



RAPPORT D'ACTIVITÉ
BUSINESS REVIEW

Premier semestre 2010
First-Half 2010

SOMMAIRE TABLE OF CONTENTS

- 03 PROFIL
PROFILE
- 03 CHIFFRES CLÉS
KEY FIGURES
- 04 ACTIONNARIAT
SHAREHOLDING

GOUVERNANCE GOVERNANCE

- 06 ORGANES DE DIRECTION
MANAGEMENT
- 06 ORGANIGRAMME
ORGANIZATIONAL STRUCTURE
- 07 POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE
ENVIRONMENTAL POLICY

PATRIMOINE ASSETS

- 08 ACTIVITÉ DE L'EXERCICE
ACTIVITY FOR THE PERIOD
- 09 LE PORTFEUILLE IMMOBILIER
PROPERTY PORTFOLIO

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

- 11 RÉSULTATS
EARNINGS
- 12 BILAN
BALANCE SHEET
- 15 LISTE DES IMMEUBLES
LIST OF PROPERTIES

ANNEXES FINANCIÈRES FINANCIAL APPENDIX

- 16 COMPTES CONSOLIDÉS
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
- 47 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE
STATUTORY AUDITORS' REPORT ON THE HALF-YEAR FINANCIAL INFORMATION
- 48 ATTESTATION DES PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
DECLARATION BY THE PERSONS RESPONSIBLE FOR THE HALF-YEAR FINANCIAL REPORT

Société anonyme au capital de 15 210 000 €
 A French *société anonyme* with share capital of €15,210,000
 Siège social/Registered office: 4 square Edouard VII, 75009 PARIS
 379 219 405 RCS Paris
 Téléphone/Tel: 00 33 1 44 90 43 00 - Télécopieur/Fax: 00 33 1 44 90 01 48

Email: info@affiparis.fr
 Site web/Website: www.affiparis.fr

Profil Profile

AffiParis est une foncière cotée depuis mars 2007 sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien et bénéficiant du statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement élevés. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille en province, qui ne représentent plus que 9,5 % de la valeur totale de ses actifs.

AffiParis is a property company listed on NYSE Euronext Paris since March 2007. It specializes in Paris commercial real estate and has the status of a French REIT (SIIC).

The company's strategy consists of making medium and long-term investments with relatively ambitious target returns in offices, retail and business premises in Paris; to this end, it may carry out rehabilitation works. In order to refocus its property portfolio in Paris, AffiParis has implemented a disposal policy since 2008 for its smaller buildings outside Paris, which account for 9.5% of the total value of its assets.

Chiffres clés Key figures

Comptes consolidés (M€)	S1 2009	2009	S1 2010	Consolidated statements (€m)
Chiffre d'affaires HT	7,8	16,1	8,0	Revenues excl. VAT
Investissements	-	1,8	0,1	Investments
Total bilan dont :	217,0	216,8	218,3	Total Balance sheet of which:
Immeubles de placement	179,3	185,5	187,8	Investment properties
Immeubles destinés à la vente	26,8	20,6	19,6	Property held for sale
Fonds propres (avant affectation)	27,2	32,5	33,1	Shareholders' equity (before allocation)
Dettes financières nettes *	147,3	138,8	137,2	Net financial debt*
LTV	66,7 %	63,4 %	62,3 %	LTV
Coût moyen de la dette	4,6 %	4,5 %	4,1 %	Average cost of debt
Résultat courant	1,2	3,0	1,9	Current profit
Résultat net comptable	(16,4)	(11,0)	0,7	Net profit
Juste valeur du patrimoine locatif **				Fair value of rental properties**
Droits inclus	221	219	220	Including transfer taxes
Hors droits	208	206	207	Excluding transfer taxes
Actif net réévalué (hors droits)	27,1	32,5	33,1	Net asset value (excluding transfer taxes)
par action (€)	9,34	11,21	11,42	per share (€)

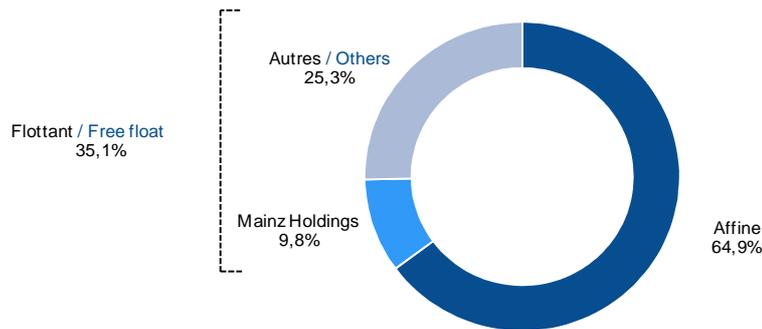
(*) avances d'actionnaire exclues / excluding shareholder loans

(**) y compris immeubles destinés à la vente / including property held for sale

Actionnariat Shareholding

Actionnariat au 30 juin 2010

Le capital social d’AffiParis s’élève au 30 juin 2010 à 15 210 000 €, divisé en 2 898 000 actions. Le flottant représente 35,1 % du capital, le solde, soit 64,9 %, étant détenu par Affine.



Shareholding at 30 June 2010

At 30 June 2010, the share capital of AffiParis totalled €15,210,000 divided into 2,898,000 shares. The free float represented 35.1% of the capital, with the balance (64.9%) being held by Affine.

AffiParis en bourse

Le titre AffiParis est coté sur NYSE Euronext Paris. Le contrat de liquidité signé avec la société de Bourse Gilbert Dupont assure la cotation du titre en continu. La valeur brute des 25 226 actions propres détenues par la société au 30 juin 2010 est de 190 307 €.

Depuis le début de l’année, le cours d’AffiParis suit de près l’évolution des indices sectoriels. Ainsi il a enregistré une baisse sensible en avril/mai mais n’a pas bénéficié d’un léger rebond depuis début juin à l’instar des autres foncières. Le titre a atteint fin juin 6,7 €, en recul de 15,2 % par rapport au début 2010 et s’est stabilisé depuis.

Le volume moyen quotidien de transactions a été de 611 titres au cours du premier semestre 2010 contre 706 pour la même période en 2009. Le taux de rotation du capital sur le marché a été de 5,3 % sur une base annualisée, ou encore de 15,1 % par rapport au flottant.

AffiParis on the stock market

AffiParis shares are listed on NYSE Euronext Paris. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees continuous stock quotation. At 30 June 2010, the gross value of the 25,226 treasury shares held by the company amounted to €190,307.

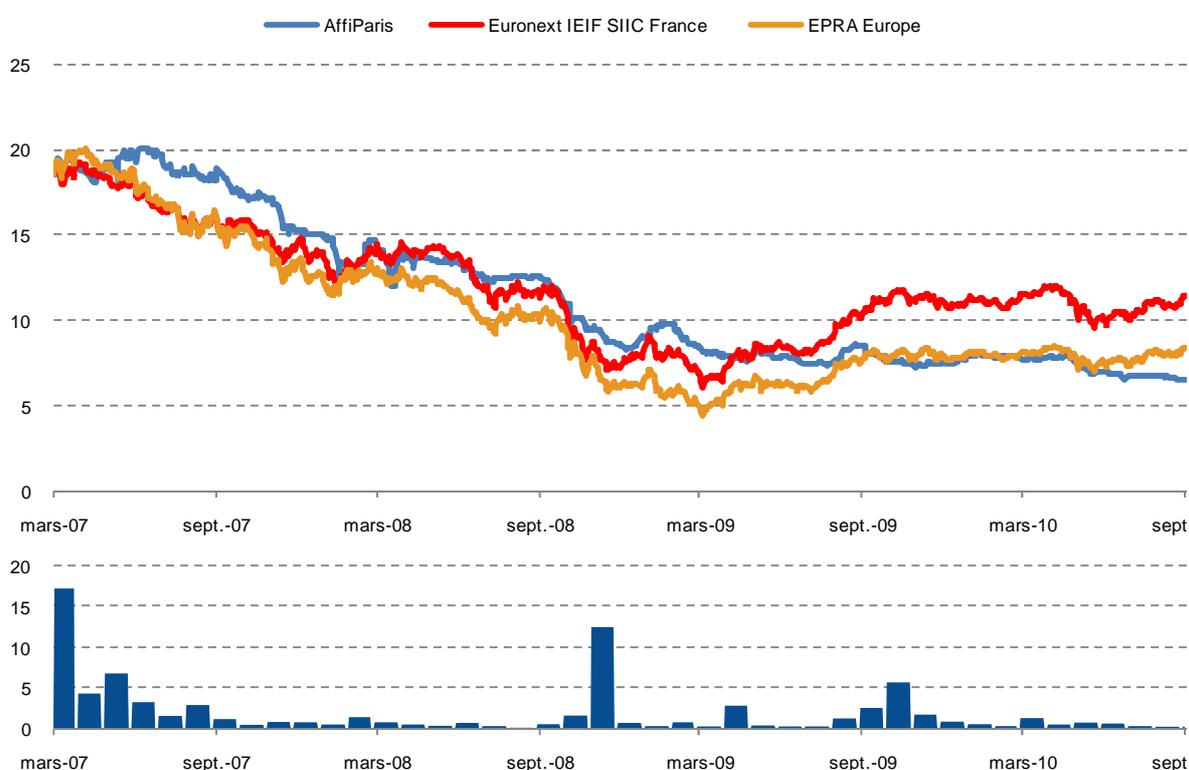
Year-to-date, the share price of AffiParis has closely followed the changes of the sectorial indices, recording a significant fall in April/May without profiting from the slight rebound experienced by most listed property companies in early June. By the end of June, the share price had fallen 15.2% in comparison with the beginning of the year to €6.7, and has stabilised since.

