



Affine

Rapport Financier

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2005

SOMMAIRE

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	3
ETAT DU BILAN	
BILAN ACTIF	6
BILAN PASSIF	7
ETAT DU COMPTE DE RESULTAT	8
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	9
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	12
ANNEXE	
1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE	13
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	13
3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	24
4. ACTIVITES EN COURS D'ABANDON	26
5. INFORMATION SECTORIELLE	26
6. NOTES SUR LE BILAN ACTIF	30
7. NOTES SUR LE BILAN PASSIF	38
8. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	45
9. NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX	54
10. ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES	58
11. INSTRUMENTS FINANCIERS	60
12. EFFECTIF	61
13. AVANTAGES DU PERSONNEL	61
14. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	62
15. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE	63
16. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 1 ^{ER} JANVIER 2004 DU BILAN EN NORMES FRANÇAISES / IFRS	64
17. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU BILAN AU 1 ^{ER} JANVIER 2004	65
18. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 31 DECEMBRE 2004 DU BILAN EN NORMES FRANÇAISES / IFRS	67
19. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU BILAN AU 31 DECEMBRE 2004	68
20. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 31 DECEMBRE 2004 DU COMPTE DE RESULTAT EN NORMES FRANÇAISES / IFRS	70
21. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2004	71

AFFINE
Société anonyme
4, square Edouard VII
75009 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2005

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
19, rue Clément Marot
75008 PARIS

Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles et de Paris

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société AFFINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II. Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans la note 2 « Principes et méthodes comptables – Dépréciations des actifs » de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation. Notre appréciation des éventuelles provisions pour dépréciation s'est fondée sur la vérification de l'application de la règle décrite dans l'annexe et sur la comparaison entre les évaluations et les valeurs retenues à l'actif. Nous nous sommes assurés du bien-fondé des provisions constituées.

La note 2 « Principes et méthodes comptables – Instruments financiers » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à la rémunération des obligations remboursables en actions ainsi qu'à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés. Nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes aux états financiers.

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

III. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2006

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2005	31/12/2004
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		11	7
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		7 231	14 621
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable	[6.1]	7 191	14 542
Instruments dérivés	[6.2]	40	79
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[6.3]	26 486	752
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[6.4]	36 310	8 529
Comptes ordinaires débiteurs		36 198	6 500
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		47	9
Opérations de location-financement et créances rattachées	[6.6]	65	2 020
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	[6.5]	171 509	189 207
Autres crédits à la clientèle		6 611	4 770
Comptes ordinaires débiteurs		2 994	211
Créances rattachées sur immeubles de placement		3 350	1 895
Créances clients (prestations de service)		20 298	2 855
Opérations de location-financement et créances rattachées	[6.6]	138 256	179 476
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		-	-
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		25	2 933
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	[6.7]	327	287
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	[6.8]	30 072	21 723
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 098	2 793
Autres comptes de régularisation et actifs divers		26 974	18 930
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[6.9]	1 143	-
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[6.10]	22	22
IMMEUBLES DE PLACEMENT	[6.11]	336 640	294 870
Immobilisations de location simple		334 803	293 740
Immobilisations temporairement non louées		1 837	1 130
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6.12]	166	175
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6.12]	464	9
ECARTS D'ACQUISITION	[6.13]	4 871	3 567
TOTAL ACTIF		615 277	536 701

PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2005	31/12/2004
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		-	-
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[7.1]	338 600	328 597
Comptes ordinaires créditeurs		13 058	11 952
Comptes et emprunts à terme		325 542	316 645
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	[7.2]	8 654	5 256
Comptes ordinaires créditeurs		2 618	491
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		6 036	4 765
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE		-	-
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		9 581	4 756
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	[7.3]	8 176	5 531
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	[7.4]	46 686	31 193
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES		-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[7.5]	236	197
DETTES SUBORDONNEES	[7.6]	801	707
CAPITAUX PROPRES	[7.7]	202 543	160 464
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		201 507	159 736
CAPITAL ET RESERVES LIEES		99 047	66 989
Capital		47 305	41 012
Primes		22 119	6 074
Composante capital des instruments hybrides (ORA)		30 009	20 000
Actions propres		(386)	(97)
RESERVES CONSOLIDEES		78 405	83 557
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES		7 185	-
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		7 185	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		16 870	9 190
INTERETS MINORITAIRES		1 036	728
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		657	192
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		379	536
TOTAL PASSIF		615 277	536 701

		(en milliers d'euros)	
COMPTE DE RESULTAT	Note	31/12/2005	31/12/2004
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		8 240	9 318
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[8.1]	399	192
Sur prêts et créances sur la clientèle	[8.2]	181	310
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur opérations de location-financement	[8.3]	7 660	8 816
Sur créances dépréciées		-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		16 752	16 066
Sur dettes envers les établissements de crédit	[8.4]	14 677	14 227
Sur dettes envers la clientèle	[8.5]	393	328
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées	[8.6]	1 682	1 309
Sur opérations de location-financement		-	-
Sur prêts et créances		-	202
COMMISSIONS (PRODUITS)		-	4
COMMISSIONS (CHARGES)		938	765
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[8.7]	305	476
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[8.8]	1 468	1 929
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	[8.9]	95 835	84 077
Produits sur opérations de location-financement		23 355	15 883
Produits des opérations immobilières		21 853	28 906
Produits sur immeubles de placement		49 076	37 427
Autres produits d'exploitation divers		1 551	1 861
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	[8.10]	60 788	53 314
Charges sur opérations de location-financement		19 981	11 640
Charges sur opérations immobilières		19 312	24 502
Charges sur immeubles de placement		21 192	16 870
Autres charges d'exploitation diverses		303	302
PRODUIT NET BANCAIRE		27 370	25 658
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[8.11]	13 777	11 064
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLE	[8.12]	171	130
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		13 422	14 464
COÛT DU RISQUE	[8.13]	(172)	(20)
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 250	14 444
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		-	-
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	[8.14]	682	(85)
- VARIATION DE VALEURS DES ECARTS D'ACQUISITION	[8.15]	(2 737)	3 173
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		16 669	11 186
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	[8.16]	(580)	1 431
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	[8.17]	-	(30)
RESULTAT NET		17 249	9 726
INTERETS MINORITAIRES		379	536
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		16 870	9 190
Résultat par action (en euros)	[8.18]	6,81	3,97
Résultat dilué par action (en euros)	[8.18]	6,23	3,81

Tableau de variation des capitaux propres

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Sous-total à reporter (1)
	Capital	Réserves liées au capital ⁽³⁾	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	
Capitaux propres au 31 décembre 2003 ⁽¹⁾	40 600	5 128		86 723	132 451
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS		20 000	(238)	(2 500)	17 262
Affectation du résultat 2003				10 260	10 260
Capitaux propres au 1er janvier 2004 ⁽²⁾	40 600	25 128	(238)	94 483	159 973
Augmentation de capital	412	946			1 358
Elimination des titres auto-détenus			141	48	189
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides					-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2004 au titre du résultat 2003				(8 423)	(8 423)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	412	946	141	(8 375)	(6 876)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres				(1 907)	(1 907)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2004					-
Sous-total	-	-	-	(1 907)	(1 907)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				163	163
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations				(807)	(807)
Capitaux propres au 31 décembre 2004	41 012	26 074	(97)	83 557	150 546
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					-
Affectation du résultat 2004				9 190	9 190
Capitaux propres au 1er janvier 2005	41 012	26 074	(97)	92 747	159 736
Augmentation de capital	6 293	16 045		(1 820)	20 518
Elimination des titres auto-détenus			(289)	97	(192)
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides		10 009			10 009
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2005 au titre du résultat 2004				(9 311)	(9 311)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	6 293	26 054	(289)	(11 034)	21 024
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres					-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2005					-
Sous-total	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					-
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations ⁽⁴⁾				(3 308)	(3 308)
Capitaux propres au 31 décembre 2005	47 305	52 128	(386)	78 405	177 452

(1) Norme française

(2) Norme IFRS

(3) Dont 30 009 € d'instruments hybrides (ORA), le solde étant composé de primes d'émission

(4) L'essentiel de ce montant correspond à l'exit tax imputée en capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres (suite)

<i>(en milliers d'euros)</i>	Gains/pertes latents ou différés (nets d'IS)				Sous-total à reporter (2)
	liés aux écarts de conversion	liés à la réévaluation	Variations de valeur des actifs disponibles à la vente	Variations de valeur des instr. dérivés de couverture	
Capitaux propres au 31 décembre 2003					-
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					-
Affectation du résultat 2003					-
Capitaux propres au 1er janvier 2004	-	-	-	-	-
Augmentation de capital					-
Elimination des titres auto-détenus					-
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides					-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2004 au titre du résultat 2003					-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres					-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2004					-
Sous-total	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					-
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations					-
Capitaux propres au 31 décembre 2004	-	-	-	-	-
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					-
Affectation du résultat 2004					-
Capitaux propres au 1er janvier 2005	-	-	-	-	-
Augmentation de capital					-
Elimination des titres auto-détenus					-
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides					-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2005 au titre du résultat 2004					-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres			7 185		7 185
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2005					-
Sous-total	-	-	7 185	-	7 185
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					-
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations					-
Capitaux propres au 31 décembre 2005	-	-	7 185	-	7 185

Tableau de variation des capitaux propres (suite)

<i>(en milliers d'euros)</i>	Report des sous-totaux (1) + (2)	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 31 décembre 2003	132 451	10 260	142 711	2 640	145 351
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS	17 262		17 262		17 262
Affectation du résultat 2003	10 260	(10 260)	-		-
Capitaux propres au 1er janvier 2004	159 973	-	159 973	2 640	162 613
Augmentation de capital	1 358		1 358		1 358
Elimination des titres auto-détenus	189		189		189
Emission d'actions de préférence			-		-
Composante capitaux propres des instruments hybrides			-		-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			-		-
Distribution 2004 au titre du résultat 2003	(8 423)		(8 423)	(175)	(8 598)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(6 876)	-	(6 876)	(175)	(7 051)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	(1 907)		(1 907)	(118)	(2 025)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat			-		-
Résultat 2004		9 190	9 190	536	9 726
Sous-total	(1 907)	9 190	7 283	418	7 701
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	163		163	(2 695)	(2 532)
Changements de méthodes comptables			-		-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence			-		-
Autres variations	(807)		(807)	540	(267)
Capitaux propres au 31 décembre 2004	150 546	9 190	159 736	728	160 464
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS			-		-
Affectation du résultat 2004	9 190	(9 190)	-		-
Capitaux propres au 1er janvier 2005	159 736	-	159 736	728	160 464
Augmentation de capital	20 518		20 518		20 518
Elimination des titres auto-détenus	(192)		(192)		(192)
Emission d'actions de préférence			-		-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	10 009		10 009		10 009
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			-		-
Distribution 2005 au titre du résultat 2004	(9 311)		(9 311)	(220)	(9 531)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	21 024	-	21 024	(220)	20 804
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	7 185		7 185		7 185
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat			-		-
Résultat 2005		16 870	16 870	379	17 249
Sous-total	7 185	16 870	24 055	379	24 434
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires			-	140	140
Changements de méthodes comptables			-		-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence			-		-
Autres variations	(3 308)		(3 308)	9	(3 299)
Capitaux propres au 31 décembre 2005	184 637	16 870	201 507	1 036	202 543

Tableau des flux de trésorerie

		31/12/2005	31/12/2004
Flux liés aux opérations de location-financement	[9.1]	30 945	43 861
Flux liés aux autres opérations avec la clientèle	[9.2]	-19	-449
Flux liés aux opérations de développement immobilier	[9.3]	-15 847	24 095
Flux liés aux immeubles de placement	[9.4]	27 456	26 449
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	[9.5]	2 448	698
Flux liés aux activités de financement	[9.6]	-14 876	-16 171
Flux liés aux frais d'exploitation	[9.7]	-8 489	-11 044
Autres flux divers de trésorerie d'exploitation	[9.8]	-1 949	2 115
Impôts versés (hors impôts sur les plus-values de cession)	[9.9]	-2 917	-8 196
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle		16 752	61 358
Flux liés aux opérations de location-financement	[9.10]	12 867	4 650
Flux liés aux autres opérations avec la clientèle	[9.11]	-2 669	6 996
Flux liés aux immeubles de placement	[9.12]	10 753	-41 350
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	[9.13]	-34 250	-29 986
Flux liés aux immobilisations d'exploitation	[9.14]	-487	-132
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-13 786	-59 822
Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	[9.15]	20 570	-7 144
Autres flux nets provenant des activités de financement	[9.16]	-2 506	-4 439
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		18 064	-11 583
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	[9.17]	-10	0
Variation de la trésorerie nette		21 020	-10 047
Trésorerie d'ouverture	[9.18]	10 093	20 140
Trésorerie de clôture	[9.18]	31 113	10 093
Variation de la trésorerie nette		21 020	-10 047

ANNEXE

1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

En date du 28 février 2006 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes clos le 31 décembre 2005 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur l'Eurolist d'Euronext, fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90) et est admise au segment Next Prime.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Coté (SIIC) pour son activité de foncière. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

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

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

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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. Les estimations et hypothèses portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants réels peuvent différer de ces estimations.

