

Sommaire

- I. CONTEXTE DE LA PUBLICATION
 - II. PRESENTATION DES NOUVELLES NORMES APPLICABLES – DESCRIPTION DES OPTIONS PRISES ET DES METHODES COMPTABLES MISES EN ŒUVRE
 - III. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004 EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LES CAPITAUX PROPRES EN NORMES IFRS
 - IV. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004
-

I. CONTEXTE DE LA PUBLICATION

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Affine au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 seront établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au 31 décembre 2005 telles qu'approuvées par l'Union européenne. Les premiers comptes publiés selon les normes IAS/IFRS seront ceux de l'exercice 2005, présentés avec un comparatif au titre de l'exercice 2004 établi selon le même référentiel.

En vue de la publication de ces états financiers comparatifs pour l'exercice 2005, et afin de permettre à la communauté financière et aux actionnaires d'appréhender les conséquences des nouvelles règles comptables ou de se familiariser avec la présentation future de ces états, le groupe Affine a préparé une information préliminaire sur la transition aux normes IAS/IFRS présentant l'impact chiffré attendu du passage aux IFRS sur les capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2004. Cette information partielle sera mise à jour, au plus tard lors de la publication des comptes du 30 juin 2005, de l'impact des nouvelles normes sur le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2004, ainsi que sur les principaux agrégats financiers.

Les chiffres et états financiers présentés ici sont des projets établis en l'état des textes et interprétations disponibles à ce jour. Il est donc possible que le tableau de rapprochement des capitaux propres ne soit pas celui correspondant aux comptes consolidés définitifs de l'exercice 2005.

Ces informations ont fait l'objet d'une présentation en Conseil d'administration et de diligences d'audit par les commissaires aux comptes.

II. PRESENTATION DES NOUVELLES NORMES APPLICABLES – DESCRIPTION DES OPTIONS PRISES ET DES METHODES COMPTABLES MISES EN ŒUVRE

II.1. Périmètre et méthode de consolidation

L'application des normes IFRS n'entraîne pas de modification dans le périmètre de consolidation qui reste identique à celui mis en œuvre en normes françaises.

II.2. Comptabilisation des opérations 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.

Comptabilisation de l'investissement net en créance

Le bailleur doit comptabiliser une créance dans son bilan pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location. En norme française, cet aspect est déjà traité au travers de la comptabilité financière d'Affine.

Toutefois, 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.

Impact chiffré : néant (caractère non significatif des retraitements à effectuer)

Rythme d'appréhension des résultats – Amortissement au TIE constant

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. Selon la norme IAS 17, le produit financier lié à un contrat de location-financement doit refléter un taux de rendement constant de l'investissement résiduel.

L'analyse du portefeuille de crédit-bail du groupe Affine n'a pas révélé l'existence d'un taux non constant imposant le calcul d'un nouvel échéancier. 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 post-comptés). 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 crédit-bail à l'actif du bilan consolidé.

Impact chiffré : néant

Suivi de la valeur résiduelle non garantie

En IFRS il y a obligation de réviser régulièrement les valeurs résiduelles non garanties pour le calcul de l'investissement brut. En cas de baisse significative, le rythme d'étalement des produits sur la durée du contrat doit être révisé et l'ajustement des produits financiers antérieurement comptabilisés constaté en résultat de la période (changement d'estimation).

Impact chiffré : néant

Dépréciations (IAS 36)

Les règles applicables sont les mêmes qu'en matière de location simple (se reporter au chapitre II.3. § Dépréciations).

Les contrats de crédit-bail sont évalués en fonction de leur valeur d'utilité. Lorsqu'un crédit-preneur 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. Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour 100% de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

Il n'existe pas de divergence entre la pratique du groupe Affine en matière de provisionnement et la norme IAS 36.

Impact chiffré : néant (non significatif : une seule provision, reprise en 2004)

Traitement des dépôts de garantie versés par les crédit-preneurs

Ces dépôts 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.

Impact chiffré : néant

II.3. Méthodes d'évaluation des actifs incorporels et corporels

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38. Son application n'a pas d'impact sur les comptes du groupe Affine.

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 immobilisations corporelles d'exploitation, qui ne comprennent pas d'immeubles, ne voient pas leur valeur modifiée par le changement de référentiel. Elles continuent d'être valorisées au coût historique amorti, leur nature ne donnant pas lieu à décomposition en composants.

La totalité du patrimoine immobilier d'AFFINE, constitué exclusivement d'immeubles loués en location simple, répond à la définition des immeubles de placement (aucun contrat de location simple n'ayant par ailleurs fait l'objet d'une requalification en location-financement).

