	Développement immobilier	Total
Actifs sectoriels	28 611	575 202	-	33 500	637 313
Participations dans les MEE	-	28 739	59 085	1 736	89 560
Actifs non affectés	-	-	-	-	35 284
<b>Total actif consolidé</b>	-	-	-	-	<b>762 157</b>
Passifs sectoriels	5 083	385 366	-	8 173	398 622
Passifs non sectoriels	-	-	-	-	363 535
<b>Total passif consolidé</b>	-	-	-	-	<b>762 157</b>
Dépenses d'investissement	-	23 948	-	-	23 948
Charges d'amortissement	-	-	-	-	(115)
Autres charges non décaissées	0	1 209	-	1 916	3 125

o Au 31 décembre 2011 :

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

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

## 7.3.Principaux évènements de l'exercice

### Capital social

Le 28 septembre 2012, la Direction Générale sur délégation du Conseil d'administration a décidé d'annuler la totalité des 282 659 actions propres détenues par Affine et lui a donné tout pouvoir de constater la réduction du capital social pour 1 667 K€. Le capital étant ainsi ramené de 53 100 K€ à 51 433 K€.

Affine a procédé à la fusion-absorption de la société AffiParis, avec un effet rétroactif comptable et fiscal sur les bases de l'actif net apporté au 01 janvier 2012.

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 07 décembre 2012 entérine la réalisation définitive de la fusion par voie d'absorption d'AffiParis par Affine et l'augmentation corrélative du capital social d'Affine en rémunération des apports au titre de la fusion. Au terme de cette opération, le capital social est fixé à 53 288 K€ divisé en 9 033 959 actions et la prime de fusion à 5 953 K€.

Le procès verbal du Conseil d'Administration du 13 décembre 2012 a décidé de porter le capital à 53 300 K€, par incorporation d'une somme de 12 K€ prélevée sur les réserves libres.

### Financement

Au cours du mois de novembre, Affine a participé à hauteur de 5 000 K€ à l'émission obligataire souscrite par le fonds Micado 2018.

## 7.4.Périmètre de consolidation

## Périmètre à la clôture

	31/12/2012			31/12/2011			31/12/2010			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	
<b>AFFINE</b>										<b>FF - LF</b>
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
AFFINVESTOR Gmbh	-	-	-	-	-	-	IG	94,00%	94,00%	FF
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	DI
BERCYMMO SARL	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
BRETIGNY SCI	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES III SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES IV SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES V SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CAPUCINES VI SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	FF
CARDEV	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00 %	99,99%	IG	100,00 %	99,99%	IG	100,00 %	99,99%	FF
DORIANVEST SARL	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
LES 7 COLLINES CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	FF
LUMIERE SAS NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00 %	100,00%	-	-	-	-	-	-	FF
SIPEC SAS	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	FF
TRANSAFFINE SNC	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	DI
AFFIPARIS SA	-	-	-	IG	86,93%	86,93%	IG	64,88%	64,88%	FF
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	64,61%	FF
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,88%	FF
SARL COSMO	-	-	-	IG	99,90%	86,84%	IG	99,90%	64,54%	FF
SCI COSMO LILLE	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO MARSEILLE	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO NANTES	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI COSMO TOULOUSE	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI DU BEFFROI	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	64,61%	FF
SC GOUSSINVEST	-	-	-	IG	100,00 %	86,93%	IG	100,00 %	64,61%	FF
HOLDIMMO SC	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	86,93%	IG	99,58%	64,61%	FF

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

		100,00 %	100,00%		100,00 %	86,93%		100,00 %	64,88%		
SCI NUMERO 1	IG			IG			IG			FF	
SCI NUMERO 2	-	-	-	IG			IG			FF	
SCI PM MURS	-	-	-	-	-	-	IG			FF	
SCI 36	IG	100,00 %	100,00%	IG			IG			FF	
		31/12/2012			31/12/2011			31/12/2010			
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Secteur d'activité	
<b>BANIMMO SA</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>IG</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>FB</b>	
<b>LES JARDINS DES</b>	<b>MEE</b>	<b>50,00%</b>	<b>74,75%</b>	<b>MEE</b>	<b>50,00%</b>	<b>74,75%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>75,00%</b>	<b>FF</b>	
<b>QUAIS SNC</b>											
<b>CONCERTO</b>											
<b>Développement</b>											
<b>SAS</b>	<b>IG</b>	<b>99,99%</b>	<b>99,99%</b>	<b>IG</b>	<b>99,99%</b>	<b>99,99%</b>	<b>IG</b>	<b>70,29%</b>	<b>69,27%</b>	<b>DI</b>	
<b>CHAVORNAY PARC</b>											
<b>SA</b>	-	-	-	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	34,64%	DI	
<b>CONCERTO</b>											
<b>BUCHERES SCI</b>	IG	100,00 %	99,99%	-	-	-	-	-	-	-	
<b>CONCERTO</b>											
<b>Développement</b>											
<b>Iberica SL</b>	IG	100,00 %	99,99%	IG	100,00 %	99,99%	IG	100,00 %	69,27%	DI	
<b>CONCERTO</b>											
<b>FERRIERES EN</b>											
<b>BRIE SC</b>	IG	100,00 %	99,99%	-	-	-	-	-	-	-	
<b>CONCERTO</b>											
<b>LOGISTIC PARK</b>											
<b>MER</b>	-	-	-	IG	99,99%	99,98%	IG	99,99%	69,27%	DI	
<b>PROMAFFINE SAS</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>DI</b>	
<b>BOURGTHEROULD</b>											
<b>E - L'EGLISE</b>	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00%	DI	
<b>CAP 88</b>	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	DI	
<b>LUCE CARRE D'OR</b>											
<b>SCI</b>	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	IG	100,00 %	100,00%	DI	
<b>MARSEILLE 88</b>											
<b>CAPELETTE</b>	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	DI	
<b>NANTERRE</b>											
<b>TERRASSES 12 SCI</b>	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	DI	
<b>29 COPERNIC SCI</b>	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	DI	

LF : Location-financement  
 FF : Foncière française  
 FB : Foncière belge  
 DI : Développement immobilier

Il a été créé plusieurs sociétés cette année :

- Le 28 mars 2012 la société PARVIS LILLE
- Le 14 février 2012 la société CONCERTO FERRIERE EN BRIE
- le 09 juillet 2012 la société CONCERTO BUCHERES

## 7.5. Notes et commentaires

### 7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

#### Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 50 actifs inscrits en immeubles de placement, et de
- 13 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

53 des 63 actifs détenus par le Groupe, représentant 95 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). 2 actifs, soit 3,2 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. 8 actifs représentant 1,8 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, une promesse ou un mandat de vente.

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

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

## Tableau synthétique de la variation de juste valeur

### Au 31 décembre 2012 :

En milliers d'euros		01/01/2012	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2012
	Locaux d'activité, entrepôts	193 426	4 910	-	(6 552)	(6 855)	184 928
Par type d'actifs	Bureaux	392 360	12 320	-	(120 528)	1 355	285 507
	Commerce	76 503	727	-	(3 280)	1 181	75 131
	Autres	9 872	13	-	(5 289)	(898)	3 698
	Paris - QCA	124 339	583	-	(103 739)	917	22 100
	Paris - hors QCA	68 670	969	-	-	(789)	68 850
Par zone	Idf - hors Paris	193 823	1 760	-	(11 499)	(4 215)	179 868
	Province - française	285 330	12 043	-	(20 411)	(832)	276 129
	Autres	-	2 616	-	-	(300)	2 316
						Coûts directs initiaux	579
							<b>549 843</b>

### Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros		01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2011
	Locaux d'activité, entrepôts	165 720	30 770	-	(3 180)	116	193 426
Par type d'actifs	Bureaux	485 411	3 410	(88 896)	(14 891)	7 326	392 360
	Commerce	156 529	2 094	(66 292)	(8 121)	(7 707)	76 503
	Autres	40 248	-	(19 800)	(12 731)	2 155	9 872
	Paris - QCA	123 547	404	-	-	387	124 339
	Paris - hors QCA	66 922	2 412	-	(5 240)	4 576	68 670
Par zone	Idf - hors Paris	213 470	20 216	(24 764)	(17 511)	2 413	193 823
	Province - française	340 334	13 167	(52 821)	(9 635)	(5 715)	285 330
	Autres	103 636	75	(97 403)	(6 536)	228	-
						Coûts directs initiaux	557
							<b>672 718</b>

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

### Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
	Locaux d'activité, entrepôts	215 123	2 163	-	(43 763)	(7 803)	165 720
Par type d'actifs	Bureaux	505 208	2 094	-	(26 575)	4 684	485 411
	Commerce	150 450	6 754	-	(1 656)	982	156 529
	Autres	49 710	9	-	(8 790)	(681)	40 248
	Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
	Paris - hors QCA	65 835	345	-	(1 850)	2 591	66 922
Par zone	Idf - hors Paris	234 277	688	-	(19 195)	(2 300)	213 470
	Province - française	387 200	9 905	-	(53 690)	(3 080)	340 334
	Autres	111 625	15	-	(6 050)	(1 955)	103 636
						Coûts directs initiaux	1 108
							<b>849 016</b>

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

### Immeubles de placement :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	272 861	272 861	-	
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	74 250	74 250	-	
BNP Real Estate	158 746	158 746	-	
Expertises internes	16 154	15 650	504	Portant sur un immeuble, pour lequel une juste valeur supérieure à la valeur d'expertise a été retenue sur décision du management, pour tenir compte de travaux réalisés pendant l'exercice.
Honoraires de commercialisation	579	-	579	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2012</b>	<b>522 589</b>	<b>521 507</b>	<b>1 083</b>	

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

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

### Actifs détenus en vue de la vente :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	15 830	15 830	-	
Expertises internes	1 588	-	1 588	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	9 836	-	9 836	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2012</b>	<b>27 255</b>	<b>15 830</b>	<b>11 424</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	135 982	136 953	(971)	dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K€ sur le même immeuble, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.
Expertises internes	11 532	-	11 532	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	3 849	-	3 849	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2011</b>	<b>151 363</b>	<b>136 953</b>	<b>14 410</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2010</b>	<b>75 365</b>	<b>63 325</b>	<b>12 040</b>	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2012 ressort à 7,5 %.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2012, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier de 18,2 M€ la valeur du patrimoine du groupe.

## Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	Location	En cours	Actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>811 896</b>	<b>22 177</b>	<b>87 407</b>	<b>921 480</b>
Augmentations	1 321	9 503	195	11 019
<i>Acquisitions</i>	1 321	9 503	195	11 019
Diminutions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
<i>Cessions</i>	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Variation de la juste valeur	227	-	(2 507)	(2 281)
Virements de poste à poste	10 706	(20 462)	9 755	-
Variation des coûts directs initiaux	119	-	-	119
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>762 477</b>	<b>11 175</b>	<b>75 365</b>	<b>849 016</b>
Augmentations	30 673	5 651	20	36 345
<i>Acquisitions</i>	30 673	5 651	20	36 345
Diminutions	(15 211)	(11)	(23 701)	(38 923)
<i>Cessions</i>	(15 211)	(11)	(23 701)	(38 923)
Variation de périmètre	(155 865)	(4)	(19 800)	(175 668)
Variation de la juste valeur	732	-	1 158	1 890
Virements de poste à poste	(107 296)	(11 096)	118 320	(71)
Variation des coûts directs initiaux	130	-	-	130
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>515 641</b>	<b>5 716</b>	<b>151 363</b>	<b>672 718</b>
Augmentations	20 820	2 334	795	23 948
<i>Acquisitions</i>	20 820	2 334	795	23 948
Diminutions	(24 773)	(428)	(116 427)	(141 628)
<i>Cessions</i>	(24 773)	(428)	(116 427)	(141 628)
Variation de la juste valeur	(2 293)	-	(2 924)	(5 217)
Virements de poste à poste	8 870	(3 318)	(5 552)	-
Variation des coûts directs initiaux	22	-	-	22
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>518 285</b>	<b>4 304</b>	<b>27 255</b>	<b>549 843</b>

## Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2011	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2012
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Brut	3 073	111	-	(2 369)	814	17	(20)	-	812
Amort.	(1 190)	(100)	-	817	(473)	(71)	20	-	(525)
<b>Net</b>	<b>1 883</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>(1 553)</b>	<b>341</b>	<b>(54)</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>287</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Brut	1 346	155	(4)	(803)	694	357	-	(25)	1 026
Amort.	(1 063)	(81)	-	657	(487)	(43)	-	24	(506)
<b>Net</b>	<b>283</b>	<b>74</b>	<b>(4)</b>	<b>(146)</b>	<b>207</b>	<b>314</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>520</b>
<b>Goodwill</b>									
Brut	9 593	-	-	-	9 593	-	-	(949)	8 643
Dépréciations	(9 593)	-	-	-	(9 593)	-	-	949	(8 643)
<b>Net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 3 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	306 764	40 859	129 568	136 337
- Taux fixe	19 952	7 150	5 507	7 295
- Taux variable	286 813	33 709	124 062	129 041
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 715	168	4 339	208
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 476)	(393)	(729)	(355)
<b>Total au 31/12/2012</b>	<b>310 003</b>	<b>40 634</b>	<b>133 179</b>	<b>136 190</b>

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	317 413	38 258	142 850	136 305
- Taux fixe	16 957	3 054	10 417	3 485
- Taux variable	300 456	35 204	132 433	132 819
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 505	3 306	529	670
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(2 081)	(580)	(1 167)	(334)
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>319 837</b>	<b>40 984</b>	<b>142 212</b>	<b>136 640</b>

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

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2012 est de 5,7 années.

