



RAPPORT D'ACTIVITE **BUSINESS REVIEW**

Les procédures d'audit sont en cours de finalisation
Audits are under completion

2010

SOMMAIRE

TABLE OF CONTENTS

03	PROFIL PROFILE
03	CHIFFRES CLÉS KEY FIGURES
04	FAITS MARQUANTS KEY EVENTS
04	ACTIONNARIAT SHAREHOLDING
	GOUVERNANCE GOVERNANCE
07	ORGANES DE DIRECTION MANAGEMENT
08	ORGANIGRAMME ORGANIZATIONAL STRUCTURE
08	POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ENVIRONMENTAL POLICY
	PATRIMOINE ASSETS
09	ACTIVITÉ DE L'EXERCICE ACTIVITY FOR THE PERIOD
10	PORTFEUILLE IMMOBILIER PROPERTY PORTFOLIO
	SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY
12	RÉSULTATS EARNINGS
14	CASH-FLOW CASH FLOW
15	BILAN BALANCE SHEET
16	PERSPECTIVES OUTLOOK
17	LISTE DES IMMEUBLES LIST OF PROPERTIES

Société anonyme au capital de 15 210 000 €
 A French *société anonyme* with share capital of €15,210,000
 Siège social/Head office : 5, rue Saint-Georges, 75009 PARIS
 379 219 405 RCS Paris
 Tel : + 33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)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 hors de Paris, qui ne représentent plus que 5,4 % de la valeur totale de ses actifs.

AffiParis is a property company listed on the 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 in offices and retail and business premises in Paris with relatively ambitious targets in terms of yields; to this end, it may carry out rehabilitation works. In order to refocus its property portfolio in Paris, AffiParis has implemented since 2008 a disposal policy for its smaller buildings outside Paris, which now account for no more than 5.4% of the total value of its assets.

Chiffres clés Key figures

Comptes consolidés (M€)	2008	2009	2010	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	10,9	12,8	12,2	Gross rental income
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	8,4	Current operating profit
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	5,1	Net profit – group share
Résultat EPRA	1,6	3,2	1,9	EPRA earnings
Cash flow opérationnel	8,2	7,9	7,1	Operating cash flow
Investissements	73,5	1,8	0,5	Investments
Cessions	6,0	5,9	8,4	Disposals
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽¹⁾	237	219	214	FV of investment properties (incl. TT) ⁽¹⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽¹⁾	224	206	201	FV of investment properties (excl. TT) ⁽¹⁾
Actif net réévalué EPRA de liquidation	49,3	39,6	44,6	Liquidation EPRA net asset value
Dettes financières nettes ⁽²⁾	149,9	138,8	135,0	Net financial debt ⁽²⁾
LTV	63,0 %	63,4 %	63,2 %	LTV
Coût moyen de la dette ⁽³⁾	5,4 %	4,5 %	4,2 %	Average cost of debt ⁽³⁾
Données par action (€)	2008	2009	2010	Figures per share (€)
Résultat net	(5,02)	(3,82)	1,77	Net profit
Résultat EPRA	0,55	1,10	0,66	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	0,48	1,22	0,77	Funds from operations
Dividende	-	-	0,42	Dividend
Actif net réévalué EPRA de liquidation	17,10	13,76	15,48	EPRA liquidation net asset value
Cours de bourse	9,00	7,90	7,76	Share price

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

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

(3) coûts de couvertures inclus / including hedging costs

Faits marquants

Key events

Juillet

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 835 m² à Goussainville (95).

Septembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 199 m² à Croissy Beaubourg (77).

Octobre

Signature d'un premier bail « vert » avec la SNCF pour la tour Traversière à Paris (75).

Novembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 764 m² à Bayeux (14).

Décembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 16 188 m² à Nice (06).

Cession d'un immeuble de bureaux de 346 m² à Hesdin (62).

July

Sale of a 2,835 sqm office building in Goussainville (95).

September

Sale of a 1,199 sqm office building in Croissy Beaubourg (77).

October

Signature of a first "green" lease with the SNCF, French rail authority, for the Traversière tower in Paris (75).

November

Sale of a 764 sqm office building in Bayeux (14).

December

Sale of a 16,188 sqm office building in Nice (06).

Sale of a 346 sqm office building in Hesdin (62).

Actionnariat

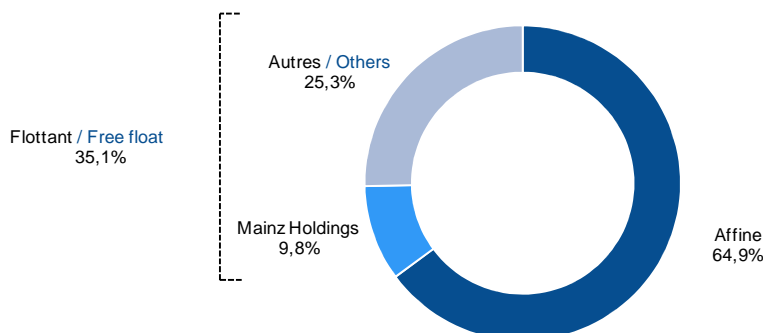
Shareholding

Actionnariat au 31 décembre 2010

Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 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 31 December 2010

On 31 December 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%) 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 15 555 actions propres détenues par la société au 31 décembre 2010 est de 114 789 €.