Les immobilisations temporairement non louées (ITNL) issues du crédit-bail sont également soumises à la norme IAS 40. En revanche, les immobilisations en cours de construction, qu'elles portent sur des opérations de crédit-bail ou de location simple, demeurent soumises à la norme IAS 16.

Enfin 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. Ce traitement demeure conforme à la pratique d'Affine.

Méthode d'évaluation des immeubles de placement

En application de l'IAS 40, la société a décidé de valoriser ses immeubles de placement selon la méthode du coût amorti.

Ce choix entraîne l'évaluation ultérieure des immeubles de placement selon les modalités de l'IAS 16, c'est-à-dire :

- le coût historique ou réévalué,
- diminué de l'amortissement par composants
- et des pertes de valeur.

Affine a procédé à la réévaluation au 1^{er} janvier 2003, dans le cadre de la réforme des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), de ses immobilisations corporelles et financières. La juste valeur déterminée à cette occasion dans le référentiel antérieur est 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 d'ouverture IFRS (tout comme en norme française) :

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

L'application de l'amortissement par composants dès le 1^{er} janvier 2004 en norme IFRS impacte les capitaux propres d'ouverture dans la mesure où cette approche n'est obligatoire et appliquée par la société, en référentiel français, qu'à compter du 1^{er} janvier 2005.

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

Impact chiffré : + 150 K€ en capitaux propres, soit

- (158) K€ d'augmentation du cumul des amortissements
- 308 K€ de reprise de provision pour grosses réparations

Prise en compte des frais d'acquisition

Le coût d'acquisition des immobilisations comprend les frais directement attribuables pour mettre l'immobilisation en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...). La réévaluation pratiquée par Affine de ses immobilisations brutes au 1^{er} janvier 2003 réduit le retraitement théorique aux seules acquisitions de 2003. De plus, les frais d'acquisition sont déjà intégrés et amortis au sein du poste « immobilisations de location simple » dans la comptabilité en norme bancaire d'Affine.

Impact chiffré : néant

Activation des coûts directs initiaux et des commissions reçues

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) doivent être 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 seront au prorata temporis sur la durée ferme du contrat de location.

Impact chiffré :

- + 204 K€ en capitaux propres au titre des honoraires de commercialisation capitalisés

Dépréciations (IAS 36)

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier l'existence quelconque d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. La valeur de recouvrement est la valeur la plus élevée du prix de vente net des coûts de sortie, et de la valeur d'utilité.

Toute perte de valeur est comptabilisée en résultat, ainsi que la reprise. Après la comptabilisation d'une perte de valeur, lorsqu'elle touche 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 suite à 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.

Les méthodes de valorisation de son patrimoine appliquées par Affine sont conformes à la norme IAS 36. Les tests de dépréciation n'ont pas conduit à modifier le montant des provisions pour dépréciation déterminé en norme française.

Impact chiffré : néant

Actifs disponibles à la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, 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 nécessaires à 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 en « disponible à la vente » 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.

Impact chiffré : (27) K€ en capitaux propres d'ajustement à la baisse de l'évaluation d'un actif concerné

Coût des emprunts liés aux opérations de construction

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 continuité de la règle appliquée dans les comptes consolidés en normes françaises, comptabilise ces frais financiers en charges dans le nouveau référentiel international.

Impact chiffré : néant

II.4. Traitement des contrats de location simple

L'analyse contrat par contrat des critères de classification prévus par l'IAS 17 n'a entraîné aucun reclassement de contrat qualifié de location simple en normes françaises en contrat de location financement en IFRS.

Linéarisation des loyers

Dans le référentiel français, Affine comptabilise les loyers au rythme de leur facturation.

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. Cela 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.

Impact chiffré :

- *A l'ouverture, +175 K€ en capitaux propres en contrepartie des produits à recevoir*

Avantages consentis aux preneurs

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple (travaux preneurs ...) doivent être 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.

Impact chiffré : néant

Traitement des dépôts de garantie versés par les preneurs

Ces dépôts 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.

Impact chiffré : néant

Indemnités d'éviction et droits d'entrée

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.

Impact chiffré : néant

II.5. Contrats de construction

Le traitement des opérations de construction en normes internationales n'entraîne pas de réelle modification par rapport au référentiel antérieur. Affine avait opté, en norme française, pour la méthode préférentielle de la prise en compte des résultats à l'avancement, méthode conforme à la norme IAS 11.