The average daily volume of transactions in the first half 2010 was 611 shares, compared to 706 for the same period in 2009. The annualised transaction turnover was 5.3% of total capital, or 15.1% based on the free float.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2010 Share characteristics at 30 June 2010

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0010148510
Bloomberg	FID FP
Reuters	FID.PA
Nombre de titres / Number of shares	2 898 000
Flottant / Float	35,1 %
Cours / Price	6,70 €
+ Haut & + Bas / High & Low	8,08 € / 6,57 €
Capitalisation / Capitalization	19,4 M€
Rendement global du titre / Total shareholder return	-15,2 %

Cours de l'action AffiParis (en €) et volume moyen de transaction (en milliers de titres) depuis son introduction en bourse en 2007 AffiParis share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) since the IPO in 2007



Agenda de l'actionnaire

- 15 novembre 2010 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2011 : Résultats annuels 2010

Shareholder's diary

- 15 November 2010: Third Quarter Revenues
- February 2011: 2010 Annual Results

GOVERNANCE

GOVERNANCE

Organes de direction Management

Conseil d'Administration au 30 juin 2010 / Board of Directors at 30 June 2010

Président / Chairman

Alain Chaussard

Directeur Général délégué d'Affine
Deputy Chief Executive Officer

Vice-Président / Vice-Chairman

Maryse Aulagnon

Président directeur Général d'Affine
Chief Executive Officer of Affine

Nicolas Cheminai

Directeur de l'Immobilier d'Affine
Head of the Real Estate Department of Affine

Charles de Jerphanion

Directeur général d'IGC Promotion
Chief Executive Officer of IGC Promotion

Ariel Lahmi

Président directeur Général de Beekman Reim
Chairman and Chief Executive Officer of Beekman Reim

Mab-Finance SAS

représentée par **Cyril Aulagnon**

Directeur du développement et de la stratégie d'Affine
Mab-Finance SAS represented by Cyril Aulagnon
Head of Development and Strategy of Affine

Didier Moinet

Gérant de Quartz
Manager of Quartz

Jean-Louis Simon

Président d'Angles
Chairman of Angles

Direction générale / General Management

Alain Chaussard

Directeur général
Chief Executive Officer

Nicolas Cheminai

Directeur général délégué
Deputy Chief Executive Officer

Salarié / Workforce

La société n'a pas de salariés, sa gestion étant assurée par Affine dans le cadre d'un mandat de gestion.
The company has no employees and is managed by Affine under a management contract.

Commissaires aux comptes / Statutory Auditors

Cailliau Dedout et Associés, représenté par / represented by **Mohcine Benkirane**
Conseil Audit & Synthèse, représenté par / represented by **Jean-Philippe Bertin**

Organigramme au 30 juin 2010

Organisational structure at 30 June 2010



Politique environnementale

Environmental policy

Dispositions relatives à l'information sur les risques industriels et environnementaux

AffiParis cherche à améliorer la qualité environnementale de ses immeubles en adoptant notamment des mesures préventives permettant de limiter, en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement. Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs et à les sensibiliser aux problèmes environnementaux.

Le groupe fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire afin de s'assurer qu'ils sont utilisés en conformité avec les obligations en matière de risques et de qualité environnementale.

Provisions regarding industrial and environmental risk reporting

AffiParis aims to improve the environmental quality of its buildings, in particular by adopting preventative measures to limit environmental impact of building construction and renovation. This initiative also offers ways to make buildings more comfortable and to raise user awareness of environmental issues.

The Group has periodic audits carried out on the buildings it owns to ensure that they are used in accordance with obligations regarding risk and environmental quality.

PATRIMOINE ASSETS

Activité de l'exercice Activity for the year

Gestion

Au cours du premier semestre, 16 nouveaux baux représentant un loyer global annuel de 678 000 € pour une surface de 3 400 m² ont été signés. 3 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 174 000 €.

Acquisitions

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition au premier semestre 2010.

Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du premier semestre mais à fin juin 2 promesses de vente étaient signées et 2 autres en cours de signature pour des immeubles en régions. AffiParis poursuit, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage de ses actifs situés hors Paris.

Management

During the first half, 16 new leases were signed, representing a total annual rental income of €678,000 for a floor area of 3,400 m². Three tenants cancelled their leases, representing a total annual rental income of €174,000.

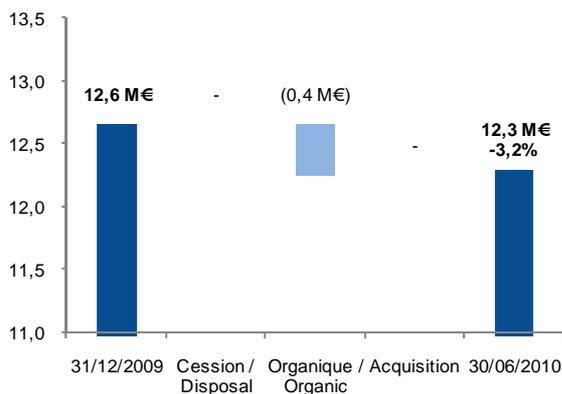
Acquisitions

In accordance with its prudent policy in a context of continued uncertainty, AffiParis made no acquisitions during the first half 2010.

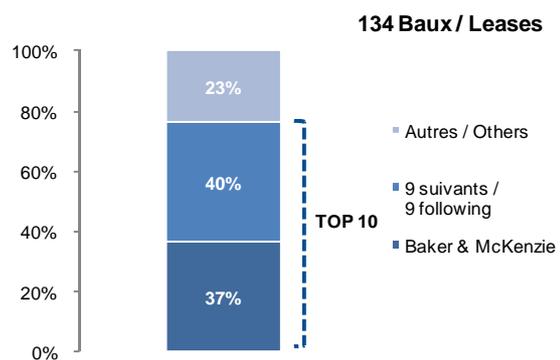
Disposals

No disposal was completed during the first half 2010 but at the end of June, two contracts for sale had been signed and 2 were in the process of being signed for buildings in the regions. In accordance with its strategy of specialisation in Paris real estate, AffiParis continues with the arbitrage of assets located outside Paris.

Evolution des loyers faciaux Change in headline rents



10 premiers clients / 10 largest customers



Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévue dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...). / Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding advantages granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually considered as such, staggering of rent, etc. .

Le portefeuille immobilier

Property portfolio

Par nature / By type

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	96,7	72,1	95,7
Entrepôts et activités Warehouses and industrial premises	3,3	27,9	4,3

Par localisation / By Location

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Paris	90,5	34,3	86,0
Autres / Others	9,5	65,7	14,0

À fin juin 2010, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 18 immeubles (et un ensemble de parkings) développant environ 67 100 m² utiles et dégagant sur la base des baux en cours un loyer annuel global de 12,3 M€ (contre 12,6 M€ à fin décembre 2009) ; à périmètre constant, les loyers ont diminué de 3,2 % au cours du semestre, principalement en raison des baisses de loyers consenties dans les relocations.

At the end of June 2010, the Group's rental properties comprised 18 buildings (and a set of parking lots) that totaled around 67,100 m² of useable surface area and, on the basis of leases in effect, yielded a total annual rental income of €12.3m (compared to €12.6m at the end of December 2009). On a like-for-like basis, rental income decreased by 3.2% over the half-year, resulting mainly from lower rents in re-let properties.

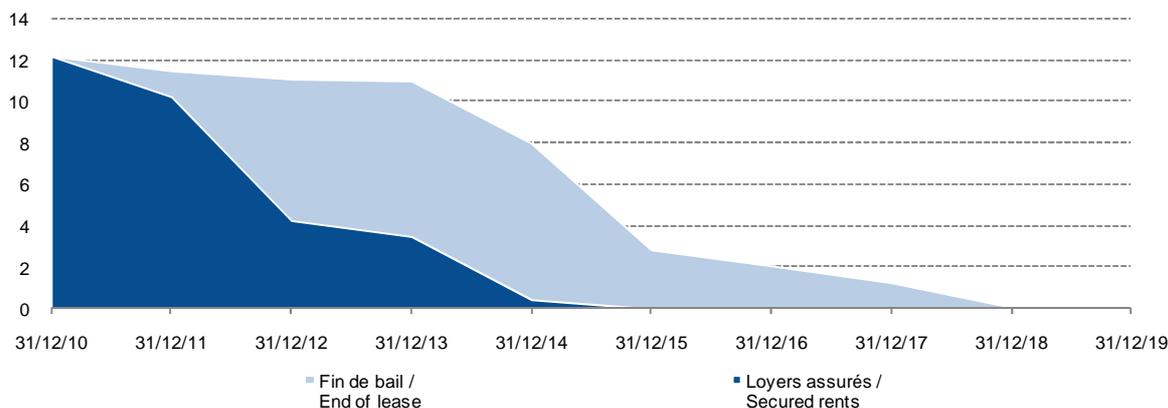
Les six immeubles parisiens représentent 90,5 % de la valeur et 86,0 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 458 €/m².