Jusqu'à la fin du premier semestre, le cours d'AffiParis a suivi de près l'évolution des indices sectoriels. Il a ensuite connu une phase d'effritement pendant l'été avant de suivre à nouveau l'indice SIIC IEIF dans les derniers mois. Le titre a atteint fin décembre 7,76 €, en recul de 1,8 % par rapport au début 2010. Il s'est sensiblement apprécié depuis le début de l'année pour atteindre 8,5 € le 11 février.

Le volume moyen quotidien de transactions a été de 1 352 titres au cours de 2010 contre 1 341 pour la même période en 2009. Le taux de rotation du capital sur le marché a été de 12,0 %, ou encore de 34,3 % par rapport au flottant.

AffiParis on the stock market

AffiParis shares are listed on the NYSE Euronext Paris. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees continuous stock quotation. At 31 December 2010, the gross value of the 15,555 treasury shares held by the company amounted to €114,789.

Until the end of the first half, the share price of AffiParis closely tracked changes in the sectorial indices. It went through a depressed period during the summer returning to the SIIC IEIF index track during the last months. By the end of December, the share price had fallen 1.8% to €7.76 in comparison to the beginning of the year, but has risen significantly since the beginning of the year and reached €8.5 on 11 February.

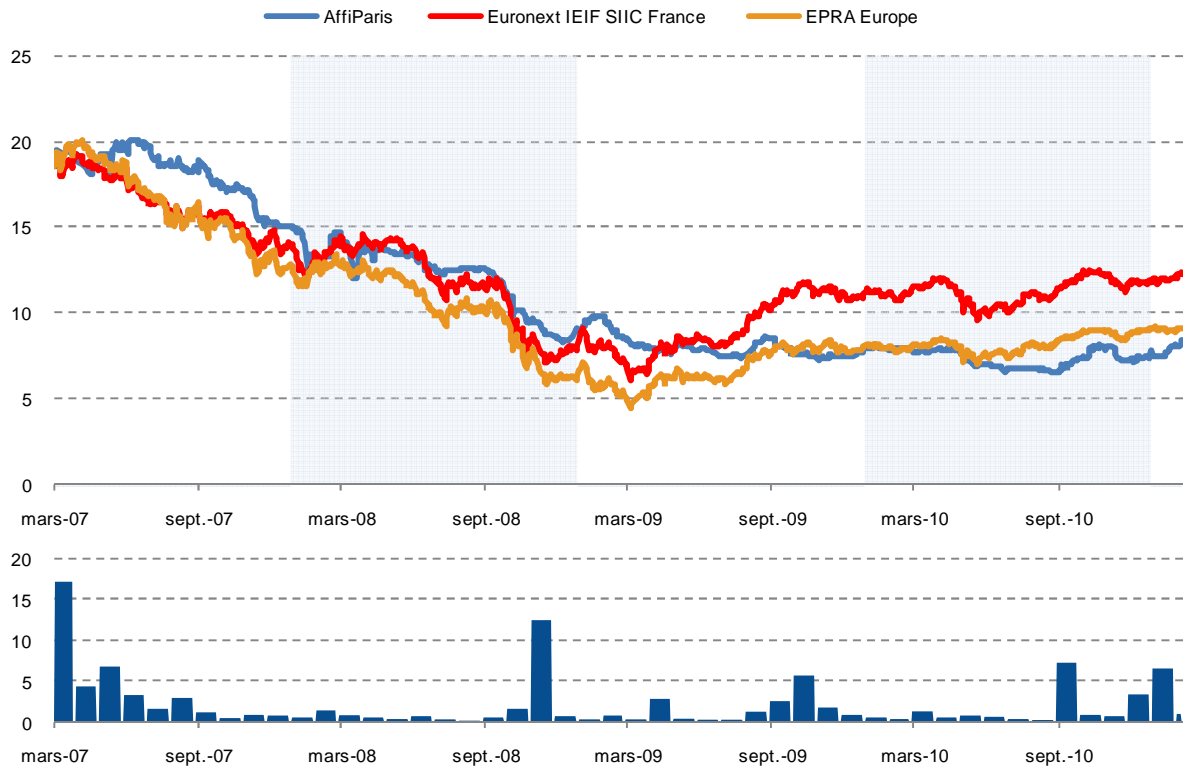
The average daily volume of transactions in 2010 was 1,352 shares, compared to 1,341 for the same period in 2009. The annualised transaction turnover was 12.0% of total capital, or 34.3% based on the free float.