Cas des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

En référentiel français, la totalité du produit de la vente est comptabilisée dès la signature de l'acte, en contrepartie d'un compte clients. L'avancement des travaux de construction se matérialise par la constatation de produits perçus d'avance. En IFRS, les produits perçus d'avance seront nettés avec les comptes clients et de TVA correspondants.

II.6. 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 1^{er} janvier 2004.

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers selon leur catégorie d'appartenance

Les normes définissent 4 catégories d'actifs financiers :

- Les actifs spéculatifs, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les actifs disponibles 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 raison d'une influence insuffisante, en "actifs disponibles à la vente".

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

Amortissement des coûts d'emprunts au TIE

Les frais d'émission des emprunts, y compris ceux des ORA sont traités, en normes françaises, en charges à répartir sur la durée d'amortissement de l'emprunt. Ils sont comptabilisés, en normes IFRS, en moins du nominal des emprunts et pris en charge au travers de leur intégration dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Impact chiffré :

- *A l'ouverture, les calculs, sur les emprunts existants, font ressortir un impact sur les capitaux propres de (650 K€), qui se décompose en :*
 - *Une diminution des frais de souscription d'emprunts à l'actif de (3 539) K€,*
 - *Une diminution des dettes financières au passif de (2 889) K€.*

Comptabilisation des instruments dérivés

Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêts 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

- i) lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash Flow Hedge),
- ii) 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, la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs...).

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).

Impact chiffré :

- *A l'ouverture, l'application de l'IAS 39 aux instruments dérivés existants fait ressortir un impact sur les capitaux propres de (1.095 K€), qui se décompose en :*
 - *annulation des charges à répartir sur primes de caps (1.543 K€)*
 - *constatation des caps et swaps à leur juste valeur :*
 - *caps 824 K€*
 - *swaps (376 K€)*

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.

Le contrat d'ORA émis par AFFINE le 15 octobre 2003 prévoit :

- le remboursement en actions le 15 octobre 2023,
- la distribution d'un acompte sur coupon le 15 novembre de chaque année,
- l'option pour la société de rembourser en numéraire de manière anticipée les obligations à compter du 15 octobre 2013.

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, le contrat d'ORA est classé en instrument 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.

Impact chiffré : 19 336 K€ d'impact en capitaux propres :

- + 20 000 K€ d'augmentation des capitaux propres par la diminution d'autant des dettes subordonnées
- (595) K€ de constatation d'une dette correspondant à l'acompte sur coupon actualisé au 1^{er} janvier
- (69) K€ de diminution des charges à répartir sur frais de souscription

Actualisation des différés de paiement

Les normes IFRS (IAS 32) imposent l'actualisation des provisions pour risques et charges et 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.

Impact chiffré :

- Une amélioration des capitaux propres de 408 K€ s'expliquant par une réduction de la dette correspondant au paiement sur 4 ans de l'impôt dû pour l'entrée dans le régime SIIC, du fait de son actualisation

II.7. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprises réalisés dans le passé ont généré la constatation d'écarts d'acquisition sur Sovabail, Immobilail, Imaffine et Concerto amortis en normes françaises sur 5 à 20 ans.

En norme IFRS 3, les goodwill négatifs sont comptabilisés immédiatement en résultat. L'IFRS 1 ne prévoyant pas de traitement particulier pour les goodwill négatifs, ils sont obligatoirement supprimés dans le bilan d'ouverture en contrepartie des capitaux propres.

Selon l'option offerte par IFRS 1, Affine a choisi de ne pas retraiter les acquisitions antérieures au 1^{er} janvier 2004.

Le goodwill sur Sovabail, qu'il est difficile d'estimer selon les modalités définies par les IFRS, s'est vu attribuer une valeur nulle ; il est donc supprimé dans le bilan d'ouverture en contrepartie des capitaux propres.

La bilan d'ouverture en normes IFRS d'AFFINE ne comprend donc plus qu'un seul goodwill, celui relatif à l'acquisition de sa filiale Concerto développement ; il est maintenu au bilan pour sa valeur nette au 1^{er} janvier 2004, soit un montant de 3.634 K€. Le test d'impairment réalisé n'a pas révélé de moins-value latente à provisionner.

Impact chiffré : baisse des capitaux propres de 1 258 K€ :

- *Suppression des goodwill négatifs nets au 1^{er} janvier 2004 d'un montant de 2.617 K€*
- *Suppression d'un goodwill net au 1^{er} janvier 2004 d'un montant de (3.875 K€)*

II.8. Impôts

Les normes IFRS n'ont quasiment pas apporté de modification dans les principes de comptabilisation des impôts. L'actualisation interdite des impôts différés en IAS 12 n'a pas d'incidence sur Affine qui n'actualise pas ses impôts différés.