The six buildings in Paris account for 90.5% of the value and 86.0% of the rental income, with a weighted average rent of €458/m².

Le taux d'occupation financier global est de 96,0 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

The overall financial occupancy rate is 96.0%, and over 98% of buildings in Paris are let.

Échéancier des baux en vigueur au 30 juin 2010 (K€) Lease schedule based on rentals at 30 June 2010 (€000)



Le principal actif du Groupe (50 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 400 m², localisé au sein du quartier central des affaires de Paris, acquis au mois de juin 2006. Situé entre la rue Paul Baudry et la rue de Ponthieu à Paris (8^e), à proximité des Champs Élysées ; il est composé de sept immeubles indépendants encadrant un jardin central et 113 places de parking. Il est, pour l'essentiel, loué depuis octobre 2006 pour une durée de neuf ans, dont une période ferme de six ans, au cabinet Baker & McKenzie, qui représente ainsi 37 %

The Group's main asset (50% of value) comprises 9,400 m² of outstanding office property located in the central business district of Paris, acquired in June 2006. The property is located between Rue Paul Baudry and Rue de Ponthieu in the 8th arrondissement, near the Champs Élysées. It comprises seven stand-alone buildings surrounding a central garden and 113 parking lots. Most of the buildings have been let since October 2006 for a period of nine years, including a firm 6-year period, to Baker & McKenzie, representing 37% of the

du total des loyers du groupe AffiParis.

Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (93 % de la valeur), internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession) et sur les prix de promesses de vente (4 %). Au 30 juin 2010, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 207,4 M€. La valeur droits inclus atteint 220,2 M€, soit une légère croissance de 0,6 % par rapport au 31 décembre 2009.

Cette croissance résulte de la diminution des taux de capitalisation utilisés dans les expertises, qui est compensée partiellement par la baisse du taux d'occupation. L'impact de l'évolution des loyers de marché est très légèrement négatif.

Le taux de rendement moyen brut utilisé dans les expertises ressort à 6,1 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 8,5 M€ de la valeur.

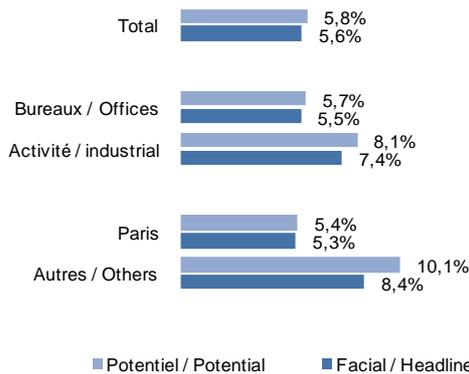
AffiParis Group's total rental income.

All rental properties of the Group were valued on the basis of external (93% of value) and internal (3%: small-size buildings under sale) appraisals and on the prices in sales agreements (4%). On 30 June 2009, the fair value of the properties excluding transfer taxes totalled €207.4m (including assets held for sale). Including transfer taxes, it was €220.2m, a slight increase of 0.6% in comparison with 31 December 2009.

This growth results from the decrease in the capitalisation rates used in the appraisals, partially offset by a lower occupancy rate. The impact of changes in market rents is slightly negative.

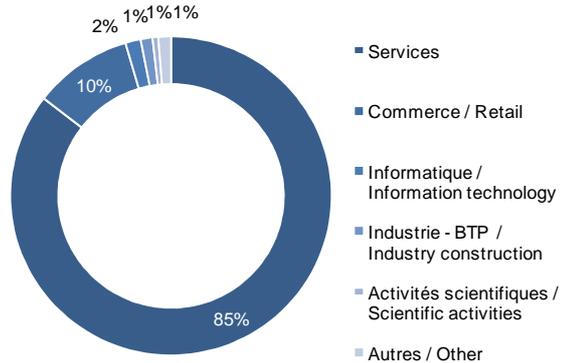
The gross average rate of return is 6.1%; a variation of 25 basis points would result in a €8.5m increase or decrease of the value.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



Le *rendement facial* est brut, il est égal aux loyers faciaux divisés par la valeur vénale des immeubles de placement droits inclus. Les *loyers potentiels* correspondent à la somme des loyers faciaux et des loyers estimés des locaux vacants. Le *rendement potentiel* est égal aux loyers potentiels divisés par la valeur vénale des immeubles de placement droits inclus.

Par secteur d'activité (en loyer) By business sector (in rent)



The *headline yield* is gross, and is equal to the headline rents divided by the market value of the investment properties including transfer taxes. *Potential rents* correspond to the sum of headline rents and estimated rents on vacant premises. *Potential yield* equals potential rents divided by the market value of the investment properties including transfer taxes.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

FINANCIAL SUMMARY

Résultats

Earnings

Comptes consolidés

La marge opérationnelle s'élève à 5,8 M€ au premier semestre 2010, en légère hausse (+0,4 %) par rapport à la même période de 2009. La réduction des différents coûts, et plus particulièrement des frais financiers (-17 %), permet à AffiParis de dégager un résultat courant (hors plus-value de cessions) en hausse de plus de 64 % à 1,9 M€.

Cette évolution, conjuguée à une amélioration de la juste valeur des immeubles (+1,2 M€) permet au résultat net de redevenir positif (0,7 M€), en dépit d'une nouvelle baisse de valeur des instruments financiers (-2,4 M€).

Consolidated financial statements

During the first half of 2010, the operating margin amounted to €5.8m, slightly up (0.4%) on the same period last year. The reduction of various costs, more specifically financial costs (-17%), enabled AffiParis to show a current profit (excluding capital gains from sales) up by more than 64% at €1.9m.

This progression, combined with an improvement in the fair value of the buildings (+€1.2m), allows the net profit to return to positive level (+€0.7m), despite a further decline in the value of financial instruments (-€2.4m).

Comptes consolidés (M€)	S1 2009	2009	S1 2010	Consolidated statements (€m)
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	5,8	11,4	5,8	Operating margin ⁽¹⁾⁽²⁾
Résultat financier ⁽¹⁾	(4,0)	(7,4)	(3,3)	Net financial income ⁽¹⁾
Charges d'exploitation et divers	(0,6)	(0,9)	(0,6)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	(0,0)	Corporate income tax
Résultat courant	1,2	3,0	1,9	Current profit
Plus-values nettes de cession	0,1	0,1	-	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	1,3	3,1	1,9	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	(16,4)	(12,7)	1,2	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	(1,4)	(1,6)	(2,4)	Change in fair value of financial instruments
Divers non opérationnel	-	-	-	Miscellaneous non-operational
Impôts différés net d'Exit Tax	0,0	0,1	-	Deferred taxes net of Exit Tax
Résultat net	(16,4)	(11,0)	0,7	Net profit

(1) Hors variation de juste valeur / Excluding change in fair value

(2) produit net des activités du groupe constitué principalement par les loyers nets / Net income from the Group's activities, consisting mainly of net rents

Cash-flow consolidés

Au 30 juin 2010, la capacité d'autofinancement qui atteint 2,0 M€, en hausse de près de 32 % par rapport à la même période en 2009, et l'amélioration du BFR (0,8 M€ vs -0,6 M€) permettent au groupe de bénéficier d'un cash flow opérationnel en hausse de 38 % à 5,9 M€.

Consolidated cash flow

At 30 June 2010, the group enjoyed an operating cash flow up 38% at €5.9m, resulting from a fund from operations of €2.0m, up by almost 32% on the same period in 2009, and the improvement of the WCR (€0.8m vs. -€0.6m).

Comptes consolidés (M€)	S1 2009	2009	S1 2010	Consolidated statements (€m)
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	4,3	7,9	5,9	Operating cash flow (excluding cost of debt)
Investissement	0,4	4,0	(0,1)	Investment
Financement	(5,5)	(12,6)	(5,3)	Financing
<i>dont coût de la dette</i>	<i>(3,8)</i>	<i>(7,0)</i>	<i>(3,1)</i>	<i>of which cost of debt</i>
Variation de trésorerie	(0,8)	(0,7)	0,6	Change in cash position

(1) 9 mois / 9 months

Le cash-flow d'investissement reflète l'absence de nouvelles opérations.

The investment cash flow reflects the absence of new transactions.

Aucun crédit bancaire n'a été signé au cours du premier semestre 2010. Le cash-flow financier, comprend essentiellement l'amortissement de la dette existante (-1,9 M€) et les frais financiers (-3,1 M€), en nette baisse par rapport au premier semestre 2009 (-3,8 M€). Au total, la trésorerie du groupe est en légère augmentation de 0,6 M€.