PREMIERE APPLICATION DES NORMES IAS / IFRS

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine au titre de l'exercice 2005 et des exercices suivants sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au 31 décembre 2005, telles qu'adoptées par l'Union européenne.

En matière d'instruments financiers, Affine a fait le choix d'appliquer de façon anticipée les normes IAS 32 et 39 au 1^{er} janvier 2004.

L'impact pour le groupe Affine du passage aux normes internationales au 1^{er} janvier et au 31 décembre 2004 est décrit dans les notes 16 à 21 de l'Annexe.

PRESENTATION DES COMPTES

Les documents de synthèse suivent la recommandation du CNC n°2004-R.03 du 27 octobre 2004 concernant les entreprises relevant du Comité de la réglementation bancaire et financière (CRBF) sous référentiel comptable international.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

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

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location-financement au sens de la norme IAS 17.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location. Ce traitement correspond à la comptabilité financière pratiquée par Affine. La différence entre l'encours financier en comptabilité consolidée et la valeur nette comptable des immeubles en comptabilité sociale donne lieu à la constitution d'une réserve latente. Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient accroître la réserve latente. Lorsque la situation inverse survient, la réserve latente est réduite à due concurrence.

Les impacts sur les comptes consolidés sont les suivants :

- la réserve latente à l'ouverture du bilan est inscrite parmi les réserves consolidées pour son montant net d'imposition différée ;
- l'encours financier des opérations de location-financement (comptes financiers, incluant la réserve latente brute) est substitué à l'encours immobilisé (comptes sociaux) ;
- la variation entre le résultat social et le résultat financier est portée en résultat consolidé.

Ce retraitement est assuré par une correction des dotations aux amortissements conformément aux textes réglementaires.

Lors de la renégociation d'un contrat de crédit-bail, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat sous la forme d'une inscription à la réserve latente ou d'une dotation aux provisions selon le sens. Il en est de même pour les immeubles du secteur locatif transférés au secteur crédit-bail.

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

La norme IAS 17 précise que les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats doivent être inclus dans le montant de l'investissement initial et viennent réduire, sur la durée du contrat, le revenu financier. Par ailleurs, IAS 18 impose également l'étalement des commissions reçues.

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt correspond au montant des loyers diminué d'une dotation aux amortissements financiers calculée selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs générés par le contrat et la juste valeur inscrite à l'actif. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les intérêts de chaque période sont toujours identiques en normes françaises et IAS, de même que les encours de bilan dans le cas des échéanciers calculés selon la méthode ITE ou TEA (intérêts calculés à terme échu). En cas d'échéancier calculé selon la méthode IPA (intérêts précomptés), l'égalité des encours de bilan peut être obtenue en reclassant les produits perçus d'avance en déduction des opérations de location-financement à l'actif du bilan consolidé.

Les valeurs résiduelles non garanties sont révisées régulièrement pour le calcul de l'investissement brut. En cas de baisse significative, le rythme d'étalement des produits sur la durée du contrat est révisé et l'ajustement des produits financiers antérieurement comptabilisés constaté en résultat de la période (changement d'estimation).

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

Les dépôts de garantie versés par les crédit-preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

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 de location simple. Aucun contrat de location simple n'a fait l'objet d'une requalification en location-financement.

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 de location simple (travaux preneurs par exemple) sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

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 selon le même rythme que les loyers sur la durée du contrat ;
- S'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire 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 le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. La totalité du patrimoine immobilier d'AFFINE, constitué exclusivement d'immeubles loués en location simple, répond à la définition des immeubles de placement soumis à la norme IAS 40. En revanche, les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

La norme IAS 40 permet de choisir entre le modèle de la juste valeur et le modèle du coût. La Société a décidé de valoriser ses immeubles selon la méthode du coût amorti. Ce choix entraîne l'évaluation initiale et ultérieure des immeubles de placement selon les modalités d'IAS 16, c'est-à-dire :

- La comptabilisation initiale du coût d'acquisition correspond à la juste valeur du 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 ...)
- L'évaluation ultérieure s'effectue au coût historique ou réévalué, diminué de l'amortissement par composants et des pertes de valeur ;

Les valeurs comptables sont retraitées des cessions internes s'il y a lieu.

Affine a procédé, dans le cadre de son option au régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), à la réévaluation au 1er janvier 2003 de ses immobilisations corporelles et financières. La juste valeur déterminée à cette occasion dans le référentiel antérieur a été reprise en IFRS comme coût présumé à la même date, conformément à l'option ouverte par la norme IFRS 1. Les immeubles de placement figurent donc au bilan :

- à leur valeur réévaluée au 1er janvier 2003 pour les immeubles acquis avant cette date,
- à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis à compter du 1er janvier 2003.

La construction se décompose en plusieurs éléments dont la durée d'utilité ou le mode d'amortissements sont différents. Au sein du groupe, ces composants sont amortis linéairement selon les modalités suivantes :

	Bureaux		Activités		Autres	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations générales techniques (IGT)	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 pourcentages d'affectation ne sont appliqués qu'aux immeubles déjà détenus lors du passage aux normes internationales, ou dans le cas d'une impossibilité de reconstitution des composants d'origine. 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 après analyse.

L'IAS 23 offre l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges, soit en immobilisations. Affine, dans la logique de la règle appliquée pour les contrats de construction, comptabilise ces frais financiers en immobilisations dès lors qu'un emprunt est spécifiquement affecté à l'opération. Aucun coût d'emprunt n'a été activé en 2005.

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

La valeur résiduelle attribuée aux immeubles est égale à la valeur du foncier.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

Les coût 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).

Par ailleurs, IAS 18 impose l'étalement des commissions reçues. En location simple, elles le sont prorata temporis sur la durée ferme du contrat de location.

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 immobilisation corporelle 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 ;
- constatation de l'amortissement de l'immobilisation conformément aux méthodes comptables du groupe ;
- constatation de la dépréciation du bien dans les mêmes conditions que si l'entreprise était propriétaire du bien.

Lorsqu'un contrat de location-financement a été résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement :

- dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) si le crédit preneur est facturé sous forme d'indemnités d'occupation,
- en location simple sinon.

L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40. Les provisions articles 64 ou 57 portant sur cet immeuble sont reprises, les dépréciations existantes sont transférées et de nouvelles peuvent être constituées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé sur la durée d'utilité restant à courir.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les actifs corporels, autres que les immeubles de placement, sont régis par la norme IAS 16, les actifs incorporels par la norme IAS 38.

Les actifs corporels sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition, qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les frais résultant directement de leur acquisition et de leur mise en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...).

L'évaluation ultérieure s'effectue au coût historique, diminué de l'amortissement et des pertes de valeur. De par leur nature, ces immobilisations ne donnent toutefois pas lieu à décomposition en composants.

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.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

Le montant amortissable d'une immobilisation incorporelle est réparti, de façon généralement 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 sont réexaminés périodiquement. Tout changement est constaté de façon prospective comme un ajustement des amortissements futurs.

ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouverte par une vente plutôt que par une utilisation continue, la norme IFRS 5 impose le traitement suivant :

- inscription à un poste spécifique du bilan, la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,
- évaluation au montant le plus faible entre la VNC et la juste valeur (prix de vente) nette des coûts résultant de la vente (le cas échéant actualisés)
- arrêt de l'amortissement du bien.

Le critère de classement retenu par Affine est l'existence d'une promesse de vente signée ou d'un mandat de commercialisation signé (preuve d'une commercialisation active, à un prix de marché validé par le mandataire, ayant toutes les chances d'intervenir dans les 12 mois). L'inscription s'effectue à la date de l'arrêté constatant le changement de situation.

Si les critères de classement ne sont plus satisfaits, les actifs non courants sont réintégrés dans leur catégorie d'origine et sont alors évalués au plus faible des deux montants suivants :

- VNC à la date de classement en « disponible à la vente », ajustée des montants qui auraient été comptabilisés en amortissements, pertes de valeur et réévaluations si l'actif n'avait jamais été classé dans cette catégorie,
- Valeur recouvrable à la date de la décision de changement.

L'ajustement est comptabilisé en résultat des activités poursuivies.

STOCKS

Les stocks sont évalués au plus faible du coût historique des dépenses de construction et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

Les frais de force de vente n'entrent pas dans la composition des stocks. En revanche, dès lors qu'un emprunt est spécifiquement affecté à l'opération, Affine comptabilise les frais financiers dans les stocks, conformément à l'option offerte par l'IAS 23.

Les écritures relatives à la comptabilisation des coûts de construction sont portées en cours d'exercice au débit des comptes de stocks sans transiter par des comptes de la classe 6. Cette méthode vise à tenir les comptes de stocks en inventaire permanent en intégrant la comptabilité analytique dans la comptabilité générale, grâce au principe de l'affectation directe des charges aux opérations. Les flux de variation des stocks sont constatés en résultat à chaque arrêté comptable, selon les modalités exposées ci-dessous.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

Affine applique la méthode de la prise en compte des résultats à l'avancement pour tous les contrats à long terme, conformément aux dispositions de l'IAS 11. En conséquence, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont désormais comptabilisés à l'avancement.

Les modalités de comptabilisation à l'arrêté comptable sont les suivantes :

- les charges qui ne correspondent pas à l'avancement et qui sont donc rattachables à une activité future sont inscrites en stocks, travaux en cours ou comptes de régularisation,
- les charges ayant concouru à l'exécution du contrat et correspondant à l'avancement à la date d'arrêté sont comptabilisées en résultat,
- les produits contractuels sont comptabilisés :
 - a) soit en comptes de régularisation (produits perçus d'avance), une écriture de régularisation comptabilisant en chiffre d'affaires le niveau de produit permettant, après déduction des charges ayant concouru à l'exécution du contrat, la constatation de la quote-part du résultat à terminaison correspondant au pourcentage d'avancement,
 - b) soit en fin de contrat ou à des échéances progressives, l'ajustement s'effectuant alors par le biais de comptes de régularisation ou par la prise en compte de factures à établir.

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. La méthode la plus couramment utilisée est 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.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES – ECARTS D'ACQUISITION

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

L'excédent de la part d'intérêt de l'acquéreur sur le coût du regroupement (*goodwill* négatif) est comptabilisé en résultat.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

CREANCES DOUTEUSES

Quel que soit le secteur d'activité, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, la totalité des créances exigibles sur ce client 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 ...).

En matière d'identification comptable du risque de crédit, une catégorie d'encours douteux compromis est instituée au sein des encours douteux. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés.

Les encours figurent en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de location-financement.

Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

DEPRECIATION DES ACTIFS

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier l'existence éventuelle 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 le prix de vente net des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

Toute perte de valeur est comptabilisée en résultat, ainsi que toute reprise. 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 de façon systématique 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.

Dépréciation des contrats de location-financement

Les contrats de location-financement sont évalués en fonction de leur valeur d'utilité. Lorsqu'un créancier est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est déterminée par différence entre la valeur estimée de l'immeuble hors droits (valeur de la garantie sous-jacente) et la valeur nette comptable si cette dernière est supérieure. Aucun contrat n'est concerné à ce jour.

Dépréciation des immeubles de placement

Les immeubles de placement (Immobilisations Temporairement Non Louées ou immeubles loués en location simple) font l'objet d'une comparaison actif par actif entre la valeur nette comptable et la valeur de marché estimée. Lorsque la première est supérieure à la seconde, une provision pour dépréciation est dotée.

L'ensemble des immeubles en patrimoine fait l'objet d'évaluations régulières par des cabinets d'experts internationaux. Ces trois dernières années, Affine a ainsi fait réaliser de nouvelles évaluations pour une partie significative de ses actifs :

- 31 décembre 2003 : 26 immeubles représentant 26% de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2004 : 16 immeubles représentant 32% de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2005 : 58 immeubles représentant 74% de la valeur brute du patrimoine locatif.

Les immeubles n'ayant pas bénéficié d'une expertise externe dans l'exercice font l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

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 ou autres dépenses passées en charges. 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 écarts d'acquisition

Au moins une fois par an les écarts d'acquisition subissent un test de dépréciation. La valeur recouvrable est obtenue par l'actualisation des flux futurs générés par la filiale.

Dépréciation des créances douteuses

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour 100% de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait également l'objet d'une provision qui est déterminée dans les mêmes conditions.

INSTRUMENTS FINANCIERS

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définis par les normes IAS 39 et 32. Celles-ci imposent la catégorisation des instruments financiers, leur évaluation à la clôture en fonction de la catégorie retenue, ainsi que l'intégration des produits dérivés dans le bilan, y compris les dérivés incorporés.

