



RAPPORT D'ACTIVITÉ
BUSINESS REVIEW

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 |
| | ANNEXES FINANCIERES FINANCIAL APPENDIX |
| 18 | COMPTES CONSOLIDÉS CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS |
| 59 | COMPTES SOCIAUX COMPANY FINANCIAL STATEMENTS |

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

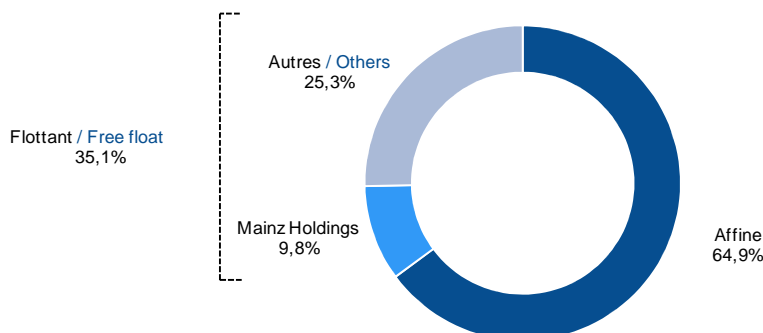
Shareholding

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.

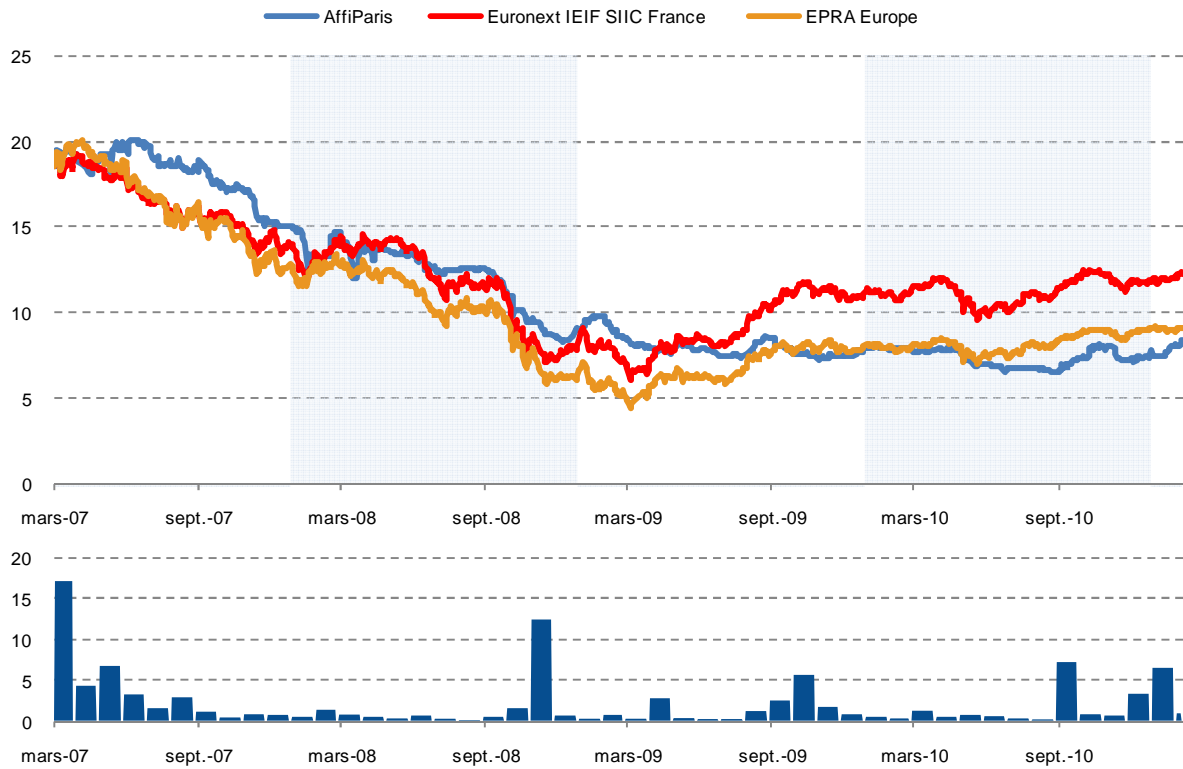
The average daily volume of transactions in 2010 was 1,352 shares, compared to 1,341 for the same period in 2009. The annualised transaction turnover was 12.0% of total capital, or 34.3% based on the free float.

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 Cheminais

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 Cheminais

Directeur général délégué
Co Chief Executive Officer

Salariés / Workforce

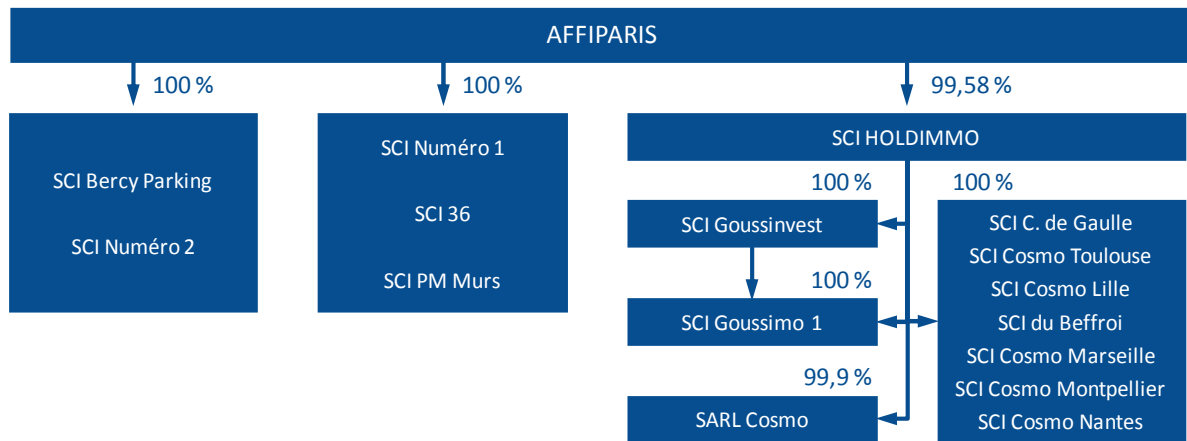
La société n'a pas de salariés, sa gestion étant assurée par Affine dans le cadre de mandats de gestion.
The company has no employees and is managed by Affine pursuant to management contracts.

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 BREEM 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 BREEM 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€.

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

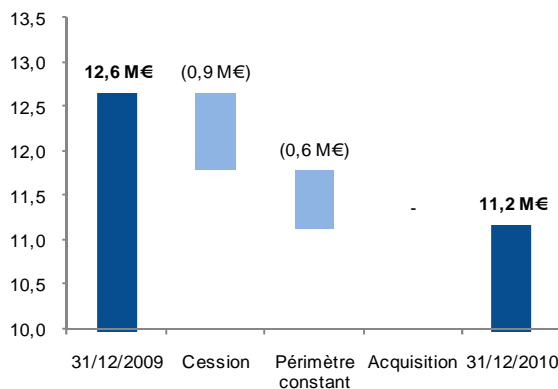
In accordance with its prudent management policy in a context of continuing uncertainty, AffiParis made no acquisitions in 2010.

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.

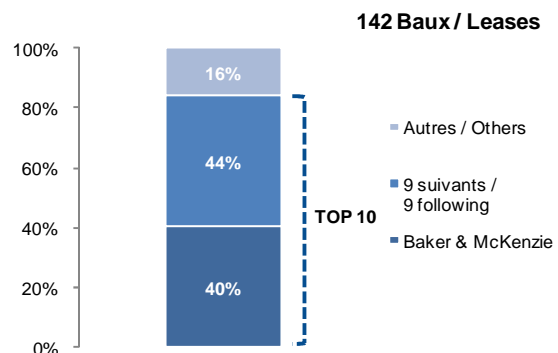
Evolution des loyers faciaux Change in headline rents



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.).

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.