Caractéristiques boursières au 31 décembre 2010 Share characteristics at 31 December 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	7,76 €
+ Haut & + Bas / High & Low	8,15 € / 6.,50 €
Capitalisation / Capitalization	22,5 M€
Rendement global du titre / Total shareholder return	-1,8 %

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

- 27 avril 2011 : Assemblée générale
- 16 mai 2011 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- 16 mai 2011 : Paiement du dividende (0,42 €)
- Septembre 2011 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2011

Shareholder's diary

- 27 April 2011: Annual General Meeting
- 16 May 2011: First quarter revenues
- 16 May 2011: Dividend payment (€0.42)
- September 2011: 2011 Half-year revenues and results

GOUVERNANCE

GOVERNANCE

Organes de direction Management

Conseil d'Administration au 31 décembre 2010 / Board of Directors at 31 December 2010

Président / Chairman

Alain Chaussard

Directeur Général délégué d'Affine
Co Chief Executive Officer of Affine

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
Co Chief Executive Officer

Salariés / Workforce

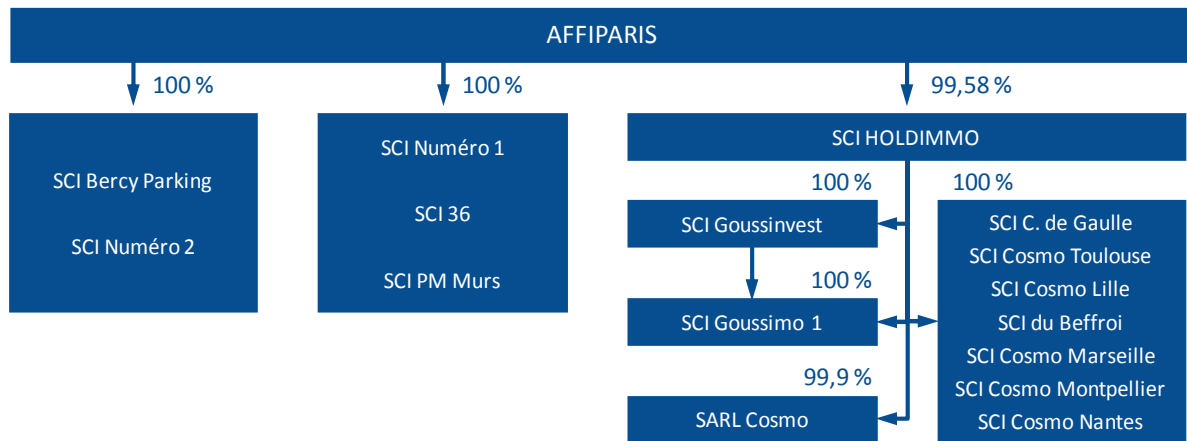
La société n'a pas de salariés, sa gestion étant assurée par Affine dans le cadre de mandats de gestion.
The company has no employees and is managed by Affine pursuant to management contracts.

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 31 décembre 2010

Organisational structure at 31 December 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 il est propriétaire afin de s'assurer qu'ils sont utilisés en conformité avec les obligations en matière de risques et de qualité environnementale. AffiParis poursuit également une revue de son patrimoine pour évaluer la performance énergétique de ses immeubles.

Ainsi, la qualité de la rénovation de la Tour Bercy, menée conjointement avec la SNCF, notamment en vue d'obtenir le label BREAM rénovation, a permis à cette réalisation de figurer parmi les nominés du prix des SIIC remis lors du SIMI en novembre 2010.

Provisions regarding industrial and environmental risk reporting

AffiParis aims to improve the environmental quality of its buildings, in particular through preventative measures to limit the environmental impact of building construction and renovation. This approach also helps make buildings more comfortable and raises user awareness of environmental issues.

The Group carries out periodic audits on its buildings to ensure that they are used in accordance with obligations regarding risk and environmental quality. AffiParis is also carrying out a portfolio review to assess the energy performance of its buildings.

As a result, the quality of the renovation of Tour Bercy conducted jointly with the SNCF, specifically to obtain the BREAM renovation label, allowed this achievement to feature as one of the nominees for the SIIC prize awarded during the SIMI in November 2010.

PATRIMOINE ASSETS

Activité de l'exercice Activity for the year

Gestion

Au cours de l'année, 20 nouveaux baux ou renégociations représentant un loyer global annuel de 3 269 000 € pour une surface de 21 885 m² ont été signés. 7 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 777 000 €.

Acquisitions

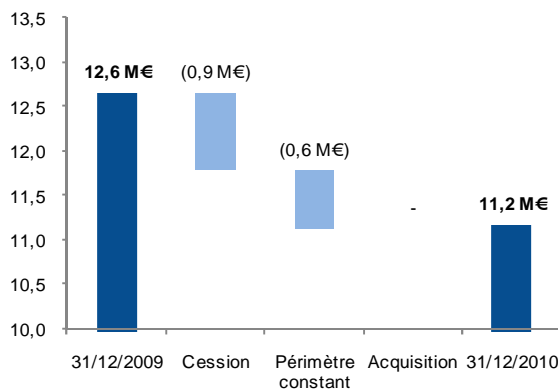
Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition en 2010.