AFFINE a fait le choix d'appliquer de façon anticipée ces normes au 1er janvier 2004.

Les normes définissent 4 catégories d'actifs financiers :

- Les actifs spéculatifs, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les actifs disponibles à la vente, évalués à la juste valeur par les capitaux propres ;
- Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti ;
- Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti ;

et 2 catégories de passifs financiers :

- Les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

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

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

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, présentés à leur valeur nominale en hors bilan en normes françaises, 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 2 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.

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

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, elle n'a pas cherché à 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. Affine classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

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

- Les titres de placement sont valorisés sur la base d'un prix de marché ;
- 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 si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe des taux d'intérêt à la date de clôture.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti.

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

Les normes internationales imposent l'actualisation de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants. 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 fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes du Groupe.

Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA)

L'IAS 32 définit les conditions de classement en capitaux propres des instruments classés en dettes subordonnées en normes françaises.

Affine n'ayant aucune obligation de rembourser ses ORA en numéraire, le nombre d'actions à émettre étant fixé par avance et l'option de remboursement anticipée étant à la discrétion de la société, les contrats d'ORA sont classés en instruments de capitaux propres en normes IFRS.

La distribution d'un acompte en numéraire le 15 novembre de chaque année nécessite, par ailleurs, la constatation d'une dette à l'ouverture de l'exercice pour le montant actualisé de l'acompte.

La société est libre d'exercer ou non l'option de remboursement anticipé ; celle-ci a une valeur nulle.

PROVISIONS

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

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

ANNEXE

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (SUITE)

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

ACTIONS PROPRES

Elles sont déduites des capitaux propres, en application de la norme IAS 32.33.

Les plus ou moins-values de cession font également l'objet d'un retraitement d'élimination en résultat en contrepartie des capitaux propres.

IMPOTS

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

Les impôts différés proviennent de l'existence de différences temporaires déductibles ou imposables. Il existe une différence temporaire lorsque, en conséquence d'opérations déjà comptabilisées dans les comptes consolidés, des différences positives ou négatives sont appelées à se manifester à l'avenir entre le résultat fiscal et le résultat comptable de l'entreprise.

Doivent ainsi être calculés les impositions différées résultant :

- Des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques pratiquées,
- Du décalage temporaire entre la constatation comptable d'un produit ou d'une charge et son inclusion dans le résultat fiscal d'un exercice ultérieur.
- Des déficits fiscaux reportables des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Ces impôts différés sont déterminés suivant la méthode du report variable. Le taux appliqué en 2005 est de 33 1/3 % majoré de la contribution additionnelle de 3,3 % contre 33 1/3 % majoré des contributions additionnelles de 1,5 % et 3,3 % en 2004.

Les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation.

AVANTAGES DU PERSONNEL

La norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi (mais pas seulement). Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les indemnités de fin de carrière font l'objet de la constitution d'une provision égale à la valeur actualisée des prestations futures. Le calcul s'effectue individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes, en tenant compte des probabilités de départ et de décès.

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. Le Groupe utilise la méthode comptable de la valeur intrinsèque pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur la valeur de l'action à la date d'attribution initiale. La charge est étalée sur la période d'acquisition, elle est ajustée à chaque clôture selon la probabilité d'émission des actions gratuites, la charge comptabilisée in fine étant fondée sur le nombre d'actions réellement émises.

ANNEXE

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Des modifications sont intervenues dans le périmètre de consolidation d'Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2004 :

- Sept structures acquises au cours de l'exercice sont entrées dans le périmètre de consolidation : SAS Challenge au 2 février, SAS St Cyr au 16 février, BFI SARL au 22 avril, Affinvestor GmbH au 23 mai, SARL CASF au 28 juin, SNC Jardin des Quais au 1^{er} octobre et SARL OS'UP au 16 novembre ;
- Concerto Développement a créé une filiale en Espagne, Concerto Développement Iberica ; elle a aussi absorbé sa filiale Cepco au 17 avril 2005 par le biais d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ;
- Affine a racheté les 2 839 titres Concerto Développement détenus par sa filiale Civile Anjou, ce qui induit une variation du pourcentage d'intérêts dans les structures du groupe Concerto ; elle a également acquis cinq titres Promaffine, ce qui modifie légèrement sa quote-part d'intérêts dans la société et ses filiales ;
- Les filiales Challenge, St Cyr, Bondoufle et Courbet ont fait l'objet le 26 septembre d'une absorption de la part d'Affine par le biais d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ;
- Affine a cédé 12 000 titres Edouard VII Facility ainsi que la totalité de ses intérêts dans sa filiale SAS Rue des Rosiers à des tiers ;
- Les sociétés Novaffine, Arsène Houssaye et 30 Friedland sont sorties du périmètre de consolidation en raison de leur dissolution.

Informations sur les regroupements d'entreprises

(en milliers d'euros)

Nom	Challenge	St Cyr	Affinvestor	BFI	CASF	OS'UP	Jardin des Quais
Description	Société détenant un entrepôt par le biais d'un contrat de location-financement	Société détenant un entrepôt par le biais d'un contrat de location-financement	Société propriétaire d'un ensemble immobilier à Berlin	Société propriétaire de centres d'affaires	Société propriétaire de centres d'affaires	Société propriétaire de centres d'affaires	Société détenant un centre commercial à Bordeaux en location-financement
Date d'acquisition	02/02/2005	16/02/2005	23/05/2005	22/04/2005	28/06/2005	16/11/2005	01/10/2005
Pourcentage des droits de vote acquis	100%	100%	94%	100%	66%	100%	50%
Quote-part de la juste valeur détenue	65	120	23	-390	32	-17	15
Prix d'acquisition des titres	8 652	9 209	588	150	75	706	3 436
Goodwill	8 587	9 089	565	540	43	723	3 421
Contribution au résultat depuis l'acquisition	N.C.	N.C.	-156	-333	0	39	-1 226

La contribution au résultat des SAS Challenge et St Cyr ne peut être donnée car ces sociétés ont été absorbées par Affine.

Les *goodwill* générés par l'acquisition de Challenge, St Cyr et Jardin des Quais proviennent de la valorisation des biens détenus au travers de contrats de location-financement par ces sociétés ; ces *goodwill* ont été affectés aux actifs sous-jacents au travers de la création d'un écart d'évaluation.

ANNEXE

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION (SUITE)

Le *goodwill* généré par l'acquisition d'Affinvestor est issu de la valorisation de l'option détenue par la société sur l'acquisition d'un ensemble immobilier à Berlin ; ce *goodwill* a été affecté aux actifs acquis postérieurement avec la création d'un écart d'évaluation.

Les *goodwill* issus de l'acquisition de BFI, CASF et OS'UP s'appuient sur les bénéfices futurs estimés ; ils demeurent inscrits au poste écart d'acquisition sans faire l'objet d'une affectation à un actif ou un groupe d'actifs.

Informations sur les cessions d'entreprise

(en milliers d'euros)

Nom	Edouard VII	Rue des rosiers
Date de cession	22/04/2005	23/12/2005
Pourcentage des droits de vote cédés	20%	100%
Prix de cession des titres	150	635

Une information sur les actifs et passifs cédés, la trésorerie cédée, se trouve en note 9.13.

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2005 :

	Consolidée par	% d'intérêts	% contrôle
* AFFINE SA (société mère)			
* 2/4 BLD HAUSSMANN SAS	Intég. proportionnelle	49,6942 %	50,0000 %
* AFFINVESTOR GmbH	Intégration globale	94,0000 %	94,0000 %
* ANJOU SC	Intégration globale	99,3883 %	100,0000 %
* ATIME SAS	Mise en équivalence	33,5407 %	33,5417 %
* ATIT SC	Intégration globale	99,3877 %	100,0000 %
* BERCY PARKINGS SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
* BRETIGNY SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
* COUR DES CAPUCINES SA	Intégration globale	99,5994 %	100,0000 %
* JARDIN DES QUAIS SNC	Intég. proportionnelle	50,0000 %	50,0000 %
* LOGISIIC SA	Intégration globale	99,7600 %	100,0000 %
* LUMIERE SAS	Intégration globale	67,9061 %	67,9061 %
* SIPEC SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* TRANSAFFINE SNC	Intégration globale	99,9970 %	100,0000 %
* EDOUARD VII Facility SAS	Intégration globale	80,0000 %	80,0000 %
* BFI SARL	Intégration globale	80,0012 %	100,0000 %
* CASF SARL	Intégration globale	52,8008 %	66,0000 %
* OS'UP SARL	Intégration globale	80,0000 %	100,0000 %
* PROMAFFINE SAS	Intégration globale	69,9970 %	69,9970 %
* 29 COPERNIC SCI	Intég. proportionnelle	34,9985 %	50,0000 %
* DOLE SARL	Intég. proportionnelle	34,9985 %	50,0000 %
* CONCERTO Développement SAS	Intégration globale	66,9919 %	66,9919 %
* COCHETS PROJECT SCI	Intégration globale	66,3220 %	99,0000 %
* AULNES Développement SCI	Intégration globale	33,4960 %	50,0000 %
* CONCERTO Développement Iberica	Intégration globale	50,2439 %	75,0000 %

ANNEXE

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION (SUITE)

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

4. ACTIVITES EN COURS D'ABANDON

Le groupe Affine n'envisage à court terme aucun désengagement d'une de ses activités.

5. INFORMATION SECTORIELLE

Les normes IFRS (IAS 14) imposent la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise, le premier niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2ème présentant a minima les valeurs des actifs et les revenus.

Affine fournit l'information sectorielle suivant le découpage déjà pratiqué dans sa communication financière :

- Niveau primaire : par secteur d'activité : Immeubles de placement, Location-financement, Centres d'affaires et Développement immobilier ;
- Niveau secondaire : par zone géographique : Paris, Région parisienne, Autres régions et Etranger.

Les activités opérationnelles sont organisées et gérées séparément selon la nature des produits ou services commercialisés.

Le secteur de la location-financement finance l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels au moyen de contrats de location assortis d'une promesse unilatérale de vente.

Le secteur des immeubles de placement loue des bureaux, entrepôts, locaux d'activité ou commerciaux à sa clientèle professionnelle. Affine détient également quelques immeubles d'habitation.

Le secteur des centres d'affaires loue des bureaux tout équipés et fournit les services attenants. Les centres d'affaires sont des prestataires de services, ils ne sont pas propriétaires de leurs locaux.

Le secteur du développement immobilier intervient dans le domaine du développement de complexes logistiques (groupe Concerto), d'immeubles de bureaux ou d'habitation (groupe Promaffine). Les sociétés du groupe interviennent soit pour leur propre compte en tant que promoteurs, soit pour le compte de tiers dans le cadre de contrats de promotion ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

ANNEXE

5. INFORMATION SECTORIELLE (SUITE)

Les tableaux suivants présentent, pour chaque secteur d'activité, des informations sur les produits des activités ordinaires, les résultats ainsi que certaines informations relatives aux actifs et aux passifs pour les exercices clos les 31 décembre 2004 et 2005.

Exercice clos le 31-12-2005 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Centres d'affaires	Dévelop- pement immobilier	Elimination	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	31 015	47 908	1 168	21 853		101 944
Produits inter-secteurs						-
Total produits sectoriels	31 015	47 908	1 168	21 853	-	101 944
RESULTAT						
Résultat sectoriel	5 572	23 752	(325)	(67)		28 932
Charges non affectées						491
Résultat net des activités en cours d'abandon						-
Résultat opérationnel						29 423
Charges financières affectées	(4 763)	(10 012)	(4)	(115)		(14 894)
Charges nettes non affectées						(1 342)
Produits financiers affectés	19	18	-	26		63
Résultat d'exploitation						13 250
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Gains ou pertes sur autres actifs						683
Variation de valeur des écarts d'acquisition		2 737				2 737
Résultat avant impôt						16 670
Impôt sur le résultat						579
Intérêts minoritaires						(379)
Résultat net						16 870
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	138 321	344 191	1 306	3 711		487 529
Participations dans les sociétés mises en équivalence				22		22
Actifs non affectés						127 726
Total actif consolidé						615 277
Passifs sectoriels	95 227	239 525	864	5 162		340 778
Passifs non affectés *						274 499
Total passif consolidé						615 277
Dépenses d'investissement	4 839	136 334	1 038	11	-	142 222
Charge d'amortissement	-	10 866	61	18	-	10 945
Autres charges non décaissées	261	1 266	7	174	-	1 708

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

ANNEXE

5. INFORMATION SECTORIELLE (SUITE)

Exercice clos le 31-12-2004 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Centres d'affaires	Dévelop- pement immobilier	Elimination	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	24 699	37 427	-	28 906	-	91 032
Produits inter-secteurs					-	-
Total produits sectoriels	24 699	37 427	-	28 906	-	91 032
RESULTAT						
Résultat sectoriel	7 511	19 326	-	2 282	-	29 119
Charges non affectées						890
Résultat net des activités en cours d'abandon						(30)
Résultat opérationnel						29 979
Charges financières	(6 111)	(8 594)	-	(45)		(14 750)
Charges nettes non affectées						(1 310)
Produits financiers	345	148	-	2		495
Résultat d'exploitation						14 414
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Gains ou pertes sur autres actifs						(85)
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	(3 173)	-	-	-	(3 173)
Résultat avant impôt						11 156
Impôt sur le résultat						(1 431)
Intérêts minoritaires						(535)
Résultat net						9 190
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	181 496	299 472	-	3 567		484 535
Participations dans les sociétés mises en équivalence				22		22
Actifs non affectés						52 144
Total actif consolidé						536 701
Passifs sectoriels	111 281	216 731	-	6 541		334 553
Passifs non affectés *						202 148
Total passif consolidé						536 701
Dépenses d'investissement	4 754	91 614	-	10	-	96 378
Charge d'amortissement	-	8 714	-	25	-	8 739
Autres charges non décaissées	234	527	-	84	-	845

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

ANNEXE

5. INFORMATION SECTORIELLE (suite)

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2005 et 2004.