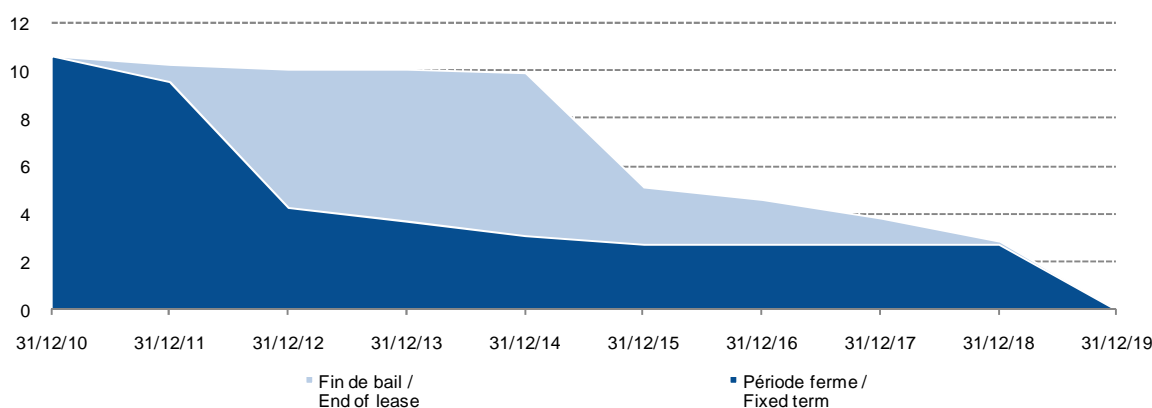
Les six immeubles parisiens représentent 94,6 % de la valeur et 93,2 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 451 €/m².

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.

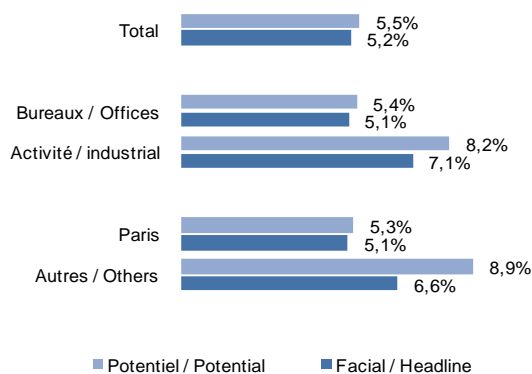
firm 6-year period, representing 40% of the AffiParis Group's total rental income.

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.

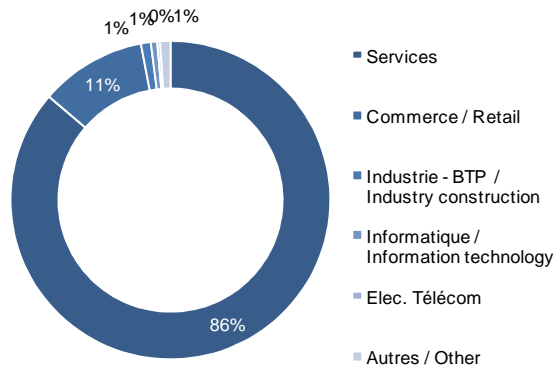
The gross average rate of return is 5.7%; a variation of 25 basis points would result in an €8.6m increase or decrease in value.

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.

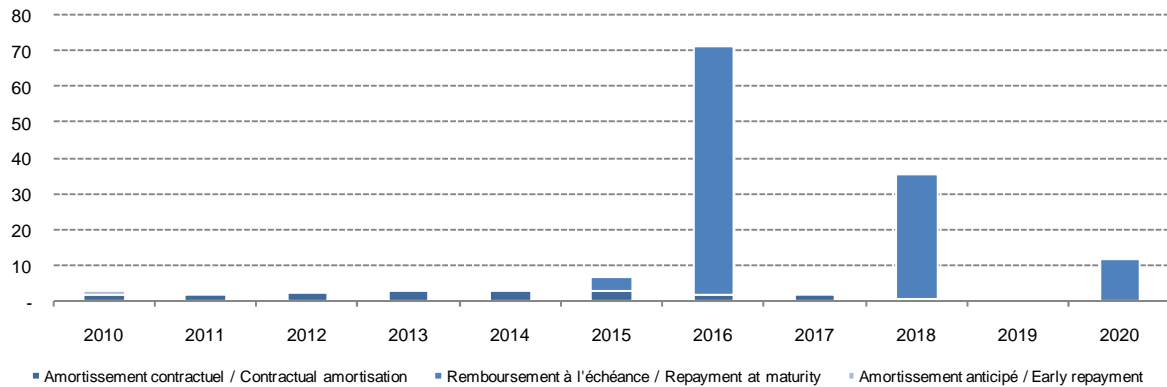
The triple net EPRA NAV, including the fair value of derivatives, deferred tax and the difference between the accounting and present value of the debt, amounted to €15.47 and €19.80.

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)



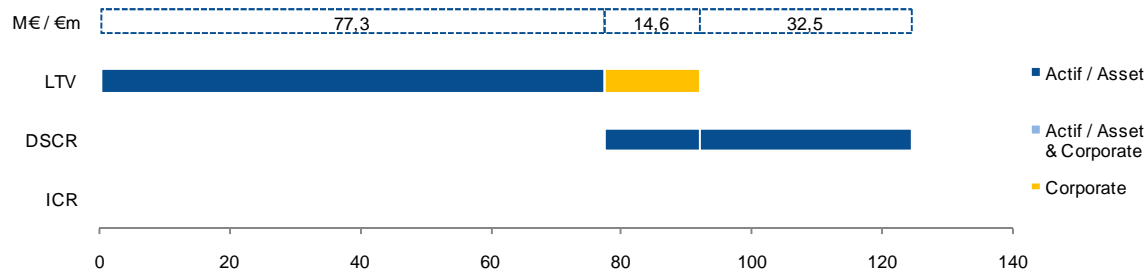
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année 2010 un coût moyen de la dette de 1,9 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

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



2^{ème} partie : Annexe Financière

**A. Comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2010**

SOMMAIRE

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 1. | ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN) | 20 |
| 1.1. | Actif | 20 |
| 1.2. | Passif | 21 |
| 2. | ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE | 22 |
| 2.1. | Compte de résultat consolidé | 22 |
| 2.2. | Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | 23 |
| 3. | TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 24 |
| 4. | TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES | 25 |
| 5. | ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL | 26 |
| 6. | INFORMATIONS RELATIVES A L’ENTREPRISE | 27 |
| 7. | NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES | 27 |
| 7.1. | Principes et méthodes comptables | 27 |
| 7.1.1. | Référentiel et présentation des comptes..... | 27 |
| 7.1.2. | Comparabilité des comptes..... | 28 |
| 7.1.3. | Périmètre et méthode de consolidation | 28 |
| 7.1.4. | Recours à des estimations et des jugements | 28 |
| 7.1.5. | Contrats..... | 30 |
| 7.1.6. | Immeubles de placement..... | 30 |
| 7.1.7. | Méthodes d’évaluation des principaux postes | 31 |
| 7.2. | Information sectorielle | 35 |
| 7.3. | Principaux événements de l’exercice | 38 |
| 7.4. | Périmètre de consolidation | 39 |
| 7.5. | Notes et commentaires | 40 |
| 7.5.1. | Notes sur l’état de la situation financière | 40 |
| 7.5.2. | Notes sur le compte de résultat..... | 47 |
| 7.6. | Gestion du risque financier | 51 |
| 7.6.1. | Valeur comptable des instruments financiers par catégorie | 51 |
| 7.6.2. | Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance :..... | 52 |
| 7.6.3. | Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers : | 52 |
| 7.7. | Engagements et garanties | 56 |
| 7.7.1. | Engagements et garanties donnés | 56 |
| 7.7.2. | Engagements et garanties reçus | 57 |
| 7.8. | Informations relatives aux parties liées | 58 |
| 7.8.1. | Rémunération des organes de direction et d'administration | 58 |
| 7.8.2. | Transactions d’AffiParis avec les sociétés liées | 58 |
| 7.9. | Événements postérieurs à la date d’arrêt | 58 |
| 7.10. | Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux | 58 |

Etat de situation financière consolidée (bilan)

Actif

(en milliers d'euros)

Note 31/12/2010 31/12/2009 31/12/2008

ACTIFS NON COURANTS

| | | | | |
|---|-----------|----------------|----------------|----------------|
| Actifs corporels | 10 | 1 | 2 | 3 |
| Immeubles de placement | 1 | 190 511 | 185 616 | 194 303 |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Actifs financiers | 3 | 803 | 769 | 640 |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | 35 | | |
| Dépôts et cautionnement versés | | 767 | 769 | 640 |
| Prêts | | | | |
| Actifs d'impôts différés | | | | |
| Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence | | | | |
| TOTAL ACTIFS NON COURANTS | | 191 314 | 186 387 | 194 947 |