Cessions

Conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, AffiParis a poursuivi l'arbitrage de ses actifs situés hors Paris.

La société a cédé cinq immeubles de bureaux, deux en région parisienne à Goussainville (2 835 m²) et Croissy Beaubourg (1 199 m²) en juillet et septembre 2010, et trois dans les autres régions, à Bayeux (764 m²), Nice (16 188 m²) et Hesdin (346 m²) en novembre/décembre. Ces cessions, d'un montant total de 8,7 M€ et réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises, ont dégagé une moins-value de 0,3 M€.

Evolution des loyers faciaux Change in headline rents



Pcst / Like-for-like : A périmètre constant. / On a like-for-like basis.

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.).

Management

During the first half, 20 new or renegotiated leases were signed, representing a total annual rental income of €3,269,000 for a floor area of 21,885 sqm. 7 tenants cancelled their leases, representing a total annual rental income of €777,000.

Acquisitions

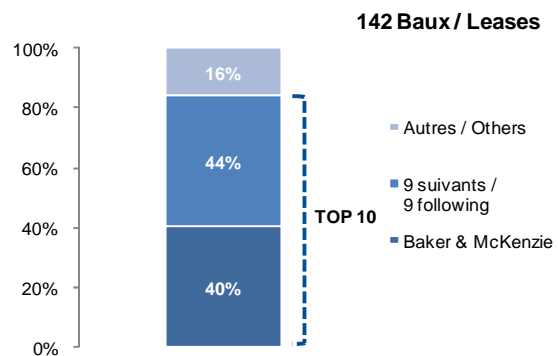
In accordance with its prudent management policy in a context of continuing uncertainty, AffiParis made no acquisitions in 2010.

Disposals

In accordance with its strategy of specializing in Paris real estate, AffiParis continued to dispose of its assets located outside Paris.

The company sold five office buildings, two in the Paris region at Goussainville (2,835 sqm) and Croissy Beaubourg (1,199 sqm) in July and September 2010, and three in the other regions, in Bayeux (764 sqm), Nice (16,188 sqm) and Hesdin (346 sqm) in November/December. These disposals, totalling €8.7m and made at prices in line with those of the most recent appraisals, resulted in a capital loss of €0.3m.

10 premiers clients / 10 largest customers



Le portefeuille immobilier

Property portfolio

Par nature / By type

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	96,5	59,0	95,3
Entrepôts et activités Warehouses and industrial premises	3,5	41,0	4,7

Par localisation / By Location

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Paris	94,6	50,4	93,2
Autres / Others	5,4	49,6	6,8

À fin décembre 2010, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 13 immeubles (et un ensemble de parkings) développant 45 817 m² utiles et dégageant sur la base des baux en cours un loyer annuel global de 11,2 M€ (contre 12,6 M€ à fin décembre 2009). Les loyers en vigueur au 31/12/2010 sont à périmètre constant en retrait de 5,5 % par rapport à ceux de 2009, en raison des départs et des baisses de loyers consenties dans les relocations.

At the end of December 2010, the Group's rental properties comprised 13 buildings (and a set of parking lots) that totalled 45,817 sqm of useable surface area and, on the basis of leases in effect, yielded a total annual rental income of €11.2m (compared to €12.6m at the end of December 2009). On a like-for-like basis, Headline rents on 31/12/2010 decreased by 5.5% compared to 2009, resulting from departures and lower rents in re-let properties.

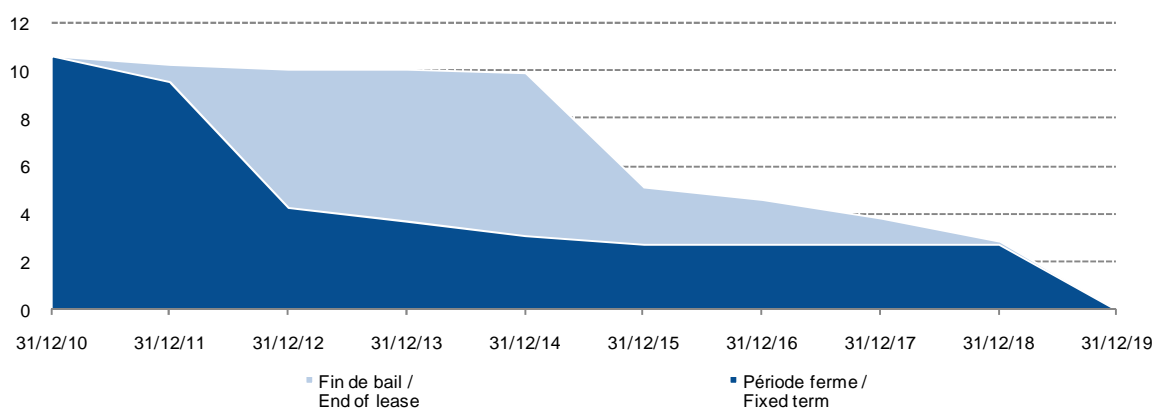
Les six immeubles parisiens représentent 94,6 % de la valeur et 93,2 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 451 €/m².