Exercice clos le 31-12-2005 <i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Paris</i>	<i>Région parisienne</i>	<i>Autres Régions</i>	<i>Etranger</i>	<i>Elimination</i>	<i>Total</i>
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	41 777	16 322	7 318	5 511	-	70 928
Produits inter-secteurs						-
Total produits sectoriels	41 777	16 322	7 318	5 511	-	70 928
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	49 372	203 712	214 109	19 218		486 411
Actifs non affectés						128 866
Total actif consolidé						615 277
Dépenses d'investissement	16 655	34 014	72 225	19 328	-	142 222
Exercice clos le 31-12-2004 <i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Paris</i>	<i>Région parisienne</i>	<i>Autres Régions</i>	<i>Etranger</i>	<i>Elimination</i>	<i>Total</i>
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	42 170	16 476	7 387			66 033
Produits inter-secteurs						-
Total produits sectoriels	42 170	16 476	7 387	-	-	66 033
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	62 302	236 423	182 550			481 275
Actifs non affectés						55 426
Total actifs						536 701
Dépenses d'investissement	775	79 440	16 163	-	-	96 378

ANNEXE

6. NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Note 6.1 - ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENUS VARIABLES

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Titres de placement	7 191	14 542
Créances rattachées		
Total	7 191	14 542

Les titres de placement sont constitués exclusivement de sicav monétaires.

Ils sont à ce titre repris en équivalents de trésorerie dans le tableau de flux.

Les titres de placement sont considérés être à la juste valeur du fait des opérations d'achat/vente effectués en fin de période.

Note 6.2 – INSTRUMENTS DERIVES

Le montant de 40 k€ est représentatif de la juste valeur des caps (79 k€ en 2004).

Note 6.3 – ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

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

Le principal investissement de l'exercice est l'acquisition des titres Altaréa, dont la variation de juste valeur (nette d'impôt différé) conforte les capitaux propres de 7 185 k€.

En milliers d'euros	%	Brut	Prov	Net 2005	Net 2004
AFFINE					
Altaréa (ex Imaffine)	3,54%	26 312	-	26 312	2
Sofaris	NS	7	-	7	7
Besinning Schiedam	100,00%	5	-	5	
ANJOU					
MDR Verandah	12,41%	156	-	156	156
USF FUND	10,34%				53
Atémi MBCR	15,00%	6	-	6	6
BFI					
PME net	NC	3	(3)	-	
SIPEC					
G. F. de la Groie ⁽¹⁾	99,76%				113
Participations diverses					4
Créances rattachées					411
Total		26 489	(3)	26 486	752

⁽¹⁾ N'appartiennent plus au groupe

ANNEXE

Note 6.3 – ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE (SUITE)

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	-	-
Variations de périmètre	15	
Virements de poste à poste		
Dotations	3	
Cessions et reprises	(15)	
Dépréciations fin de l'exercice	3	-

Note 6.4 – PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT (hors location-financement)

Echéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	36 245	36 245	0	0	0
Comptes	36 198	36 198			
Créances rattachées	47	47			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux 2005	36 245	36 245	0	0	0
Totaux 2004	6 509	6 509	0	0	0

ANNEXE

Note 6.5 – PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE (hors location-financement)

Le poste Autres crédits à la clientèle enregistre le financement d'opérations immobilières sous forme de prêts classiques, ainsi que les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location-financement non SICOMI.

Le poste Comptes ordinaires débiteurs enregistre des avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

Echéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	6 611	4 477	204	1 058	871
Prêts	6 189	4 069	204	1 045	871
Créances rattachées	421	409		13	
Comptes ordinaires débiteurs	2 994	2 994	0	0	0
Prêts	2 994	2 994			
Créances rattachées	0				
Créances rattachées sur immeubles de placement	3 350	3 350			
Créances clients (prestations de services)	20 298	20 298			
Totaux 2005	33 253	31 119	204	1 058	871
Totaux 2004	9 731	4 999	4 491	232	9

Détail des créances rattachées nettes sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Créances ordinaires ttc	2 788	1 163
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 891	2 053
Indemnités de résiliation douteuses ttc	-	-
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	(1 329)	(1 321)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *	-	-
Total créances rattachées	3 350	1 895

* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	1 321	1 208
Variations de périmètre	189	1
Virements de poste à poste		
Dotations	270	347
Cessions et reprises	(451)	(235)
Dépréciations fin de l'exercice	1 329	1 321

ANNEXE

Note 6.5 – PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE (SUITE) (hors location-financement)

Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Clients ordinaires	20 177	2 032
Clients factures à établir	51	687
Clients douteux	418	336
Dépréciation clients douteux	(350)	(200)
Total	20 296	2 855

Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	200	263
Variations de périmètre		
Virements de poste à poste		
Dotations	172	19
Cessions et reprises	-22	-82
Transferts		
Dépréciations fin de l'exercice	350	200

Note 6.6 – OPERATIONS DE LOCATION-FINANCEMENT ET CREANCES RATTACHEES

Echéances des créances (hors créances rattachées)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	132 981	6 700	17 807	79 535	28 939
Opérations en cours	4 200				4 200
Totaux 2005	137 181	6 700	17 807	79 535	33 139
Totaux 2004	178 214	7 565	24 460	99 259	46 930

Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Encours financier	137 181	178 214
Correction de valeur des paiements minimaux non recouvrables		
Créances ordinaires ttc	1 997	4 256
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R.)	2 374	2 462
Créances douteuses compromises ttc sur I.R.	2 715	2 351
Provisions créances douteuses compromises hors I.R. *	-1 701	-1 728
Provisions créances douteuses compromises sur I.R. *	-2 334	-1 966
Produits perçus d'avance	-1 911	-2 093
Total location-financement	138 321	181 496

* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

ANNEXE

Note 6.6 – OPERATIONS DE LOCATION-FINANCEMENT ET CREANCES RATTACHEES (SUITE)

Variation des dépréciations des créances douteuses (location-financement)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	3 694	4 603
Variations de périmètre		
Virements de poste à poste		
Dotations	662	234
Cessions et reprises	-321	-1 143
Transferts		
Dépréciations fin de l'exercice	4 035	3 694

Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	En location	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2004	365 042	0	365 042
Augmentations	420	4 200	4 620
Variations de périmètre			0
Virements de poste à poste			0
Acquisitions de l'exercice	420	4 200	4 620
Reprises sur corrections de valeur			
Virements de poste à poste			0
Diminutions	-45 287	0	-45 287
Variations de périmètre	-7 370		-7 370
Virements de poste à poste			0
Cessions	-37 917		-37 917
Corrections de valeur (dépréciations)			
Transferts	-345	0	-345
Valeurs brutes au 31.12.2005	319 830	4 200	324 030

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	Total
Amortissements financiers au 31.12.2004	188 848	188 848
Variations de périmètre		0
Virements de poste à poste	-744	-744
Dotations	25 388	25 388
Cessions et reprises	-26 319	-26 319
Transferts	-259	-259
Amortissements financiers au 31.12.2005	186 914	186 914

ANNEXE

Note 6.7 – ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES

Détail des comptes d'impôts différés actif

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
ORA et acompte coupon	88	76
Actualisation des frais s/ORA	-1	4
Juste valeur des CAPS	135	149
Etalement frais de souscription d'emprunt	84	58
Retraitement IFRS - Affinvestor	21	-
Total	327	287

Note 6.8 – COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Capital souscrit non versé	0	0
Autres actifs	23 768	21 036
Etat - Créances sociales et fiscales	4 230	7 898
Dépôts versés	1 927	3 004
Acompte sur dividende	3 098	2 793
Fournisseurs débiteurs	115	71
Autres débiteurs divers	1 568	776
Stocks bruts (promotion immobilière)	12 377	5 814
Dépréciation des stocks	-339	-339
Divers	792	1 019
Comptes de régularisation	6 304	687
Charges constatées d'avance	430	243
Produits à recevoir	5 874	444
Divers	-	-
Total	30 072	21 723

Les stocks intègrent 535 K€ de coûts d'emprunts capitalisés.

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	339	339
Variations de périmètre		
Virements de poste à poste		
Dotations		
Cessions et reprises		
Transferts		
Dépréciations fin de l'exercice	339	339

Il s'agit de la dépréciation du stock de la SAS Lumière, société actuellement sans activité.

Note 6.9 – ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES

Trois immeubles en cours de commercialisation ont fait l'objet d'un reclassement dans cette catégorie.

ANNEXE

Note 6.10 – PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE

En milliers d'euros	%	Valeur au 31.12.2005	Valeur au 31.12.2004	Contribution aux réserves	Contribution au résultat
SAS ATIME	33,5407	22	22	6	0
Total		22	22	6	0

Note 6.11 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	location *	en cours	ITNL	Total
Valeurs brutes au 31.12.2004	307 686	2 300	2 304	312 290
Augmentations	127 454	2 500	0	129 954
Réévaluation SIIC	1 919			1 919
Variations de périmètre	56 937			56 937
Acquisitions de l'exercice	61 822	2 500		64 322
Virements de poste à poste	6 776			6 776
Diminutions	-82 017	0	0	-82 017
Variations de périmètre	-20 289			-20 289
Virements de poste à poste				0
Mise au rebut				
Cessions	-61 728			-61 728
Transferts	2 025	-3 274	345	-904
Valeurs brutes au 31.12.2005	355 148	1 526	2 649	359 323

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (260 K€).

Variation des amortissements

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
Amortissements au 31.12.2004	16 127	487	16 614
Réévaluation SIIC	-2 109		-2 109
Passage aux composants	10		10
Variations de périmètre	301		301
Dotations	10 709	66	10 775
Mise au rebut			
Cessions et reprises	-3 168		-3 168
Transferts	-106	259	153
Amortissements au 31.12.2005	21 764	812	22 576

ANNEXE

Note 6.11 – IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
Provisions au 31.12.2004	300	687	987
Variations de périmètre			
Virements de poste à poste			
Dotations	295	87	382
Cessions et reprises	-229	-774	-1 003
Transferts			
Provisions au 31.12.2005	366	0	366

Deux immeubles sont classés dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2005, d'une valeur nette comptable de 1 837 K€. L'unique provision existante au 31 décembre 2004 a été totalement reprise sur la base d'une expertise immobilière externe.

Deux immeubles locatifs ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 295 K€ et quatre immeubles ont donné lieu à des reprises pour 229 K€ (dont 29 K€ relatifs à trois immeubles vendus). Le total des dépréciations de 366 K€ au 31 décembre 2005 concerne trois immeubles.

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur, hors droits, des immeubles de placement s'établit au 31 décembre 2005 à 395 M€.