ACTIFS COURANTS

| | | | | |
|--|----------|---------------|---------------|---------------|
| Immeubles destinés à la vente | 1 | 10 830 | 20 603 | 29 693 |
| Stocks | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 7 | 1 836 | 2 692 | 2 367 |
| Actifs d'impôts courants | 8 | | | 29 |
| Autres créances | 5 | 5 335 | 5 980 | 5 772 |
| Créances fiscales et sociales | 8 | 982 | 380 | 363 |
| Autres créances et comptes de régularisation | | 4 353 | 5 600 | 5 409 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 3 | 1 740 | 1 159 | 1 564 |
| Equivalents trésorerie | | 1 130 | 675 | 186 |
| Disponibilités | | 609 | 484 | 1 378 |
| TOTAL ACTIFS COURANTS | | 19 740 | 30 434 | 39 425 |

| | | | | |
|--------------------|--|----------------|----------------|----------------|
| TOTAL ACTIF | | 211 055 | 216 821 | 234 372 |
|--------------------|--|----------------|----------------|----------------|

Passif

(en milliers d'euros)

| | Note | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|----------|----------------|-----------------|-----------------|
| CAPITAUX PROPRES | | | | |
| CAPITAUX PROPRES (Part du groupe) | | 37 595 | 32 473 | 43 509 |
| Capital et assimilés | | 15 270 | 15 230 | 14 988 |
| Capital | | 15 210 | 15 210 | 15 012 |
| Primes | | 174 | 174 | 174 |
| Actions propres | | (115) | (154) | (198) |
| Réserves consolidées | | 17 237 | 28 234 | 43 037 |
| Résultat consolidé | | 5 088 | (10 990) | (14 516) |
| INTERETS MINORITAIRES | | 8 | 19 | 190 |
| Part des minoritaires dans les réserves consolidées | | 12 | 24 | 224 |
| Part des minoritaires dans les résultats consolidés | | (4) | (5) | (34) |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | | 37 602 | 32 493 | 43 698 |
| PASSIFS NON COURANT | | | | |
| Emprunts long terme | 2 | 129 827 | 131 488 | 136 527 |
| Passifs financiers | 3 | 7 365 | 7 554 | 6 145 |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | 7 068 | 7 116 | 5 550 |
| Autres passifs financiers | | 297 | 438 | 595 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 944 | 969 | 889 |
| Passifs d'impôts différés | | | | 218 |
| Passifs d'impôts non courants | 8 | 13 | 362 | 2 634 |
| TOTAL PASSIFS NON COURANTS | | 138 149 | 140 373 | 146 412 |
| PASSIFS COURANT | | | | |
| Dettes liées aux actifs destinés à être cédés | 4 | 4 598 | 5 955 | 12 230 |
| Dettes auprès des actionnaires | | 1 | 1 | 1 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 6 | 4 504 | 4 765 | 5 095 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 141 | 189 | 1 551 |
| Autres dettes | | 3 032 | 2 791 | 2 587 |
| Comptes de régularisation | | 1 305 | 997 | 943 |
| Produits constatés d'avance | | 26 | 788 | 14 |
| Emprunts et dettes financières | 3 | 25 240 | 30 097 | 24 146 |
| Dettes financières envers les banques | | 1 924 | 2 122 | 2 184 |
| Dettes financières envers les actionnaires | | 23 316 | 27 976 | 21 961 |
| Passifs d'impôts courants | 8 | 355 | 2 222 | 2 144 |
| Dettes fiscales et sociales | 8 | 366 | 810 | 542 |
| Provisions pour risques et charges | 9 | 241 | 105 | 105 |
| TOTAL PASSIFS COURANTS | | 35 304 | 43 955 | 44 262 |
| TOTAL PASSIF | | 211 055 | 216 821 | 234 372 |

Etat du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

| (en milliers d'euros) | Note | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-----------|----------------|-----------------|-----------------|
| Revenus locatifs | | 12 181 | 12 812 | 10 914 |
| Produits et charges locatives | | (1 946) | (1 153) | (704) |
| Autres produits et charges sur immeubles | | (286) | (243) | (145) |
| Loyers nets sur immeubles de placement | 11 | 9 949 | 11 416 | 10 064 |
| Produits sur opérations de location-financement | | | | 11 |
| Charges des opérations de location-financement | | | 1 | 1 |
| Revenus sur opérations de location-financement | 12 | | (1) | 10 |
| <i>Autres achats et charges externes</i> | | (1 315) | (868) | (935) |
| <i>Impôts, taxes et versements assimilés</i> | | (257) | (52) | (14) |
| <i>Charges de personnel</i> | | | | |
| Frais de structure | 13 | (1 572) | (920) | (949) |
| EBITDA courant | | 8 378 | 10 496 | 9 125 |
| Amortissements et dépréciations | | (1) | (1) | (2) |
| RESULTAT OPERATIONNEL courant | | 8 376 | 10 495 | 9 123 |
| Charges nettes des provisions | 14 | (136) | | 187 |
| Solde des autres produits et charges | | 138 | 1 | 119 |
| Résultat des cessions d'immeubles de placement | | (251) | 52 | (640) |
| Levée d'option sur immeubles en location-financement | | | | 160 |
| Résultat des cessions d'actifs d'exploitation | | | | |
| Résultat des cessions d'actifs | 15 | (251) | 52 | (480) |
| RESULTAT OPERATIONNEL avant ajustement de juste valeur | | 8 128 | 10 547 | 8 949 |
| <i>Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement</i> | | 4 691 | 434 | 489 |
| <i>Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement</i> | | (1 188) | (13 084) | (10 528) |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement | | 3 503 | (12 651) | (10 039) |
| Ajustement des écarts d'acquisitions | | | | (173) |
| SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS | | 3 503 | (12 651) | (10 211) |
| RESULTAT OPERATIONNEL NET | | 11 632 | (2 104) | (1 262) |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | 21 | 31 | 167 |
| Coût de l'endettement financier brut | | (6 503) | (7 340) | (7 728) |
| Coût de l'endettement financier net | | (6 482) | (7 309) | (7 561) |
| Autres produits et charges financiers | | (141) | (114) | (115) |
| Ajustement de valeur des instruments financiers | | 83 | (1 566) | (6 705) |
| RESULTAT AVANT IMPÔT | | 5 093 | (11 092) | (15 644) |
| Impôts sur le résultat courant | | (8) | (22) | (10) |
| Impôts différés | | | 172 | 2 432 |
| Exit tax | | | (53) | (1 329) |
| Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | | | |
| RESULTAT NET | | 5 084 | (10 995) | (14 550) |
| Intérêts minoritaires | | 4 | 5 | 34 |
| RESULTAT NET - PART DU GROUPE | | 5 088 | (10 990) | (14 516) |
| Résultat par action (en euros) | 16 | 1,77€ | (3,82€) | (5,04€) |
| Résultat dilué par action (en euros) | 16 | 1,77€ | (3,82€) | (5,04€) |
| RESULTAT NET - PART DU GROUPE | | 5 088 | (10 990) | (14 516) |
| Retraitements EPRA | 16 | (3 198) | 14 158 | 16 102 |
| RESULTAT EPRA | | 1 890 | 3 168 | 1 586 |

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

| Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (en milliers d'euros) | Note | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat net | | 5 084 | (10 995) | (14 550) |
| 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 sur les régimes à prestation définie | | | | |
| Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence | | | | |
| Impôt | | | | |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | | | |
| Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | 5 084 | (10 995) | (14 550) |
| Dont part du groupe | | 5 088 | (10 990) | (14 516) |
| Dont part des intérêts minoritaires | | (4) | (5) | (34) |

Tableau de variation des capitaux propres

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 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 01/01/2008 | 15 012 | 174 | (68) | 43 030 | | 58 148 | 285 | 58 434 |
| Augmentation de capital | | | | | | | | |
| Elimination des titres auto détenus | | | (130) | (19) | | (149) | | (149) |
| Distribution de dividendes | | | | | | | (15) | (15) |
| Sous-total des mouvements liés aux actionnaires | | | (130) | (19) | | (149) | (15) | (164) |
| Résultat 2008 | | | | | (14 516) | (14 516) | (34) | (14 550) |
| Sous-total | | | | | (14 516) | (14 516) | (34) | (14 550) |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires | | | | 23 | | 23 | (46) | (23) |
| Changements de méthodes comptables | | | | | | | | |
| Autres variations | | | | | (14) | | | |
| Capitaux propres au 31/12/2008 | 15 012 | 174 | (198) | 43 037 | (14 516) | 43 509 | 190 | 43 698 |
| Augmentation de capital | 198 | | | (198) | | | | |
| Elimination des titres auto détenus | | | 44 | (44) | | | | |
| Affectation du résultat 2008 | | | | (14 516) | 14 516 | | | |
| Distribution de dividendes | | | | | | | (100) | (100) |
| Sous-total des mouvements liés aux actionnaires | 198 | | 44 | (14 758) | 14 516 | | (100) | (100) |
| Résultat 2009 | | | | | (10 990) | (10 990) | (5) | (10 995) |
| Sous-total | | | | | (10 990) | (10 990) | (5) | (10 995) |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires | | | | (44) | | (44) | (66) | (110) |
| Changements de méthodes comptables | | | | | | | | |
| Autres variations | | | | | (10) | | | |
| Capitaux propres au 31/12/2009 | 15 210 | 174 | (155) | 28 234 | (10 990) | 32 474 | 19 | 32 493 |
| Augmentation de capital | | | | | | | | |
| Elimination des titres auto détenus | | | 40 | (8) | | 32 | | 32 |
| Affectation du résultat 2009 | | | | (10 990) | 10 990 | | | |
| Distribution de dividendes | | | | | | | (8) | (8) |
| Sous-total des mouvements liés aux actionnaires | | | 40 | (10 998) | 10 990 | 32 | (8) | 24 |
| Résultat 2010 | | | | | 5 088 | 5 088 | (4) | 5 084 |
| Sous-total | | | | | 5 088 | 5 088 | (4) | 5 084 |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires | | | | | | | | |
| Changements de méthodes comptables | | | | | | | | |
| Autres variations | | | | | | | | |
| Capitaux propres au 31/12/2010 | 15 210 | 174 | (115) | 17 237 | 5 088 | 37 595 | 8 | 37 602 |