The six buildings in Paris account for 94.6% of the value and 93.2% of the rental income, with a weighted average rent of €451/sqm.

Le taux d'occupation financier global est de 94,9 %, les immeubles parisiens étant loués à près de 97 %.

The overall financial occupancy rate is 94.9%, and close to 97% for buildings in Paris.

Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2010 (K€) Lease schedule based on rentals at 31 December 2010 (€000)



Le principal actif du Groupe (51 % 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 en quasi-totalité loué depuis octobre 2006 pour une durée de neuf ans, dont une période ferme de six ans, au

The Group's main asset (51% of value) comprises 9,400 sqm 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. Almost all of the buildings have been let to Baker & McKenzie since October 2006 for a period of nine years, including a

cabinet Baker & McKenzie, qui représente ainsi 40 % 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 (97 % de la valeur) et internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession). Au 31 décembre 2010, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 201,3 M€. La valeur droits inclus atteint 213,8 M€, soit une baisse de 2,4 % par rapport au 31 décembre 2009, compte tenu des cinq cessions d'immeubles.

A périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en hausse de 1,8 %, en raison de la diminution des taux de capitalisation utilisés dans les expertises et de la hausse des loyers de marché, compensées partiellement par la légère baisse du taux d'occupation.

Le taux de rendement moyen brut utilisé dans les expertises ressort à 5,7 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 8,6 M€ de la valeur.

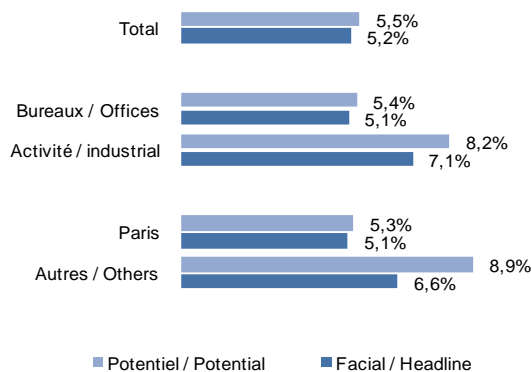
firm 6-year period, representing 40% of the AffiParis Group's total rental income.

All rental properties of the Group were valued on the basis of external (97% of value) and internal (3%: small-size buildings under sale) appraisals. On 31 December 2010, the fair value of the properties excluding transfer taxes totalled €201.3m (including assets held for sale). Adding transfer taxes, it was €213.8m, a decrease of 2.4% compared to 31 December 2009 after taking into account the sale of five buildings.

On a like-for-like basis, the fair value of the buildings increased by 1.8%, due to a decrease in the capitalisation rates used in the appraisals and a rise in market rents partially offset by a slightly lower occupancy rate.

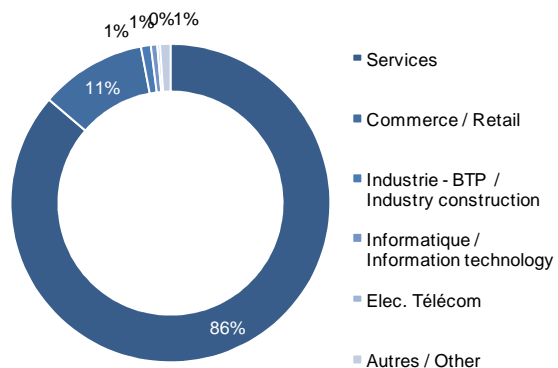
The gross average rate of return is 5.7%; a variation of 25 basis points would result in an €8.6m increase or decrease in value.

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 investment properties including transfer taxes.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

FINANCIAL SUMMARY

Résultats Earnings

Résultats consolidés

NB : Cette présentation fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier.

Les cessions réalisées au cours de l'année ainsi que les renégociations des baux ont conduit à une baisse de 4,9 % des revenus locatifs, soit -1,5 % à périmètre constant. Le résultat opérationnel courant ressort à 8,4 M€ (vs 10,5 M€), en raison de cette baisse des loyers et de la hausse des charges provenant pour l'essentiel de la comptabilisation d'arriérés de redditions de charges des trois dernières années.

Consolidated income statement

NB: In 2010, this presentation was slightly modified to meet EPRA Best Practice Recommendations, the main aim of which is to improve transparency in the real estate sector.

Disposals during 2010 and lease renegotiations have led to a 4.9% decrease in gross rental income, or -1.5% on a like-for-like basis. The current operating profit stands at €8.4m (vs €10.5m), resulting from the decrease in rents and an increase in expenses mainly reflecting delayed write-offs of charges over the last three years.