## Note 4 – Autres actifs &amp; passifs financiers

Au 31 décembre 2012 :

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	23 815	-	-	17 352	6 463
Actifs disponibles à la vente	79	-	-	-	79
Instruments dérivés à la juste valeur	1 365	-	-	1 365	-
Dépôts et cautionnement versés	3 896	-	-	-	3 896
Prêts	223	-	-	207	16
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>29 379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 924</b>	<b>10 454</b>
<b>Courants</b>					
Trésorerie et équivalents	32 580	32 580	-	-	-
<i>Equivalents de trésorerie : Sicavs</i>	2 984	2 984	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	1	1	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	361	361	-	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	29 235	29 235	-	-	-
<b>Total actifs financiers courant</b>	<b>32 580</b>	<b>32 580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Instruments financiers	9 320	-	890	7 721	709
Primes actualisées à payer	613	-	-	613	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>9 934</b>	<b>-</b>	<b>890</b>	<b>8 334</b>	<b>709</b>
<b>Courants</b>					
Emprunt et dettes financières	46 382	12 625	33 757	-	-
<i>A moins d'un an</i>	39 437	6 116	33 321	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	261	67	195	-	-
<i>Etalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(423)	(83)	(340)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	813	813	-	-	-
<i>Instruments dérivés - Primes actualisées à payer</i>	744	162	582	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	5 460	5 460	-	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	89	89	-	-	-
<b>Total passifs financiers courants</b>	<b>46 382</b>	<b>12 625</b>	<b>33 757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2011 :

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

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2010 :

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

### Note 5 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Immeuble de placement</b>	Immeubles détenus en vue de la vente	27 255	-	151 363	-	75 365	-
	Emprunts	-	13 348	-	96 300	-	29 934
	Dépôts de garantie	-	489	-	1 229	-	1 111
	<b>Sous Total</b>	<b>27 255</b>	<b>13 837</b>	<b>151 363</b>	<b>97 529</b>	<b>75 365</b>	<b>31 045</b>
<b>Actifs financiers</b>	Titres	13	-	204	-	15 565	-
	Créances rattachées	66	-	65	-	76	-
	<b>Sous Total</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>15 641</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>27 333</b>	<b>13 837</b>	<b>151 632</b>	<b>97 529</b>	<b>91 006</b>	<b>31 045</b>

## Note 6 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Etat - Créances fiscales et sociales	5 281	4 097	9 791
<b>Sous-total (1)</b>	<b>5 281</b>	<b>4 097</b>	<b>9 791</b>
Fournisseurs	595	215	755
Comptes de la clientèle	9 714	8 997	6 548
Prêts aux sociétés liées	146	1 211	3 142
Autres débiteurs divers	8 876	10 742	12 806
Provision dépréciation débiteurs divers	(381)	(631)	(533)
Divers	(45)	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>18 906</b>	<b>20 534</b>	<b>22 717</b>
Produits à recevoir	7 874	2 482	9 260
Charges constatées d'avance	612	1 357	2 504
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>8 486</b>	<b>3 839</b>	<b>11 764</b>
<b>Sous-total (2)</b>	<b>27 392</b>	<b>24 374</b>	<b>34 481</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>32 673</b>	<b>28 471</b>	<b>44 272</b>

## Note 7 – Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Fournisseurs et comptes rattachés	2 902	2 414	2 991
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	129	51	5 121
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 031</b>	<b>2 465</b>	<b>8 112</b>
Divers clients	1 312	1 270	4 135
Créditeurs divers	7 345	8 666	12 799
Versements reçus sur appels de garantie (location-financement)	76	190	336
Primes actualisées à payer - courant	-	903	-
Divers	-	-	58
<b>Autres dettes</b>	<b>8 734</b>	<b>11 029</b>	<b>17 329</b>
Charges à payer	5 217	5 976	13 340
Produits constatés d'avance	813	4 635	10 295
<b>Total</b>	<b>17 796</b>	<b>24 106</b>	<b>49 076</b>

En 2012, les primes actualisées à payer ont été reclassées sur la ligne « Emprunts et dettes financières » des passifs courants car elles sont relatives aux instruments dérivés (cf. note 4 – Autres actifs et passifs financiers)

## Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Créances sur cessions d'immobilisations	-	534	-
Créances ordinaires	5 211	6 802	12 260
Créances douteuses	3 551	3 142	5 080
Dépréciation des créances douteuses	(2 196)	(1 574)	(3 674)
<b>Total</b>	<b>6 567</b>	<b>8 904</b>	<b>13 667</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012 :

En milliers d'euros	Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an	
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>						
Brut	8 526	2 869	88	2 582	354	2 634
Dépréciation	(2 100)	-	(85)	(559)	(169)	(1 287)
<b>Net</b>	<b>6 426</b>	<b>2 869</b>	<b>3</b>	<b>2 023</b>	<b>185</b>	<b>1 347</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>						
Brut	237	6	-	115	-	115
Dépréciation	(96)	-	-	-	-	(96)
<b>Net</b>	<b>141</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL</b>						
<b>Brut</b>	<b>8 763</b>	<b>2 875</b>	<b>88</b>	<b>2 697</b>	<b>354</b>	<b>2 749</b>
<b>Dépréciation</b>	<b>(2 196)</b>	<b>-</b>	<b>(85)</b>	<b>(559)</b>	<b>(169)</b>	<b>(1 382)</b>
<b>Net</b>	<b>6 567</b>	<b>2 875</b>	<b>3</b>	<b>2 138</b>	<b>185</b>	<b>1 366</b>

Au 31 décembre 2011 :

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

Au 31 décembre 2010 :

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

## Note 9 – Stocks

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Immeubles en stocks (IAS 2)	-	-	162 888
Stocks promotion immobilière	25 276	23 622	27 322
Stocks frais financiers promotion immobilière	413	281	214
Dépréciation des stocks de promotion immobilière	(11 291)	(10 223)	(6 949)
<b>Total</b>	<b>14 397</b>	<b>13 680</b>	<b>183 474</b>

## Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2012					31/12/2011					31/12/2010
	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur
MGP Sun Sarl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 936)
Aulnes développement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Paris 29 Copernic	(88)	50,00%	570	-	(177)	7	50,00%	725	-	13	(141)
2/4 Boulevard Haussmann	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)
Cap 88	1 418	40,00%	9 993	11 176	3 528	7	40,00%	5 541	7 113	9	1 038
Marseille 88 Capelette	469	40,00%	11 633	240	624	(824)	40,00%	10 802	618	(1 530)	(808)
Jardin des Quais	28 470	74,75%	13 126	4 996	(695)	26 703	74,75%	16 178	4 827	(1 356)	-
Banimmo	59 290	49,51%	401 307	11 686	2 678	59 926	49,51%	376 048	17 502	1 156	-
Montéa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 369
P.D.S.M.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 194
Conferinvest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	854
City Mall invest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 711
City Mall Dev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 648
<b>Total</b>	<b>89 560</b>					<b>85 819</b>					<b>41 911</b>

## Note 11 – Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIF</b>			
Immeubles de placement	(92)	1 393	1 282
Etalement des frais d'emprunts	103	-	-
Instruments dérivés	88	-	2 109
Plus-values internes	1 393	-	-
Autres éléments	4	1	1 756
<b>Total</b>	<b>1 497</b>	<b>1 394</b>	<b>5 147</b>
<b>PASSIF</b>			
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	-	553	2 407
Survaleurs affectées à des immeubles	-	-	89
Instruments dérivés	-	(196)	(4)
Etalement des frais d'emprunts	-	(76)	32
Autres éléments	-	-	211
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>281</b>	<b>2 735</b>

## Note 12 – Provisions

En milliers d'euros	Solde 31/12/201 0	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de de périmètre	Solde 31/12/201 1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Transfert de poste à poste	Solde 31/12/201 2
Provision pour risques divers (litiges clients)	-	-	-	-	-	112	-	363	475
Provision pour risque fiscal	229	384	(209)	-	404	149	(61)	(100)	392
Provision pour charges de retraite	395	57	(3)	-	448	79	-	-	527
Provision pour charges diverses	4 173	2 286	(378)	(3 907)	2 175	1 182	(1 100)	(1 925)	332
<b>Total</b>	<b>4 797</b>	<b>2 727</b>	<b>(590)</b>	<b>(3 907)</b>	<b>3 027</b>	<b>1 522</b>	<b>(1 161)</b>	<b>(1 662)</b>	<b>1 726</b>

## Note 13 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	31/12/2010
Dettes sociales	1 720	1 710	1 341
Dettes fiscales (Tva, taxes)	2 436	2 968	3 796
<b>Total</b>	<b>4 156</b>	<b>4 677</b>	<b>5 138</b>

## 7.5.2. Notes sur le compte de résultat

## Note 14 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
<b>Revenus locatifs</b>	<b>46 427</b>	<b>56 866</b>	<b>70 567</b>	<b>(10 439)</b>	<b>(13 700)</b>
<b>Produits et charges locatives</b>	<b>(4 406)</b>	<b>(7 425)</b>	<b>(12 001)</b>	<b>3 020</b>	<b>4 576</b>
Charges refacturées	12 855	20 159	17 735	(7 303)	2 424
Charges refacturables	(12 899)	(20 147)	(18 820)	7 248	(1 326)
Charges non refacturables	(4 119)	(6 698)	(9 782)	2 580	3 084
Charges diverses	(5)	(48)	(534)	42	487
Honoraires de location	(238)	(691)	(599)	454	(93)
<b>Autres produits et charges sur immeubles</b>	<b>(761)</b>	<b>709</b>	<b>1 004</b>	<b>(1 470)</b>	<b>(295)</b>
Autres produits	167	1 147	1 706	(979)	(559)
Pertes nettes sur clients douteux	(928)	(437)	(701)	(491)	264
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>41 261</b>	<b>50 150</b>	<b>59 570</b>	<b>(8 889)</b>	<b>(9 420)</b>

En 2010 et 2011, les postes revenus locatifs, charges refacturables et charges non refacturables concernent les immeubles de placement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles inscrits en stock par Banimm.

## Note 15 – Résultat des autres activités

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
<b>Résultat sur opérations de location financement (1)</b>	<b>1 066</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>(1 285)</b>	<b>(550)</b>
Loyers et assimilés	5 340	9 248	14 238	(3 908)	(4 990)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(3 871)	(6 828)	(11 078)	2 956	4 250
Variation de la réserve latente	(469)	(233)	(166)	(237)	(67)
Pertes nettes sur clients douteux	1	604	276	(603)	328
Charges sur opérations de location financement	65	(441)	(369)	506	(72)
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>1 806</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(2 789)</b>	<b>3 497</b>	<b>1 098</b>
Chiffre d'affaires	22 052	11 285	7 099	10 767	4 185
Variations de stocks	4 964	(3 665)	6 095	8 629	(9 760)
Pertes nettes sur clients douteux	(289)	-	(49)	(289)	50
Charges sur opérations immobilières	(24 920)	(9 310)	(15 933)	(15 610)	6 623
<b>Résultat des autres activités (1) + (2)</b>	<b>2 872</b>	<b>660</b>	<b>112</b>	<b>2 212</b>	<b>548</b>

## Note 16 – Charges nettes des provisions

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Dotations aux provisions pour risques	(38)	(585)	(1 462)	547	877
Dotations aux provisions pour charges	(317)	(57)	(32)	(261)	(25)
Reprises de provisions pour risques	93	68	131	25	(63)
Reprises de provisions pour charges	33	5	544	27	(539)
Reprise sur provisions exceptionnelles	-	-	145	-	(145)
<b>Total</b>	<b>(230)</b>	<b>(569)</b>	<b>(674)</b>	<b>339</b>	<b>105</b>

## Note 17 – Résultat des cessions d’actifs

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Produits sur cessions d'immobilisations	126 766	51 667	84 904	75 099	(33 237)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(135 649)	(47 185)	(85 236)	(88 464)	38 051
<b>Résultat des cessions d'immeuble de placement</b>	<b>(8 884)</b>	<b>4 482</b>	<b>(333)</b>	<b>(13 366)</b>	<b>4 815</b>
Levée d'option sur immeuble en location-financement	382	764	(96)	(381)	860
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	4	(16)	(4)	20
<b>Total</b>	<b>(8 501)</b>	<b>5 250</b>	<b>(445)</b>	<b>(13 751)</b>	<b>5 695</b>

## Note 18 – Coût de l’endettement financier net

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>469</b>	<b>410</b>	<b>570</b>	<b>58</b>	<b>(160)</b>
Dividendes	-	85	245	(85)	(160)
Prêts à la clientèle	141	163	19	(22)	144
Comptes ordinaires débiteurs	301	154	297	147	(144)
Titres de transaction	27	9	83	18	(74)
Titres de placement	1	-	(74)	1	74
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(17 404)</b>	<b>(22 208)</b>	<b>(28 185)</b>	<b>4 805</b>	<b>5 976</b>
Emprunts à terme clientèle	-	-	19	-	(19)
Emprunts à terme de nature financière	(11 807)	(15 842)	(18 382)	4 035	2 540
Emprunts obligataires	-	(1 444)	(2 476)	1 444	1 032
Produits et charges sur instruments dérivés	(5 625)	(6 011)	(8 599)	385	2 588
Charges sur dettes subordonnées	(8)	158	(8)	(166)	165
Produits et charges sur comptes courants	37	931	1 260	(894)	(329)
<b>Total</b>	<b>(16 935)</b>	<b>(21 798)</b>	<b>(27 615)</b>	<b>4 863</b>	<b>5 817</b>