Tableau des flux de trésorerie consolidés

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE | | | |
| Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires) | 5 084 | (10 995) | (14 550) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 406 | 241 | (6) |
| Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur | (3 503) | 12 651 | 10 039 |
| Autres produits et charges calculés (y compris actualisation) | (4) | 1 676 | 5 432 |
| Plus et moins-values de cession d'actifs | 251 | (52) | 480 |
| - vnc des immobilisations cédées | 9 624 | 5 813 | 6 452 |
| - produits de cessions des immobilisations cédées | (9 373) | (5 865) | (5 972) |
| Profits et pertes de dilution | | | |
| Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | | | |
| Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés | | | |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | 2 234 | 3 521 | 1 395 |
| Coût de l'endettement financier net | 6 387 | 6 915 | 7 874 |
| Charge d'impôt (y compris impôt différé) | 8 | (97) | (1 094) |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | 8 629 | 10 339 | 8 175 |
| Impôt payé | (2 280) | (2 592) | (1 845) |
| Variation des stocks | | | |
| Variation des clients et comptes rattachés | 1 345 | (156) | 535 |
| Variation des fournisseurs et divers créanciers | 450 | 130 | 586 |
| Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle | (1 025) | 144 | 799 |
| Incidence des activités abandonnées | | | |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE | 7 119 | 7 865 | 8 249 |
| II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | | | |
| Location financement | | | 212 |
| - Décaissements liés aux acquisitions | | | |
| - Encaissements liés aux cessions | | | 212 |
| Immeubles de placements | 7 896 | 4 115 | (67 252) |
| - Décaissements liés aux acquisitions | (536) | (1 750) | (73 012) |
| - Encaissements liés aux cessions | 8 432 | 5 865 | 5 760 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | | |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | | |
| Subventions d'investissement reçues | | | |
| Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières | | | |
| Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières | | | |
| Titres consolidés | | (110) | (333) |
| - Décaissements liés aux acquisitions | | (110) | (333) |
| - 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) | (11) |
| Autres flux liés aux opérations d'investissements | | | 401 |
| Flux des activités abandonnées | | | |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | 7 896 | 3 993 | (66 983) |
| 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 | 29 | (22) | (158) |
| Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice | (8) | (100) | (14) |
| - dividendes versés aux actionnaires de la société mère | | | |
| - dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées | (8) | (100) | (14) |
| Augmentation / Diminution des instruments hybrides | | | |
| Rémunération des instruments hybrides | | | |
| Variation des dépôts de garantie versés et reçus | (260) | (107) | (746) |
| Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières | | 6 015 | 79 190 |
| Remboursements d'emprunts et dettes financières | (7 503) | (11 423) | (10 820) |
| Coût de la dette financière nette : intérêts payés | (6 329) | (7 028) | (8 527) |
| Autres flux liés aux opérations de financement | (58) | 113 | 653 |
| Flux des activités abandonnées | | | |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | (14 128) | (12 553) | 59 579 |
| VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III) | 887 | (695) | 846 |
| Incidence des variations de cours des devises | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture | 847 | 1 542 | 696 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture | 1 735 | 847 | 1 542 |
| VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE | 887 | (695) | 846 |

Trésorerie et équivalents

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 | Au 31/12/2008 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Equivalents de trésorerie : SICAV | 1 127 | 674 | 184 |
| Comptes bancaires débiteurs | 609 | 484 | 1 378 |
| Découverts bancaires | (1) | (311) | (20) |
| Equivalents de trésorerie à la clôture | 1 735 | 847 | 1 542 |

Évolution du nombre d'actions composant le capital**Actions autorisées, émises et libérées**

| | A l'ouverture | Distribution de dividendes en actions | Incorporation de réserves | A la clôture |
|------------------|---------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------|
| Nombre d'actions | 2 898 000 | - | - | 2 898 000 |
| Capital en euros | 15 210 000 | - | - | 15 210 000 |

Actions propres

| | Au 31/12/2009 | Acquisitions | Ventes | Au 31/12/2010 |
|---------------------|---------------|--------------|--------|---------------|
| En milliers d'euros | 154 | 255 | (294) | 115 |
| En nombre | 20 117 | 33 861 | 38 423 | 15 555 |

Informations relatives à l'entreprise

Le 10 février 2011 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes annuels au 31 décembre 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 a vu sa première cotation 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 5 rue Saint Georges, 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 AFFINE, laquelle a également le statut de SIIC. Compte tenu de cette observation, AffiParis, en tant que filiale de SIIC à plus de 60%, n'est pas tenue à la limitation de détention du capital par un actionnaire majoritaire.

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 la période 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.

Notes annexes aux comptes consolidés

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, telles qu'adoptées par l'UE et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm, applicables au jour de la clôture des comptes. Le groupe AffiParis n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

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 amendée « 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 1er 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 comptes ont fait l'objet en 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les exercices 2008 et 2009 ont été retraités sous ce nouveau format

Périmètre et méthode de consolidation

Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

Le contrôle exclusif de fait est établi dès une détention supérieure à 50% des droits de vote, et présumé pour une détention entre 40% et 50%. Dans ce dernier cas, le contrôle est démontré si l'entreprise consolidante a le pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration ou de direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote aux organes d'administration ou de direction.

Le contrôle exclusif contractuel est établi dès qu'une influence dominante est exercée sur cette entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, pour autant que le droit national le permette, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise dominante soit actionnaire ou associée de cette entité.

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

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

Méthode de consolidation

Toutes les entreprises du groupe sont intégrées globalement.

Date de clôture

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

Recours à des estimations et des jugements

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses

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

Les éléments 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 31 décembre 2010 de la variation de juste valeur se trouve dans la Note 1 – Immeubles du patrimoine paragraphe Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur

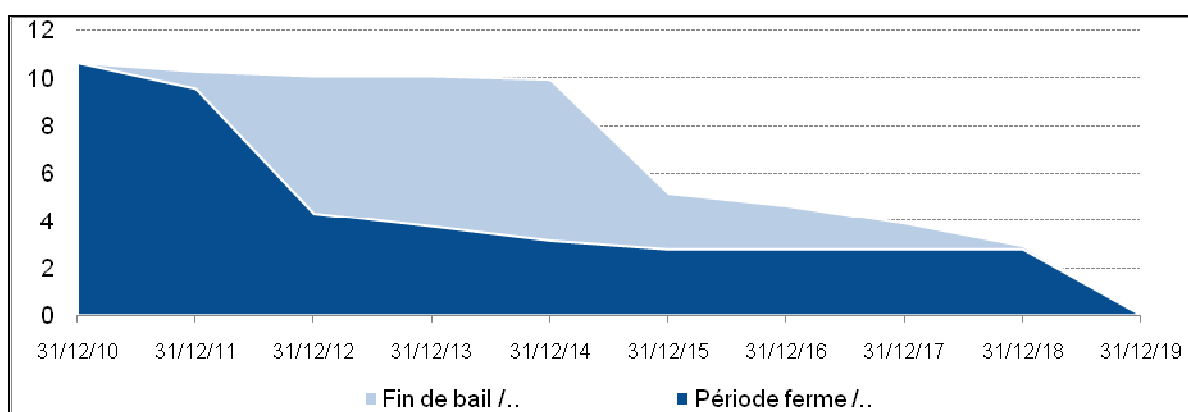
- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat.

Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêts (Euribor 3 mois) aurait les impacts suivant sur la valorisation des instruments financiers :

| En milliers d'euros | -100BP | -50BP | +50BP | +100BP |
|---|---------|---------|-------|--------|
| Variation de JV des instruments financiers de couvertures | (3 323) | (1 630) | 1 579 | 3 118 |

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

Echéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2010



Contrats

Contrats d'immeubles de placement

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple d'immeubles dont le Groupe est propriétaire ou preneur dans le cadre d'une location financement.

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

La norme IAS 17 prévoit l'étalement, sur la durée ferme du bail, des conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail. Cette linéarisation des loyers entraîne la comptabilisation de produits à recevoir pendant une période de franchise, ou les premières années de location dans le cas de loyers progressifs ou par paliers.

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat d'immeuble de placement sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire, à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats, soumis à la norme IAS 39.

Les indemnités d'éviction sont des charges de l'exercice, même dans le cas d'un chantier de rénovation ou reconstruction d'un immeuble (IAS 17).

Le traitement des droits d'entrée dépend de l'analyse en substance du paiement effectué (IAS 17) :

- s'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est comptabilisé avec les loyers sur la durée du contrat ;
- s'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Le groupe AffiParis ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après "Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine").

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) sont pris en compte dans le montant de l'actif loué et amortis sur la durée ferme du contrat de location (IAS 17).

Les immeubles détenus via des contrats de location financement font l'objet d'une capitalisation obligatoire et sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur. Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- Enregistrement du bien en immeuble de placement à l'actif du bilan pour le montant de l'encours financier résiduel ;
- Comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;
- Annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement de la dette.

Méthodes d'évaluation des principaux postes

Méthode d'évaluation des immeubles de placement

- 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 aux dates d'arrêtés à partir de la valeur hors droits d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe qualifié, soit par une expertise interne.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier 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.

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.

Pour l'arrêté du 31 décembre 2010, les expertises ont été réalisées par Cushmann & Wakefield.

Sauf exception dûment justifiée, le groupe AffiParis reprend les valeurs fournies par les experts indépendants.

Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

- Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

L'expert immobilier, Cushmann & 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 le jour l'expertise, actualisés au taux de capitalisation, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque bail.

Immobilisations corporelles et immeubles en construction

Les immobilisations corporelles comportent les immeubles d'exploitation ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40, les installations techniques, le matériel de bureau et informatique, les agencements, le matériel de transport.

En application de la méthode préférentielle de l'IAS 16, les immobilisations corporelles sont :

- comptabilisées au coût d'acquisition qui correspond au prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...);
- valorisées au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

Durées d'amortissements:

Matériel de bureau : 3 à 5 ans
 Matériel informatique : 3 ans
 Agencements : 5 à 10 ans
 Matériel de transport : 4 à 5 ans
 Mobilier : 4 à 10 ans

Aucun immeuble d'AffiParis n'entre dans le cadre de l'IAS 16.

Actifs non courants destinés à être cédés

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

La décision de cession des actifs hors de Paris a été prise par la Direction Générale du groupe AffiParis en 2007 et est en cours d'exécution.

Sept actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan : **Note 6 – Eléments destinés à être cédés;**

- la valeur de deux d'entre eux correspond à des mandats signés et/ou à des offres de vente acceptées par les deux parties,
- la valeur d'un d'entre eux correspond à une expertise externe,
- les 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 « passifs non courants destinés à être cédés ».

- Cession des actifs

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent (cf.0).

Créances douteuses

Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves...).

Dépréciation d'actifs

- **Dépréciation des goodwill**

Les *goodwill* sont enregistrés au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation. A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité

juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période. Il n'y a pas de *goodwill* au 31 décembre 2010.

• Dépréciation des créances douteuses

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur (la probabilité d'une cessation de paiement ou d'une restructuration financière) et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs pouvant conduire à la dépréciation d'une créance.

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

Instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IAS 39, 32 et IFRS 7.

Les actifs financiers détenus par le groupe AffiParis sont comptabilisés de la manière suivante :

- Les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
- Les titres non consolidés en "actifs disponibles à la vente". Au 31 décembre 2010, AffiParis n'en détient pas.

Le groupe AffiParis n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur. Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat.

La qualification de couverture est définie de manière stricte, ce qui nécessite une documentation dès l'origine et la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs.

Le groupe AffiParis développe une stratégie de macro couverture de sa dette à base de collars et de caps. Toutefois, compte tenu de la problématique de la démonstration de l'efficacité de cette couverture et de son maintien dans le temps, AffiParis n'a pas choisi de mettre en œuvre l'option proposée par l'IAS 39 qui aurait permis d'enregistrer les variations de juste valeur des dérivés par les fonds propres à l'exception de la partie non efficace de la couverture qui serait restée comptabilisée par le compte de résultat. Le groupe AffiParis classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti, à l'exception des dérivés passifs comptabilisés en juste valeur.

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

• Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

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

- Les titres de placement sont valorisés sur la base d'un prix de marché ;
- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne

est suffisamment significatif ;

- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. La société a retenu pour la première fois l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

• Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

Ces informations sont fournies dans le paragraphe « 6. Gestion du risque financier ».

Provisions

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

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

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

Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres au même titre que les plus ou moins-values de cession.

Impôt

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

• Impôt exigible

AffiParis a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) au 1^{er} avril 2007 applicable également à ses filiales non soumises à l'Impôt sur les sociétés.

Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ont, quant à elles, opté pour ce régime au 1^{er} janvier 2008.

Toutes les sociétés du Groupe ayant opté pour ce régime sont, pour leur activité d'immeubles de placement, exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

L'activité non éligible au régime SIIC continue à être taxée au taux de droit commun.

• Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou quasi-adopté sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si les modifications touchent un actif ou passif d'impôt comptabilisé à l'origine par capitaux propres.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les taux appliqués au 31 décembre 2010 sont :

| | |
|--|---------|
| AffiParis (secteur SIIC) | 0 % |
| AffiParis (secteur taxé) | 33.33 % |
| Filiales (Ayant opté ou non soumises à l'IS) | 0 % |

Conformément à la norme :

- les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,
- les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

Avantages du personnel

Le Groupe n'emploie pas de salarié au 31 décembre 2010 ; de ce fait, la norme IAS 19 sur les indemnités de départ à la retraite n'est pas applicable pour les comptes consolidés du groupe.

Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

La seule activité exercée par AffiParis porte sur les immeubles de placement. L'analyse sectorielle se fait donc selon un axe unique : le secteur géographique.

Secteurs géographiques :

- Paris
- Région parisienne
- Autres régions.

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs

| | | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------------|
| Paris | Revenus locatifs | 10 632 | 10 409 | 8 126 |
| | Produits et charges locatives | (1 085) | (343) | (143) |
| | Autres produits et charges sur immeubles | (21) | (121) | (106) |
| | Loyers nets | 9 527 | 9 945 | 7 876 |
| | Résultat de cessions d'immeubles | | | |
| | Variation de JV | 4 516 | (9 222) | (7 078) |
| Région Parisienne | Revenus locatifs | 546 | 711 | 653 |
| | Produits et charges locatives | (157) | (66) | (25) |
| | Autres produits et charges sur immeubles | (20) | (18) | 4 |
| | Loyers nets | 369 | 628 | 631 |
| | Résultat de cessions d'immeubles | 24 | | |
| | Variation de JV | (220) | (1 034) | (1 113) |
| Autres régions | Revenus locatifs | 1 003 | 1 692 | 2 135 |
| | Produits et charges locatives | (704) | (744) | (536) |
| | Autres produits et charges sur immeubles | (245) | (104) | (43) |
| | Loyers nets | 54 | 844 | 1 557 |
| | Résultat de cessions d'immeubles | (275) | 52 | (480) |
| | Variation de JV | (793) | (2 394) | (2 020) |
| | Frais de structure | (1 572) | (920) | (949) |
| | Amortissements et dépréciations | (1) | (1) | (2) |
| | Charges nettes des provisions | (136) | | 187 |
| | Solde des autres produits et charges | 138 | (0) | 129 |
| | Résultat des cessions d'actifs d'exploitation | | | |
| | RESULTAT OPERATIONNEL NET | 11 632 | (2 104) | (1 262) |
| | Coût de l'endettement financier net | (6 482) | (7 309) | (7 561) |
| | Autres produits et charges financiers | (141) | (114) | (115) |
| | Ajustement de valeur des instruments financiers | 83 | (1 566) | (6 705) |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | 5 093 | (11 092) | (15 644) |
| | Impôts | (8) | 97 | 1 094 |
| | Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | | |
| | Résultat net d'impôt des activités abandonnées | | | |
| | Résultat net | 5 084 | (10 995) | (14 550) |
| | Participations ne donnant pas le contrôle | 4 | 5 | 34 |
| | Résultat net - Part du groupe | 5 088 | (10 990) | (14 516) |

AUTRES INFORMATIONS

Les actifs non affectés comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres et le compte courant Affine.