Note 6.12 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Total
	incorporelles	corporelles	
Valeurs brutes au 31.12.2004	203	392	595
Augmentations	787	203	990
Variations de périmètre	367	128	495
Acquisitions de l'exercice	420	75	495
Virements de poste à poste			0
Diminutions	-283	-58	-341
Variations de périmètre	-276		-276
Virements de poste à poste			0
Mise au rebut		-43	-43
Cessions	-7	-15	-22
Transferts	0	0	0
Valeurs brutes au 31.12.2005	707	537	1 244

ANNEXE

Note 6.12 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES (SUITE)

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Total
	incorporelles	corporelles	
Amortissements au 31.12.2004	194	217	411
1ère application composants		17	17
Variations de périmètre	39	29	68
Dotations	17	154	171
Mise au rebut		-40	-40
Cessions et reprises	-7	-6	-13
Transferts			0
Amortissements au 31.12.2005	243	371	614

Note 6.13 – ECARTS D'ACQUISITION

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Sur titres BFI	540	-
Sur titres CASF	43	-
Sur titres Concerto Développement	3 565	3 567
Sur titres OS'UP	723	-
Total	4 871	3 567

7. NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Note 7.1 – DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Echéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	13 058	13 058	0	0	0
Comptes	13 050	13 050			
Dettes rattachées	8	8			
A terme	325 542	10 158	29 373	124 775	161 236
Emprunts	324 041	8 657	29 373	124 775	161 236
Dettes rattachées	1 501	1 501			
Totaux 2005	338 600	23 216	29 373	124 775	161 236
Totaux 2004	328 597	24 810	29 706	138 845	135 236

ANNEXE

Note 7.2 – DETTES ENVERS LA CLIENTELE

Echéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	2 618	2 618	0	0	0
Comptes ordinaires	2 612	2 612			
Autres sommes dues	0				
Dettes rattachées	6	6			
Autres dettes à terme	6 036	148	234	3 030	2 624
Comptes et emprunts à terme	6 036	148	234	3 030	2 624
Dettes rattachées	0				
Totaux 2005	8 654	2 766	234	3 030	2 624
Totaux 2004	5 256	491	139	1 004	3 622

Note 7.3 – PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

Détail des comptes d'impôts différés passif

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Titres Altaréa	3 773	-
Composants	-	42
Crédit-bail Sofréavia	96	33
Ecart d'évaluation Courbet	965	1 062
Crédit-bail Courbet	206	94
Ecart d'évaluation Bondoufle	-	1 994
Crédit-bail Bondoufle	-	137
Réserve latente	1 626	1 974
Etalement charges sur emprunts ant. 2002	120	195
Ecart d'évaluation Affinvestor	147	-
Crédit-bail Facam	3	-
Résultat Aulnes	79	-
Crédit-bail Jardins des quais	32	-
Ecart d'évaluation - Jardin des Quais	1 129	-
Total	8 176	5 531

ANNEXE

Note 7.4 – COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Autres passifs	25 077	22 855
Etat (IS, TVA...)	8 056	2 957
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	833	778
Personnel	-	-
Dépôts reçus	6 359	10 347
Fournisseurs	5 895	4 153
Prêts preneurs en location-financement	1 998	2 195
Soldes à décaisser sur investissements	667	1 224
Versements reçus sur appels en garantie	379	903
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	-	-
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	-	-
Autres créditeurs divers	890	298
Comptes de régularisation	21 609	8 338
Intérêts à payer sur swaps	-	-
Autres charges à payer	1 655	1 589
Produits comptabilisés d'avance	17 137	3 873
Subventions d'investissement	78	157
Divers	2 739	2 719
Total	46 686	31 193

Note 7.5 – 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 risque divers litiges clients	124		145		26	5
Provision pour risque fiscal	51		16			35
Provision pour charges de retraite	22	2	5			19
Provision pour charges diverses		177	297		297	177
Total provisions	197	179	463	0	323	236

Note 7.6 – DETTES SUBORDONNEES

Les 801 k€ inscrits à ce poste correspondent aux intérêts courus sur les Obligations Remboursables en Actions (923 k€ en 2005 contre 832 k€ en 2004), sous déduction des frais d'émission étalés au Taux d'Intérêt Effectif (122 k€ en 2005 contre 125 k€ en 2004).

ANNEXE

Note 7.7 – CAPITAUX PROPRES

Instruments hybrides

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	30 009	0	0	0	30 009
Oblig. Remb. en Actions	30 009				30 009
Totaux 2005	30 009	0	0	0	30 009
Totaux 2004	20 000	0	0	0	20 000

1^{ère} émission : 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursable in fine à la parité de remboursement (200 actions par ORA, initialement, ajustée d'un coefficient prenant en compte les éventuels effets dilutifs d'une opération financière sur le capital) ; à 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.

Intérêt annuel

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

- un acompte de 310,8 € par obligation le 15 novembre de chaque année,
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action égal à 50 €, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, un amortissement anticipé en actions pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

2^{ème} émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursable in fine à la parité de remboursement (200 actions par ORA, initialement, ajustée d'un coefficient prenant en compte les éventuels effets dilutifs d'une opération financière sur le capital) ; à 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..

Intérêt annuel

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

- un acompte de 1,2 € par action (1 obligation équivalent à 200 actions pour 2005) le 15 novembre de chaque année,
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A tout moment à compter du 29/06/2010, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action égal à 83,41 €, la société peut convertir les obligations en actions.

A tout moment à compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant à l'investisseur un taux de rendement actuariel brut de 11 %.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 29/06/2010, un amortissement anticipé en actions pourra également s'effectuer au gré des porteurs.

ANNEXE

Note 7.7 – CAPITAUX PROPRES (SUITE)

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31 12 04	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	Au 31 12 05
Affine	97	2 430	2 290		149		386
Total	97	2 430	2 290	0	149	0	386

Détail des réserves consolidées

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Réserve légale	4 227	4 224
Réserves statutaires	-	-
Réserves réglementées	4	3 448
Ecart de réévaluation	59 992	50 312
Autres réserves	(17 189)	1 398
Report à nouveau	32 028	24 367
Total réserves consolidées *	79 062	83 749

* Minoritaires inclus

Réserve latente

En milliers d'euros	au 01.01.2005	Variation de périmètre	Variation en résultat	au 31.12.2005
AFFINE	9 327		(2 670)	6 657
Total réserve latente	9 327	-	(2 670)	6 657

La réserve latente est comprise dans les capitaux propres consolidés ; elle impacte les réserves consolidées pour son montant à l'ouverture de l'exercice, le résultat pour sa variation au cours de l'exercice. En contrepartie, le montant de la réserve latente à la clôture de l'exercice est inclus dans l'encours financier des opérations de location-financement.

ANNEXE

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2005	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2005
				Portant sur des im-mobilisations cédées	Portant sur l'amortis-ement de la part réévaluée	
IMMEUBLE A LYON BRON	1 261 818					1 261 818
IMMEUBLE A ISTRES	48 284			-48 284		0
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 683	-105 000				683
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAVI	995 465				-17 569	977 896
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532					96 532
IMMEUBLE A EVRY	319 021					319 021
IMMEUBLE A BUC	253 751	-253 751				0
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997				-545	111 452
IMMEUBLE ECULLY	(34 640)	34 640				0
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 348				-28 021	407 327
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477)			2 477		0
IMMEUBLE A BRETIGNY SUR OR	213 708					213 708
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 096)	19 096				0
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 735	-606 327			-22 283	589 125
IMMEUBLE A ANTONY	386 178	-349 095		-37 083		0
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 446				-1 039	501 407
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SEN	1 045 144	-1 037 721				7 423
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(112)	112				0
IMMEUBLE A ANGERS	98 086			-98 086		0
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 146)	48 146				0
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMON	582 827	-133 962			-25 270	423 595
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151			-144 151		0
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662)	20 662				0
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202					75 202
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 396				-11 588	337 808
IMMEUBLE A NANTES	54 435			-54 435		0
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LAZ	19 688			-19 688		0
IMMEUBLE A FRONTIGNON	(5 515)	5 515				0
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249					143 249
IMMEUBLE A MARSEILLE 16ème	169 860					169 860
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422				-12 388	210 034
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 758					466 758
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937					133 937
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA P	2 938 713			-2 938 713		0
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASC	17 791					17 791
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONC	332 134			-332 134		0
IMMEUBLE A BAILLY	428 274					428 274
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 913					290 913
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 745					164 745
SOPHIA ANTOPOLIS - OREADES	(91 328)	91 328				0
TOLBIAC	5 390 313			-5 390 313		0
IMMEUBLE A AIX-EN-PROVENCE	1 183 250				-20 497	1 162 753
A reporter	19 977 278	(2 266 357)	-	(9 060 410)	(139 200)	8 511 311

ANNEXE

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2005	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2005
				Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortis-ment de la part réévaluée	
Report	19 977 278	(2 266 357)	-	(9 060 410)	(139 200)	8 511 311
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-AL	848 163			-848 163		0
SAINT MICHEL SUR ORGE	541 535	-213 679		-327 856		0
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOI	160 450			-160 450		0
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIES	123 350			-119 076	-4 274	0
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 217				-12 635	464 582
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 223			-67 611		67 612
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727			-181 727		0
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-A	2 703 870				-58 441	2 645 429
CALUIRE	39 699			-39 699		0
VERT ST DENIS	1 380 674	-32 130			-75 100	1 273 444
TRONCHET 2EME	1 356 476	-47 347			-14 214	1 294 915
RUE CASTEJA	1 430 708	-1 097 656		-333 052		0
LE RHODANIEN	622 408	-270 998				351 410
LOGELBACH	75 102			-75 102		0
PANTIN - "TOUR ESSOR"	574 801	44 238				619 039
BAGNOLET	1 495 365					1 495 365
REAUMUR	3 060 235	-1 027 033				2 033 202
PALAISEAU	801 402	-475 388			-3 944	322 070
LE SARI	(54 685)			54 685		0
NOISY PARK	(6 359)			6 359		0
NOISY PARK	(9 117)			9 117		0
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884	-16 924		-32 960		0
COUDRAY MONCEAU	86 993			-86 993		0
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136					1 257 136
SOPHIA ANTIPOLIS	73 736				-9 233	64 503
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976				-71 854	65 122
VILLEURBANNE	148 776	-37 078				111 698
BONDY	94 477					94 477
BONSAI RENNES	57 438			-57 438		0
BONSAI HOUSSEN	100 255			-100 255		0
CLERMONT 2	41 051			-41 051		0
CLERMONT 1	188 730			-188 730		0
AVIGNON	68 764					68 764
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 090					126 090
SAVIGNY LE TEMPLE (DECATHLI	2 987 805	-1 366 829				1 620 976
VITROLLES - TRANSP. BILLON	578 275	-185 276				392 999
LOGNES	1 263 952	-321 426				942 526
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 097	-534 811				1 001 286
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766)	217 766				0
VILLEURBANNE	(323 040)	323 040				0
A reporter	44 171 151	(7 307 888)	-	(11 650 412)	(388 895)	24 823 956

ANNEXE

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2005	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2005
				Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	44 171 151	(7 307 888)	-	(11 650 412)	(388 895)	24 823 956
VITROLLES 1	11 229			-11 229		0
VITROLLES 2	72 430	-72 430				0
RILLIEUX	525 934	-79 076			-19 422	427 436
AVIGNON	443 105			-443 105		0
TREMBLAY EN France	133 987					133 987
IMMEUBLE A SEVRES	232 354				-2 059	230 295
TOUR BERCY	17 572 276				-179 479	17 392 797
SIPEC - ST CLOUD			16 983 266			16 983 266
Sous-total immeubles de placement	63 162 466	(7 459 394)	16 983 266	(12 104 746)	(589 855)	59 991 737
Titres 2/4 Haussmann	540 581	-540 581				-
Sous-total immobilisations financières	540 581	(540 581)				
Total Ecart de réévaluation	63 703 047	(7 999 975)	16 983 266	(12 104 746)	(589 855)	59 991 737

Gains ou pertes latents ou différés

Les gains latents sont constitués par la plus-value latente nette d'impôt existant sur les titres de Foncière Altaréa détenus par la société Affine.

8. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 8.1 – PRODUITS D'INTERETS SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	387	151
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	12	-
Produits divers d'intérêts		41
Total	399	192

Note 8.2 – PRODUITS D'INTERETS SUR LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	130	282
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	19	27
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	32	1
Produits divers d'intérêts	-	-
Total	181	310

ANNEXE

Note 8.3 – PRODUITS D'INTERETS SUR OPERATIONS DE LOCATION-FINANCEMENT

Décomposition des intérêts de location-financement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Loyers et assimilés	35 514	41 342
Dotations aux amortissements fiscaux	(16 140)	(18 143)
Dotations aux provisions article 64 ou 57	(9 044)	(9 975)
Variation de la réserve latente	(2 670)	(4 408)
Total intérêts de location-financement	7 660	8 816

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

Note 8.4 – CHARGES D'INTERETS SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	156	141
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	14 478	13 738
Charges diverses d'intérêts	(3)	158
Charges sur engagements de financement Ets de créd	46	180
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	-	10
Total	14 677	14 227

Note 8.5 – CHARGES D'INTERETS SUR LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	-	-
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement CBI	313	270
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	1
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	80	57
Autres charges diverses d'intérêts	-	-
Total	393	328

Note 8.6 – CHARGES D'INTERETS SUR PRETS SUBORDONNES

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts courus sur obligations convertibles en actions	1 682	1 309
Total commissions	1 682	1 309

ANNEXE

**Note 8.7 – GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS
A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT**

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur titres à revenu fixe	-	-
Obligations		
Titres de placement		
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	-	-
Titres de transaction		
Titres de placement		
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	-	-
Obligations		
Titres de transaction		
Titres de placement		
Dettes représentées par un titre		
Plus et moins-values de cession	393	871
Obligations		
Titres de transaction	302	
Titres de placement	91	871
Instruments dérivés (trading)	(78)	(395)
Produits d'intérêts		
Charges d'intérêts	(78)	(395)
Variations de juste valeur		
Plus-values de cession		
Moins-values de cession		
Solde des opérations de change	(10)	-
Gains de change	-	
Pertes de change	(10)	
Total	305	476