## Note 19 – Impôt sur les bénéfices

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Charges d'impôts exigibles	(95)	44	280	(139)	(235)
Variation des impôts différés	240	(472)	305	713	(778)
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>(428)</b>	<b>585</b>	<b>574</b>	<b>(1 013)</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>4 486</b>	<b>(1 495)</b>
Résultat secteur exonéré Sicomi-SIIC	(4 589)	1 530
QP des sociétés mises en équivalence	(3 401)	1 134
QP des variations des écarts d'acquisitions	1	(0)
<b>Réintégrations - déductions</b>	<b>(820)</b>	<b>273</b>
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>	-	-
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	-
<i>Provisions hors impôt</i>	-	-
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	-	-
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	(820)	273
<b>Retraitements consolidation</b>	<b>(5 533)</b>	<b>1 844</b>
<i>Impact des différences permanentes</i>	(1 975)	658
<i>Impact des différences temporaires taxées à taux réduit</i>	(0)	0
<i>Impact du report variable</i>	(3 558)	1 186
Divers	-	-
<b>Impôt consolidé théorique</b>	<b>(9 856)</b>	<b>3 285</b>
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	(9 869)	3 289
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	13	(4)
Consommation de déficits fiscaux	1 123	(374)
Déficits fiscaux non activés	8 143	(2 714)
Impôt après imputation déficits	(590)	197
<u>Impôts sans base :</u>		
Crédit impôt	-	-
IFA et régularisations d'impôt	-	(51)
Impôt taxable à l'étranger	-	-
<b>Charge d'impôt comptabilisée</b>	<b>-</b>	<b>145</b>
IMPOTS	-	(95)
IMPOTS DIFFERES	-	240
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>145</b>

### Note 20 – Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2012/2011	Variation 2011/2010
Quote-part dans les résultats nets	3 401	(629)	3 069	4 030	(3 698)
VNC de titres MEE	-	-	(180)	-	180
Prix de titres MEE	-	-	180	-	(180)
<b>Total</b>	<b>3 401</b>	<b>(629)</b>	<b>3 069</b>	<b>4 030</b>	<b>(3 698)</b>

## Note 21 – Résultat par action

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

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net - part du groupe	4 712	15 341	10 320
Coût des TSDI	(2 696)	(3 149)	(2 698)
Coût des ORA 1 & 2	(1 498)	(2 151)	(3 637)
<b>Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action</b>	<b>518</b>	<b>10 041</b>	<b>3 986</b>
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	1 498	2 151	3 637
<b>Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)</b>	<b>2 016</b>	<b>12 192</b>	<b>7 623</b>

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Nombre d'actions en circulation à la clôture	9 033 959	9 002 042	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(337 669)	(652 545)	(543 365)
<b>Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)</b>	<b>8 696 290</b>	<b>8 349 497</b>	<b>7 570 201</b>
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 248 000	1 248 000	1 622 400
<b>Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)</b>	<b>9 944 290</b>	<b>9 597 497</b>	<b>9 192 601</b>
Résultat par action (en euros)	0,54	1,84	1,36
Résultat dilué par action (en euros)	0,47	1,60	1,12
Résultat par action retraité des ORA et des TSDI (en euros)	0,06	1,20	0,53
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	0,20	1,27	0,83

## 7.6. Gestion du risque financier

### 7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

	31/12/2012				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	1 365	-	-	1 365	1 365
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente	-	79	-	79	79
Prêts et créances sur la clientèle (1)	-	-	28 730	28 730	28 730
Clients et créances rattachées (2)	-	-	6 567	6 567	6 567
Autres créances (3)	-	-	29 866	29 866	29 866
Trésorerie et équivalents	2 984	-	29 595	32 579	32 580
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>4 349</b>	<b>79</b>	<b>94 759</b>	<b>99 187</b>	<b>99 187</b>

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (153 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (28 577 K€).

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (6 426 K€) et les créances de prestations de service (141 K€).

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 9 714 K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs pour 41 317 K€ sous déduction des stocks nets (14 397 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (361 K€), des charges constatées d'avance (612 K€), des créances fiscales et sociales (5 131 K€) et des appels de charges (664 K€).

	31/12/2012				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	10 678	-	-	10 678	10 678
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	-	358 450	-	358 450	358 450
Dettes envers la clientèle	-	-	5 066	5 066	5 066
Dépôts de garantie (1)	-	7 405	-	7 405	7 405
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	-	10 701	-	10 701	10 701
Trésorerie et équivalents (2)	-	-	5 473	5 473	5 473
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>10 678</b>	<b>376 555</b>	<b>10 539</b>	<b>397 772</b>	<b>397 772</b>

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

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (28 867 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (4 156 K€), des dépôts reçus (6 916 K€), des produits comptabilisés d'avance IP (813 K€), et des appels de charges locatives (6 281 k€)

(3) En l'absence d'évaluation de la juste valeur de la dette au 31 décembre 2012, les valeurs comptables ont été reprises dans la colonne juste valeur.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

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

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

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

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

	31/12/2011				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	16 454	-	-	16 454	16 454
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	-	352 162	-	352 162	352 162
Dettes envers la clientèle	-	-	9 890	9 890	9 890
Dépôts de garantie (1)	-	7 145	-	7 145	7 145
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	-	13 769	-	13 769	13 769
Trésorerie et équivalents (2)	-	-	4 405	4 405	4 405
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>16 454</b>	<b>373 076</b>	<b>14 295</b>	<b>403 825</b>	<b>403 825</b>

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

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

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

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

Le groupe Affine :

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

## 7.6.2. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

### 7.6.2.1. Risque de crédit

En 2012, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

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

Les biens immobiliers pour lesquels le groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

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

### 7.6.2.2. Risque de liquidité

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

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 3 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du groupe.

Les emprunts contractés par le groupe font l'objet de covenants de type

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

Le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destiné à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2012 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.

### 7.6.2.3. Risque de taux

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 95% de sa dette bancaire au 31 décembre 2012 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Caps, Swap et tunnel) contractées auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, Affine a souscrit deux swaps pour un notional de 13 562 K€ garantissant des taux maximums allant de 1,4 % à 2,2 %.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) c'est à dire l'estimation de la perte maximale nette que subirait le portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché.

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers. La société est exposée au risque de taux sur 11 % de sa dette non couverte (hors crédit bail).

### Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable

(Cette analyse n'inclut pas les emprunts finançant les actifs destinés à la vente).

Au 31/12/2012 :

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2013	Charges 2014	Charges 2015	Charges 2016
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2012	7 524	6 527	5 643	4 812
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2012	9 126	8 052	7 088	6 109

Au 31/12/2011 :

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2012	Charges 2013	Charges 2014	Charges 2015
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2011	12 924	11 866	10 719	9 102
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2011	14 899	13 797	12 551	10 862

Au 31/12/2010 :

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013	Charges 2014
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2010	10 530	9 590	8 770	7 515
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2010	12 636	11 485	10 584	9 100

### 7.6.2.4. Risque de change

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

### 7.6.2.5. Risque de contrepartie

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de premier plan. Au 31 décembre 2012, aucune banque ne représente plus de 20,83 % de l'encours total de refinancement (hors sociétés mises en équivalence).

## 7.7. Gestion du risque du capital

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

### • Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Affine à Kepler Capital Markets (Paris) nouvelle société en remplacement de la Société Générale, les moyens suivants figurent au compte de liquidité au 31/12/2012 :

- Nombre d'actions 44 407 titres Affine contre 40 534 actions au 31/12/2011 ;
- Solde en espèce du compte de liquidité : 207 k€ contre 264 k€ au 31/12/2011.

## 7.8. Engagements et garanties

### 7.8.1. Engagements de financement et garanties donnés

#### 7.8.1.1. Emprunts et découverts bancaires

### • Garanties

En milliers euros	Postes du bilan	moins d'1 mois	de 1 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	plus de 5 ans	
<b><u>Dettes non courantes</u></b>								
	faisant l'objet de garanties	220 846	-	-	-	23 212	105 987	91 647
	faisant l'objet de nantissements	37 138	-	-	-	7 706	9 562	19 869
	sans garantie ni nantissement	43 780	-	-	-	9 941	14 019	19 820
<b><u>Dettes courantes</u></b>								
	faisant l'objet de garanties	41 019	1 861	3 179	24 536	5 528	2 019	3 895
	faisant l'objet de nantissements	4 216	-	199	4 017	-	-	-
	sans garantie ni nantissement	7 629	1 036	1 429	5 165	-	-	-

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

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

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

• **Engagements de financement**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7.8.1.2. Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur**

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

En milliers d'euros	Redevances	
Moins de 1 an	7 453	9 212
De 1 an à 5 ans	23 219	27 705
plus de 5 ans	38 716	42 957
Paiements minimums totaux au titre du capital	69 388	
Montants représentant des charges de financement (intérêts)	10 485	
Valeur des paiements minimums au titre de la location	79 873	79 873

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

**7.8.1.3. Paiements minimums obligatoires dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels le groupe est preneur**

En milliers d'euros	Loyers indexés	Loyers de base
Moins de 1 an	507	467
De 1 an à 5 ans	2 029	1 866
plus de 5 ans	906	833
Paiements minimums totaux au titre de la location	3 442	
Indexation	275	
Valeur des paiements minimums au titre de la location	3 166	3 166

Le contrat de location simple (position preneur), concerne principalement les loyers du siège d'Affine.

## 7.8.2. Engagements et garanties reçus

### 7.8.2.1. Emprunts et découverts bancaires

- **Garanties**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	1 313	2 556	2 399
Engagements d'ordre de la clientèle	6 598	9 396	14 120
<b>Total</b>	<b>7 911</b>	<b>11 951</b>	<b>16 519</b>

- **Engagements de financement**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Engagements reçus des établissements de crédit	19 000	24 988	85 755
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
<b>Total</b>	<b>19 000</b>	<b>24 988</b>	<b>85 755</b>

### 7.8.2.2. Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit bailleur

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

En milliers d'euros	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	5 108	4 962
De 1 an à 5 ans	23 085	22 672
Plus de 5 ans	7 422	7 380
Paiements minimaux au titre de la location	35 615	
Montants représentant des charges de financement	(600)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	35 015	35 015
Valeurs résiduelles des paiements minimaux au titre de la location	-	-

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

Trois types de contrats existent dans le groupe :

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

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

### 7.8.2.3.Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

Le tableau suivant comporte les données relative à Affine. Les filiales d’Affine n’y sont pas incluses.

En milliers d'euros	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	30 607	22 912
De 1 an à 5 ans	96 205	74 447
plus de 5 ans	38 571	36 369
Paiements minimaux totaux au titre de la location	165 383	
Montants représentant des charges de financement	(31 654)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	133 729	133 729

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque période triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale en prévoyant une période de location ferme d'une durée supérieure à 3 ans.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction ou l'ILC. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

## 7.9.Rémunération et avantages consentis au personnel

### 7.9.1.Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen du groupe (incluant Banimmo) a été de 73 personnes ; la répartition est la suivante:

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 40
- Employés : 30

### 7.9.2.Droit Individuel à la Formation

Les salariés du groupe ont accumulé un droit à formation de 3 310 heures.

### 7.9.3. Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 367 K€ au 31 décembre 2012 contre 437 K€ au 31 décembre 2011.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2012 à 527 K€ contre 448 K€ au 31 décembre 2011. Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2012	2011	2010
Taux d'actualisation	3.15 %	3.80 %	3.59 %
Taux de rotation	10% jusqu'à 50 ans, 3% au-delà	13% jusqu'à 50 ans, 3% au-delà	14% jusqu'à 50 ans, 3% au-delà
Coefficient de revalorisation des salaires	1.78 %	1.58 %	1.58 %
Table de mortalité INSEE TD-TV	08-10	06-08	04-06

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

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

## 7.10. Informations relatives aux parties liées

### 7.10.1. Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Avantage à court terme (salaires, primes, etc...)	1 241	1 206	1 457
Avantages postérieurs à l'emploi	94	89	88
Autres avantages à long terme	30	26	39
Paiements fondés sur des actions			
<b>Avantages comptabilisés</b>	<b>1 365</b>	<b>1 321</b>	<b>1 584</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	390	327	321
<b>Avantages non comptabilisés</b>	<b>390</b>	<b>327</b>	<b>321</b>

Sont dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président Directeur Général ou de Directeur Général des sociétés du Groupe

#### 7.10.1.1. Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 1 373 K€ au titre de l'exercice 2012 contre 1 286 K€ au titre de l'exercice 2011.

Les autres avantages de toute nature, à prestations définies dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du groupe sont :

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 4,54 K€ en 2012 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 94 K€ ;
- Cotisation GSC pour 26 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2012 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 139 K€, il reste inchangé par rapport à 2011.

## 7.10.2. Transactions d’Affine avec les sociétés liées

### 7.10.2.1. Prêts et avances consentis à des sociétés liées

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

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
MGP SUN SARL	2 743	1 206	1 203
JARDIN DES QUAIS	5 254	1 296	-
Dolce la Hulpe	-	-	1 476
Dolce Chantilly	-	-	492
City Mall Invest	-	-	20 160
Schoonmeers-Bugten SA	-	-	16
P.D.S.M SCARL	-	-	59
Conferinvest SA	-	-	14 464
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>7 997</b>	<b>2 502</b>	<b>37 870</b>
MGP SUN SARL	60	3	6
JARDIN DES QUAIS	132	77	-
Dolce la Hulpe	-	-	46
Dolce Chantilly	-	-	13
City Mall Invest	-	-	569
Schoonmeers-Bugten SA	-	-	1
P.D.S.M SCARL	-	-	3
Conferinvest SA	-	-	294
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>192</b>	<b>80</b>	<b>932</b>

MGP SUN SARL est déconsolidée au 1<sup>er</sup> juillet 2011. Dolce la Hulpe, Dolce Chantilly, City Mall Invest, Schoonmeers-Bugten SA, P.D.S.M SCARL, Conferinvest SA sont des filiales de Banimmo, société mise en équivalence à compter du 01/10/2011.

Aucune garantie n'a été reçue.

### 7.10.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 223 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2012 contre 182 K€ en 2011.