31 décembre 2010*(en milliers d'euros)*

| | Paris | Région parisienne | Autres régions | Total |
|-------------------------------|---------|----------------------|----------------|----------------|
| Actifs sectoriels | 194 681 | 4 381 | 10 087 | 209 149 |
| Actifs non affectés | | | | 1 905 |
| Total actif consolidé | | | | 211 055 |
| Passifs sectoriels | 174 307 | 3 659 | 6 591 | 184 557 |
| Passifs non affectés | | | | 26 497 |
| Total passif consolidé | | | | 211 055 |

31 décembre 2009*(en milliers d'euros)*

| | Paris | Région parisienne | Autres régions | Total |
|-------------------------------|---------|----------------------|----------------|----------------|
| Actifs sectoriels | 189 610 | 7 284 | 18 553 | 215 447 |
| Actifs non affectés | | | | 1 374 |
| Total actif consolidé | | | | 216 821 |
| Passifs sectoriels | 177 300 | 4 108 | 11 943 | 193 352 |
| Passifs non affectés | | | | 23 469 |
| Total passif consolidé | | | | 216 821 |

31 décembre 2008*(en milliers d'euros)*

| | Paris | Région parisienne | Autres régions | Total |
|------------------------------|---------|----------------------|----------------|----------------|
| Actifs sectoriels | 198 246 | 8 121 | 26 210 | 232 577 |
| Actifs non affectés | | | | 1 795 |
| Total actif consolidé | | | | 234 372 |
| Passifs sectoriels | 187 932 | 5 096 | 21 623 | 214 651 |
| Passifs non affectés | | | | 19 721 |
| Total actif consolidé | | | | 234 372 |

Deux locataires d'AffiParis représentent plus de 10 % du total des produits sur immeubles de placement :

| | Paris | Région Parisienne | Autres Régions | TOTAL | |
|--|---------------|----------------------|-------------------|------------|---------------|
| | 4 910 | 4 910 | | 4 910 | |
| | 3 847 | 3 847 | | 3 847 | |
| Locataires représentant plus de 10 % : | 8 757 | 8 757 | - | 8 757 | |
| Locataires représentant moins de 10 % : | 5 195 | 3 694 | 669 | 832 | 5 195 |
| Produits sur immeubles de placement au 31/12/2010 | 13 953 | 12 452 | 669 | 832 | 13 953 |

| | Paris | Région Parisienne | Autres Régions | TOTAL | |
|--|---------------|----------------------|-------------------|--------------|---------------|
| | 5 106 | 5 106 | | 5 106 | |
| | 3 942 | 3 942 | | 3 942 | |
| Locataires représentant plus de 10 % : | 9 048 | 9 048 | - | - | 9 048 |
| Locataires représentant moins de 10 % : | 7 076 | 3 778 | 934 | 2 364 | 7 076 |
| Produits sur immeubles de placement au 31/12/2009 | 16 124 | 12 826 | 934 | 2 364 | 16 124 |

| | Paris | Région Parisienne | Autres Régions | TOTAL | |
|--|---------------|----------------------|-------------------|--------------|---------------|
| | 4 451 | 4 451 | | 4 451 | |
| | 2 094 | 2 094 | | 2 094 | |
| Locataires représentant plus de 10 % : | 6 545 | 6 545 | - | 6 545 | |
| Locataires représentant moins de 10 % : | 6 900 | 2 865 | 889 | 3 145 | 6 900 |
| Produits sur immeubles de placement au 31/12/2008 | 13 445 | 9 410 | 889 | 3 145 | 13 445 |

Principaux évènements de l'exercice

Impact sur les capitaux propres

L'Assemblée Générale Mixte du 24 décembre 2010 a décidé, dans un 1^{er} temps, d'augmenter le capital social de 11 482 K€ par incorporation de cette somme prélevée sur le compte « Ecarts de réévaluation » et ensuite de réduire le capital de 11 482 K€ par imputation du report à nouveau déficitaire tel qu'il résulte de l'affectation de résultat.
Le capital est de 15 210 K€ au 31 décembre 2010.

Cessions

AffiParis a poursuivi, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage des actifs situés en province. Cinq immeubles et un terrain ont ainsi été cédés au cours de l'exercice 2010 et l'impact global de ces cessions est de (251) K€ sur les comptes consolidés :

- Un immeuble de bureaux de 1 199 m² à Croissy Beaubourg pour un montant de 1 000 K€, dégageant une plus value comptable de 219 K€ dans la société détentrice de cet actif.
L'impact dans les comptes consolidés est de 24 K€,
- Un immeuble de bureaux de 764 m² à Bayeux pour un montant de 500 K€, dégageant une plus value comptable de 107 K€ dans la société détentrice de cet actif.
L'impact dans les comptes consolidés est de (100) K€,
- Un immeuble de bureaux de 346 m² à Hesdin pour un montant de 160 K€, dégageant une moins value comptable de 7 K€ dans la société détentrice de cet actif.
L'impact dans les comptes consolidés est de (100) K€,
- Un immeuble de bureaux de 2 835 m² à Goussainville pour un montant de 1 507 K€, dégageant une plus value comptable de 278 K€ dans la société détentrice de cet actif.
L'impact dans les comptes consolidés est nul.
- Un immeuble de bureaux de 16 188 m² à Nice pour un montant de 5 464 K€, dégageant une moins value comptable de 436 K€ dans la société détentrice de cet actif.
L'impact dans les comptes consolidés est de (87) K€,
- Un terrain à Bernay, l'impact dans les comptes consolidés est de 12 K€.

Périmètre de consolidation

| | 2010 | | | 2009 | | | 2008 | | | | |
|---------------------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|--------------|--|
| | Méthode | % de contrôle | % d'intérêts | Méthode | % de contrôle | % d'intérêts | Méthode | % de contrôle | % d'intérêts | | |
| Paris | | | | | | | | | | | |
| AFFIPARIS | | société mère | | | | société mère | | | | société mère | |
| SCI BERCY PARKINGS | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | | |
| SCI NUMERO 2 | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | | |
| Région Parisienne | | | | | | | | | | | |
| SCI NUMERO 1 | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | | |
| SCI PM MURS | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | | |
| SC HOLDIMMO | IG | 99,58% | 99,58% | IG | 99,58% | 99,58% | IG | 98,06% | 98,06% | | |
| SCI GOUSSINVEST | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI GOUSSIMO 1 | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| Autres régions | | | | | | | | | | | |
| SARL COSMO | IG | 99,90% | 99,48% | IG | 99,90% | 99,48% | IG | 99,90% | 97,96% | | |
| SCI 36 | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | | |
| SCI 28-32 PLACE DE GAULLE | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO MARSEILLE | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO SAINT-ETIENNE | | | | | | | | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO MONTPELLIER | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO TOULOUSE | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO NANTES | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO LILLE | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO NANCY | | | | | | | | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI COSMO VALBONNE | | | | | | | | 100,00% | 98,06% | | |
| SCI DU BEFFROI | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 99,58% | IG | 100,00% | 98,06% | | |

Notes et commentaires

Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- Sept actifs inscrits en immeuble de placement
- et sept actifs inscrits en immeubles destinés à la vente.