Note 8.8 – GAINS OU PERTES SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Revenus des titres à revenu variable	1 282	12
Plus-values de cessions	295	4 063
Moins-values de cessions	(121)	(2 182)
Reprises de dépréciations	15	36
Dépréciations	(3)	
Total	1 468	1 929

ANNEXE

Note 8.9 – PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES

Ventilation des produits des opérations de location-financement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Indemnités de résiliation	-	(951)
Charges refacturées	6 076	6 346
Plus-values de cession	5 588	2 983
Reprises de provisions article 64 ou 57	11 072	5 557
Produits divers	664	82
Dépréciations/reprises sur immeubles	(45)	1 045
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	130	(60)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	(3)	969
Récupération créances amorties	-	3
Créances irrécupérables	(127)	(91)
Total produits sur opérations de loc.-financement	23 355	15 883

Ventilation des produits des opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits de ventes	6 362	24 815
Variation de stocks	8 088	(325)
Produits des contrats de promotion immobilière	6 519	4 282
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	884	134
Total produits des opérations immobilières	21 853	28 906

Ventilation des produits sur immeubles de placement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Loyers et assimilés	32 028	26 076
Produits de locations mobilières	-	-
Revenu des sociétés immobilières	-	-
Indemnités de résiliation	38	253
Produits de refacturation	5 422	4 631
Plus-values sur cessions	9 446	5 896
Produits divers	1 452	444
Récupération créances amorties	223	-
Créances irrécupérables	(298)	(10)
Dépréciations/reprises sur immeubles	666	6
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(303)	(111)
Provisions pour produits à recevoir ITNL	17	-
Indemnités de résiliation sur ITNL	385	242
Total produits sur immeubles de placement	49 076	37 427

Loyers conditionnels inclus dans le résultat : 591 K€

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

ANNEXE

Note 8.9 – PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES (SUITE)

Ventilation des autres produits d'exploitation divers

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charges refacturées	222	275
Reprises de provisions pour risques et charges	463	185
Transferts de charges	546	553
Autres produits d'exploitation bancaire divers	320	848
Total autres produits d'exploitation divers	1 551	1 861

Note 8.10 – CHARGES DES AUTRES ACTIVITES

Ventilation des charges sur opérations de location-financement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotation amort. CBI non loués	0	14
Moins-values de cessions	10 111	5 166
Charges refacturables	6 077	6 346
Charges non refacturables	3 786	112
Charges diverses	7	2
Total charges sur opérations de loc.-financement	19 981	11 640

Ventilation des charges sur opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charges s/op. promotion	12 469	11 954
Travaux sur contrats de promotion	4 251	12 355
Rétrocessions d'honoraires	1 749	125
Impôts et taxes	843	68
Total charges sur opérations immobilières	19 312	24 502

Ventilation des charges sur immeubles de placement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotation aux amortissements	10 709	8 529
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	-	7
Charges locatives mobilières	-	-
Charges refacturables	5 410	4 645
Charges non refacturables	5 007	3 597
Moins-values de cessions	-	26
Dotation aux amortissements ITNL	66	66
Total charges sur immeuble de placement	21 192	16 870

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

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

ANNEXE

Note 8.10 – CHARGES DES AUTRES ACTIVITES

Ventilation des autres charges d'exploitation diverses

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotations aux provisions pour risques et charges	179	90
Charges à étaler	-	15
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	124	197
Total autres charges d'exploitation diverses	303	302

Note 8.11 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Frais de personnel	5 860	5 094
Salaires et traitements	3 874	3 300
Charges sociales	1 828	1 575
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	158	219
Autres frais administratifs	7 917	5 970
Impôts et taxes	1 043	1 621
Services extérieurs	6 874	4 349
Total	13 777	11 064

Note 8.12 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	17	5
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	154	125
Total	171	130

Note 8.13 – COUT DU RISQUE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe		458
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	(133)	(23)
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	(39)	(455)
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	-
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-
Dépréciation nette des stocks	-	-
Dépréciation nette des autres actifs	-	-
Total coût du risque	(172)	(20)

ANNEXE

Note 8.14 – GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	(4)	(85)
Plus-values de cessions	2	-
Moins-values de cessions	(6)	(85)
Solde des opérations sur titres consolidés	686	-
Plus-values de cessions	688	-
Moins-values de cessions	(2)	-
Total	682	(85)

L'essentiel de la plus-value provient de la cession de la SAS Rue des Rosiers.

Note 8.15 – VARIATION DE VALEURS DES ECARTS D'ACQUISITION

En 2005 ce poste enregistre :

- la comptabilisation d'un « badwill » en résultat de 4 M€ relatif à l'intégration de la société Sipec à sa juste valeur,
- le passage en charge du « goodwill » de 1,3 M€ relatif à l'acquisition de la société Challenge en raison de la cession de l'immeuble porté par celle-ci.

Note 8.16 – IMPOT SUR LES BENEFICES

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

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charge d'impôts exigible	7 554	1 546
Variation des impôts différés	(8 134)	(115)
Charge d'impôts consolidée	(580)	1 431

ANNEXE

Note 8.16 – IMPOT SUR LES BENEFICES (SUITE)

Rapprochement entre la charge d'impôt théorique
et la charge d'impôt comptabilisée

En millions d'euros	Assiette	Impôt théorique à 33 1/3 %
Impôt théorique avant réintégrations/déductions	16,43	5,48
Résultat du secteur exonéré SICOMI	(13,17)	(4,39)
Réintégrations - déductions	(17,97)	(5,99)
<i>Résultats mis en équivalence</i>	-	
<i>Variation de valeur écarts d'acquisition</i>	(2,74)	
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	
<i>Autres retraitements de consolidation</i>	(16,83)	
<i>Provisions hors impôts</i>	0,23	
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	(4,45)	
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	5,82	
Divers	(0,11)	(0,04)
Impôt théorique après réintégrations/déductions	(14,82)	(4,94)
dont sociétés en déficit fiscal	(20,92)	(6,97)
dont sociétés en bénéfice fiscal	(13,78)	(4,59)
Consommation de déficits fiscaux	(0,87)	0,29
Impôt consolidé après imputation des déficits	(14,65)	(4,88)
Retenue à la source		(0,47)
IFA et régularisations d'impôt		0,01
Impôt sur PVLT 19%		-
Impôt sur PV latente 16,50%		4,14
Impôt taxable à l'étranger		0,58
Contribution additionnelle 1,5 %		(0,05)
Contribution sociale 3,3 %		0,09
Charge d'impôt comptabilisée		(0,58)

Note 8.17 – RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES
OU EN COURS DE CESSIION

La charge de l'exercice 2004 correspondait au résultat de la cession le 3 septembre 2004 de la filiale Imaffine.

ANNEXE

Note 8.18 – RESULTATS PAR ACTION

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 16 869 660 € pour une moyenne pondérée de 2 476 751 titres en circulation au cours de l'exercice 2005, soit un résultat net par action s'établissant à 6,81 €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2005 est de 2 684 719.

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

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt. La charge afférente aux ORA nette d'impôt s'élève à 1 424 743 €, ce qui porte le résultat net consolidé part du groupe à 18 294 403 € après dilution.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 2 937 902 titres compte tenu d'une moyenne de 461 151 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à 6,23 € pour l'exercice 2005.

Note 8.19 – PASSAGE DU RESULTAT SOCIAL AU RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Résultat social	10 998	16 804
Résultat social des filiales	5 267	2 876
Retraitement de la location-financement ⁽¹⁾	1 604	818
Provision pour retraite	(2)	-
Variation de la réserve latente brute	(2 637)	(3 425)
Autres retraitements : 1ère consolidation	(78)	292
Elimination des dividendes internes	(5 731)	(2 004)
Résultat cession et liquidation		
<i>Cession interne d'immeubles</i>		(231)
<i>Cession interne de titres</i>		79
<i>Liquidation de sociétés consolidées</i>	(94)	(260)
<i>Cession de titres consolidés</i>	58	(1 359)
<i>Cession d'immeubles détenus en location-financement</i>	(1 853)	-
Marge sur stocks	(450)	-
Annulation des dépréciations sur titres et c/c internes	30	125
Autres éliminations : boni et mali de fusion	(406)	(333)
Variation des impôts différés	8 007	72
Amortissement écarts d'évaluation	(1 105)	(341)
Net goodwill/ badwill	2 735	(3 173)
Autres retraitements IFRS	906	(214)
Résultat consolidé	17 249	9 726

⁽¹⁾ Contrats souscrits par Affine en tant que crédit-preneur

ANNEXE

9. NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX

Note 9.1 – FLUX OPERATIONNELS DE LA LOCATION-FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	31 875	40 213
Produits et charges calculés	(142)	(102)
Variation du besoin en fonds de roulement	(788)	3 750
Total	30 945	43 861

Note 9.2 – FLUX OPERATIONNELS DES OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	122	(171)
Produits et charges calculés	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	(141)	(278)
Total	(19)	(449)

Note 9.3 – FLUX OPERATIONNELS DES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	2 541	4 471
Produits et charges calculés	8 713	3 071
Variation du besoin en fonds de roulement	(27 101)	16 553
Total	(15 847)	24 095

Note 9.4 – FLUX OPERATIONNELS LIES AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	27 788	23 643
Produits et charges calculés	10	(45)
Variation du besoin en fonds de roulement	(342)	2 851
Total	27 456	26 449

Note 9.5 – FLUX OPERATIONNELS LIES AUX ACTIFS FINANCIERS ET AUX PARTICIPATIONS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	2 074	1 093
Produits et charges calculés	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	374	(395)
Total	2 448	698

Note 9.6 – FLUX OPERATIONNELS DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	(14 617)	(15 791)
Produits et charges calculés	-	75
Variation du besoin en fonds de roulement	(259)	(455)
Total	(14 876)	(16 171)

ANNEXE

Note 9.7 – FLUX OPERATIONNELS DES FRAIS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	(17 257)	(11 221)
Produits et charges calculés	(692)	438
Variation du besoin en fonds de roulement	9 460	(261)
Total	(8 489)	(11 044)

Note 9.8 – AUTRES FLUX OPERATIONNELS DIVERS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	247	837
Produits et charges calculés	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 196)	1 278
Total	(1 949)	2 115

Note 9.9 – IMPOTS VERSES

Les impôts portant sur les cessions d'actifs sont déduits de ce poste afin de ne conserver que les impôts versés au titre de l'activité opérationnelle.

Note 9.10 – FLUX D'INVESTISSEMENT DE LA LOCATION-FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Acquisitions de l'exercice	(4 619)	(4 680)
Cessions de l'exercice	17 486	9 330
Impôt portant sur les cessions	-	-
Total	12 867	4 650

Note 9.11 – FLUX D'INVESTISSEMENT DES OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Nouveaux crédits accordés à la clientèle	(146)	(152)
Flux nets des comptes débiteurs en augmentation	(2 872)	(435)
Remboursement de crédits de la clientèle	123	4 997
Flux nets des comptes débiteurs en diminution	226	2 586
Total	(2 669)	6 996

Note 9.12 – FLUX D'INVESTISSEMENT LIES AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Acquisitions de l'exercice	(56 492)	(65 930)
Cessions de l'exercice	67 245	24 580
Impôt portant sur les cessions	-	-
Total	10 753	(41 350)

ANNEXE

Note 9.13 – FLUX D'INVESTISSEMENT LIES AUX ACTIFS FINANCIERS ET AUX PARTICIPATIONS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Prix d'acquisition des filiales (1)	(38 172)	(27 211)
Trésorerie acquise	1 200	1 486
Prix de cession des filiales (1)	1 141	8 637
Trésorerie cédée	1 608	(12 518)
Impôt portant sur les cessions	(27)	(380)
Total	(34 250)	(29 986)

(1) y compris participations non consolidées

100% du prix d'achat/cession des filiales a été payé en numéraire, dont 10 938 k€ financés par emprunt.

Actifs et passifs autres que la trésorerie des filiales acquises, par grandes catégories (en milliers d'euros) :

Nom	Challenge	St Cyr	Affinvestor	BFI	CASF	OS'UP	Jardin des Quais
Actifs acquis	(805)	(636)	-	(1 035)	(153)	(171)	(5 196)
Provisions de passif acquises	78	-	-	27	-	-	297
Dettes acquises	1 672	1 025	1	848	146	399	4 889
Ecart d'acquisition/évaluation net	(8 586)	(9 090)	(565)	(540)	(43)	(723)	(3 421)
Intérêts minoritaires	-	-	1	-	17	-	-
Trésorerie nette sur acquisitions	(7 641)	(8 701)	(563)	(700)	(33)	(495)	(3 431)

Concernant la SAS Rue des Rosiers, les actifs cédés (hors trésorerie) s'élèvent à 1 588 k€, les capitaux propres et autres dettes à 20 k€, soit une trésorerie négative cédée de 1 608 k€.