Comptes consolidés (M€)	2008	2009	2010	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	10,9	12,8	12,2	Gross rental income
Loyers nets	10,1	11,4	9,9	Net rental income
Frais de fonctionnement	(0,9)	(0,9)	(1,6)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽¹⁾	9,1	10,5	8,4	Current EBITDA⁽¹⁾
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	8,4	Current operating profit
Autres produits et charges	0,3	0,0	0,0	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	0,1	(0,3)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	8,9	10,5	8,1	Operating profit (bef. value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(10,2)	(12,7)	3,5	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	(1,3)	(2,1)	11,6	Net operating profit ⁽²⁾
Coût de l'endettement financier net	(7,6)	(7,3)	(6,5)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	(6,7)	(1,6)	0,1	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	1,1	0,1	(0,0)	Taxes
Divers	(0,1)	(0,1)	(0,1)	Miscellaneous
Résultat net	(14,6)	(11,0)	5,1	Net profit
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	5,1	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	5,1	Net profit – group share
Retraitement EPRA	16,1	14,2	(3,2)	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽³⁾	1,6	3,2	1,9	EPRA earnings⁽³⁾

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortizations costs.

(2) Le résultat opérationnel net correspond au résultat opérationnel après prise en compte des ajustements de valeurs. / The net operating profit represents the operating profit after the value adjustments.

(3) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions et les autres éléments non-courants. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in October 2010, which gives guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings measure excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-current items.

L'augmentation de ces charges est plus que compensée par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+3,5 M€) et du coût de l'endettement (+0,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un résultat net positif de 5,1 M€ (vs -11,0 M€).

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 1,9 M€ contre 3,2 M€ en 2009.

Résultats consolidé Ancienne présentation

Le tableau de la marge opérationnelle laisse place à une présentation plus en ligne avec les nouvelles normes de place et dont la lecture avec les annexes financières est facilitée. Désormais, le résultat EPRA représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net – part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins values de cessions et autres éléments non-courants).

Celui-ci offre ainsi plus de transparence, objectif qui était déjà visé par l'agrégat de l'ancien résultat courant dont les montants ci-dessous diffèrent peu des résultats EPRA ci-dessus.

The increase in charges is more than offset by an improvement in the fair value of buildings (+€3.5m) and of the financial cost (+€0.8m), enabling AffiParis to generate a net profit of €5.1m (vs -€11.0m).

Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €1.9m against €3.2m in 2009.

Consolidated income statement Previous presentation

The operating margin table has been replaced by a presentation which is more in line with best practices and a facilitated reading with the financial appendices. From now on, EPRA earnings will represent the current net profit from the real estate activity in the strict sense (i.e. net profit - group share excluding changes in fair values, gains or losses on sales and other non-current items).

The new presentation provides greater transparency, already aimed at by the previous current profit the amounts of which (see below) differ very little compared to EPRA earnings (see above).

Comptes consolidés (M€)	2008	2009	2010	Consolidated statements (€m)
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	10,2	11,4	10,1	Operating margin ⁽¹⁾⁽²⁾
Résultat financier ⁽¹⁾	(7,7)	(7,4)	(6,6)	Net financial income ⁽¹⁾
Charges d'exploitation et divers	(0,8)	(0,9)	(1,7)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	(0,0)	Corporate income tax
Résultat courant	1,7	3,0	1,7	Current profit
Plus-values nettes de cession	(0,5)	0,1	(0,3)	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	1,3	3,1	1,5	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	(10,0)	(12,7)	3,5	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	(6,7)	(1,6)	0,1	Change in fair value of financial instruments
Divers non opérationnel	(0,2)	-	-	Miscellaneous non-operational
Impôts différés net d'exit tax	1,1	0,1	-	Deferred taxes net of exit tax
Résultat net	(14,6)	(11,0)	5,1	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.

Résultats individuels

Le chiffre d'affaires de la société, en baisse de 6,5 %, atteint 12,4 M€ (vs 13,2 M€ en 2009). Cette diminution est plus que compensée par la reprise de provisions sur les immeubles (4,7 M€).

Company income statement

The company's revenues were down 6.5% and amounted to €12.4m (vs €13.2m in 2009). This decrease was more than offset by a reversal of provisions on buildings (-€4.7m).

Le coût de la dette connaît encore une nette réduction (-9,2 %), profitant de la baisse des taux d'intérêt.

Les dépréciations sur titres de participation (1,3 M€ vs 5,3 M€) reflètent la baisse de valeur des immeubles détenus par les filiales ainsi que les cessions réalisées par elles en 2010. Enfin, la contribution directe des filiales est en retrait pour s'établir à 0,1 M€ vs 1,9 M€ l'an dernier.

Au total, le résultat courant ressort positif à 2,2 M€ à comparer à une perte de 11,3 M€ l'année précédente. Le résultat net s'établit à 1,6 M€ (vs -11,5 M€ en 2009) permettant de procéder à une distribution de dividende.

The cost of debt is sharply declining once again (-9.2%), benefiting from lower interest rates.

Impairments in the value of equity investments (€1.3m vs €5.3m) reflect a decrease in the value of buildings owned by subsidiaries and disposals they realised in 2010. Finally the direct contribution of subsidiaries fell to €0.1m from €1.9m last year.

Overall, the current result was positive at €2.2m compared to a loss of €11.3m the previous year. The net profit of €1.6m (vs -€11.5m in 2009) permits the payment of a dividend.