Les retraitements du bilan d'ouverture en normes IFRS génèrent des impôts différés.

Impact chiffré : + 257 K€ d'augmentation des capitaux propres au titre des impôts différés actif (cf. note annexe 2)

II.9. 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.

Pour ce qui concerne le groupe Affine, 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.

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. Cette provision est déjà constituée en référentiel français.

En dehors de la provision pour indemnités de fin de carrière, il n'y a pas d'autres engagements à provisionner au titres des avantages liés au personnel.

Impact chiffré : néant

II.10 Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres en application de la norme IFRS 2.

Impact : (238) K€ sur les capitaux propres

II.11 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 2^{ème} 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 1 : par secteur d'activité : Location simple, Crédit-bail et Développement immobilier ;
- Niveau 2 : par zone géographique : Paris, Ile de France, Province et Etranger.

II.12. Tableau de flux

Le tableau de flux établi pour les besoins internes de la société ne présente pas de divergence notable avec la norme IAS 7. Il sera donc très peu affecté par le passage aux nouvelles normes comptables. Sa publication nécessitera une analyse plus fine des placements, en vue de leur affectation en « équivalents de trésorerie » ou en « titres de placements » selon leurs caractéristiques, ainsi qu'un développement des informations à donner en annexe du tableau de flux.

III. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004 EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LES CAPITAUX PROPRES EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
		7	-	7
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		11 474	-	11 474
Prêts et créances sur la clientèle		229 327	-	229 327
2. Actifs d'impôts différés		-	257	257
3. Comptes de régularisation et actifs divers		44 872	5 382	39 490
4. Actifs non courants destinés à être cédés		15 358	27	15 331
Participations dans les entreprises mises en équivalence		22	-	22
5. Immeubles de placement		218 131	84	218 215
Immobilisations corporelles		262	-	262
Immobilisations incorporelles		9	-	9
6. Ecart d'acquisition		7 509	3 875	3 634
ACTIFS TOTAUX		542 260	8 119	534 141
7. Passifs financiers à la juste valeur par résultat		-	376	376
8. Dettes envers les établissements de crédit		327 437	2 889	324 548
Dettes envers la clientèle		5 011	-	5 011
Passifs d'impôts différés		2 269	-	2 269
9. Comptes de régularisation et passifs divers		38 776	408	38 368
10. Provisions pour risques et charges		502	308	194
11. Dettes subordonnées		20 297	19 535	762
12. <i>Ecart d'acquisition négatifs (badwill)</i>		2 617	2 617	-
DETTES TOTALES		396 909	25 381	371 528
ACTIFS NETS TOTAUX		145 351	17 262	162 613
Capital et réserves liées		45 728		45 728
Réserves consolidées		86 723	2 738	83 985
Instruments de capitaux propres (ORA)		-	20 000	20 000
Résultat en instance d'affectation		10 260		10 260
Intérêts minoritaires		2 640		2 640
CAPITAUX PROPRES		145 351	17 262	162 613

IV. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004

1. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

2. Actifs d'impôts différés

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 1 & 7</i>	140
Comptabilisation en dette de l'acompte sur coupon des ORA	<i>note 11</i>	76
Comptabilisation des frais de souscription des ORA au coût amorti	<i>note 11</i>	9
Comptabilisation des frais de souscription des emprunts au coût amorti	<i>note 8</i>	32
Total		257

3. Comptes de régularisation et actifs divers

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

Primes de souscription des caps comptabilisés désormais à la juste valeur	<i>note 1</i>	1 544
Frais de souscription des ORA comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 11</i>	199
Frais de souscription des emprunts comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 8</i>	3 539
Frais d'acquisition sur immeubles de placement qui sont immobilisés	<i>note 5</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.

4. Actifs non courants destinés à être cédés

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.

5. 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 immobilisation pour un montant net de 38 K€, ainsi que des honoraires de commercialisation linéarisés sur la durée ferme du bail pour 204 K€.

6. Ecart d'acquisition

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

7. Passifs financiers à la juste valeur par résultat

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

8. Dettes envers les établissements de crédit

La comptabilisation des frais de souscription des emprunts bancaires en moins 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€ (cf. notes 2 & 3).

9. Comptes de régularisation et passifs divers

L'actualisation de l'exit tax a un impact positif de 408 K€ sur les capitaux propres d'ouverture.

10. Provision pour risques et charges

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

11. Dettes subordonnées

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€.

12. Ecarts d'acquisition négatifs

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