## 7.11. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Au 31/12/2012 :

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<b>Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>												
Emetteur	180	198	60%	40%	180	198	93%	94%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	121	263	40%	54%	-	-	-	-	-	70	-	88%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC</b>												
Emetteur	1	12	0%	2%	13	12	7%	6%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	17	-	4%	-	-	-	-	-	10	-	12%
<b>Sous-Total</b>	<b>302</b>	<b>490</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>210</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	<b>80</b>	-	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>												
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>302</b>	<b>490</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>210</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	<b>80</b>	-	<b>100%</b>

Au 31/12/2011 :

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																
Emetteur	198	195	40%	42%	198	195	94%	91%	-	-	0%	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	263	264	54%	58%	-	20	0%	9%	70	70	88%	100%	-	127	-	89%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC</b>																
Emetteur	12	-	2%	-	12	-	6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	17	-	4%	-	-	-	0%	-	10	-	12%	-	-	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>490</b>	<b>459</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>210</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	<b>127</b>	-	<b>89%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	11%
<b>Sous-Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	11%
<b>TOTAL</b>	<b>490</b>	<b>459</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>210</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	<b>142</b>	-	<b>100%</b>

## 7.12. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

## 8.Proforma

Les états proforma tiennent compte du changement de pourcentage de détention de Banimmo et Jardin des Quais au 01/10/2011 pour respectivement 49,99 % et 74,75 % au lieu de 50,00 % et 75,00 % avec pour effet un changement de méthode de consolidation (Intégration Globale à Mise en Equivalence).

Pour le besoin de la présentation des comptes 2010 proforma, les sociétés Banimmo et Jardin des Quais ont été considérées mises en équivalence dès 2010.

### 8.1.Etat de situation financière consolidée (bilan)

#### 8.1.1.Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Actifs non courants</b>				
<b>Actifs corporels</b>		<b>287</b>	<b>341</b>	<b>355</b>
Immeubles de placement		522 589	521 356	611 547
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>520</b>	<b>207</b>	<b>228</b>
Goodwill		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		520	207	228
<b>Actifs financiers</b>		<b>29 379</b>	<b>39 125</b>	<b>60 692</b>
Opérations de location-financement et créances rattachées		23 815	30 673	53 729
Actifs détenus en vue de la vente		79	269	210
Instruments dérivés à la juste valeur		1 365	2 607	3 756
Dépôts et cautionnement versés		3 896	4 812	2 979
Prêts		223	765	18
Actifs d'impôts différés		1 497	1 394	1 454
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		89 560	85 819	83 976
<b>Total actifs non courants</b>		<b>643 831</b>	<b>648 243</b>	<b>758 252</b>
<b>Actifs courants</b>				
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>		<b>27 255</b>	<b>151 363</b>	<b>75 365</b>
<b>Prêts et créances de locations-financement</b>		<b>4 763</b>	<b>6 878</b>	<b>561</b>
<b>Stocks</b>		<b>14 397</b>	<b>13 680</b>	<b>20 587</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>6 567</b>	<b>8 904</b>	<b>6 694</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		6 426	8 164	5 461
Créances rattachées sur développement immobilier		141	739	1 234
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>91</b>	<b>115</b>	<b>184</b>
<b>Autres créances</b>		<b>32 673</b>	<b>28 471</b>	<b>35 565</b>
Créances fiscales et sociales		5 281	4 097	6 183
Autres créances et comptes de régularisation		27 392	24 374	29 383
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>32 580</b>	<b>23 316</b>	<b>23 703</b>
Equivalents trésorerie		3 345	465	2 200
Disponibilités		29 235	22 851	21 503
<b>Total actifs courants</b>		<b>118 325</b>	<b>232 727</b>	<b>162 659</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>762 157</b>	<b>880 970</b>	<b>920 911</b>

## 8.1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Capitaux propres</b>				
<b>Capitaux propres (Part du groupe)</b>		<b>351 434</b>	<b>348 447</b>	<b>347 462</b>
Capital et assimilés		94 019	86 637	64 970
Capital		53 300	53 100	47 800
Primes		41 290	38 489	23 947
Actions propres		(571)	(4 952)	(6 777)
Réserves consolidées		252 703	246 539	272 170
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	8	3
Résultat net		4 712	15 262	10 319
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(26)</b>	<b>13 736</b>	<b>15 028</b>
Réserves consolidées		54	12 441	14 830
Résultat net		(80)	1 295	199
<b>Total capitaux propres</b>		<b>351 408</b>	<b>362 183</b>	<b>362 490</b>
<b>Passifs non courants</b>				
<b>Emprunts long terme</b>	<b>3</b>	<b>310 003</b>	<b>319 837</b>	<b>405 055</b>
<b>Passifs financiers</b>	<b>4</b>	<b>9 934</b>	<b>15 551</b>	<b>16 411</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		9 320	14 136	12 772
Autres passifs financiers		613	1 415	3 639
<b>Provisions</b>	<b>12</b>	<b>1 726</b>	<b>3 027</b>	<b>910</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>6 915</b>	<b>7 145</b>	<b>7 458</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>11</b>		<b>281</b>	<b>351</b>
<b>Passifs d'impôts non courants</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Total passifs non courants</b>		<b>328 578</b>	<b>345 841</b>	<b>430 199</b>
<b>Passifs courants</b>				
<b>Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>5</b>	<b>13 837</b>	<b>97 529</b>	<b>31 045</b>
<b>Dettes envers les actionnaires</b>			<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>7</b>	<b>17 796</b>	<b>24 106</b>	<b>33 946</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 031	2 465	3 068
Autres dettes		8 734	11 029	10 912
Comptes de régularisation		5 217	5 976	12 731
Produits constatés d'avance		813	4 635	7 235
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>4</b>	<b>46 382</b>	<b>46 620</b>	<b>58 993</b>
<b>Passifs d'impôts courants</b>			<b>14</b>	<b>706</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>13</b>	<b>4 156</b>	<b>4 677</b>	<b>3 532</b>
<b>Total passifs courants</b>		<b>82 171</b>	<b>172 947</b>	<b>128 222</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>762 157</b>	<b>880 970</b>	<b>920 911</b>

## 8.2. Etat du résultat global consolidé

## 8.2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs		46 427	48 269	50 006
Produits et charges locatives		(4 406)	(5 129)	(7 200)
Autres produits et charges sur immeubles		(761)	(55)	(185)
<b>Revenus nets des immeubles</b>		<b>41 261</b>	<b>43 084</b>	<b>42 620</b>
Produits sur opérations de location-financement		1 001	2 792	3 270
Charges des opérations de location-financement		65	(441)	(369)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>		<b>1 066</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>
Produits des opérations immobilières		26 727	7 619	13 144
Charges des opérations immobilières		(24 920)	(9 310)	(16 333)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>		<b>1 806</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(3 189)</b>
Autres achats et charges externes		(4 948)	(5 575)	(5 960)
Impôts, taxes et versements assimilés		(237)	(506)	(936)
Charges de personnel		(5 752)	(5 927)	(6 233)
<b>Frais de structure</b>		<b>(10 937)</b>	<b>(12 008)</b>	<b>(13 129)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>33 196</b>	<b>31 736</b>	<b>29 203</b>
Amortissements et dépréciations		(115)	(122)	(126)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>33 081</b>	<b>31 614</b>	<b>29 077</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>		<b>(230)</b>	<b>(228)</b>	<b>5</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>102</b>	<b>586</b>	<b>1 133</b>
Résultat des cessions des immeubles		(8 884)	2 168	(426)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		382	764	(96)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	-	(7)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>(8 501)</b>	<b>2 931</b>	<b>(529)</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>24 451</b>	<b>34 902</b>	<b>29 686</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		12 258	16 634	16 977
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(17 475)	(14 955)	(20 798)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>(5 217)</b>	<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>(5 217)</b>	<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>19 234</b>	<b>36 581</b>	<b>25 865</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		469	258	280
Coût de l'endettement financier brut		(17 404)	(18 458)	(19 916)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(16 935)</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(19 636)</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>		<b>293</b>	<b>(434)</b>	<b>(83)</b>
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>		<b>(1 506)</b>	<b>(2 262)</b>	<b>(89)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 085</b>	<b>15 686</b>	<b>6 057</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>		<b>(95)</b>	<b>153</b>	<b>562</b>
<b>Impôts différés</b>		<b>240</b>	<b>(592)</b>	<b>(285)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>3 401</b>	<b>1 312</b>	<b>2 975</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités abandonnées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>
<b>Résultat net</b>		<b>4 632</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(80)</b>	<b>1 295</b>	<b>199</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>4 712</b>	<b>15 262</b>	<b>10 319</b>
Résultat par action (en euros)		0,54	1,83	1,36
Résultat dilué par action (en euros)		0,47	1,59	1,12
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)		0,06	1,19	0,53
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,20	1,26	0,83

## 8.2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Résultat net</b>		<b>4 632</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>
Ecart de conversion		-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>		-	(321)	322
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-	-
Impôt		-	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>(321)</b>	<b>322</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>4 632</b>	<b>16 236</b>	<b>10 840</b>
Dont part du groupe		4 712	14 941	10 641
Dont participations ne donnant pas le contrôle		(80)	1 295	199

## 8.2.3. Etat de passage du compte de résultat publié à proforma

(en milliers d'euros)	31/12/2011 Publié	Passage de IG à MEE	31/12/2011 Proforma	31/12/2010 Publié	Passage de IG à MEE	31/12/2010 Proforma
Revenus locatifs	56 866	(8 597)	48 269	70 567	(20 561)	50 006
Produits et charges locatives	(7 425)	2 296	(5 129)	(12 001)	4 801	(7 200)
Autres produits et charges sur immeubles	709	(765)	(55)	1 004	(1 190)	(185)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>50 150</b>	<b>(7 066)</b>	<b>43 084</b>	<b>59 570</b>	<b>(16 950)</b>	<b>42 620</b>
Produits sur opérations de location-financement	2 792	-	2 792	3 270	-	3 270
Charges des opérations de location-financement	(441)	-	(441)	(369)	-	(369)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>2 351</b>	<b>-</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>-</b>	<b>2 901</b>
Produits des opérations immobilières	7 619	-	7 619	13 144	-	13 144
Charges des opérations immobilières	(9 310)	-	(9 310)	(15 933)	(400)	(16 333)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>(1 691)</b>	<b>-</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(2 789)</b>	<b>(400)</b>	<b>(3 189)</b>
Autres achats et charges externes	(7 877)	2 302	(5 575)	(10 410)	4 450	(5 960)
Impôts, taxes et versements assimilés	(573)	67	(506)	(1 008)	72	(936)
Charges de personnel	(7 070)	1 143	(5 927)	(8 888)	2 655	(6 233)
<b>Frais de structure</b>	<b>(15 520)</b>	<b>3 512</b>	<b>(12 008)</b>	<b>(20 307)</b>	<b>7 178</b>	<b>(13 129)</b>
<b>EBITDA courant</b>	<b>35 290</b>	<b>(3 554)</b>	<b>31 736</b>	<b>39 375</b>	<b>(10 172)</b>	<b>29 203</b>
Amortissements et dépréciations	(182)	60	(122)	(285)	160	(126)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>35 108</b>	<b>(3 494)</b>	<b>31 614</b>	<b>39 090</b>	<b>(10 013)</b>	<b>29 077</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>	<b>(569)</b>	<b>340</b>	<b>(228)</b>	<b>(674)</b>	<b>679</b>	<b>5</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>	<b>573</b>	<b>12</b>	<b>586</b>	<b>1 029</b>	<b>105</b>	<b>1 133</b>
Résultat des cessions des immeubles	4 482	(2 315)	2 168	(333)	(94)	(426)
Levée d'option sur immeubles en location-financement	764	-	764	(96)	-	(96)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	4	(4)	-	(16)	9	(7)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>5 250</b>	<b>(2 319)</b>	<b>2 931</b>	<b>(445)</b>	<b>(85)</b>	<b>(529)</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>	<b>40 362</b>	<b>(5 460)</b>	<b>34 902</b>	<b>39 000</b>	<b>(9 314)</b>	<b>29 686</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	17 588	(954)	16 634	21 044	(4 066)	16 977
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(15 698)	743	(14 955)	(23 862)	3 064	(20 798)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>	<b>1 890</b>	<b>(211)</b>	<b>1 679</b>	<b>(2 818)</b>	<b>(1 002)</b>	<b>(3 821)</b>
Ajustement des <i>Goodwill</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>1 890</b>	<b>(211)</b>	<b>1 679</b>	<b>(2 818)</b>	<b>(1 002)</b>	<b>(3 821)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>42 252</b>	<b>(5 671)</b>	<b>36 581</b>	<b>36 181</b>	<b>(10 316)</b>	<b>25 865</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	410	(153)	258	570	(290)	280
Coût de l'endettement financier brut	(22 208)	3 751	(18 458)	(28 185)	8 268	(19 916)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(21 798)</b>	<b>3 598</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(27 615)</b>	<b>7 978</b>	<b>(19 636)</b>
Autres produits et charges financiers	(49)	(385)	(434)	108	(191)	(83)
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>(2 712)</b>	<b>450</b>	<b>(2 262)</b>	<b>(2 910)</b>	<b>2 821</b>	<b>(89)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>17 693</b>	<b>(2 008)</b>	<b>15 686</b>	<b>5 764</b>	<b>293</b>	<b>6 057</b>
Impôts sur le résultat courant	44	108	153	280	282	562
Impôts différés	(472)	(120)	(592)	305	(590)	(285)
Exit tax	-	-	-	-	-	-
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>(629)</b>	<b>1 941</b>	<b>1 312</b>	<b>3 069</b>	<b>(94)</b>	<b>2 975</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités abandonnées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>
<b>Résultat net</b>	<b>16 636</b>	<b>(79)</b>	<b>16 558</b>	<b>10 627</b>	<b>(109)</b>	<b>10 518</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1 295</b>	<b>()</b>	<b>1 295</b>	<b>307</b>	<b>(108)</b>	<b>199</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>15 341</b>	<b>(79)</b>	<b>15 262</b>	<b>10 320</b>	<b>(1)</b>	<b>10 319</b>