No bank credit was signed up during the first half 2010. Financial cash flow comprises repayment of the existing debt (-€1.9m) and financial expenses (-€3.1m), markedly lower than in 2009 H1 (-€3.8m). Overall, the Group's cash position increased slightly by €0.6m.

Bilan Balance Sheet

Comptes consolidés (M€)	S1 2009	2009	S1 2010	Consolidated statements (€m)
ACTIF	217,0	216,8	218,3	ASSETS
Immeubles (hors droits)	206,1	206,1	207,4	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>179,3</i>	<i>185,5</i>	<i>187,8</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>26,8</i>	<i>20,6</i>	<i>19,6</i>	<i>of which property held for sale</i>
Autres actifs	10,9	10,7	10,9	Other assets
PASSIF	217,0	216,8	218,3	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	27,2	32,5	33,1	Shareholders equity (before allocation)
Dettes et autres passifs	189,8	184,3	185,2	Debt and other liabilities

Actif Net Réévalué

L'ANR hors droits s'élève à 33,1 M€, en légère progression (+2,0 %) par rapport à fin 2009. Celle-ci s'explique essentiellement par la bonne performance du résultat courant (et la reprise de la valeur des immeubles de placement qui permettent de limiter l'impact de la baisse de la valorisation des instruments financier.

Net asset value

NAV excluding transfer taxes totaled €33.1m, a slight improvement (+2.0%) on the end of 2009. This is due largely to the good performance of the current profit and the upturn of property values which limit the impact of the valuation fall of financial instruments.

En conséquence, l'ANR hors droits par action atteint 11,42 €, par rapport auquel le cours de bourse affiche au 30 juin 2010 (6,7 €) une décote de 41 %. Droits inclus, l'ANR s'élève à 15,86 € par action.

Consequently, NAV per share excluding transfer taxes stands at €11.20; in comparison with which the share price at 30 June 2010 (€6.7) reflected a 41% discount. Including transfer taxes, NAV was €15.86 per share.

En retenant le mode de calcul de l'EPRA, qui dans le cadre d'AffiParis conduit au retraitement de la juste valeur des instruments dérivés, l'ANR hors droits et droits inclus s'établit respectivement à 14,71 € et 19,15 €.

Through the EPRA calculation method, which for AffiParis leads to the retreatment of the fair value of derivatives, the NAV, excluding and including transfer taxes, stands at €14.71 and €19.15 respectively.

Financement

Au cours de l'année, aucun crédit n'a été contracté ou renouvelé.

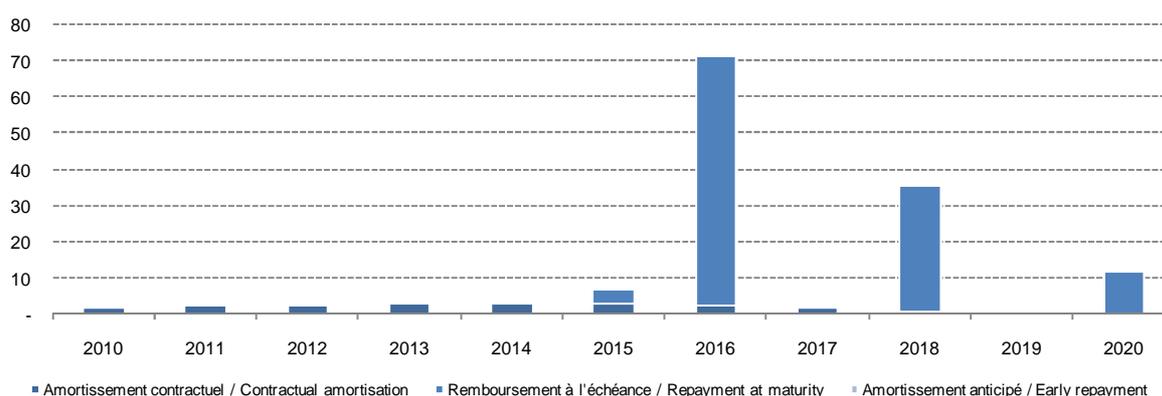
Au 30 juin 2010, la dette financière nette (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) ressort à 137,2 M€, soit 62,3 % de la valeur de marché du patrimoine, droits inclus. Ce ratio pourrait s'améliorer avec la remontée des justes valeurs. La dette bancaire nette représente 2,3 fois le total des fonds propres et de l'avance d'actionnaire.

Financing

Over the year, no credit was granted or renewed.

At 30 June 2010, net financial debt (net of cash and cash equivalents) totalled €137.2m, or 62.3% of the market value of the property portfolio, including transfer taxes. This ratio could improve with the fair values upturn. Bank debt is 2.3 times the total of shareholders' equity and shareholder's advance.

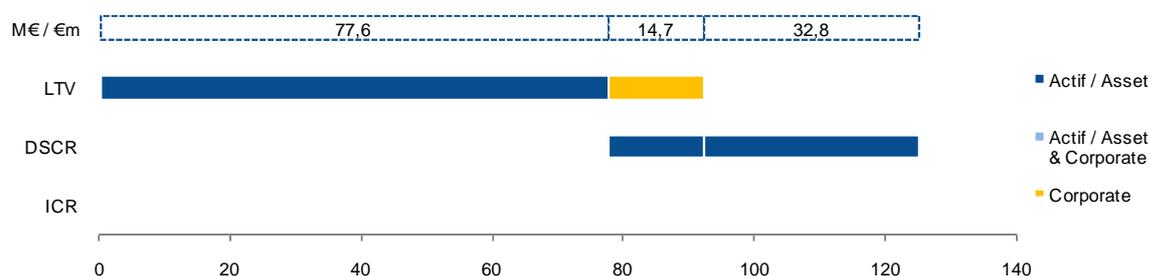
Echéancier de la dette (M€) / Debt maturity schedule (€m)



Sur la base des conditions en vigueur au 30 juin 2010, le taux moyen annuel de la dette s'élève à 2,0 % et 4,1 % coût de couvertures inclus, la marge moyenne des crédits étant d'environ 100 points de base, et sa durée moyenne à 7,0 années. Les emprunts à taux variable sont en grande majorité couverts (95 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant 2016.

Based on the conditions in force at 30 June 2010, the average annual rate of debt was 2.0% excluding hedging costs or 4.1% including hedging costs, with an average credit margin of around 100 bp, and an average term of 7.0 years. Variable rate loans are mostly (95%) hedged through caps or tunnels. The company will not face any significant debt maturity before 2016.

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



Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

At 30 June 2010, no compulsory early repayment was invoked in part or in whole for any credit due to a failure to comply with financial ratios to be reported on that date.

Perspectives

La brutale dégradation des marchés financiers n'a pas permis à AffiParis de mettre en œuvre pleinement la stratégie définie lors de son introduction en bourse. La société est prête à renouer avec le développement de son patrimoine par investissement direct, apport ou croissance externe, seule ou en partenariat. En parallèle la société poursuivra sa politique de cession des actifs régionaux.

Outlook

The dramatic deterioration in the financial markets has prevented AffiParis from fully implementing the strategy defined when it launched its IPO. The company is ready to revive the development of its properties portfolio through direct investment, contribution or external growth, either alone or through partnerships. At the same time, the company will continue its disposal policy of regional assets.

Liste des immeubles au 30 juin 2010

List of properties at 30 June 2010

Situation	Locataire	Zone	Dépt.	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Tenant	Region	French Dept.	Surface area in m ²	Financial occupancy rate	Acquisition date
Bureaux / Offices						
Paris 3ème - 14 rue Chapon	Criteo	Paris	75	957	100%	juil-05
Paris 3ème - 19 rue Réaumur	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	1 613	100%	déc-07
Paris 8ème - 1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	75	9 391	100%	juin-06
Paris 9ème - 12 rue Auber	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	2 291	93%	mai-08
Paris 10ème - 18 rue d'Enghien	G Star Row	Paris	75	1 003	100%	mai-08
Paris 12ème - 2 rue Traversière	SNCF	Paris	75	7 783	100%	mai-08
Croissy Beaubourg - 4 boulevard de Beaubourg	Biomédical	RP / Paris region	77	1 020	100%	mars-05
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	77	1 034	73%	mars-05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP / Paris region	78	1 160	100%	mars-05
* Goussainville - 1 rue Le Nôtre	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	95	2 831	96%	nov-05
Nice - 17 rue Guiglionda de Sainte Agathe	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	6	16 387	89%	juil-05
* Hesdin - 50 avenue François Mitterand	vacant	Prov. / Other regions	62	346	0%	nov-05
Bayeux - 28-32 place Charles de Gaulle	vacant	Prov. / Other regions	14	764	0%	nov-05
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	34	1 128	22%	nov-05
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe	EDS Answare	Prov. / Other regions	31	662	100%	nov-05
Activités / Industrial						
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP / Paris region	93	1 645	100%	mars-05
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov. / Other regions	21	12 985	98%	juil-05
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	59	4 133	82%	nov-05