Cash-flow Cash flow

Au 31 décembre 2010, la capacité d'autofinancement atteint 2,2 M€ contre 3,5 M€ en 2009. Cette diminution provient pour l'essentiel de l'effet conjugué de la baisse des loyers et de l'augmentation des charges, légèrement compensée par la diminution du coût de l'endettement. Hors coûts financiers, et après prise en compte d'une réduction des impôts payés et de l'amélioration du BFR (0,8 M€ vs 0,1 M€) le cash flow opérationnel ressort à 7,1 M€.

At 31 December 2010, funds from operations reached €2.2m against €3.5m in 2009. This decline resulted mainly from the combined effect of a decrease in rents and an increase in charges, slightly offset by a reduction in net debt cost. Excluding financial costs, and after taking into account a reduction in taxes paid and an improvement in WCR (€0.8m vs €0.1m), operating cash flow amounted to €7.1m.

Comptes consolidés (M€)	2008	2009	2010	Consolidated statements (€m)
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	8,2	7,9	7,1	Operating cash flow (excluding cost of debt)
Investissements et cessions	(67,0)	4,0	7,9	Investments and disposals
Financement	59,6	(12,6)	(14,1)	Financing
<i>dont coût de la dette</i>	<i>(8,5)</i>	<i>(7,0)</i>	<i>(6,3)</i>	<i>of which cost of debt</i>
Variation de trésorerie	(0,8)	(0,7)	0,9	Change in cash position

Reflet de l'absence de nouvelles opérations, le cash-flow d'investissement enregistre essentiellement le produit des cessions.

Reflecting the absence of new transactions, investment cash flow mainly represented proceeds from disposals.

Un avenant sur un crédit en cours a été signé pour un montant de 2,3 M€. Le cash-flow financier comprend essentiellement l'amortissement de la dette existante (-7,5 M€) et les frais financiers (-6,3 M€), en baisse par rapport à la même période en 2009 (-7,0 M€). Au total, la trésorerie du groupe est en légère augmentation de 0,9 M€.

An amendment was signed for an existing credit agreement in an amount of €2.3m. Financial cash flow comprises repayment of existing debt (-€7.5m) and financial expenses (-€6.3m), markedly lower than in the same period in 2009 (-€7.0m). Overall, the Group's cash position improved slightly by €0.9m.

Bilan

Balance sheet

Comptes consolidé (M€)	2008	2009	2010	Consolidated statements (€m)
ACTIF	234,4	216,8	211,1	ASSETS
Immeubles (hors droits)	224,0	206,1	201,3	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>194,3</i>	<i>185,5</i>	<i>190,5</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>29,7</i>	<i>20,6</i>	<i>10,8</i>	<i>of which property held for sale</i>
Autres actifs	10,4	10,7	9,8	Other assets
PASSIF	234,4	216,8	211,1	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	43,7	32,5	37,6	Shareholders equity (before distribution)
Avance d'actionnaires	22,0	28,0	23,3	Shareholders' loan
Dettes bancaires	151,4	139,6	136,8	Bank debt
Autres passifs	17,3	16,7	13,4	Other liabilities

Actif Net Réévalué

L'ANR hors droits s'élève à 37,6 M€, en forte progression (+15,8 %) par rapport à fin 2009. Celle-ci s'explique essentiellement par la bonne performance du résultat net bénéficiant de la reprise des justes valeurs des immeubles de placement et la baisse des coûts de financement.

En conséquence, l'ANR hors droits par action (déduction faite de l'autocontrôle) atteint 13,04 €, par rapport auquel le cours de bourse au 31 décembre 2010 (7,76€) affiche une décote de 41 %. Droits inclus, l'ANR s'élève à 17,37 € par action.

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 et des impôts différés, l'ANR hors droits et droits inclus s'établit respectivement à 15,48 € et 19,81 €.

L'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments dérivés, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actuelle de l'endettement, ressort à 15,47 € et 19,80 €.

Financement

Au cours de l'année, un avenant sur un crédit en cours a été signé pour un montant de 2,3 M€.

Au 31 décembre 2010, la dette financière nette (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) ressort à 135,0 M€, conduisant à un LTV de 63,2 % (contre 63,4 % fin 2009). Ce ratio pourrait s'améliorer avec la remontée des justes valeurs. La dette bancaire nette représente 2,2 fois le total des fonds propres et de l'avance d'actionnaire.

Net asset value

NAV excluding transfer taxes totalled €37.6m, a strong improvement (+15.8%) compared to the end of 2009. This was due to a large extent to the strong performance in net profit fuelled by an upturn in property values and a decrease in net financial costs.

Consequently, NAV per share (excluding treasury shares) excluding transfer taxes amounted to €13.04; in comparison with which the share price at 31 December 2010 (€7.76) reflected a 41% discount. Including transfer taxes, NAV was €17.37 per share.

Using the EPRA calculation method, which for AffiParis requires a restatement of the fair value of derivatives and deferred tax, NAV, excluding and including transfer taxes, amounted to €15.48 and €19.81 respectively.