## 8.3. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>4 632</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 988	(7 432)	6 298
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	5 217	(1 679)	3 821
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(3 125)	1 207	(1 697)
Plus et moins-values de cession d'actifs	12 603	12 401	11 699
- <i>vnc des immobilisations cédées</i>	143 259	59 347	100 359
- <i>produits de cessions des immobilisations cédées</i>	(130 656)	(46 946)	(88 660)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(3 401)	(1 312)	(2 975)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	(2)	(13)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>17 914</b>	<b>19 741</b>	<b>27 651</b>
Coût de l'endettement financier net	15 493	18 582	18 562
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(145)	440	(277)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>33 262</b>	<b>38 763</b>	<b>45 936</b>
Impôt payé	(41)	(588)	(3 270)
Variation des stocks	(10 957)	540	(2 103)
Variation des clients et comptes rattachés	2 776	2 782	(2 728)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 454)	(1 789)	2 432
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(6 773)	8 573	(668)
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>16 812</b>	<b>48 281</b>	<b>39 599</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	3 900	10 680	3 580
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	-	(38)	(258)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	3 900	10 718	3 837
Immeubles de placements	106 777	9 576	60 922
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	(20 522)	(25 267)	(23 617)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	127 299	34 843	84 539
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(375)	(87)	(387)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	11
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décassements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	(2)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	24	-	-
Titres consolidés	(3)	2 045	(3)
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	-	-	(20)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	-	1 633	29
- <i>Incidence des variations de périmètre</i>	(3)	412	(12)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	847	1 211	4 625
Variation des prêts et avances consentis	373	(92)	(144)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-	(1 455)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>111 543</b>	<b>23 334</b>	<b>67 147</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	568	-
- <i>versées par les actionnaires de la société mère</i>	-	568	-
- <i>versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	(15)	1 971	4 337
Dividendes versés au cours de l'exercice	(10 565)	(10 537)	(11 235)
- <i>dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>	(10 406)	(10 116)	(11 227)
- <i>dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	(159)	(421)	(8)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles	(323)	(3 196)	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(4 194)	(5 300)	(6 335)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(1 690)	(2 658)	(4 937)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	35 915	24 249	19 595
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(123 797)	(59 559)	(94 826)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(16 531)	(19 370)	(20 063)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 037	787	1 502
Flux des activités abandonnées	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(120 161)</b>	<b>(73 045)</b>	<b>(111 962)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>8 194</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 216)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>27 106</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>8 194</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 215)</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

### Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Caisse, banque centrale, CCP	3	3	3
Disponibilités bancaires	29 219	22 848	21 491
Disponibilités bancaires en autres actifs	361	465	1 069
Valeurs mobilières de placement (*1)	2 984	-	1 127
<b>Sous total (1)</b>	<b>32 566</b>	<b>23 316</b>	<b>23 690</b>
Découverts bancaires	(5 460)	(4 405)	(3 348)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	-
<b>Sous total (2)</b>	<b>(5 460)</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(3 348)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>27 106</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>

(\*1) : La juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

## 8.4. Tableau de passage des flux de trésorerie consolidés publié au proforma

En milliers d'euros	31/12/2011 Publié	Passage de IG à MEE	31/12/2011 Proforma	31/12/2010 Publié	Passage de IG à MEE	31/12/2010 Proforma
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>						
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>16 636</b>	<b>(79)</b>	<b>16 558</b>	<b>10 627</b>	<b>(109)</b>	<b>10 518</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(7 347)	(85)	(7 432)	3 296	3 002	6 298
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(1 896)	217	(1 679)	2 818	1 002	3 821
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	1 655	(447)	1 207	758	(2 455)	(1 697)
Plus et moins-values de cession d'actifs	9 735	2 666	12 401	11 585	114	11 699
- vnc des immobilisations cédées	79 014	(19 667)	59 347	101 036	(677)	100 359
- produits de cessions des immobilisations cédées	(69 279)	22 333	(46 946)	(89 451)	791	(88 660)
Profits et pertes de dilution	-	-	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	631	(1 943)	(1 312)	(3 069)	94	(2 975)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(85)	82	(2)	(244)	232	(13)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>19 330</b>	<b>411</b>	<b>19 741</b>	<b>25 771</b>	<b>1 881</b>	<b>27 651</b>
Coût de l'endettement financier net	22 051	(3 469)	18 582	26 494	(7 932)	18 562
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	428	12	440	(585)	308	(277)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>41 809</b>	<b>(3 046)</b>	<b>38 763</b>	<b>51 679</b>	<b>(5 744)</b>	<b>45 936</b>
Impôt payé	(545)	(43)	(588)	(3 933)	662	(3 270)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	10 932	(7 877)	3 055	(25 146)	24 883	(263)
Variation des clients et comptes rattachés	151	243	394	(5 115)	1 519	(3 595)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 388)	(529)	(1 916)	2 395	(935)	1 459
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	8 344	229	8 573	475	(1 143)	(668)
Incidence des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>59 303</b>	<b>(11 022)</b>	<b>48 281</b>	<b>20 356</b>	<b>19 243</b>	<b>39 599</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>						
Location financement	10 680	-	10 680	3 580	-	3 580
- Décaissements liés aux acquisitions	(38)	-	(38)	(258)	-	(258)
- Encaissements liés aux cessions	10 718	-	10 718	3 837	-	3 837
Immeubles de placements	15 131	(5 555)	9 576	68 790	(7 869)	60 922
- Décaissements liés aux acquisitions	(26 767)	1 500	(25 267)	(24 163)	546	(23 617)
- Encaissements liés aux cessions	41 898	(7 054)	34 843	92 954	(8 415)	84 539
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(266)	179	(87)	(566)	179	(387)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	8	(8)	-	68	(57)	11
Subventions d'investissement reçues	-	-	-	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	-	(9 294)	9 292	(2)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	5 456	(5 456)	-	461	(461)	-
Titres consolidés	(2 202)	4 247	2 045	(31 295)	31 292	(3)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-	(31 637)	31 617	(20)
- Encaissements liés aux cessions	1 633	-	1 633	354	(325)	29
- Incidence des variations de périmètre	(3 835)	4 247	412	(12)	-	(12)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	2 028	(816)	1 211	1 667	2 958	4 625
Variation des prêts et avances consentis	(7 634)	7 543	(92)	(22 771)	22 628	(144)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-	(389)	389	-
Flux des activités abandonnées	-	-	-	(1 455)	-	(1 455)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>23 200</b>	<b>134</b>	<b>23 334</b>	<b>8 795</b>	<b>58 352</b>	<b>67 147</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>						
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	568	-	568	-	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	568	-	568	-	-	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-	-	-	-	-
Rachat et vente d'actions propres	1 957	14	1 971	4 337	-	4 337
Dividendes versés au cours de l'exercice	(11 840)	1 303	(10 537)	(19 238)	8 004	(11 235)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(10 116)	-	(10 116)	(11 227)	-	(11 227)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	(1 724)	1 303	(421)	(8 011)	8 004	(8)
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	(3 196)	-	(3 196)	-	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(5 300)	-	(5 300)	(6 335)	-	(6 335)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(2 620)	(38)	(2 658)	(4 363)	(574)	(4 937)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	50 802	(26 553)	24 249	117 741	(98 146)	19 595
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(96 403)	36 844	(59 559)	(96 646)	1 820	(94 826)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(23 873)	4 504	(19 370)	(29 115)	9 052	(20 063)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 823	(1 035)	787	2 621	(1 120)	1 502
Flux des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(88 083)</b>	<b>15 038</b>	<b>(73 045)</b>	<b>(30 998)</b>	<b>(80 964)</b>	<b>(111 962)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(5 581)</b>	<b>4 150</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(1 847)</b>	<b>(3 369)</b>	<b>(5 216)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	24 492	(4 150)	20 342	26 339	(782)	25 557
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	18 911	()	18 911	24 492	(4 150)	20 342
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(5 581)</b>	<b>4 150</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(1 847)</b>	<b>(3 369)</b>	<b>(5 216)</b>



# Rapport de Gestion 31 décembre 2012

## 2<sup>ème</sup> partie : Rapports Financiers

### B. Comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2012

# SOMMAIRE

<b><u>1.</u></b>	<b><u>BILAN ACTIF.....</u></b>	<b><u>159</u></b>
<b><u>2.</u></b>	<b><u>BILAN PASSIF .....</u></b>	<b><u>160</u></b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>COMPTE DE RESULTAT .....</u></b>	<b><u>161</u></b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>TABLEAUX DES FLUX DE TRESORERIE SOCIAUX.....</u></b>	<b><u>162</u></b>
<b><u>5.</u></b>	<b><u>INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE .....</u></b>	<b><u>163</u></b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....</u></b>	<b><u>163</u></b>
6.1.	Principes et méthodes comptables .....	163
6.2.	Comparabilité des comptes.....	164
6.3.	Méthodes d'évaluation des principaux postes .....	164
6.3.1.	Immobilisations incorporelles .....	164
6.3.2.	Immobilisations corporelles .....	165
6.3.3.	Immobilisations financières .....	167
6.3.4.	Clients et comptes rattachés .....	168
6.3.5.	Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé .....	168
6.3.6.	Valeurs mobilières de placement .....	169
6.3.7.	Capitaux propres et autres fonds propres .....	169
6.3.8.	Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts .....	171
6.3.9.	Instruments financiers à terme .....	171
6.3.10.	Impôts .....	171
6.3.11.	Rémunération et avantages consentis au personnel.....	172
6.3.12.	Rémunération et avantages consentis aux dirigeants .....	173
<b><u>7.</u></b>	<b><u>PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'EXERCICE.....</u></b>	<b><u>173</u></b>
7.1.	Principaux évènements affectant le patrimoine.....	173
7.1.1.	Location financement .....	173
7.1.2.	Immeubles de placement .....	174
7.1.3.	Participations et parts dans les entreprises liées.....	174
7.2.	Principaux évènements affectant les dettes et les capitaux propres .....	175
7.2.1.	Financements et refinancements .....	175
7.2.2.	Capitaux propres .....	175

7.3.	Provisions pour risques et charges.....	176
7.4.	Evènements postérieurs à la clôture .....	176

**8. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ..... 176**

8.1.	Chiffre d'affaires sectoriel (en K€) .....	176
8.2.	Obligations de distribution .....	177
8.2.1.	Du secteur Sicomi .....	177
8.2.2.	Du secteur SIIC .....	177
8.3.	Société consolidante .....	177

**9. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ..... 178**

9.1.	Notes sur le bilan social.....	178
	Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations	178
	Note 2 – Immobilisations financières.....	178
	Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières .....	180
	Note 4 – Créances : état des échéances .....	180
	Note 5 – Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités.....	181
	Note 6 – Charges constatées d'avance .....	182
	Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices .....	182
	Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres .....	183
	Note 9 – Etats des échéances des dettes .....	187
	Note 10 – Produits constatés d'avance.....	187
9.2.	Notes sur le compte de résultat social .....	188
	Note 11 - Produits d'exploitation .....	188
	Note 12 – Charges d'exploitation.....	188
	Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun .....	190
	Note 14 – Résultat financier.....	190
	Note 15 – Résultat exceptionnel.....	191
	Note 16 – Impôts sur les bénéfices.....	191
	Note 17 – Eléments relevant de plusieurs postes du bilan & compte de résultat.....	192
9.3.	Notes sur le hors bilan .....	193
	Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable.....	193

**10. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT ..... 195**

## 1. Bilan Actif

	Notes	31/12/2012			31/12/2011
		Brut	Amort. Et dépréciations	Net	Net
<b>(En milliers d'euros)</b>					
Capital souscrit non appelé					
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, licences, logiciels					
Fonds commercial		19 711		19 711	23 895
Autres immobilisations incorporelles		21 119	490	20 629	15 009
Immobilisations incorporelles en cours		377		377	31
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	1	71 907		71 907	55 841
Constructions		312 909	98 679	214 230	176 670
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		787	503	284	335
Immobilisations corporelles en cours		2 576		2 576	2 209
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participations	2	104 824	28 333	76 491	161 529
Créances rattachées à des titres de participations	3	9 066		9 066	164
Titres immobilisés de l'activité					
Autres titres immobilisés					
Prêts	3	149		149	710
Autres immobilisations financières		3 676		3 676	4 374
		547 100	128 005	419 095	440 768
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks et en-cours</b>					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>					
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	4	5 598	1 174	4 424	4 833
Autres créances		89 633	10 816	78 818	63 538
Capital souscrit - appelé, non versé					
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres		571	-	571	4 164
Autres titres		2 984		2 984	
Instruments de trésorerie	5				
<b>Disponibilités</b>					
		7 095		7 095	5 701
Charges constatées d'avance	6	689		689	1 398
		106 570	11 990	94 580	79 635
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7	3 065		3 065	2 889
Primes de remboursement des emprunts					
Ecart de conversion Actif					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>656 735</b>	<b>139 995</b>	<b>516 740</b>	<b>523 292</b>

## 2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2012	31/12/2011
		Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital (dont versé 53 300)		53 300	53 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport		41 290	38 489
Ecart de réévaluation		7 530	9 267
Ecart d'équivalence			
Réserve légale		4 806	4 806
Réserve statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		56 419	65 496
Report à nouveau		(15 798)	-
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(20 196)	(16 199)
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		5 373	6 340
	<b>8</b>	<b>132 725</b>	<b>161 300</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres		95 739	95 960
	<b>8</b>	<b>95 739</b>	<b>95 960</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	<b>8</b>	1 304	1 810
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		5 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		254 745	215 482
Emprunts et dettes financières		13 542	35 906
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	<b>9</b>	887	895
Fournisseurs et comptes rattachés		4 927	1 845
Dettes fiscales et sociales		2 085	3 004
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		56	47
Autres dettes		4 747	5 912
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	<b>10</b>	984	1 130
		<b>286 972</b>	<b>264 221</b>
Ecart de conversion Passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>516 740</b>	<b>523 292</b>