Les informations principales se rapportant aux acquisitions et cessions de filiales sont consultables en note 3.

Note 9.14 – FLUX D'INVESTISSEMENT LIES AUX IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Acquisitions de l'exercice	(494)	(213)
Cessions de l'exercice	7	81
Impôt portant sur les cessions	-	-
Total	(487)	(132)

ANNEXE

Note 9.15 – FLUX DE TRESORERIE PROVENANT OU A DESTINATION DES ACTIONNAIRES

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Augmentations de capital en numéraire	18 916	1 358
Versements sur libérations de capital		
Dividendes versés aux actionnaires d'Affine	(7 996)	(8 454)
Dividendes versés aux minoritaires des filiales	(220)	(226)
Acquisition d'actions propres	(139)	
Cessions d'actions propres, nettes d'impôt		178
Emission d'outils de capitaux propres	10 009	
Remboursement d'outils de capitaux propres		
Total	20 570	(7 144)

Note 9.16 – AUTRES FLUX PROVENANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Emissions d'emprunts	89 134	69 497
Remboursement d'emprunts	(91 640)	(73 936)
Total	(2 506)	(4 439)

Note 9.17 – EFFET DE LA VARIATION DES TAUX DE CHANGE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Gains de change sur compte de trésorerie	-	-
Pertes de change sur comptes de trésorerie	(10)	-
Total	(10)	-

Note 9.18 – DETAIL DES COMPTES DE TRESORERIE

En euros	31/12/2005	31/12/2004
Caisses	2	1
Comptes bancaires à vue (1)	(4 451)	5 706
Comptes à terme - extrait (2)	-	-
Valeurs mobilières de placement - extrait (3)	14 542	14 433
Trésorerie nette à l'ouverture	10 093	20 140
Caisses	5	2
Comptes bancaires à vue (1)	23 918	(4 451)
Comptes à terme - extrait (2)	-	-
Valeurs mobilières de placement - extrait (3)	7 190	14 542
Trésorerie nette à la clôture	31 113	10 093
Variation de la trésorerie nette	21 020	-10 047

(1) Compte tenu des soldes créditeurs correspondant à des découverts momentanés, à l'exclusion de ceux correspondant à un financement.

(2) Comptes à terme à échéance de moins de 3 mois, ouverts depuis moins de trois mois.

(3) Obligations acquise moins de 3 mois avant l'échéance, OPCVM monétaires. Actions et SICAV actions exclues.

ANNEXE

10. ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT POUR LESQUELS LE GROUPE EST CREDIT-PRENEUR

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	3 358	2 178
De 1 an à 5 ans	13 306	9 566
plus de 5 ans	<u>12 636</u>	<u>10 997</u>
Paiements minimaux totaux au titre de la location	29 300	
Montants représentant des charges de financement	<u>-6 559</u>	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	<u>22 741</u>	<u>22 741</u>

ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT POUR LESQUELS LE GROUPE EST CREDIT-BAILLEUR

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	29 705	22 435
De 1 an à 5 ans	78 054	60 919
plus de 5 ans	<u>38 317</u>	<u>34 702</u>
Paiements minimaux totaux au titre de la location	146 076	
Produits financiers non acquis de financement	<u>-28 020</u>	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	<u>118 056</u>	<u>118 056</u>

Valeurs résiduelles non garanties : 14 925 k€.

ANNEXE

10. ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES (SUITE)

ENGAGEMENTS DONNES

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2005	31/12/2004
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 894	5 900
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	1 894	5 900
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	51 656	10 834
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	51 656	10 834

ENGAGEMENTS REÇUS

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2005	31/12/2004
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	48 910	16 634
Engagements reçus d'établissements de crédit	48 910	16 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	55 603	63 228
Engagements reçus d'établissements de crédit	7 942	10 736
Engagements reçus de la clientèle	47 661	52 492

ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENTS

Affine a signé courant 2005 l'acquisition d'un nouveau système central d'information. Le solde du budget non encore acquitté s'élève à 78 K€ en fin d'exercice

LITIGES ET CONTENTIEUX

Contrôle fiscal

Le redressement notifié à Affine en juillet 2004 sur les comptes 2001 et 2002, avait été accepté. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par l'application des mêmes règles de calcul à l'exercice 2003. Un dégrèvement en ce sens a été demandé à l'administration fiscale.

ANNEXE

11. INSTRUMENTS FINANCIERS

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES ET ACTIVITES DE COUVERTURE

Outre le risque de liquidité et de trésorerie géré par les lignes de crédit confirmées, la société couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (principalement des caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Des opérations de swaps de taux d'intérêt peuvent également être traitées, la société étant reconnue comme contrepartie par les établissements concernés.

RISQUE DE TAUX D'INTERET

Le Groupe AFFINE gère son risque de taux en empruntant à la fois à taux fixe et à taux variable (avec option de consolidation à taux fixe), ainsi qu'en ajustant les ressources aux emplois aux moyens d'instruments dérivés.

Au 31 décembre 2005, les 326 M€ de dettes se composent d'un encours à :

- 45% à taux fixe (taux moyen égal à 4,74%),
- 55% à taux variable (taux moyen égal à 3,44%) dont 50 M€ consolidables à taux fixe.

L'excédent d'emplois à taux fixe financé par des ressources à taux variable est couvert en totalité par des caps dont le prix d'exercice moyen s'élève à 5,1%.

RISQUE DE CREDIT

La mise en place d'instruments dérivés visant à limiter le risque de taux expose la Société à l'éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, Affine ne réalise d'opérations de couverture qu'avec de grandes institutions financières internationales. Les 149 M€ d'encours sur les instruments dérivés sont répartis sur sept contreparties, la plus importante d'entre elles représentant un encours de 38 M€.

En matière de location-financement, seul un risque d'enseigne dépasse le seuil déclaratif de 10% des fonds propres en termes d'encours, le risque pondéré correspondant s'élevant à 9,9 M€.

ACTIFS FINANCIERS EVALUES EN JUSTE VALEUR EN CONTREPARTIE DU RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total 31/12/2005	Total 31/12/2004
Actions et autres titres à revenu variable	7 191		7 191	14 542
Instruments dérivés		40	40	79
Total 2005	7 191	40	7 231	
Total 2004	14 542	79		14 621

ANNEXE

11. INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

JUSTE VALEUR

En milliers d'euros	Coût initial	Cumul variation de juste valeur au 1.1.2005	Variation de juste valeur au cours de la période en		Juste valeur au 31.12.2005
			capitaux propres	résultat	
Actifs financiers à la juste valeur par résultat					
Instruments dérivés - caps		79		(39)	40
Actifs financiers disponibles à la vente					
Titres de participation	15 531		10 958		26 489
Total	15 531	79	10 958	(39)	26 529

VALEURS DONNEES EN GARANTIE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Nantissements de titres	29 500	
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	198 569	228 142
Hypothèques et promesses de délégation de loyers	2 721	2 920
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	28 238	32 009
Cessions loi Dailly non notifiées	1 429	2 857
Promesses de délégation de loyers	9 619	13 124
Total	270 076	279 052

12. EFFECTIF

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 68 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 5
- Cadres : 38
- Employés : 25

13. AVANTAGES DU PERSONNEL

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat de la période.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Cette provision est déjà comptabilisée en référentiel français. Son montant (19 k€) n'est pas significatif pour le Groupe.

ANNEXE

13. AVANTAGES DU PERSONNEL (SUITE)

Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 939 heures.

Plan d'intéressement des salariés au capital

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 et sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 3 100 actions gratuites à certains salariés.

Compte tenu de son faible montant en 2005, la charge correspondante (3 K€) sera comptabilisée avec la charge relative à l'exercice 2006.

14. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 047 810 € au titre de l'exercice 2005.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des mandataires sociaux du Groupe sont :

- cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 15 K€ en 2005 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4 K€ en 2005 ;
- 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.

Le montant des jetons de présence versés en 2005 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 96 154 €.

Plan d'intéressement des dirigeants au capital

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 et sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 5 300 actions gratuites à certains mandataires sociaux.

Compte tenu de son faible montant en 2005, la charge correspondante (5 K€) sera comptabilisée avec la charge relative à l'exercice 2006.

Transactions et soldes d'opérations avec des parties liées

Affine détient une créance sur la société 212 Paul Doumer, correspondant au solde du prix de cession d'un immeuble. La société 212 Paul Doumer est une sous-filiale de la société Holdaffine. Le montant de la créance, intérêts courus compris, est de 4 414 K€ ; le produit d'intérêts de l'exercice s'élève à 128 K€.

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 191 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2005.

ANNEXE

15. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Le 24 février 2006, le groupe Affine, associé au management de Banimmo, a signé un contrat portant sur l'acquisition auprès de Lend Lease Global Properties (détenu par Macquarie Global Property Advisors – MGPA) de 88% du capital de sa filiale luxembourgeoise GP Beta Holding, qui détient elle-même la totalité du capital de la foncière belge Banimmo Real Estate SA/NV, ainsi que de sa filiale française Banimmo Real Estate France. L'exécution de cet accord est intervenue le 28 février.

Cette acquisition a été faite sur la base d'une valorisation de 103,5 millions d'euros pour 100% du groupe ; son financement est assuré par les ressources propres d'Affine relayées par un crédit bancaire, sans appel au marché lors de cette transaction. Affine a acquis 75% du capital tandis que les dirigeants actuels de Banimmo portent leur participation de 12 à 25%. Ultérieurement, Affine pourrait céder une partie de ses actions à des investisseurs institutionnels, tout en conservant la majorité du capital de GP Beta Holding.

Banimmo est une foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. Elle détient un portefeuille d'actifs immobiliers estimé fin 2005 à 276,3 millions d'euros. Le résultat net consolidé de Banimmo s'est élevé à 9,8 millions d'euros en 2005 contre 13,4 millions d'euros en 2004.

Le groupe Affine a également annoncé la création, début 2006, d'une nouvelle filiale, Affine building construction & design (Abcd), dédiée à l'ingénierie de la construction clé en main.

ANNEXE

16. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 1ER JANVIER 2004 DU BILAN EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LE BILAN EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
	Caisse, banques centrales, CCP	7	-	7
17.1	Actifs financiers à la juste valeur par résultat	14 441	824	15 265
	Actifs financiers disponibles à la vente	848	-	848
	Prêts et créances sur les établissements de crédit	17 853	-	17 853
17.2	Prêts et créances sur la clientèle	242 146	(2 190)	239 956
	Actifs d'impôts courants	603		603
17.3	Actifs d'impôts différés	-	257	257
17.4	Comptes de régularisation et actifs divers	25 759	(5 382)	20 377
17.5	Actifs non courants destinés à être cédés	15 358	(27)	15 331
	Participations dans les entreprises mises en équivalence	22	-	22
17.6	Immeubles de placement	217 443	84	217 527
	Immobilisations corporelles	262	-	262
	Immobilisations incorporelles	9	-	9
17.7	Ecarts d'acquisition	7 509	(3 875)	3 634
	TOTAL ACTIF	542 260	(10 309)	531 951
17.8	Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	376	376
17.9	Dettes envers les établissements de crédit	327 437	(2 889)	324 548
	Dettes envers la clientèle	5 011	-	5 011
17.10	Passifs d'impôts courants	9 296	(408)	8 888
	Passifs d'impôts différés	2 269	-	2 269
17.11	Comptes de régularisation et passifs divers	29 480	(2 190)	27 290
17.12	Provisions pour risques et charges	502	(308)	194
17.13	Dettes subordonnées	20 297	(19 535)	762
17.14	Ecarts d'acquisition négatifs (badwill)	2 617	(2 617)	-
	DETTES TOTALES	396 909	(27 571)	369 338
	Capital et réserves liées	45 728		45 728
	Instruments de capitaux propres (ORA)	-	20 000	20 000
	Actions propres	-	(238)	(238)
	Réserves consolidées	86 723	(2 500)	84 223
	Gains ou pertes latents ou différés			-
	Résultat en instance d'affectation	10 260		10 260
	Intérêts minoritaires	2 640		2 640
	CAPITAUX PROPRES	145 351	17 262	162 613
	TOTAL PASSIF	542 260	(10 309)	531 951

ANNEXE

17. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU BILAN AU 1ER JANVIER 2004

Note 17.1 - ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Les caps détenus au 1er janvier 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un actif de 824 K€.

Note 17.2 - PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact de (2 190 K€) en diminution de l'encours, correspondant aux produits perçus d'avance des opérations de location-financement.