* actif sous-promesse de vente / asset under sale commitment agreement



Annexe financière 30 juin 2010

A. Comptes semestriels consolidés condensés Arrêtés au 30 juin 2010

SOMMAIRE

Etat de situation financière consolidée (bilan)	18
Etat du résultat global consolidé (compte de résultat)	20
Tableau de variation des capitaux propres	22
Etat des flux de trésorerie	23
Annexe	
1. Informations relatives à l'entreprise	25
2. Principaux événements du semestre	25
3. Principes et méthodes comptables	25
4. Périmètre de consolidation	32
5. Activités en cours d'abandon	32
6. Gestion du risque financier	33
7. Information sectorielle	38
8. Notes sur le Bilan - actif	40
9. Notes sur le Bilan - passif	41
10. Notes sur le Compte de Résultat	42
11. Engagements et éventualités	44
12. Instruments financiers	45
13. Effectif	45
14. Avantages du Personnel	45
15. Informations relatives aux parties liées	46
16. Evénements postérieurs à la date de clôture	46

ETAT DE SITUATION FINANCIERE (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS		188 625	186 387
Actifs corporels		1	2
Immeubles de placement	[8.1]	187 854	185 616
Immobilisations incorporelles		-	-
Ecarts d'acquisition		-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-
Actifs financiers	[8.2]	769	769
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
Actifs à la juste valeur par résultat		-	-
Actifs disponibles à la vente		-	-
Instruments dérivés à la juste valeur		-	-
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		769	769
Prêts		-	-
Actifs d'impôts différés		-	-
Titres et investissements dans les sociétés MEQ		-	-
ACTIFS COURANTS		29 652	30 434
Immeubles destinés à la vente	[8.3]	19 610	20 603
Prêts et créances de location financement		-	-
Stocks		-	-
Clients et comptes rattachés		1 535	2 692
Créances rattachées sur immeubles de placement		1 535	2 692
Créances rattachées sur développement immobilier		-	-
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
Actifs d'impôts courants		0	-
Autres créances		7 044	5 980
Créances fiscales et sociales		255	380
Autres créances et comptes de régularisation		6 789	5 600
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 464	1 159
Equivalents trésorerie : SICAV		791	674
Retraitement à la juste valeur des SICAV		1	1
Disponibilités		672	484
TOTAL ACTIF		218 277	216 821

ETAT DE SITUATION FINANCIERE (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital et assimilés		15 194	15 230
Capital		15 210	15 210
Primes		174	174
Actions propres		(190)	(154)
Réserves consolidées		17 241	28 234
Gains ou pertes latents ou différés		-	-
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Résultat consolidé		673	(10 990)
Acomptes sur dividendes			
INTERETS MINORITAIRES		10	19
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		12	24
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		(2)	(5)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		33 118	32 493
PASSIFS NON COURANT			
Emprunts long terme	[9.1]	130 763	131 488
Passifs financiers	[9.2]	9 889	7 554
Instruments dérivés à la juste valeur		9 521	7 554
Instruments dérivés de couverture		-	-
Autres passifs financiers		367	-
Dépôts et cautionnements reçus		925	969
Passifs d'impôts différés		-	-
Passifs d'impôts non courants		366	362
PASSIF COURANT		43 217	43 955
Passifs liés à des actifs destinés à la vente	[9.3]	5 664	5 955
Dettes fournisseurs et autres dettes		5 686	4 765
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		142	189
Autres dettes		3 471	2 791
Comptes de régularisation		1 318	997
Produits constatés d'avance		754	788
Emprunts et dettes financières		28 958	30 098
Dettes financières envers les banques		1 880	2 122
Dettes financières envers les actionnaires		27 078	27 976
Passifs d'impôts courants		2 250	2 222
Dettes fiscales et sociales		446	810
Provisions		214	105
TOTAL PASSIF		218 277	216 821

Etat du résultat global (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	30/06/2009
LOYERS NETS	[10.1)	5 666	5 726
Produits sur immeubles de placement		8 032	7 799
Charges sur immeubles de placement		(2 366)	(2 072)
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	[10.2]	131	45
Résultat sur opérations de location financement		-	-
Résultat des opérations de développement immobilier		-	-
Résultat sur activité de centre d'affaires		-	-
Autres		131	45
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	[10.3]	(564)	(602)
Frais de structure		(455)	(601)
Amortissements et dépréciations		(1)	(1)
Charges nettes des provisions		(109)	-
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	[10.4]	-	140
Immeubles de placement		-	140
Levées d'options sur immeubles en location financement		-	-
Actifs d'exploitation		-	-
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR	[10.5]	1 155	(16 425)
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		2 526	267
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(1 371)	(16 692)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		6 388	(11 115)
Coût de l'endettement financier net		(2 974)	(2 686)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées		-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(2 405)	(2 236)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Autres		(336)	(416)
RESULTAT FINANCIER		(5 715)	(5 338)
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		-	-
VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION		-	-
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION		-	-
RESULTAT AVANT IMPOT		673	(16 454)
IMPOTS		(1)	(12)
IMPOTS DIFFERES		-	48
RESULTAT NET		671	(16 419)
INTERETS MINORITAIRES		(2)	(1)

**ETAT DU RESULTAT NET ET DES GAINS ET
PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN
CAPITAUX PROPRES** (en milliers d'euros)

	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net	671	(16 419)
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecart actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt		
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-	-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	671	(16 419)
Dont part du groupe	673	(16 418)
Dont part des intérêts minoritaires	(2)	(1)

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 01/01/2009	15 012	174	(198)	28 521	0	43 509	190	43 698
Augmentation de capital	198			(198)				
Elimination des titres auto détenus			4	(26)		(21)		(21)
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes							(100)	(100)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	198		4	(224)		(21)	(100)	(121)
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								
1 ^{er} semestre 2009					(16 418)	(16 418)	(1)	(16 419)
Sous-total					(16 418)	(16 418)	(1)	(16 419)
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 30/06/2009	15 210	174	(194)	28 297	(16 418)	27 070	89	27 158
Augmentation de capital								
Elimination des titres auto détenus			39	(18)		21		21
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes								
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires			39	(18)		21		21
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								
2 ^{ème} semestre 2009					5 428	5 428	(4)	5 424
Sous-total					5 428	5 428	(4)	5 424
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				(44)		(44)	(66)	(110)
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations								
Capitaux propres au 31/12/2009	15 210	174	(155)	28 234	(10 990)	32 474	19	32 493
Affectation du résultat 2009					(10 990)			10 990
Capitaux propres au 01/01/2010	15 210	174	(155)	17 244	0	32 474	19	32 493
Augmentation de capital								
Elimination des titres auto détenus			(36)	(4)		(39)		(39)
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes							(8)	(8)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(36)	(4)		(39)	(8)	(47)
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								
1 ^{er} semestre 2010					673	673	(2)	671
Sous-total					673	673	(2)	671
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 30/06/2010	15 210	174	(190)	17 241	673	33 108	10	33 118

Etat des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)

30/06/2010

31/12/2009

30/06/2009

I. OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE

Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)	671	(10 995)	(16 419)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	111	241	153
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(1 155)	12 651	16 425
Autres produits et charges calculés (y compris actualisations)	2 376	1 676	1 503
Plus et moins values de cession d'actifs	-	(52)	(140)
- valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	5 813	1 525
- produits de cessions des immobilisations cédées	-	(5 865)	(1 665)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidées	-	-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	2 004	3 521	1 521
Coût de l'endettement financier net	3 189	6 915	3 747
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	1	(97)	(35)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	5 194	10 339	5 233
Impôt payé	(1)	(2 592)	(315)
Variation des stocks	-	-	-
Variation des clients et comptes rattachés	360	(156)	(651)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	643	130	44
Autres variations du besoin en fonds de roulement liées à l'activité opérationnelle	(248)	144	7

FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	5 948	7 865	4 319
--	--------------	--------------	--------------

II. OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Location financement	-	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
Immeubles de placement	(116)	4 115	383
- Décaissements liés aux acquisitions	(116)	(1 750)	(1 282)
- Encaissements liés aux cessions	-	5 865	1 665
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Subventions d'investissements reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	-
Titres consolidés	-	(110)	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	(110)	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
- Incidence des variations de périmètre	-	-	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	(12)	(12)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-

FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(116)	3 993	371
---	--------------	--------------	------------

III. OPERATIONS DE FINANCEMENT

Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :	-	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-	-
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	(40)	(22)	(34)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :	(8)	(100)	(100)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-	-
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(8)	(100)	(100)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(109)	(107)	(68)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	-	6 015	957
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(1 912)	(11 423)	(2 498)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(3 142)	(7 028)	(3 765)
Autres flux liés aux opérations de financement	(47)	113	18

FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(5 258)	(12 553)	(5 489)
---	----------------	-----------------	----------------

VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	574	(695)	(799)
--	------------	--------------	--------------

Incidence des variations des cours des devises

Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	847	1 542	1 542
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	1 421	847	743

VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	574	(695)	(799)
---	------------	--------------	--------------

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009	Au 30/06/2009
Equivalents de trésorerie : SICAV	791	674	428
Comptes bancaires débiteurs	672	484	384
Découverts bancaires	(41)	(311)	(69)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	1 421	847	743

1. Informations relatives à l'entreprise

Le 7 septembre 2010 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2010 et a autorisé leur publication. AffiParis est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis le 5 mars 2007 et sa première cotation est intervenue le 9 mars 2007.