### 3. Compte de Résultat

	Notes	31/12/2012			31/12/2011
		France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>					
Production vendue (services)		58 283		58 283	51 269
<b>Chiffre d'affaires net</b>		<b>58 283</b>		<b>58 283</b>	<b>51 269</b>
Reprises sur provisions et transferts de charges				7 325	18 807
Autres produits				-	-
	11			<b>65 609</b>	<b>70 076</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
Autres achats et charges externes				(18 529)	(14 756)
Impôts, taxes et versements assimilés				(6 473)	(6 653)
Salaires et traitements				(3 296)	(3 314)
Charges sociales				(1 498)	(1 559)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(17 084)	(14 350)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(1 722)	(2 164)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(420)	(165)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(381)	(1 307)
Autres charges				(603)	(990)
	12			<b>(50 006)</b>	<b>(45 258)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>15 603</b>	<b>24 818</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				<b>(1 054)</b>	<b>(7 058)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée				932	
Perte supportée ou bénéfice transféré	13			(1 986)	(7 058)
<b>Produits financiers</b>					
Participations				5 926	3 027
Autres intérêts et produits assimilés				2 947	2 504
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				850	6 672
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	174
				<b>9 724</b>	<b>12 378</b>
<b>Charges financières</b>					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(12 176)	(18 658)
Intérêts et charges assimilées				(23 828)	(14 878)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				(104)	-
				<b>(36 108)</b>	<b>(33 536)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	14			<b>(26 384)</b>	<b>(21 158)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>				<b>(11 835)</b>	<b>(3 398)</b>
<b>Produits exceptionnels</b>					
Sur opérations de gestion				161	216
Sur opérations en capital				127 096	25 492
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				19 162	54
				<b>146 418</b>	<b>25 762</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>					
Sur opérations de gestion				(468)	(9)
Sur opérations en capital				(153 295)	(37 390)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(983)	(1 190)
				<b>(154 745)</b>	<b>(38 588)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	15			<b>(8 327)</b>	<b>(12 825)</b>
Impôts sur les bénéfices	16			(34)	24
<b>Total des produits</b>				<b>222 683</b>	<b>108 217</b>
<b>Total des charges</b>				<b>(242 879)</b>	<b>(124 416)</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>				<b>(20 196)</b>	<b>(16 199)</b>

## 4. Tableaux des flux de trésorerie sociaux

en K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net social</b>	<b>(20 196)</b>	<b>(16 199)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5 892	12 904
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	740	(1 121)
Plus et moins-values de cession d'actifs	26 616	11 599
- vnc des immobilisations cédées	151 606	36 686
- produits de cessions des immobilisations cédées	(124 989)	(25 087)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(4 872)	4 031
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>8 180</b>	<b>11 214</b>
Coût de l'endettement financier net	19 261	13 751
Charge d'impôt	34	(24)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>27 476</b>	<b>24 941</b>
Impôt payé	(42)	33
Variation des clients et comptes rattachés	3 895	1 313
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 325)	1 189
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(33 904)	5 490
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>(3 900)</b>	<b>32 965</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Location financement	3 900	10 680
- Décaissements liés aux acquisitions		(38)
- Encaissements liés aux cessions	3 900	10 718
Immeubles de placements	111 569	(819)
- Décaissements liés aux acquisitions	(5 710)	(12 816)
- Encaissements liés aux cessions	117 279	11 997
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(375)	(83)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	24	
Titres consolidés	12 719	1 729
- Décaissements liés aux acquisitions		0
- Encaissements liés aux cessions	4 354	1 633
- Incidence des variations de périmètre	8 364	97
Dividendes reçus	1 518	1 990
Variation des prêts et avances consentis	539	(539)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>129 894</b>	<b>12 957</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
Rachat et revente d'actions propres	(15)	1 999
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(10 564)	(10 116)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles	(316)	(8 861)
Rémunération des instruments hybrides	(4 194)	(5 300)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(2 326)	(3 167)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	22 569	14 526
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(113 187)	(34 692)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(18 748)	(8 972)
Autres flux liés aux opérations de financement	3 680	347
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(123 100)</b>	<b>(54 236)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>2 893</b>	<b>(8 314)</b>
<b>Incidence des variations de cours des devises</b>		
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>2 965</b>	<b>11 278</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>5 858</b>	<b>2 965</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>2 893</b>	<b>(8 314)</b>

**TRESORERIE ET EQUIVALENTS**

En milliers d'euros	31/12/12	31/12/11
Caisse, banque centrale, CCP	2	115
Disponibilités bancaires	6 733	5 121
Disponibilités bancaires en autres actifs	361	465
Valeurs mobilières de placement	2 984	0
<b>Sous total (1)</b>	<b>10 079</b>	<b>5 701</b>
Découverts bancaires	(4 221)	(2 736)
Découverts bancaires en autres passifs		
- Ligne de crédit (1)		
<b>Sous total (2)</b>	<b>(4 221)</b>	<b>(2 736)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>5 858</b>	<b>2 965</b>

## 5. Informations relatives à l'entreprise

Le 26 février 2013, le Conseil d'Administration d'Affine RE SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012 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<sup>ème</sup>.

## 6. Notes annexes aux comptes annuels

### 6.1. Principes et méthodes comptables

Affine RE SA est la société mère du groupe consolidé Affine. Les comptes 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).

Les immobilisations sont comptabilisées par composants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

## 6.2. 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.

L'ensemble des écritures relatives à la cession des titres concerto a été regroupée au niveau du résultat exceptionnel.

## 6.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes

### 6.3.1. 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.

#### 6.3.1.1. Fonds commercial

L'absorption par voie de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ou de fusion 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 ou de l'éventuelle fusion.

- Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2012, 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 charges dans le compte de résultat.

### 6.3.1.2. Descriptif des contrats de location financement preneurs

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		66 444			66 444
Amortissements :					
- cumuls exercices antérieurs		14 712			14 712
- dotations de l'exercice		4 360			4 360
<b>TOTAL</b>		<b>47 372</b>			<b>47 372</b>
REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		20 755			20 755
- dotations de l'exercice		5 493			5 493
<b>TOTAL</b>		<b>26 248</b>			<b>26 248</b>
REDEVANCES RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		4 246			4 246
- à plus d'un an et cinq ans au plus		12 826			12 826
- à plus de cinq ans		10 185			10 185
<b>TOTAL</b>		<b>27 258</b>			<b>27 258</b>
VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus		1 924			1 924
- à plus d'un an et cinq ans au plus		1 000			1 000
- à plus de cinq ans		5 605			5 605
<b>TOTAL</b>		<b>8 529</b>			<b>8 529</b>
Mont. Pris en charge dans l'exercice					
Rappel : Redevance de crédit-bail					5 493

#### 6.3.1.1. Immobilisations incorporelles en cours

Suite à la décision de changement du système d'information pour l'exercice 2013, les frais inhérents au nouveau progiciel ont été classés en immobilisations en cours pour un montant de 377 k€ au 31 décembre 2012 contre 31 K€ au 31 décembre 2011. Leur date d'activation est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### 6.3.2. Immobilisations corporelles

#### 6.3.2.1. Immeubles loués en location financement

##### 6.3.2.1.1. Valeur brute

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

##### 6.3.2.1.2. Amortissement

Les immeubles en location financement acquis avant le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

### 6.3.2.1.3. Provision Article 64

Les immeubles en location financement du secteur Sicomi antérieurs au 1<sup>er</sup> 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 s'élève à 1 689 K€ au 31 décembre 2012.

### 6.3.2.1.4. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation de la 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 1 159 K€ au 31 décembre 2012.

## 6.3.2.2. 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 2012, il n'existe aucun ITNL dans la société.

## 6.3.2.3. Immeubles de placement

### 6.3.2.3.1. Valeur brute

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

### 6.3.2.3.2. Amortissement

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

### **6.3.2.4. 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.

## **6.3.3. Immobilisations financières**

### **6.3.3.1. Titres de participation**

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> 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.

- ✓ Créances rattachées à des titres de participation

Le prêt concerto, initialement classé en « autres créances » a été reclassé en « créances rattachées aux titres de participation ».

### **6.3.3.2. Prêts**

Il s'agit des avances faites au personnel.

### **6.3.3.3. 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...).

### 6.3.4. 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 6.3.5.3. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de location financement.

### 6.3.5. Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé

#### 6.3.5.1. 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 2012, 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 2012.

#### 6.3.5.2. Dépréciations des immeubles de placement

Les 43 des 48 Immeubles de placement, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2012 de la part de trois cabinets d'experts :

- BNP Real Estate,
- Crédit 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.

Quatre immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 1 213 K€ et quatre immeubles, d'une reprise pour 1 349 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 5 940 K€ au 31 décembre 2012 et concerne huit actifs.

#### 6.3.5.3. 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 2012.

En milliers d'euros	Crédit bail	Locatif	Total
Dépréciations au 31.12.2011	338	624	960

Dotations	0	420	420
Reprises	(1)	(440)	(441)
Variation de périmètre		234	234
<b>Dépréciations au 31.12.2012</b>	<b>337</b>	<b>837</b>	<b>1 174</b>

### 6.3.5.4. Dépréciations des 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).

En milliers d'euros	Autres créances
<b>Dépréciations au 31.12.2011</b>	<b>5 935</b>
Dotations	4 690
Reprises	(0)
Variation de périmètre	191
<b>Dépréciations au 31.12.2012</b>	<b>10 816</b>

### 6.3.6. Valeurs mobilières de placement

Elles sont composées d'actions propres et de titres non représentatifs d'une quote-part de capital de société ayant pour but la réalisation d'un gain à brève échéance.

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.

	31/12/2011	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	Annulation d'actions	31/12/2012
Nombre d'actions	323 194	115 146	111 274	282 659	44 407
Dépréciations nette (en K€)	788	-	788		-

### 6.3.7. Capitaux propres et autres fonds propres

#### 6.3.7.1. 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.

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

### **Intérêt annuel**

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

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

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

### **6.3.8. 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.

### **6.3.9. 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.

#### **6.3.9.1. 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 2012, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (4 910 K€) ; en 2012, les instruments financiers ont représentés une charge de 7 409 K€.

#### **6.3.9.2. Swaps de taux**

Au 31 décembre 2012, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (4 051 K€). En 2012, ils ont représenté une charge nette de 3 407 K€.

### **6.3.10. Impôts**

La société Immobail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 distribuées 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.

## **6.3.11. Rémunération et avantages consentis au personnel**

### **6.3.11.1. Engagements de retraite**

Les salariés d'Affine relèvent encore de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1<sup>er</sup> 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 :

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

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

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2012 à 514 K€.

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

- taux d'actualisation : 3,15%
- taux de rotation : 10.34% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,78%
- 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 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### **6.3.11.2. Droit individuel à la formation (DIF)**

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 3 279 heures.

### **6.3.11.3. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice**

L'effectif moyen a été de 40 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	30
Employés :	8

### **6.3.11.4. 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.

Aucun impact n'est constaté en 2012.

## 6.3.12. Rémunération et avantages consentis aux dirigeants

### 6.3.12.1. Plan d'intéressement des dirigeants au capital

Néant.

### 6.3.12.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 510,5 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 2012 ;
- Voiture de fonction : représentant une charge locative de 5 K€ en 2012 ;
- 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 : 63 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 161 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 221,3 K€.

## 7. Principaux évènements de l'exercice

### 7.1. Principaux évènements affectant le patrimoine

En date du 07 décembre 2012, la fusion d'AffiParis dans Affine est devenue effective aux conditions suivantes :

- Evaluation sur les bases des valeurs nettes comptables résultant du bilan au 31 décembre 2011 d'AffiParis soit 64 366 K€ après distribution du dividende ;
- Rémunération des apports effectués au titre de la fusion selon un ratio de 0.46 action Affine pour une action AffiParis ;
- Emission de 314 576 actions nouvelles ;
- Fixation de la date d'effet rétroactif de la fusion d'un point de vue comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- Prime de fusion de 5 953 K€ ;
- Création d'un mali technique de 5 646 K€.

#### 7.1.1. Location financement

16 contrats ont fait l'objet de levées d'option finales.

## 7.1.2. Immeubles de placement

Affine a réalisé un seul investissement au cours de l'exercice 2012 portant sur l'immeuble de Périnor, lequel a été vendu le jour de son acquisition.

Elle a également poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier pour un montant global de 5 692 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2012 a un impact sur le poste des loyers de 1 287 K€ et l'impact des baux liés à la fusion est de 9 892 K€.

Cessions au cours de l'exercice 2012 :

N° d'immeuble	Date de cession	VNC	Prix de cession	+ ou - Values comptables	Juste valeurs
VALBONNE	avr.-12	667	1 013	346	962
VERT SAINT DENIS	mai-12	1 266	2 900	1 634	3 280
SAINT JULIEN LES METZ	juin-12	5 011	5 243	232	5 460
SIPEC/GREVIN	juil.-12	7	30	23	
SIPEC/NATHAN	juil.-12	110	235	125	
SIPEC/TRODE	sept.-12	7	16	9	
SIPEC/CHAMARD	sept.-12	130	270	140	
SIPEC/BLEU AZUR	oct.-12	545	1 095	550	2 666
SIPEC/ERBEIA	oct.-12	255	660	405	
SIPEC/RELLIER	oct.-12	94	180	86	
SIPEC/COVET	oct.-12	124	156	32	
SIPEC/ZERATH	nov.-12	95	150	55	
VAL D'YERRES( complément de prix)	nov.-12	-	262	262	
PERINOR LA MADELEINE	déc.-12	6 564	7 500	936	7 000
SAINT OUEN	déc.-12	1 756	3 000	1 244	2 930
BAUDRY	déc.-12	103 509	96 000	(7 509)	103 739
6 immeubles et 9 appartements/parkings	Total	120 139	118 711	(1 429)	126 037

## 7.1.3. Participations et parts dans les entreprises liées

**Acquisition et cession de titres :**

- Par le biais de la fusion par absorption Affine/AffiParis ,elle a acquis les titres des sociétés anciennement détenues par AffiParis : Holdimmo, SCI Numéro 1, SCI 36, la SCI Cosmo Montpellier et Bercy Parkings.
- Affine a cédé sa participation dans Concerto à Promaffine le 25 octobre 2012.
- Transmission Universelle de Patrimoine de SIPEC en date du 1<sup>er</sup> juillet 2012.
- Affine a cédé les titres SOFARIS.