Note 17.3 - ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES

Le retraitement des actifs et passifs financiers entraîne la constatation des impôts différés actifs suivants :

Constatation des caps et swaps à la juste valeur	<i>notes 17.1 & 8</i>	140
Comptabilisation en dette de l'acompte sur coupon des ORA	<i>note 17.13</i>	76
Comptabilisation des frais de souscription des ORA au coût amorti	<i>note 17.13</i>	9
Comptabilisation des frais de souscription des emprunts au coût amorti	<i>note 17.9</i>	32
Total		257

Note 17.4 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Les postes comptes de régularisation et actifs divers diminuent, d'une part, des actions propres (238 K€) classées en diminution des capitaux propres et des charges à répartir relatives aux :

Primes de souscription des caps comptabilisés désormais à la juste valeur	<i>note 17.1</i>	1 544
Frais de souscription des ORA comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 17.13</i>	199
Frais de souscription des emprunts comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 17.9</i>	3 539
Frais d'acquisition sur immeubles de placement qui sont immobilisés	<i>note 17.6</i>	38
Total		5 320

D'autre part, ils augmentent de 175 K€ en raison de l'étalement des loyers de location simple sur la durée ferme du bail.

Note 17.5 - ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES

L'évaluation spécifique aux immeubles disponibles à la vente conduit à constater un impact négatif de 27 K€, l'un des immeubles inscrit à ce poste étant proposé à la vente à un prix (net des frais de vente) inférieur à sa valeur nette comptable avant reclassement.

Note 17.6 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

L'amortissement des immeubles de placement selon la méthode des composants entraîne une augmentation du cumul des amortissements de 158 K€.

Par ailleurs, des frais d'acquisition sur immeuble sont incorporés en immobilisations pour un montant net de 38 K€, ainsi que des honoraires de commercialisation répartis linéairement sur la durée ferme du bail pour 204 K€.

Note 17.7 - ECART D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société Sovabail et amorti sur 15 ans, est totalement déprécié.

ANNEXE

Note 17.8 - PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Les swaps détenus au 1er janvier 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un passif de 376 K€.

Note 17.9 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

La comptabilisation des frais de souscription des emprunts bancaires en déduction de leur valeur nominale et leur évaluation au coût amorti entraîne une diminution du poste de 2.889 K€ et un impact négatif sur les capitaux propres de 617 K€.

Note 17.10 - PASSIFS D'IMPOTS COURANTS

L'actualisation de l'exit tax a un impact positif de 408 K€ sur les capitaux propres d'ouverture, en contrepartie de la diminution de la dette d'impôt.

Note 17.11 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact négatif de (2 190 K€) correspondant aux produits perçus d'avance déduits de l'encours et des créances rattachées de location-financement.

Note 17.12 - PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges diminuent du montant de la provision pour grosses réparations interdite en normes IFRS.

Note 17.13 - DETTES SUBORDONNEES

Les dettes subordonnées diminuent de la valeur nominale des obligations remboursables en actions émises, reclassées en capitaux propres du fait de leurs caractéristiques, soit 20.000 K€.

Par ailleurs, une dette de 595 K€ est constatée correspondant à la valeur actualisée de l'acompte sur coupon que la société doit verser au 15 octobre de chaque année, diminuée des frais de souscription évalués au coût amorti soit 130 K€.

Note 17.14 - ECARTS D'ACQUISITION NEGATIFS

La comptabilisation des goodwills négatifs directement en résultat a un impact positif de 2.617 K€ sur les capitaux propres d'ouverture.

ANNEXE

18. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 31 DECEMBRE 2004 DU BILAN EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LE BILAN EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
	Caisse, banques centrales, CCP	7	-	7
19.1	Actifs financiers à la juste valeur par résultat	14 542	79	14 621
	Actifs financiers disponibles à la vente	752	-	752
	Prêts et créances sur les établissements de crédit	8 529	-	8 529
19.2	Prêts et créances sur la clientèle	191 300	(2 093)	189 207
	Actifs d'impôts courants	2 933	-	2 933
19.3	Actifs d'impôts différés	-	287	287
19.4	Comptes de régularisation et actifs divers	26 365	(4 643)	21 722
	Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
	Participations dans les entreprises mises en équivalence	22	-	22
19.5	Immeubles de placement	294 643	227	294 870
	Immobilisations corporelles	175	-	175
	Immobilisations incorporelles	9	-	9
19.6	Ecarts d'acquisition	7 369	(3 802)	3 567
	TOTAL ACTIF	546 646	(9 945)	536 701
	Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
19.7	Dettes envers les établissements de crédit	331 004	(2 407)	328 597
	Dettes envers la clientèle	5 256	-	5 256
19.8	Passifs d'impôts courants	4 962	(206)	4 756
19.9	Passifs d'impôts différés	5 489	42	5 531
19.10	Comptes de régularisation et passifs divers	33 286	(2 093)	31 193
19.11	Provisions pour risques et charges	643	(446)	197
19.12	Dettes subordonnées	20 237	(19 530)	707
	<i>Ecarts d'acquisition négatifs (badwill)</i>	-	-	-
	DETTES TOTALES	400 877	(24 640)	376 237
	Capital et réserves liées	47 086	-	47 086
	Instruments de capitaux propres (ORA)	-	20 000	20 000
	Actions propres	-	(97)	(97)
	Réserves consolidées	86 157	(2 600)	83 557
	Gains ou pertes latents ou différés	-	-	-
	Résultat de l'exercice	11 798	(2 608)	9 190
	Intérêts minoritaires	728	-	728
	CAPITAUX PROPRES	145 769	14 695	160 464
	TOTAL PASSIF	546 646	(9 945)	536 701

ANNEXE

19. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU BILAN AU 31 DECEMBRE 2004

Note 19.1 - ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Les caps détenus au 31 décembre 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un actif de 79 K€.

Note 19.2 - PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact de (2 093 K€) en diminution de l'encours, correspondant aux produits perçus d'avance des opérations de location-financement.

Note 19.3 - ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES

Le retraitement des actifs et passifs financiers entraîne la constatation des impôts différés actifs suivants :

Constatation des caps et swaps à la juste valeur	<i>notes 19.1</i>	148
Comptabilisation en dette de l'acompte sur coupon des ORA	<i>note 19.12</i>	76
Comptabilisation des frais de souscription des ORA au coût amorti	<i>note 19.12</i>	5
Comptabilisation des frais de souscription des emprunts au coût amorti	<i>note 19.17</i>	58
Total		287

Note 19.4 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Les postes comptes de régularisation et actifs divers diminuent, d'une part, des actions propres (97 K€) classées en diminution des capitaux propres et des charges à répartir relatives aux :

Primes de souscription des caps comptabilisés désormais à la juste valeur	<i>note 19.1</i>	1 240
Frais de souscription des ORA comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 19.12</i>	157
Frais de souscription des emprunts comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 19.7</i>	3 465
Total		4 862

D'autre part, ils augmentent de 317 K€ en raison de l'étalement des loyers de location simple sur la durée ferme du bail.

Note 19.5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

L'amortissement des immeubles de placement selon la méthode des composants entraîne une diminution du cumul des amortissements de 46 K€.

Par ailleurs, des honoraires de commercialisation répartis linéairement sur la durée ferme du bail sont incorporés en immobilisations pour un montant 181 K€.

Note 19.6 - ECART D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société Sovabail et amorti sur 15 ans, est totalement déprécié.

La provision d'impôts différés sur les écarts d'évaluation des filiales Immobilière Bondoufle et Courbet, dont la contrepartie était un écart d'acquisition, est comptabilisée en résultat.

Note 19.7 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

La comptabilisation des frais de souscription des emprunts bancaires en déduction de leur valeur nominale et leur évaluation au coût amorti entraîne une diminution du poste de 2.407 K€ et un impact négatif sur les capitaux propres de 999 K€ (cf. notes 2 & 3).

ANNEXE

Note 19.8 - PASSIFS D'IMPOTS COURANTS

L'actualisation de l'exit tax a un impact positif de 206 K€ sur les capitaux propres d'ouverture, en contrepartie de la diminution de la dette d'impôt.

Note 19.9 - PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

Le retraitement des immeubles de placement détenus par des filiales non SIIC entraîne la constatation d'un impôt différé passif de 42 K€.

Note 19.10 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact de (2 093 K€) correspondant aux produits perçus d'avance déduits de l'encours et des créances rattachées de location-financement.

Note 19.11 - PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges diminuent du montant de la provision pour grosses réparations interdite en normes IFRS.

Note 19.12 - DETTES SUBORDONNEES

Les dettes subordonnées diminuent de la valeur nominale des obligations remboursables en actions émises, reclassées en capitaux propres du fait de leurs caractéristiques, soit 20.000 K€.

Par ailleurs, une dette de 595 K€ est constatée correspondant à la valeur actualisée de l'acompte sur coupon que la société doit verser au 15 octobre de chaque année, diminuée des frais de souscription évalués au coût amorti soit 125 K€.

ANNEXE

**20. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 31 DECEMBRE 2004 DU COMPTE
DE RESULTAT EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LE COMPTE
DE RESULTAT EN NORMES IFRS**

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
21.1	Intérêts et produits assimilés	9 323	(5)	9 318
21.2	Intérêts et charges assimilées	(15 350)	(716)	(16 066)
	Commissions (produits)	4		4
21.3	Commissions (charges)	(769)	4	(765)
21.4	Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	840	(364)	476
21.5	Gains ou pertes nets sur instruments financiers disponibles à la vente	1 942	(13)	1 929
21.6	Produits des autres activités	84 136	(59)	84 077
21.7	Charges des autres activités	(54 108)	794	(53 314)
	PRODUIT NET BANCAIRE	26 018	(359)	25 659
21.8	Charges d'exploitation	(11 251)	187	(11 064)
	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(130)		(130)
	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	14 637	(172)	14 465
	Coût du risque	(20)		(20)
	RESULTAT D'EXPLOITATION	14 617	(172)	14 445
	Quote-part des entreprises mises en équivalence	0		0
21.9	Gains ou pertes nets sur autres actifs	(30)	(55)	(85)
21.10	Variation de valeurs des écarts d'acquisition	(778)	(2 395)	(3 173)
	RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	13 809	(2 622)	11 187
21.11	Impôt sur les bénéfices	(1 474)	43	(1 431)
21.12	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		(30)	(30)
	RESULTAT NET	12 335	(2 609)	9 726
	Intérêts minoritaires	(536)		(536)
	RESULTAT NET - PART DU GROUPE	11 799	(2 609)	9 190

ANNEXE

21. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2004

Note 21.1 - INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

Reclassements des intérêts relatifs à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.2 - INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES

Les intérêts augmentent de 716 K€ en raison de :

Actualisation de la dette d'exit tax	202
Etalement des frais de souscription des ORA au coût amorti	- 37
Etalement des frais de souscription des emprunts au coût amorti	884
Annulation de l'amortissement des primes sur caps, valorisée à la JV	- 330
Reclassements d'intérêts relatifs à des activités arrêtées ou en cours de cession	- 3
Total	716

Note 21.3 - COMMISSIONS (CHARGES)

Reclassements des commissions relatives à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.4 - GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR

Ce poste est impacté de la variation de juste valeur des caps et swaps.

Note 21.5 - GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

Reclassements des gains relatifs à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.6 - PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES

Ce poste diminue de 59 K€ :

du reclassements de charges relatives à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession pour 244 K€,
 du reclassement dans ce même poste de la différence de méthode d'évaluation des immeubles de placement destinés à la vente pour (27 K€),
 de la constatation de loyers supplémentaires de location simple pour 142 K€, en raison de l'étalement sur la durée ferme du bail des cas de franchises ou de loyers par paliers,
 de reprise de provisions pour dépréciation d'immeubles de placement en raison de la variation du montant des amortissements du fait du passage à la méthode des composant pour 16 K€.

Note 21.7 - CHARGES DES AUTRES ACTIVITES

Ce poste diminue de 794 K€ en raison de :

Etalement des honoraires de commercialisation sur la durée ferme du bail	24
Diminution des dotations aux amortissements en raison des composants	- 186
Annulation de l'amortissement des charges à répartir sur frais d'emprunts	- 476
Annulation de la dotation à la provision pour grosses réparations	- 138
Reclassements de charges relatives à des activités arrêtées ou en cours de cession	- 18
Total	- 794

ANNEXE

Note 21.8 - CHARGES D'EXPLOITATION

Reclassements des charges relatives à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.9 - GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS

Passage en capitaux propres des plus-values sur actions propres.

Note 21.10 - VARIATION DE VALEURS DES ECARTS D'ACQUISITION

Ce poste varie de :

la comptabilisation des « goodwill » négatifs en résultat,

la dépréciation de l'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société Sovabail,

l'annulation de l'amortissement de la période de l'écart d'acquisition relatif à l'acquisition de la société Concerto en 2001,

la dépréciation des écarts d'acquisition constitués en contrepartie d'impôts différés pour les filiales immobilières Bondoufle et Courbet, soit (3 056 K€).

Note 21.11 - IMPOT SUR LES BENEFICES

Le poste d'impôt diminue de 43 K€ en raison de :

l'impôt différé sur les différents retraitements taxables du compte de résultat, soit 6 K€,

le reclassements de l'impôt de la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession, soit (49 K€).

Note 21.12 - RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION

Il s'agit du résultat de la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004.