AffiParis est une foncière dont l'activité est l'acquisition d'immeubles parisiens à usage industriel (bureaux, entrepôts, commerces) en vue de la location, directement ou par l'intermédiaire de filiales dédiées.

Elle a également adopté, en 2007, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

Respect des critères requis par l'application de la Loi SIIC 4 du 01/02/2010 : AffiParis a, depuis l'option pour le régime SIIC, toujours été détenue à plus de 60% par la société Affine, laquelle a également le statut de SIIC. AffiParis, en tant que filiale de SIIC à plus de 60%, n'est donc pas tenue à la limitation de détention du capital par un actionnaire unique.

L'activité du groupe AffiParis étant la location d'immeubles, la notion de répartition par secteur géographique a été retenue et est décrite dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de l'exercice sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

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

2. Principaux événements du semestre

- Impact sur les capitaux propres

L'Assemblée Générale Mixte du 20 avril 2010 a décidé d'affecter la perte de l'exercice 2009, soit – 11 481 497 €, au poste Report à nouveau, et prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

- Acquisitions

AffiParis n'a réalisé aucune acquisition en 2010.

- Cessions

AffiParis poursuit conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage des actifs situés en province. Aucun actif n'a été cédé au cours du 1^{er} semestre 2010.

3. Principes et méthodes comptables

Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe AffiParis sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, y compris IAS 34, telles qu'adoptées par l'Union européenne. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards

Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe :

- IFRS 2 amendée « Transaction cash-settled intragroupe » ;
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » ;
- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels » : Le changement de l'évaluation des intérêts ne conférant pas le contrôle n'a aucun impact sur les comptes du Groupe car les intérêts négatifs étaient déjà répartis entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle étant donné que ces derniers étaient indéfiniment solidaires ;
- IAS 32 amendée « Classement des droits de souscription émis » ;
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture » ;
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part de clients ».

Les normes, interprétations et amendements publiés d'application obligatoire mais non encore approuvés par l'Union Européenne ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2010.

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 30 juin 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs des montants au cours de l'exercice 2010 sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :
 - La valeur locative du marché (VLM),
 - Le taux de rendement du marché,
 - Les travaux à réaliser.

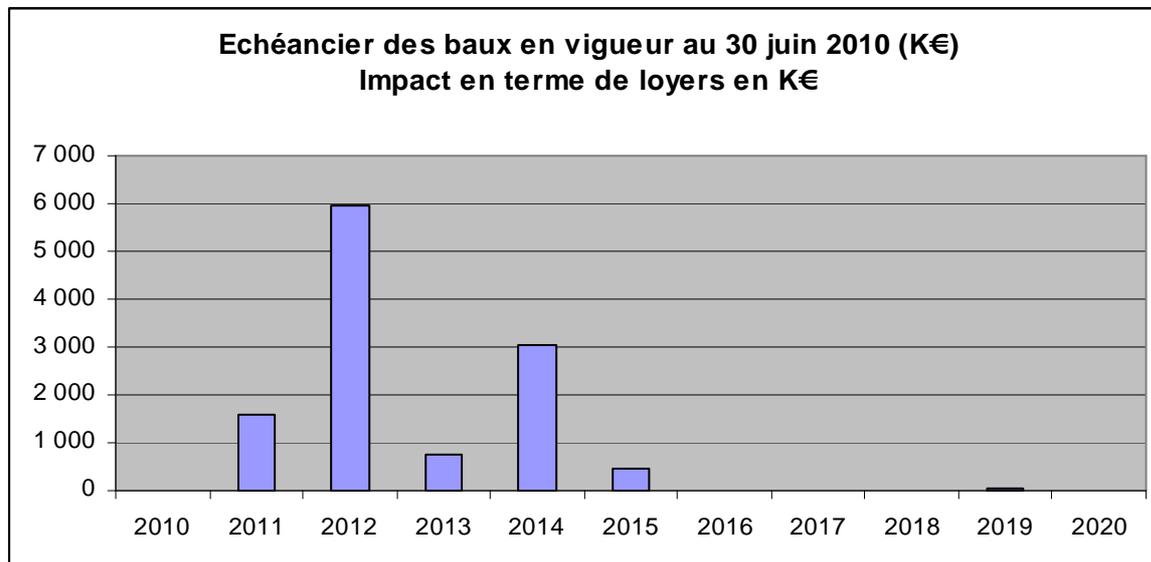
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement, par rapport au taux de rendement du 30 juin 2010, de la variation de juste valeur se trouve dans le paragraphe « **Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine** ».

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les

établissements

bancaires est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

- Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail :



Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

Juste valeur

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droits d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe qualifié, soit par une expertise interne, soit telle que figurant sur une offre, une promesse ou un mandat de vente.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier professionnel consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme, les périodes de vacance, le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Le groupe AffiParis reprend les valeurs fournies par les experts indépendants.

Les dépenses ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par le Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans le compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. Les expertises sont réalisées deux fois par an, aux dates d'arrêtés ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Pour l'arrêté du 30 juin 2010, l'ensemble du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises externes ou internes :

- Huit actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushmann; ces actifs représentent 92,6% de la valeur brute du patrimoine :

Un de ces actifs a été reclassés dans la rubrique « Immeubles non courants destinés à la vente »,

- Quatre actifs, représentant une partie du patrimoine de province du groupe AffiParis, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,2 % de la valeur brute du patrimoine et unitairement moins de 2 000 K€.
- Pour sept actifs, la juste valeur retenue correspond au prix de la promesse de vente ou du mandat signés ou à une offre de vente acceptée par les deux parties ; ils représentent 5,2% de la valeur brute du patrimoine,

En milliers d'euros	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Variation de juste valeur par résultat	1 155	(12 651)	(16 425)
Variation de juste valeur par capitaux propres			

Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield a succédé à BNP Paribas Real Estate et Jones Lang Lassalle pour la valorisation du patrimoine du groupe AffiParis.

Il a retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de DCF.

L'expert a capitalisé le loyer de marché au taux de capitalisation de marché, puis a corrigé la valeur des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux de capitalisation, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque baux.

Pour l'actif parisien Baudry-Ponthieu, l'expert a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25%. Il estime que l'approche patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage adaptée à la catégorie d'actifs expertisés eu égard notamment à la volonté du principal locataire (Baker Mac Kenzie) d'occuper les locaux sur une longue période. Afin néanmoins d'intégrer la situation actuelle du marché immobilier, l'évaluateur considère qu'il convient de pondérer cette approche patrimoniale, assise sur les DCF, par l'utilisation d'une approche assise sur les taux de capitalisation.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

- Au 30 juin 2010 (Notes 8.1 + 8.3 hors Coûts directs initiaux)

	<i>En Milliers d'euros</i>	01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2010
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	7 150	-	-	(679)	6 471
	Bureaux	198 617	93	-	1 887	200 596
	Commerce	-	-	-	-	-
	Autres	376	-	-	(53)	323
	Total	206 143	93	-	1 155	207 391
Par zone	Paris - QCA	121 554	28	-	1 678	123 261
	Paris - hors QCA	63 986	25	-	509	64 520
	IDF - hors Paris	6 123	-	-	(333)	5 790
	Autres régions françaises	14 480	39	-	(699)	13 820
	Autres	-	-	-	-	-
Total	206 143	93	-	1 155	207 391	

Les travaux réalisés au 30 juin 2010 s'élèvent à un montant de 93 K€ contre 610 K€ au 31 décembre 2009.

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.1] et les valeurs expertisées par des experts indépendants

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart
Cushman and Wakefield ⁽¹⁾	187 781	188 620	(839)
En cours	-	-	-
Honoraires de commercialisation	74	-	74
[8.1] Immeubles de placement au 30/06/2010	187 854	188 620	(766)

⁽¹⁾ 839 K€ sur l'immeuble Baudry correspondant à l'actualisation du différé de paiement accordé au principal locataire sont annulés, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart
Cushman and Wakefield ⁽¹⁾	101 354	102 300	(946)
BNP Real Estate ⁽¹⁾	79 286	79 190	96
JLL	4 900	4 900	-
En cours	-	-	-
Honoraires de commercialisation	76		76
[8.1] Immeubles de placement au 31/12/2009	185 616	186 390	(774)

⁽¹⁾ dont (1 026) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux

Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouverte par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,

Au 30 juin 2010, 12 actifs sont présentés sur cette ligne (**Note [8.3]**) ;

- La valeur de l'un d'entre eux correspond à une expertise externe,
- La valeur de sept d'entre eux correspond à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses ou des mandats de vente,
- Les quatre autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Note **[9.3]** « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.3] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart
Expertises externes	4 250	4 250	-
Expertises internes	4 593	-	4 593
Mandats, promesses, offres	10 767	-	10 767
[8.3] Immeubles de placement au 30/06/2010	19 610	4 250	15 360

Les écarts correspondent aux valeurs de mandats, des offres et des valorisations internes des immeubles n'ayant pas été expertisés.