**Sociétés tupées ou fusionnées :**

NOM DES SOCIETES	DATE	Impact sur le bilan		Impact sur le résultat	
		Mali technique	Boni	Mali	
SIPEC	01/07/2012			1 021	
AFFIPARIS	01/01/2012	5 646			
SCI NUMERO 2	29/06/2012			170	
TOTAL		5 646	0	1 191	

Les malis dégagés sur les sociétés SIPEC et SCI Numéro 2 ont directement été passés en charges. Le mali technique constaté sur AffiParis a été constaté à l'actif du bilan et a fait l'objet d'un « impairment test ».

Aucune dépréciation n'est à constater au 31 décembre 2012.

**Sociétés recapitalisées** : néant

## 7.2. Principaux évènements affectant les dettes et les capitaux propres

### 7.2.1. Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 17 569 K€ de nouveaux refinancements et 133 265 K€ par voie de fusion avec AffiParis et Sipec; les tombées d'échéance ont atteint 113 187 K€, dont 82 023 K€ de

remboursements anticipés. Affine dispose de 19 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2012 la totalité des lignes reste non utilisée.

Au cours du mois de novembre 2012, Affine a participé à hauteur de 5 000 K€ à l'émission obligatoire souscrite par le fonds Micado 2018.

### 7.2.2. Capitaux propres

- Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte (AGM) du 27 avril 2012 approuve les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Il prévoit le changement de dénomination d'Affine en Affine R.E mais Affine garde l'usage du nom commercial.
- Le dividende versé au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011 a été prélevé sur les réserves ordinaires pour la somme de 10 802 K€.
- Le 28 septembre 2012, la Direction Générale, sur délégation du Conseil d'Administration, a décidé d'annuler la totalité des 282 659 actions propres détenues par Affine et lui a donné tout pouvoir de constater la réduction du capital social pour 1 667 K€. Le capital étant ainsi ramené de 53 100 K€ à 51 433 K€.
- Le procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 07 décembre 2012 entérine la réalisation définitive de la fusion par voie d'absorption d'AffiParis par Affine et l'augmentation corrélative du capital social d'Affine en rémunération des apports au titre de la fusion. Au terme de cette opération, le capital social est fixé à 53 288 K€ divisé en 9 033 959 actions.

## Comptes annuels au 31/12/2012

- Le procès verbal du Conseil d'Administration du 13 décembre 2012 a décidé de porter le capital à 53 300 K€, par incorporation d'une somme de 12 K€ prélevée sur les réserves libres.

	A l'ouverture	Annulation d'actions propres	Distribution de dividendes en actions	Actions propres	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	Fusion	A la clôture
Nombre d'actions	9 002 042			(282 659)		314 576	9 033 959
Capital en K€	53 100			(1 667)	12	1 856	53 300

### 7.3. 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 2012, ce poste s'élève à 1 304 K€ contre 1 810 K€ au 31 décembre 2011.

### 7.4. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

## 8. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 8.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2012			
	Total	Location financement	Location	Filiales/prêts
Chiffre d'affaires	58 283	7 428	49 338	1 517

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.

## **8.2. Obligations de distribution**

### **8.2.1. 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.

### **8.2.2. 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.

## **8.3. Société consolidante**

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

## 9. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

### 9.1. Notes sur le bilan social

#### Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

En milliers d'euros		31/12/2011	Acquisitions, Dotations	Variation de périmètre	Cessions, Virements, Reprises	31/12/2012
Crédit-bail	Brut	90 108	-		(22 783)	67 325
	Amortissements et provisions art 64 et 57	(49 768)	(4 332)		19 299	(34 801)
	Dépréciations	-			-	-
	<b>Net</b>	<b>40 340</b>	<b>(4 332)</b>	<b>-</b>	<b>(3 484)</b>	<b>32 524</b>
Patrimoine locatif	Brut	244 265	12 819	197 792	(134 809)	320 067
	Amortissements	(44 774)	(10 606)	(14 310)	11 752	(57 938)
	Dépréciations	(5 112)	(1 213)	(965)	1 349	(5 940)
	<b>Net</b>	<b>194 380</b>	<b>1 000</b>	<b>182 517</b>	<b>(121 708)</b>	<b>256 189</b>
Immobilisations incorporelles	Brut	39 387	388	5 646*	(4 215)	41 207
	Amortissements	(452)	(38)		-	(490)
	Dépréciations					-
	<b>Net</b>	<b>38 935</b>	<b>350</b>	<b>5 646</b>	<b>(4 215)</b>	<b>40 716</b>
Immobilisations corporelles	Brut	769	17	20	(20)	787
	Amortissements	(434)	(69)	(20)	20	(503)
	Dépréciations					-
	<b>Net</b>	<b>335</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>284</b>
<b>Total</b>	<b>Brut</b>	<b>374 529</b>	<b>13 225</b>	<b>203 458</b>	<b>(161 827)</b>	<b>429 385</b>
	Amortissements	(95 427)	(15 045)	(14 330)	31 071	(93 732)
	Dépréciations	(5 112)	(1 213)	(965)	1 349	(5 940)
	<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(100 539)</b>	<b>(16 258)</b>	<b>(15 295)</b>	<b>32 420</b>	<b>(99 673)</b>
	<b>Net</b>	<b>273 990</b>	<b>(3 033)</b>	<b>188 163</b>	<b>(129 407)</b>	<b>329 713</b>

\* provient de la fusion Affine/AffiParis

#### Note 2 – Immobilisations financières

	%	Net 2012	Net 2011	N° SIREN	CA HT 2012	CAPITAL ET RESERVES 2012	RESULTAT 2012
<b>Titres de participations : entreprises non liées</b>		<b>12</b>	<b>20</b>				
Sofaris	NS	-	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	Avals, cautions et garanties	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés et remontée de résultat N-1	Provisions sur créances chez Affine	
				Brute	Nette							
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	100,00%	201	201	5 046	6 406	616	(677)			
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	1 275			(188)		-	
Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	5 254	4 996	4 996	(695)			
Banimmo	RPM bruxelles	141 911	49,51%	66 577	66 577		17 630	5 106	2 382	1 518		
SCI Bretigny	451 849 021	4	99,90%	1	1	2 391		1 174	211	165		
SAS Capucine investissements	388 162 117	(2 776)	99,77%	849	-	3 133	1 000	269	(668)		(3 133)	
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(2 899)	98,39%	61	-	3 020	-	-	(115)		(2 965)	
SA Cour des Capucines	429 694 698	600	99,98%	1 190	1 190	894		240	(94)		-	
SAS Etienne Molina	500 702 055	903	100,00%	2 537	1 175	8 570	14 128	1 425	(2 004)		-	
Gesfimmo	492 580 287	81	100,00%	172	95	927		-	13		-	
Les 7 collines	518 379 433	(2 106)	95,00%	35	-	12 445	28 423	3 172	(1 272)		(2 237)	
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	0	8		-	(25)		-	
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	100,00%	101	101	9 749	2 500	458	(767)		-	
SAS Promaffine	382 079 317	891	100,00%	5 105	-	7 724	-	223	(1 986)		(1 095)	
SAS Target	410 970 412	(786)	100,00%	10 252	-	5 314			(411)		(1 194)	
SCI PARVIS LILLE	750 601 775	1	99,90%	1	1	3 575	6 562	1 089	129		-	
SCI CONCERTO FERRIERES-EN-BRIE	539 929 075	1	0,10%	0	0	-	7 500	10 725	1 249			
SCI CONCERTO BUCHERES (1)	752 600 718	1	0,10%	0	0	-	8 160	-	(47)			
SC HOLDIMMO	391 203 189	11	100,00%	9 944	188	(151)		-	591	449		
SCI NUMERO 1	481 352 417	(690)	100,00%	1 301	505	2 047		418	(67)			
SCI 36	420 434 094	2 504	100,00%	2 733	2 733	(1 237)	3 023	508	95	98		
SCI BERCY PARKINGS	414 710 129	2	100,00%	310	271	1 157		25	(7)		-	
<b>TOTAL</b>				<b>104 812</b>	<b>Actif</b>	<b>72 530</b>					<b>2 230</b>	<b>(10 625)</b>
				<b>(0)</b>	<b>Passif</b>	<b>(1 388)</b>						<b>-</b>
						<b>71 142</b>						

(1) dont 3 446 K€ décaissé au 31 décembre 2012

**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 ans au plus
<b>Prêts</b>	<b>9 215</b>	<b>9 097</b>	<b>118</b>
Prêts	149	30	118
Créances rattachées	9 066	9 066	-
<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>3 676</b>	<b>1 674</b>	<b>2 002</b>
Prêts	3 676	1 674	2 002
Créances rattachées			
<b>Total au 31/12/2012</b>	<b>12 891</b>	<b>10 771</b>	<b>2 120</b>

**Note 4 – Créances : état des échéances**

DE L'ACTIF CIRCULANT	Au 31/12/2012	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
Clients douteux location financement	401	401	
Clients douteux immeubles de placement	1 647	1 647	
Produits à recevoir location financement	13	13	
Produits à recevoir immeubles de placement	2 354	2 354	
Autres créances clients location financement	38	38	
Autres créances clients immeubles de placement	1 144	1 144	
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>5 598</b>	<b>5 598</b>	
Avances et acomptes versés	324	324	
Personnel et comptes rattachés	-	-	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	
Etat - Impôts sur les bénéfiques	90	90	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	139	139	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	41	41	
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	-	-	
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	5 341	5 341	
Groupe et associés	83 528	83 528	
Débiteurs divers	171	171	
<b>Autres créances</b>	<b>89 633</b>	<b>89 633</b>	
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>689</b>	<b>689</b>	
<b>Total</b>	<b>95 920</b>	<b>95 920</b>	

**Dépréciations de l'actif circulant**

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Variation de périmètre	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur stocks et en cours					
Dépréciations sur comptes clients location financement	338	0		1	337
Dépréciations sur comptes clients immeubles de placement	624	420	234	440	837
Autres dépréciations	5 934	4 690	191	0	10 816
<b>Total dépréciations</b>	<b>6 896</b>	<b>5 110</b>	<b>425</b>	<b>441</b>	<b>11 990</b>

**Produits à recevoir**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Immobilisations financières</b>		
<b>Créances</b>	<b>3 298</b>	<b>2 087</b>
Créances clients et comptes rattachés	2 367	2 087
Résultats des filiales	931	
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		
<b>Disponibilités</b>		
<b>Total</b>	<b>3 298</b>	<b>2 087</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		
SICAV	2 984	
Actions propres	571	4 952
<b>Total</b>	<b>3 555</b>	<b>4 952</b>

**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	-
<b>Total dépréciations</b>	<b>788</b>	<b>-</b>	<b>788</b>	<b>-</b>

**Disponibilités**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Disponibilités</b>		
Caisse	2	2
Compte Banque de France	-	113
Comptes de banques	6 733	5 121
Comptes de courtiers	361	465
<b>Total</b>	<b>7 095</b>	<b>5 701</b>

**Note 6 – Charges constatées d'avance**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Charges d'exploitation	542	1 191
Charges financières	147	208
<b>Total</b>	<b>689</b>	<b>1 398</b>

**Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices**

En milliers d'euros	Montant net au début de l'exercice	dotations	Augmentation des nouveaux emprunts	Variation de périmètre	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 889	(2 548)	430	2 294	-	3 065

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

En milliers d'euros	Frais	Durée d'amortissement initiale
Crédit Agricole "Les Ulis" (3 500 K€)	51	16 ans
Crédit Agricole (10 600 K€)	143	10 ans
Landesbank Saar (3 650 K€)	47	10 ans
Eurohypo Elancourt (9 600K€)	33	10 ans
Landesbank Saar (3 190 K€)	42	10 ans
Crédit Agricole (18 000 K€)	96	10 ans
Hsbc (14 000 K€)	69	10 ans
CFF Bussy lettree (8 650 K€)	94	10 ans
CFF Facam (7 000 K€)	39	10 ans
SG Sofréavia (8 400 K€)	83	10 ans
Natixis Lille Europe (15 505 K€)	126	10 ans
Saarl B (7 200 K€)	6	10 ans
CFF Tremblay (3 500K€)	69	8 ans
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	20	10 ans
HSBC Darblay (13 360 K€)	155	7 ans
SG (15 400 K€)	182	7 ans
SG le Rhodanien (5 250 K€)	74	10 ans
BECM ( 6 000 K€)	109	5 ans
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	60	10 ans
Oséo Aulnay (2 375 K€)	38	10 ans
Oséo Nantes (4 800 K€)	79	12 ans
Oséo 3 actifs (8 700K€)	131	10 ans
Crédit Agricole les Arpajons (5 369 K€)	107	12 ans
Caisse d'Epargne BFC (1 750 K€)	30	12 ans
Caisse d'Epargne NFE (1 750 K€)	30	12 ans

En milliers d'euros	Frais	Durée d'amortissement initiale
<b>En milliers d'euros</b>	<b>Frais</b>	<b>Durée d'amortissement initiale</b>
Crédit Agricole (Sipac) (10 400K€)	16	4 ans
Allegemeine (17 130 K€)	135	16 ans
CFF (450 K€)	2	12 ans
CFF (5 400 K€)	19	12,5 ans
CFF Panhard (10 500 K€)	34	12 ans
CFF Limay (6 845 K€)	28	12 ans
CFF CBI (12 000 K€)	30	5 ans
BNP Paribas Fortis (17 630 K€)	138	5 ans
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	148	12 ans
BNP Réaumur 6 200 K€	69	10 ans
Crédit Agricole Auber 15 206 K€	128	12 ans
Société Générale Bercy 33 600 K€	196	10 ans
Saarl Enghien (5 300 K€)	76	10 ans
Société Générale Bercy 2 300 K€	16	10 ans
Société Générale emprunt obligataire 5 000 K€	118	6 ans
<b>Total</b>	<b>3 065</b>	