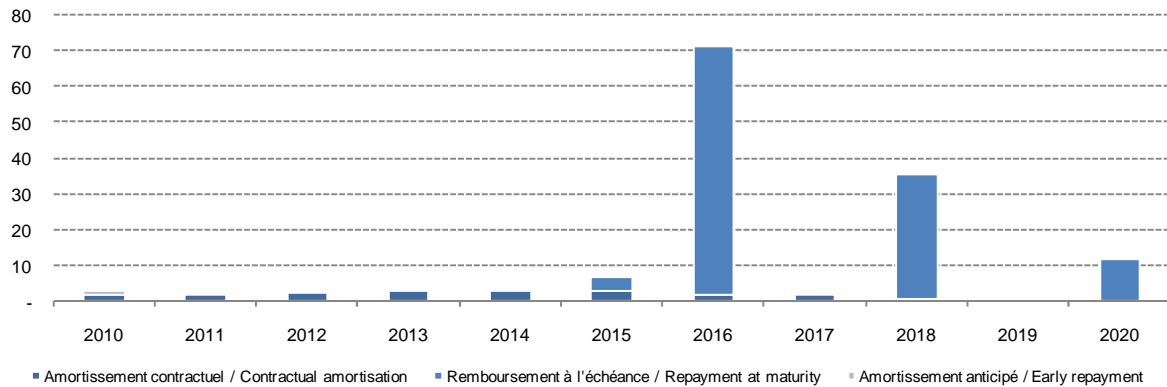
The triple net EPRA NAV, including the fair value of derivatives, deferred tax and the difference between the accounting and present value of the debt, amounted to €15.47 and €19.80.

Financing

Over the year, an amendment was signed for an existing credit in an amount of €2.3m.

At 31 December 2010, net financial debt (net of cash and cash equivalents) totalled €135.0m, resulting in an LTV ratio of 63.2% (vs 63.4% year-end 2009). This ratio could improve with the upturn in fair values. Bank debt is 2.2 times the total of shareholders' equity and shareholder's advances.

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



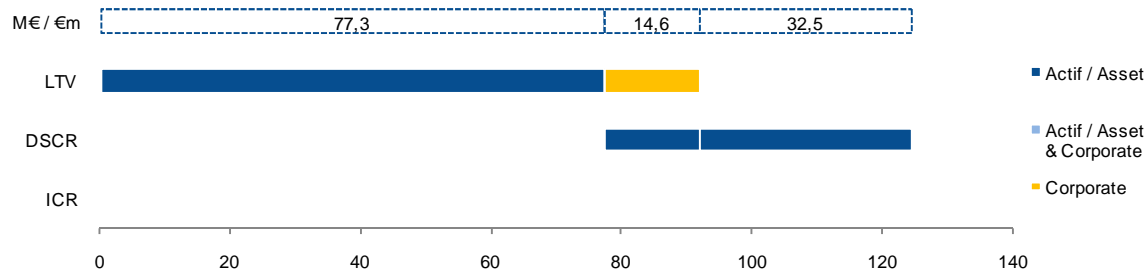
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année 2010 un coût moyen de la dette de 1,9 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

For 2010, financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 1.9%, or 4.2% including hedging costs.

Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre 2010, le taux moyen annuel de la dette s'élève à 2,0 % (hors frais de couverture), la marge moyenne des crédits étant d'environ 100 points de base, et sa durée moyenne à 6,5 années. Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (94 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant 2016.

Based on conditions in force at 31 December 2010, the average annual rate of debt was 2.0% (excluding hedging costs), with an average credit margin of around 100 bp, and an average term of 6.5 years. Variable rate loans are almost entirely (94%) 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 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

At 31 December 2010, no compulsory early repayment was required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Perspectives Outlook

La dégradation des marchés de l'immobilier ces dernières années n'a pas permis à AffiParis de mener à bien la stratégie définie lors de son introduction en

The deterioration in real estate markets over recent years has not allowed AffiParis to fully execute the strategy that the company defined when it was

bourse en 2007. Pour autant, et en fonction des conditions de marché, la société est prête à renouer avec le développement de son patrimoine parisien par investissement direct ou apports dans le cadre de partenariats. En parallèle la société poursuivra sa politique de cession de ses actifs en régions visant à concentrer son portefeuille sur les immeubles parisiens.

initially listed on the stock exchange in 2007. However, depending on market conditions, the company is prepared to resume developing its Parisian portfolio of assets by direct investment, or additional properties through partnerships. At the same time, the company will maintain its policy of disposing of properties in other regions in order to focus on buildings in Paris.

Liste des immeubles au 31 décembre 2010

List of properties at 31 December 2010

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

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	97%	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	9 423	94%	juin-06
Paris 9ème - 12 rue Auber	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	2 291	100%	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 - 52 rue d'Emerainville	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	77	1 034	72%	mars-05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP / Paris region	78	1 160	100%	mars-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	0%	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	92%	juil-05
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	59	4 133	66%	nov-05

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

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

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