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart
Expertises externes	4 600	4 600	-
Expertises internes	6 070	-	6 070
Mandats, promesses, offres ⁽¹⁾	9 933	5 700	4 233
[8.3] Immeubles de placement au 31/12/2009	20 603	10 300	10 303

Une offre inférieure à la valeur d'expertise a été acceptée pour un immeuble, les autres différences

correspondent aux valeurs de mandats, des offres et des valorisations internes des immeubles n'ayant pas été expertisés.

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 30 juin 2010 ressort à 6,1%, contre 6,32% à périmètre constant au 31 décembre 2009.

Sur la base du taux de rendement moyen de 6,1%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier la valeur du patrimoine du Groupe de 8,5 M€ (ou 4,1 %) en valeur absolue.

Impôt

La charge d'impôt sur les sociétés en période intermédiaire tient compte du taux d'impôt effectif annuel.

Pour les six mois écoulés au 30 juin 2010, au niveau consolidé, la charge d'impôt effective est nulle (le taux d'impôt effectif étant estimé à zéro pour l'exercice 2010). Toutes les sociétés du Groupe, se trouvant dans le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

4. Périmètre de consolidation

	Méthode de consolidation	% de contrôle 30/06/2010	% d'intérêts 30/06/2010	% d'intérêts 31/12/2009
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI 36	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI PM MURS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SC BERCY PARKINGS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SC HOLDIMMO	IG	99,58%	99,58%	99,58%
SCI GOUSSINVEST	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SARL COSMO	IG	99,90%	99,48%	99,48%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	99,58%	99,58%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	99,58%	99,58%

Informations sur les regroupements d'entreprises au 30 juin 2010

Néant.

5. Activités en cours d'abandon

Le groupe AffiParis n'envisage pas à court terme de se désengager d'une activité.

6. Gestion du risque financier

Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

		30/06/2010			
<i>En milliers d'euros</i>		Valeur comptable			Juste valeur
	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total
Instruments dérivés à la juste valeur					
Titres disponibles à la vente courants et non courants					
Autres actifs financiers courants et non courants					
				769	769
Clients et créances rattachées					
				1 535	1 535
Autres créances *					
				5 845	5 845
Trésorerie et équivalents					
		792		672	1 464
Total des actifs financiers		792	0	8 821	9 612

* : hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales

		30/06/2010		
<i>En milliers d'euros</i>		Valeur comptable		Juste valeur
	Notes	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total
Instruments dérivés à la juste valeur				
		9 889		9 889
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
			137 887	137 887
Dépôts de garantie				
			1 344	1 344
Dettes fournisseurs et autres dettes **				
			1 972	1 972
Total des passifs financiers		9 889	141 203	151 092

** : hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives

		31/12/2009			
<i>En milliers d'euros</i>		Valeur comptable			Juste valeur
	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total
Instruments dérivés à la juste valeur					
Titres disponibles à la vente courants et non courants					
Autres actifs financiers courants et non courants					
				769	769
Clients et créances rattachées					
				2 692	2 692
Autres créances *					
				4 844	4 844
Trésorerie et équivalents					
		484		675	1 159
Total des actifs financiers		484	0	8 981	9 465

* hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales

En milliers d'euros

	Notes	Valeur comptable		Juste valeur
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total
Instruments dérivés à la juste valeur		7 554		7 554
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			139 064	139 064
Dépôts de garantie			1 444	1 444
Dettes fournisseurs et autres dettes **			1 488	1 488
Total des passifs financiers		7 554	141 996	149 550

** hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe AffiParis :

- retient pour ses actifs ou passifs financiers la juste valeur,
- ne détient pas de collatéraux et instruments composés émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une décomptabilisation au cours de l'exercice.

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers : Risque de contrepartie

Risque de crédit et risque opérationnel

Le risque de crédit pour le groupe AffiParis est nul au 30 juin 2010 car il n'existe plus d'activité de location financement.

En 2010, le groupe AffiParis a poursuivi une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent et de la qualité des immeubles.

Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100% sous déduction des éventuelles garanties.

Risque de liquidité

Le groupe AffiParis gère son risque de liquidité par des refinancements bancaires et le cas échéant par des avances de son actionnaire Affine.

Elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière d'Affine et transmis à la Direction Générale,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés.

Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- Pertes de valeur des créances commerciales

(en milliers d'euros)

		30/06/2010				
Antériorité des créances commerciales						
Notes	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus de 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
Brut						
	2 022	766	61	336	322	537
Créances Immeuble des placements						
Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Créances location financement	-	-	-	-	-	-
Total des créances commerciales brutes	2 022	766	61	336	322	537
Pertes						
	488	-	-	-	68	420
Créances Immeuble des placements						
Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Créances location financement	-	-	-	-	-	-
Total des pertes sur les créances commerciales	488	-	-	-	68	420

		30/06/2010					
Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	Solde au 1 ^{er} janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 30 juin
Liées aux créances Immeuble des placements		486	40	(26)	(13)	-	488
Liées aux créances prestations de services		-	-	-	-	-	-
Liées aux créances location financement		-	-	-	-	-	-
Total des pertes liées aux créances commerciales		486	40	(26)	(13)	-	488

- Pertes de valeur des titres de placements détenus

Néant.

- Pertes de valeur des créances commerciales

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales

Notes	31/12/2009					
	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
	Brut					
Créances Immeuble des placements	3 179	1 631	665	57	279	548
Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Créances location financement	-	-	-	-	-	-
Total des créances commerciales brutes	3 179	1 631	665	57	279	548
	Pertes					
Créances Immeuble des placements	486	-	-	-	241	245
Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Créances location financement	-	-	-	-	-	-
Total des pertes sur les créances commerciales	486	-	-	-	241	245

Notes	31/12/2009					
	Solde au 1 ^{er} janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Pertes de valeur sur les créances commerciales						
Liées aux créances Immeuble des placements	247	244	(3)	(1)	-	486
Liées aux créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Liées aux créances location financement	-	-	-	-	-	-
Total des pertes liées aux créances commerciales	247	244	(3)	(1)	-	486

- Pertes de valeur des titres de placements détenus

Néant.

Risque de taux

Le groupe AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 94,9% de sa dette au 30 juin 2010 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Outre le risque de liquidité et de trésorerie, le groupe couvre quasi systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Tunnels et caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) à savoir l'estimation de la perte maximale nette que subirait le portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché.

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers. La société est exposée au risque de taux sur 10,7 % de sa dette non couverte.

Risque de change

Le groupe AffiParis n'effectuant pas d'opération en devises, cette rubrique est donc sans objet.

Risque de contrepartie

Le groupe AffiParis s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom et bénéficiant d'une notation élevée. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 30/06/2010	En %
HSH NORDBANK	77 565	55,9%
Société Générale	32 760	23,6%
Crédit Agricole	14 749	10,6%
BNP	5 860	4,2%
Saarl Bank	5 101	3,7%
Palatine	687	0,5%
BRED	269	0,2%
Divers	1 647	1,2%
TOTAL	138 638	100,0%

Ratio de structure financière

Le LTV droits inclus est calculé par rapport à la dette bancaire ; Il atteint 62,3% au 30 juin 2010 contre 63,4% au 31 décembre 2009.

Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette bancaire.

Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) ;
- DSCR.

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

7. Information sectorielle

La seule activité exercée par AffiParis porte sur les immeubles de placement,

De ce fait, seule une décomposition par secteurs géographique est présentée.