## 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
<b>Au 31.12.2011</b>	<b>53 100</b>	<b>38 489</b>	<b>6 340</b>	<b>70 303</b>	<b>(16 199)</b>	<b>9 267</b>	<b>161 300</b>
Subventions nettes et amorts dérogatoires			(967)				(967)
Réserves libres sur ventes LS				1 737		(1 737)	-
Solde dividende sur actions propres				397			397
Actions propres	(1 667)	(2 668)					(4 335)
Arrondi de capital	12			(12)			-
Fusion Affiparis	1 856	5 468		4			7 328
Affectation en réserves				(16 199)			(16 199)
Distribution de l'exercice 2012				(10 802)	16 199		5 396
Part dans le résultat					(20 196)		(20 196)
<b>Au 31.12.2012 en euros</b>	<b>53 300</b>	<b>41 290</b>	<b>5 373</b>	<b>45 428</b>	<b>(20 196)</b>	<b>7 530</b>	<b>132 725</b>

**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	-	-	-	-	-
à durée indéterminée	75 508	508	-	-	75 000
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	508	508			
<b>Total au 31/12/2012</b>	<b>75 508</b>	<b>508</b>	-	-	<b>75 000</b>

▪ **Ventilation des réserves**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Réserve légale	4 806	4 806
Autres réserves	56 419	65 496
<b>Total</b>	<b>61.225</b>	<b>70 303</b>

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 31/12/2012
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444		(459)		985
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		0
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97		(97)		-
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112		(111)	(1)	(0)
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)		0
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)	(7)		-
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75		(75)		-
SAINT OUEN	349		(338)	(12)	(0)
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNAN	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170		(170)		-
VENISSIEUX	222		(210)	(12)	-
MALAKOFF	467		(467)		-
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428		(428)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291		(291)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165		(165)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	0
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	(0)
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)	(1 273)	(75)	0
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1 295)	(14)	(0)
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		0
LE RHODANIEN	622	(271)			351

## Comptes annuels au 31/12/2012

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2012
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
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)		0
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
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(37 459)</b>	<b>(590)</b>	<b>7 530</b>

▪ **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		93			21
Provision pour risque filiale	1 250	-	893			357
Provision pour charges de retraite	445	69				514
Provision pour charges diverses	-	312			100	412
<b>Total au 31/12/2012</b>	<b>1 809</b>	<b>381</b>	<b>986</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>1 304</b>

**Note 9 – Etats des échéances des dettes**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	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	5 000		5 000	
Emprunts auprès des établissements de crédit	254 745	25 439	143 889	85 416
Emprunts et dettes financières	12 153	12 153		
Avances et acomptes reçus	887	887		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 927	4 927		
Personnel et comptes rattachés	561	561		
Sécurité sociale et autres organismes	354	354		
Impôts sur les bénéfices	706	706		
Taxe sur la valeur ajoutée	464	464		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	56	56		
Groupe et associés	1 388	1 388		
Autres dettes	4 747	4 747		
Produits constatés d'avance	984	984		
<b>Total</b>	<b>286 972</b>	<b>52 667</b>	<b>148 889</b>	<b>85 416</b>

▪ **Charges à payer**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	960	842
Emprunts et dettes financières divers	0	7 023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 730	1 647
Dettes fiscales et sociales	1 362	1 179
Disponibilités, charges à payer	13	0
Autres dettes		
<b>Total</b>	<b>7 064</b>	<b>10 692</b>

**Note 10 – Produits constatés d'avance**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Loyers	984	1 130
<b>Total</b>	<b>984</b>	<b>1 130</b>

## 9.2. Notes sur le compte de résultat social

### Note 11 - Produits d'exploitation

- Production vendue : chiffre d'affaires

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Loyers	5 944	9 852
Charges refacturées	1 484	2 531
<b>Location financement</b>	<b>7 428</b>	<b>12 384</b>
Loyers	38 377	27 865
Charges refacturées	10 757	7 889
Autres produits	203	342
<b>Immeubles de placement (1)</b>	<b>49 338</b>	<b>36 096</b>
Produits des activités annexes	1 518	2 790
<b>Exploitation</b>	<b>1 518</b>	<b>2 790</b>
<b>Total</b>	<b>58 283</b>	<b>51 269</b>

(1) Dont variation de périmètre sur les loyers (9 892 K€) et sur les charges refacturées (1 409 K€)

- Reprises sur provisions et transferts de charges

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Reprises de provisions location financement	4 119	16 654
Reprises de provisions immeubles de placement	1 790	1 516
Transferts de charges	430	578
Reprises de provisions d'exploitation	986	59
<b>Total</b>	<b>7 325</b>	<b>18 807</b>

Dont variation de périmètre de 971 K€.

### Note 12 – Charges d'exploitation

- Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>(25 002)</b>	<b>(21 409)</b>
Impôts et taxes	(6 473)	(6 653)
	Exploitation	(44)
	Location simple	(5 368)
	Crédit bail	(1 062)
Autres achats et charges externes	(18 529)	(14 756)
	Exploitation	(9 813)
	Location simple	(8 294)
	Crédit bail	(422)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(4 794)</b>	<b>(4 873)</b>
<b>Total</b>	<b>(29 796)</b>	<b>(26 282)</b>

Dont variation de périmètre : (2 241 K€)

▪ **Dotations aux amortissements et dépréciations**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Dotation aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>(17 084)</b>	<b>(14 350)</b>
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles	(38)	(52)
Dotations amortissements du siège	(69)	(67)
Dotations amortissements immobilisations de location financement	(3 823)	(5 992)
Dotations amortissements immobilisations des immeubles de placement	(10 606)	(7 403)
Dotations amortissements des charges à répartir	(2 548)	(836)
<b>Dotation aux dépréciations sur immobilisations</b>	<b>(1 722)</b>	<b>(2 164)</b>
Dépréciations immobilisations de location financement	(509)	(1 278)
Dépréciations immobilisations de immeubles de placement	(1 213)	(885)
<b>Dotations aux dépréciations sur actif circulant</b>	<b>(420)</b>	<b>(165)</b>
Dépréciations clients douteux location financement	(0)	(0)
Dépréciations clients douteux immeubles de placement	(420)	(165)
Dépréciations débiteurs divers		
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges</b>	<b>(381)</b>	<b>(1 307)</b>
Dépréciations filiales	-	(1 250)
Dépréciation retraite	(69)	(57)
Dépréciation risques et charges exceptionnels	(312)	-
<b>Total</b>	<b>(19 607)</b>	<b>(17 986)</b>

Dont variation de périmètre : (5 642 K€)

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>(38)</b>	<b>(52)</b>
Concessions, logiciels	(38)	(52)
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>(14 498)</b>	<b>(13 462)</b>
Constructions	(14 429)	(13 395)
Autres immobilisations corporelles	(69)	(67)
<b>Total</b>	<b>(14 536)</b>	<b>(13 514)</b>

▪ **Autres charges**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(444)	(833)
Créances irrécouvrables de location financement	-	-
Jetons de présence et rémunération du comité d'engagement	(159)	(122)
Charges diverses de gestion	-	(36)
<b>Total</b>	<b>(603)</b>	<b>(990)</b>

Dont charges issues de la variation de périmètre : 46 K€

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>	<b>(1 054)</b>	<b>(7 058)</b>
Holdimmo	591	
Brétigny	211	
Parvis Lille	129	
Ferrières	1	
Résultat Atit	(188)	(14)
Résultat Jardins des Quais	(347)	(679)
Résultat Sci Nevers Colbert	(767)	(5 246)
Résultat Arca ville d'Eté	(677)	(1 085)
Résultat Capucines IV		(11)
Résultat Capucines V		(11)
Résultat Capucines VI		(11)
Résultat Luce parc Leclerc	(0)	-
Résultat Bercy parking	(7)	
Résultat Sci Bucheres	(0)	-

**Note 14 – Résultat financier**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Intérêts sur compte courant	1 658	2 258
Dividendes	5 926	3 027
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>7 585</b>	<b>5 285</b>
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>1 289</b>	<b>246</b>
<b>Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants</b>	<b>850</b>	<b>6 672</b>
<b>Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0</b>	<b>174</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>9 724</b>	<b>12 378</b>
Intérêts sur compte courant	(181)	(293)
Intérêts sur comptes créditeurs	(10)	(1)
Intérêts sur emprunts	(8 371)	(6 150)
Charges sur caps, swaps et tunnels	(11 024)	(2 796)
Charges sur ORA	(1 498)	(2 151)
Charges sur TSDI	(2 696)	(3 149)
Divers	(48)	(338)
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	(12 176)	(17 870)
Dotations aux dépréciations sur actions propres	-	(788)
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	(104)	-
<b>Total charges financières</b>	<b>(36 108)</b>	<b>(33 536)</b>
<b>Total résultat financier</b>	<b>(26 384)</b>	<b>(21 158)</b>

Dont charges financières issues de la variation de périmètre : (5 818 K€)

**Note 15 – Résultat exceptionnel**

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>161</b>	<b>216</b>
Récupération sur créances amorties immeubles de placement	15	-
Récupération sur créances amorties location financement	-	216
Produits divers Is	11	-
Autres produits exceptionnels	1	-
Indemnités de résiliation	133	-
<b>Sur opérations en capital</b>	<b>127 096</b>	<b>25 492</b>
Prix de vente des immobilisations financières cédées	4 378	1 633
Prix de vente des immobilisations location financement cédées	3 866	10 752
Prix de vente des immobilisations immeubles de placement cédées	118 711	13 077
Divers	141	30
<b>Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges</b>	<b>19 162</b>	<b>54</b>
Amortissements dérogatoires	1 950	28
Immobilisations financières	17 178	-
Divers	34	26
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>146 418</b>	<b>25 762</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>(468)</b>	<b>(9)</b>
Divers charges exceptionnelles	(468)	(9)
<b>Sur opérations en capital</b>	<b>(153 295)</b>	<b>(37 390)</b>
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières	(23 734)	(1 254)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement	(7 602)	(25 706)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement	(120 139)	(9 726)
Frais de ventes sur immeubles de placement	(1 814)	(375)
Divers	(5)	(328)
<b>Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>(983)</b>	<b>(1 190)</b>
Amortissements dérogatoires	(983)	(1 190)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(154 745)</b>	<b>(38 588)</b>
<b>Total résultat exceptionnel</b>	<b>(8 327)</b>	<b>(12 825)</b>

Les cessions des actifs en location financement font apparaître une charge nette de 3 736 K€ ; ce montant est à rapprocher des reprises de provisions art 64 et 57 qui se trouvent en résultat courant pour 4 118 K€.

Dont variation de périmètre : (7 909 K€)

**Note 16 – Impôts sur les bénéfices**

En milliers d'euros	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	(11 835)		(11 835)
Résultat exceptionnel	(8 327)	34	(8 361)
Exit Tax			
<b>Total</b>	<b>(20 162)</b>	<b>34</b>	<b>(20 196)</b>

Note 17 – Eléments relevant de plusieurs postes du bilan & compte de résultat

POSTES (en valeur brutes)	Montant concernant les entreprises		
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
En milliers d'euros			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Participations	34 799	70 013	
Créances rattachées à des participations	9 066		
Prêts	-		
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	77 477	5 616	
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	(1 388)		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		(707)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(1 985)		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres achats et charges externes	(360)		
Chiffres d'affaires (Prestations de services)	1 011	507	
Produits financiers de participations	4 408	1 518	
Autres intérêts et produits assimilés	1 526	132	
Intérêts et charges assimilés	(181)		
Opérations faites en commun-charges	(1 639)	(347)	
Opérations faites en commun-produits	931	1	

## 9.3. Notes sur le hors bilan

<i>En Milliers d'Euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>		
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>92 850</b>	<b>48 498</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales	92 850	48 498
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>		
Engagements reçus d'établissements de crédit	19 000	24 988
Engagements reçus de la clientèle	19 000	24 988
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>		
Engagements reçus d'établissements de crédit	7 911	11 951
Engagements reçus de la clientèle	1 313	2 556
Engagements reçus de la clientèle	6 598	9 396

**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
<b><u>Dettes non courantes</u></b>							
faisant l'objet de garanties	198 351	0			21 869	99 374	77 109
faisant l'objet de nantissements	10 500	0			3 500	7 000	
sans garantie ni nantissement	14 192	0			3 621	6 158	4 412
	<b>223 043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 990</b>	<b>112 532</b>	<b>81 521</b>
<b><u>Dettes courantes</u></b>							
faisant l'objet de garanties	20 249	1 861	2 633	9 493	347	2 019	3 895
faisant l'objet de nantissements	3 500			3 500			
sans garantie ni nantissement	2 760	363	340	2 057			
	<b>26 508</b>	<b>2 224</b>	<b>2 972</b>	<b>15 050</b>	<b>347</b>	<b>2 019</b>	<b>3 895</b>

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 31.12.2012	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	120 601	1 037	6 972	69 134	43 458
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	114 531	3 632	10 043	93 976	6 879
<b>Total</b>	<b>235 132</b>	<b>4 669</b>	<b>17 015</b>	<b>163 110</b>	<b>50 337</b>

Un swap souscrit en 2011 a pris 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 2012, la dette financière à taux variable s'élève à 238 384 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 2012 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.

## 10. 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	
	2012	2011	2012	2011
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes</b>	181	207	181	201
<b>Autres diligences directement liées à la mission du CAC</b>	0		12	0
<b>Autres prestations</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	181	207	193	201