30 juin 2010 <i>(en milliers d'euros)</i>	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
LOYERS NETS	5 154	214	298	5 666
Produits sur immeubles de placement	6 679	471	881	8 032
Charges sur immeubles de placement	(1 526)	(257)	(583)	(2 366)
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	1	0	129	131
Résultat sur opérations de location financement			-	-
Autres	1	0	129	131
FRAIS DE FONCTIONNEMENT				(564)
Frais de structure	(389)	(2)	(36)	(427)
Frais de structure non affectés				(27)
Amortissements et dépréciations	(1)			(1)
Charges nettes des provisions	(100)		(9)	(109)
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS			-	-
Immeubles de placement			-	-
Levée d'option sur immeubles en location financement				
Actifs d'exploitation				
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS				1 155
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	2 352	24	150	2 526
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(165)	(357)	(849)	(1 371)
RESULTAT OPERATIONNEL NET				6 388
Coût de l'endettement financier net	(2 957)	(17)	-	(2 974)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées				
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(2 405)			(2 405)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente				
Autres	(321)	(2)	(13)	(336)
Autres non affectés				(1)
RESULTAT FINANCIER				(5 715)
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE				
VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION				
RESULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION				
RESULTAT AVANT IMPOT				673
IMPOTS				1
IMPOTS DIFFERES				-
RESULTAT NET				671

30 juin 2009 <i>(en milliers d'euros)</i>	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
LOYERS NETS	4 833	333	560	5 726
Produits sur immeubles de placement	6 094	444	1 261	7 799
Charges sur immeubles de placement	(1 260)	(111)	(701)	(2 072)
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	(4)	-	49	45
Résultat sur opérations de location financement	-	-	-	-
Autres	(4)	-	49	45
FRAIS DE FONCTIONNEMENT				(602)
Frais de structure	(389)	(55)	81	(363)
Frais de structure non affectés				(237)
Amortissements et dépréciations	(1)			(1)
Charges nettes des provisions				
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS			140	140
Immeubles de placement			140	140
Levée d'option sur immeubles en location financement				
Actifs d'exploitation				
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS				(16 425)
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	120	30	117	267
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(15 152)	(250)	(1 290)	(16 692)
RESULTAT OPERATIONNEL NET				(11 115)
Coût de l'endettement financier net	(2 615)	(46)	(25)	(2 686)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées				
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(2 236)			(2 236)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente				
Autres	(351)	(12)	(51)	(414)
Autres non affectés				(2)
RESULTAT FINANCIER				(5 338)
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE				
VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION				
RESULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION				
RESULTAT AVANT IMPOT				(16 454)
IMPOTS				13
IMPOTS DIFFERES				(48)
RESULTAT NET				(16 419)

8. Notes sur l'Etat de situation financière consolidée (bilan)

Note 8.1 – Immeubles de placement

Au 30 juin 2010, la juste valeur des immeubles a été déterminée par le cabinet Cushman & Wakefield :

En milliers d'euros	Location	En cours	ITNL	Total
Début d'exercice	185 540	-	-	185 540
Augmentations	54			54
Acquisitions de l'exercice	54			54
Diminutions				
Mise au rebut				
Cessions				
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	2 187			2 187
Virements de poste à poste	-	-		0
Transferts de catégorie	-			-
Au 30/06/2010*	187 781	-	-	187 781

*Hors coûts directs initiaux pour 74 K€.

Note 8.2 – Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Opérations de location financement	-	-
Dépôts et cautionnements versés (1)	769	769
Prêts	-	-
Total	769	769

(1) ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles et un compte bancaire bloqué au profit de la banque HSH Nordbank pour garantir un emprunt.

Note 8.3 – Actifs non courants destinés à la vente

En milliers d'euros

Début d'exercice	20 603
Transferts à la rubrique immeubles de placement	
Transferts de la rubrique immeubles de placement	
Augmentations	39
Acquisitions de l'exercice	39
Diminutions	-
Mise au rebut	
Cessions	-
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur	(1 032)
Au 30/06/2010	19 610

Note 9.1. – Emprunts à long terme (échéances à plus d'un an)

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	131 864	2 912	8 169	120 783
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)	-	-	-	-
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
Total au 30/06/2010	131 864	2 912	8 169	120 783
Dont taux fixe	3 873	1 444	2 429	-
Dont taux variable	127 990	1 468	5 740	120 783

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (1 101) K€.

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	132 686	1 608	6 404	124 674
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)	-	-	-	-
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
Total au 31/12/2009	132 686	1 608	6 404	124 674
Dont taux fixe	4 024	306	1 082	2 635
Dont taux variable	128 662	1 302	5 322	122 039

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (1 198) K€.

Note 9.2 – Passifs financiers (instruments financiers)

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
A long terme	9 889	7 554
Total	9 889	7 554

On trouve dans cette rubrique le montant actualisé des primes de caps restant à payer ainsi que la valorisation au 30 juin 2010 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par la société.

Note 9.3 – Passifs liés à des actifs destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Emprunts auprès des Etablissements de crédit	5 244	5 480
Dépôts de garanties reçus des locataires	420	475
Total	5 664	5 955

10. Notes sur l'Etat du résultat global consolidé (Compte de résultat)

Note 10.1 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Loyers	6 233	6 457	(224)
Refacturations charges	1 799	1 342	457
Produits divers	-	6	(6)
Produits sur immeubles de placement (1)	8 032	7 805	227
Charges locatives	(2 338)	(1 927)	(411)
Reprises provisions dépréciations clients	39	4	34
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(40)	(156)	116
Créances irrécouvrables	(26)	-	(26)
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
Charges sur immeubles de placement (2)	(2 366)	(2 079)	(287)
Loyers nets (1) – (2)	5 666	5 726	(60)

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période.

Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

Note 10.2 – Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Reprises provisions dépréciations clients	-	-	-
Créances irrécouvrables	-	-	-
Loyers et assimilés	-	-	-
Variation de réserve latente	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres produits et autres charges	131	45	86
Résultat des autres activités	131	45	86

Note 10.3 – Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Prestations de services	-	-	-
Services extérieurs, impôts et taxes	455	601	(146)
Charges de personnel	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1	1	0
Transferts de charges d'exploitation	-	-	-
Frais divers	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Provisions d'exploitation	109	-	109
Total	564	602	(38)

Note 10.4 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	-	1 665	(1 665)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	-	(1 525)	1 525
Sur immeubles de placement	-	140	(140)
Produits sur cessions d'immobilisations	-	-	-
Valeur nette comptable des immeubles cédés	-	-	-
Sur location financement	-	-	-
Total	-	140	(140)

Note 10.5 – Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Ajustements à la hausse	2 526	267	2 259
Ajustements à la baisse	(1 371)	(16 692)	15 321
Total immeubles de placement	1 155	(16 425)	17 580

Note 10.6 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 673 129€ pour un nombre de 2 898 000 titres en circulation au cours du 1^{er} semestre 2010, soit un résultat net par action de 0,23 €.

11. Engagements et éventualités

Tableau des engagements	30/06/2010	31/12/2009
<u>Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :</u>		
Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 € (dossier Paris rue Chapon et Dijon-Chevigny)	7 078	7 313
Emprunt PALATINE de 952 000 € (acquisition des parts SCI PM MURS)	687	719
Emprunt BRED de 396 000 € (dossier Jean Jaurès)	269	286
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 000 € (opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 100
Emprunt PALATINE -BRED de 10 000 000 € (portefeuille Holdimmo)	-	-
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 000 € (travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	312	312
Emprunt BNP Paribas de 6 200 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Réaumur)	5 860	5 950
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 000 € (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 075	13 175
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Auber)	14 749	14 869
Emprunt Société Générale de 33 600 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Traversière)	32 760	32 987
Emprunt SaarLB de 5 300 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Enghien)	5 101	5 154

12. Instruments financiers

Risque de taux d'intérêt

AffiParis a couvert son risque de taux avec les instruments suivants :

- Un CAP souscrit auprès de la HSH Nordbank pour un notionnel de 30 850 K€ garantissant un taux maximum de 4 % ;
- Quatre tunnels souscrits en 2008 pour un notionnel de 94 069 K€ et garantissant des taux allant de 3,80 % à 5,40 %.

Risque de crédit

AffiParis n'a plus d'activité de location financement.

13. Effectif

Effectif moyen pondéré au 30 juin 2010

Néant

14. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Le groupe n'emploie plus de salariés de ce fait, aucune provision pour indemnité de carrière n'a été provisionnée dans les comptes d'AffiParis.

Droit Individuel à la Formation

Néant.

Plan d'intéressement des salariés au capital

Néant.

15. Informations relatives aux parties liées

Au cours du 1^{er} semestre 2010, des jetons de présence ont été alloués aux membres du conseil d'administration pour 35 K€.

Comptes courants :

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009
Affine	(27 044)	(22 919)
Total	(27 044)	(22 919)

Charges financières :

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009
Affine	248	253
Total	248	253

Charges d'exploitation :

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009
Affine : Prestations de service	124	185
Total	124	185

16. Evénements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2010

Période du 1er janvier au 30 juin 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2. III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société AFFIPARIS, relatifs à la période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris, le 7 septembre 2010

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Jean-Philippe Bertin
Associé

Mohcine Benkirane
Associé

Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

Declaration by the persons responsible for the half-year financial report

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

(Article L.451-1-2 of the French Monetary and Finance Code)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre partie liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

We hereby declare that, to our knowledge, the condensed financial statements for the first half of the year have been drafted in accordance with the applicable accounting standards and provide an accurate view of the assets, financial situation and results of the company and of all the companies included in the consolidation, and that the attached management half-year report presents an accurate picture of the key events that occurred within the first six months, their impact on the financial statements, the main transaction between related parties, as well as a description of the principal risks and uncertainties for the remaining six months of the fiscal year.

Alain Chaussard
Président-Directeur général
Chief Executive Officer

Nicolas Cheminais
Directeur général délégué
Deputy Chief Executive Officer

Responsable, Communication Financière & Relations Investisseurs
Manager, Financial Communication & Investor Relations

Frank Lutz
Tél./Tel.: + 33 (0)1 44 90 43 53
E-mail: frank.lutz@affine.fr