Pour l'arrêté du 31 décembre 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 Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 96,8 % de la valeur brute du patrimoine,
- Un de ces actifs a été reclassé dans la rubrique « Immeubles non courants destinés à la vente »,
- Pour les 6 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente,
 - Deux d'entre eux sont valorisés selon un mandat ou une offre de vente acceptée ; ces actifs représentent 0,9 % de la valeur brute du patrimoine ;
 - Les quatre autres ont fait l'objet d'une valorisation interne ; ils représentent 2,3 % de la valeur brute du patrimoine.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2010

| En milliers d'euros | | 01/01/2010 | Acquisitions ou travaux | Transferts | Cessions | Variations de juste valeur | 31/12/2010 |
|----------------------|------------------------------|------------|----------------------------|------------|----------|----------------------------------|------------|
| Par type d'actifs | Locaux d'activité, entrepôts | 7 150 | - | - | - | (510) | 6 640 |
| | Bureaux | 198 617 | 495 | - | (8 843) | 4 066 | 194 335 |
| | Commerce | - | - | - | - | - | - |
| | Autres | 376 | - | - | - | (53) | 323 |
| Par zone | Paris | 185 540 | 412 | - | - | 4 516 | 190 469 |
| | IDF - hors Paris | 6 123 | - | - | (2 483) | (220) | 3 420 |
| | Autres régions | 14 480 | 83 | - | (6 360) | (793) | 7 410 |

Au 31 décembre 2009

| En milliers d'euros | | 01/01/2009 | Acquisitions ou travaux | Transferts | Cessions | Variations de juste valeur | 31/12/2009 |
|----------------------|------------------------------|------------|----------------------------|------------|----------|----------------------------------|------------|
| Par type d'actifs | Locaux d'activité, entrepôts | 7 840 | 55 | - | - | (745) | 7 150 |
| | Bureaux | 215 676 | 555 | - | (5 813) | (11 801) | 198 617 |
| | Commerce | - | - | - | - | - | - |
| | Autres | 480 | - | - | - | (104) | 376 |
| Par zone | Paris | 194 303 | 459 | - | - | (9 222) | 185 540 |
| | IDF - hors Paris | 7 150 | 7 | - | - | (1 034) | 6 123 |
| | Autres régions | 22 543 | 144 | - | (5 813) | (2 394) | 14 480 |

Au 31 décembre 2008

| | En milliers d'euros | 01/01/2008 | Acquisitions ou travaux | Transferts | Cessions | Variations de juste valeur | 31/12/2008 |
|----------------------|------------------------------|------------|----------------------------|------------|----------|----------------------------------|------------|
| Par type d'actifs | Locaux d'activité, entrepôts | 11 250 | 27 | - | (2 750) | (687) | 7 840 |
| | Bureaux | 155 717 | 73 132 | - | (3 650) | (9 522) | 215 676 |
| | Commerce | - | - | - | - | - | - |
| | Autres | - | 310 | - | - | 170 | 480 |
| Par zone | Paris | 127 697 | 73 044 | - | - | (6 438) | 194 303 |
| | IDF - hors Paris | 8 000 | 263 | - | - | (1 113) | 7 150 |
| | Autres régions | 31 270 | 161 | - | (6 400) | (2 488) | 22 543 |

Les travaux réalisés en 2010 s'élèvent à 495 K€ contre 610 K€ en 2009 et 1 157 K€ en 2008.

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

- Immeubles de placement

| En milliers d'euros | Juste valeur retenue | Expertises | Ecart |
|---|----------------------|----------------|------------------------|
| Cushman and Wakefield | 190 469 | 191 720 | (1 251) ⁽¹⁾ |
| Honoraires de commercialisation | 42 | | 42 |
| Immeubles de placement au 31/12/2010 | 190 511 | 191 720 | (1 209) |

⁽¹⁾ dont (653) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes, et (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière.

| En milliers d'euros | Juste valeur retenue | Expertises | Ecart |
|---|----------------------|----------------|----------------------|
| Cushman and Wakefield | 101 354 | 102 300 | (946) ⁽¹⁾ |
| BNP Real Estate | 79 286 | 79 190 | 96 ⁽¹⁾ |
| Jones Lang Lasalle | 4 900 | 4 900 | - |
| Honoraires de commercialisation | 76 | | 76 |
| 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.

| En milliers d'euros | Juste valeur retenue | Expertises | Ecart |
|---|----------------------|----------------|------------------------|
| BNP Real Estate | 188 203 | 191 130 | (2 927) ⁽¹⁾ |
| Jones Lang Lasalle | 6 100 | 6 300 | (200) ⁽¹⁾ |
| Honoraires de commercialisation | - | | - |
| Immeubles de placement au 31/12/2008 | 194 303 | 197 430 | (3 127) |

⁽¹⁾ dont (2 116) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (1 011) K€ liés à des expertises revues à la baisse en interne

- Immeubles destinés à la vente

| En milliers d'euros | Juste valeur retenue | Expertises | Ecart |
|--|----------------------|--------------|--------------|
| Cushman and Wakefield | 4 300 | 4 300 | - |
| Mandats, offres et valorisations internes | 6 530 | - | 6 530 |
| Immeubles destinés à la vente au 31/12/2010 | 10 830 | 4 300 | 6 530 |

| En milliers d'euros | Juste valeur retenue | Expertises | Ecart |
|--|----------------------|---------------|----------------------|
| Jones Lang Lasalle | 10 100 | 10 300 | (200) ⁽¹⁾ |
| Mandats, offres et valorisations internes | 10 503 | - | 10 503 |
| Immeubles destinés à la vente au 31/12/2009 | 20 603 | 10 300 | 10 303 |

⁽¹⁾ Une valeur d'offre d'achat a été privilégiée à la valeur d'expertise.

| En milliers d'euros | Juste valeur retenue | Expertises | Ecart |
|--|----------------------|---------------|---------------|
| Jones Lang Lasalle | 11 500 | 11 500 | - |
| Mandats, offres et valorisations internes | 18 193 | - | 18 193 |
| Immeubles destinés à la vente au 31/12/2008 | 26 693 | 11 500 | 18 193 |

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2010 ressort à 5,7%, contre 6,3% au 31 décembre 2009.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année, une variation de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 8,6 M€ (ou 4,18 %) la valeur du patrimoine du Groupe.

• Variations de la valeur des immeubles

| En milliers d'euros | En location | En cours | Actifs non courants destinés à la vente | Total |
|--------------------------------------|----------------|------------|---|----------------|
| Au 31/12/2008 | 194 179 | 124 | 29 693 | 223 996 |
| Acquisitions de l'exercice | 459 | | 152 | 611 |
| Mise au rebut | | | | - |
| Cessions | | | (5 813) | (5 813) |
| Variation de périmètre | | | | - |
| Variation de la juste valeur | (9 222) | | (3 429) | (12 651) |
| Virements de poste à poste | 124 | (124) | | - |
| Variation des coûts directs initiaux | 76 | | | 76 |
| Transferts de catégorie | | | | - |
| Au 31/12/2009 | 185 616 | - | 20 603 | 206 219 |
| Acquisitions de l'exercice | 56 | 357 | 83 | 495 |
| Mise au rebut | | | | - |
| Cessions | | | (8 843) | (8 843) |
| Variation de périmètre | | | | - |
| Variation de la juste valeur | 4 516 | | (1 013) | 3 503 |
| Virements de poste à poste | - | - | | - |
| Variation des coûts directs initiaux | (34) | | | (34) |
| Transferts de catégorie | | | | - |
| Au 31/12/2010 | 190 154 | 357 | 10 830 | 201 341 |

Note 2 – Emprunts à long terme

| En milliers d'euros | Postes du bilan | Échéance finale | | | |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|---------|
| | | De 1 à 2 ans | De 2 ans à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Dont taux fixe | 3 717 | 331 | 3 386 | | |
| Emprunts bancaires | Dont taux variable | 127 138 | 1 501 | 5 741 | 119 896 |
| Total | 130 855 | 1 832 | 9 127 | 119 896 | |
| Étalement des frais d'emprunt au TIE | (1 028) | (194) | (596) | (238) | |
| Total au 31/12/2010 | 129 827 | 1 638 | 8 531 | 119 659 | |

| En milliers d'euros | Postes du bilan | Échéance finale | | | |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|---------|
| | | De 1 à 2 ans | De 2 ans à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Dont taux fixe | 4 024 | 306 | 1 082 | 2 635 | |
| Emprunts bancaires | Dont taux variable | 128 662 | 1 302 | 5 322 | 122 039 |
| Total | 132 686 | 1 608 | 6 404 | 124 674 | |
| Étalement des frais d'emprunt au TIE | (1 198) | (192) | (594) | (411) | |
| Total au 31/12/2009 | 131 488 | 1 416 | 5 810 | 124 263 | |

| En milliers d'euros | Postes du bilan | Échéance finale | | | |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|---------|
| | | De 1 à 2 ans | De 2 ans à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Dont taux fixe | 4 306 | 283 | 998 | 3 025 | |
| Emprunts bancaires | Dont taux variable | 134 148 | 1 170 | 4 604 | 128 373 |
| Total | 138 454 | 1 453 | 5 603 | 131 398 | |
| Étalement des frais d'emprunt au TIE | (1 927) | (236) | (927) | (764) | |
| Total au 31/12/2008 | 136 527 | 1 217 | 4 675 | 130 634 | |

Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

| En milliers d'euros | | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | |
|---------------------|--|---|--|---------------|---------------|
| Actifs financiers | | Opérations de location financement et créances rattachées | | | |
| | | Actifs à la juste valeur par résultat | | | |
| | | Actifs disponibles à la vente | | | |
| | Non | | | | |
| | Courants | Instruments dérivés à la juste valeur | 35 | | |
| | | Instruments dérivés de couverture | | | |
| | | Dépôts et cautionnement versés | 767 | 769 | 640 |
| | | Prêts | | | |
| | | Total actifs financiers non courant | 803 | 769 | 640 |
| | Courant : Trésorerie et équivalents | | Equivalents de trésorerie : Sicavs | | |
| | | Retraitement à la juste valeur des sicavs | | | |
| | | Comptes bancaires débiteurs | | | |
| | | Total trésorerie & équivalents de trésorerie | 1 740 | 1 159 | 1 564 |
| Non Courants | | | Instruments financiers à long terme | | |
| | | | Certificats de trésorerie | | |
| | | Dettes rattachées | | | |
| | | Total Passifs financiers non courants | 7 365 | 7 554 | 6 145 |
| Passifs financiers | | A moins d'un an | | | |
| | | Etalement des frais d'emprunts au TIE | | | |
| | | Intérêts courus sur emprunts | | | |
| | Courants | | Découverts bancaires | | |
| | | | Compte courant Affine | | |
| | | | Dettes rattachées sur comptes courants | | |
| | | Total Emprunts & Dettes financières | 25 240 | 30 098 | 24 146 |

Note 4 – Eléments destinés à être cédés

| En milliers d'euros | | 31/12/2010 | | 31/12/2009 | | 31/12/2008 | |
|--|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Actif | Passif | Actif | Passif | Actif | Passif |
| Branche d'activité | | | | | | | |
| Immeuble de placement | Immeubles destinés à être cédés | 10 830 | | 20 603 | | 29 693 | |
| | Emprunts | | 4 346 | | 5 480 | | 11 659 |
| | Dépôts de garantie | | 252 | | 475 | | 571 |
| | Total | 10 830 | 4 598 | 20 603 | 5 955 | 29 693 | 12 230 |
| Actifs financiers disponible à la vente | Titres | | | | | | |
| | Créances rattachées | | | | | | |
| | Total | | | | | | |
| Total | 10 830 | 4 598 | 20 603 | 5 955 | 29 693 | 12 230 | |

Note 5 – Autres actifs

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Etat - Créances fiscales et sociales | 982 | 380 | 363 |
| Sous-total | 982 | 380 | 363 |
| Fournisseurs | 22 | 10 | 1 |
| Comptes de la clientèle | 1 | 1 | 9 |
| Capital souscrit non versé | - | - | - |
| Prêts aux sociétés liées | - | - | - |
| Notaires | 254 | 301 | 647 |
| Autres débiteurs divers | 2 093 | 1 631 | 1 612 |
| Provision dépréciation débiteurs divers | (533) | (533) | (541) |
| Divers | - | - | - |
| Autres créances | 1 837 | 1 410 | 1 728 |
| Produits à recevoir | 2 502 | 4 167 | 3 655 |
| Charges constatées d'avance | 14 | 22 | 27 |
| Total | 5 335 | 5 980 | 5 772 |

Note 6 – Autres passifs

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Fournisseurs et comptes rattachés | 141 | 148 | 370 |
| Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés | - | 41 | 1 181 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 141 | 189 | 1 551 |
| Divers clients | 162 | 48 | 50 |
| Versements à effectuer sur titres de participations | | | 11 |
| Appels de fonds locataires | 2 507 | 2 489 | 2 289 |
| Créditeurs divers | 351 | 266 | 236 |
| Divers | 12 | (12) | - |
| Autres dettes | 3 032 | 2 791 | 2 587 |
| Charges à payer | 1 305 | 997 | 943 |
| Produits constatés d'avance | 26 | 788 | 14 |
| Total | 4 504 | 4 765 | 5 095 |

Note 7 – Prêts et créances sur la clientèle

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | | | 31/12/2009 | | | 31/12/2008 | | |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | Brut | Provision | Net | Brut | Provision | Net | Brut | Provision | Net |
| Clients ordinaires | 1 571 | | 1 571 | 2 426 | | 2 426 | 2 100 | | 2 100 |
| Cessions d'immobilisations | | | | | | | | | |
| Créances douteuses | 772 | 507 | 265 | 753 | 486 | 267 | 513 | 247 | 266 |
| Total | 2 343 | 507 | 1 836 | 3 179 | 486 | 2 692 | 2 614 | 247 | 2 367 |

Note 8 – Impôts

| En milliers d'euros | | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---------------------|------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Actif | Actif d'impôt différé | - | - | - |
| | Actif d'impôt courant | | | 29 |
| | | | | |
| | Créance fiscales et sociales | | | |
| | Total | 982 | 380 | 392 |
| Passif | Passif d'impôt différé | - | - | 218 |
| | Passif d'impôt non courant | | | 2 634 |
| | | | | |
| | Passif d'impôt courant | | | 2 144 |
| | Total | 734 | 3 394 | 5 538 |

Le régime SIIC permet de bénéficier d'exonérations fiscales sur le résultat courant des activités locatives et sur les plus-values de cession. Les impôts différés correspondent à des opérations réalisées en dehors du champ d'application du régime SIIC.

Aucun impôt différé n'est constaté au 31/12/2010 dans les comptes consolidés d'AffiParis.

Note 9 - Provisions

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Début d'exercice | 105 | 105 | 292 |
| Dotations | 136 | | |
| Cessions et reprises | | | (187) |
| Variation de périmètre | | | |
| Virement de poste à poste | | | |
| Fin d'exercice | 241 | 105 | 105 |

Note 10 – Immobilisations corporelles et incorporelles

| En milliers d'euros | | Acquisitions, Cessions, | | | Acquisitions, Cessions, | | | |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|------------|----------|-------------------------|------------|----------|------------|
| | | 31/12/2008 | Dotations | Reprises | 31/12/2009 | Dotations | Reprises | 31/12/2010 |
| Immobilisations incorporelles | Brut | | | | - | | | - |
| | Amortissements | | | | - | | | - |
| | Net | - | - | - | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | Brut | 20 | | | 20 | | | 20 |
| | Amortissements | (16) | (1) | | (17) | (1) | | (19) |
| | Net | 3 | (1) | - | 2 | (1) | - | 1 |

Notes sur le compte de résultat

Note 11 – Loyers nets sur immeubles de placement

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|---|----------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Revenus locatifs | 12 181 | 12 812 | 10 914 | (631) | 1 898 |
| Produits et charges locatives | (1 946) | (1 153) | (704) | (793) | (448) |
| Charges refacturées | 1 771 | 3 312 | 2 531 | (1 541) | 781 |
| Charges refacturables | (2 481) | (3 365) | (2 561) | 884 | (804) |
| Charges non refacturables | (1 208) | (665) | (329) | (543) | (336) |
| Honoraires de location | (29) | (435) | (346) | 407 | (90) |
| Dotations aux amortissements | | | | | |
| Autres produits et charges sur immeubles | (286) | (243) | (145) | (43) | (98) |
| Coût du risque | (292) | (249) | (147) | (43) | (102) |
| Divers | 6 | 6 | 2 | 0 | 4 |
| Loyers nets sur immeubles de placement | 9 949 | 11 416 | 10 064 | (1 467) | 1 352 |

Explications des variations des produits et charges locatives :

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|--|--------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Charges refacturées relatives à l'exercice | 2 638 | 3 123 | 2 583 | (485) | 540 |
| Charges refacturées relatives aux exercices antérieurs | (866) | 189 | (52) | (1 055) | 241 |
| Charges refacturées | 1 771 | 3 312 | 2 531 | (1 540) | 780 |

| | | | | | |
|---|--|--|--|----------------|------------|
| Impacts des cessions | | | | (466) | (332) |
| Impacts des acquisitions | | | | | 761 |
| Impact des redditions de charges des années précédentes | | | | (1 055) | 241 |
| Divers | | | | (19) | 111 |
| | | | | (1 540) | 781 |

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Charges refacturées relatives à l'exercice | (2 582) | (3 084) | (2 561) | 502 | (522) |
| Charges refacturées relatives aux exercices antérieurs | 101 | (282) | | 383 | (282) |
| Charges refacturables | (2 481) | (3 365) | (2 561) | 884 | (804) |

| | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|------------|--------------|
| Impacts des cessions | | | | 473 | 307 |
| Impacts des acquisitions | | | | | (952) |
| Divers | | | | 412 | (159) |
| | | | | 885 | (804) |

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|--|----------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Charges refacturées relatives à l'exercice | (1 067) | (568) | (270) | (499) | (298) |
| Charges refacturées relatives aux exercices antérieurs | (141) | (97) | (59) | (44) | (38) |
| Charges non refacturables | (1 208) | (665) | (329) | (543) | (335) |

| | | | | | |
|--|--|--|--|-------|-------|
| Impact travaux d'entretien (Dont désamiantage Bercy en 2010) | | | | (394) | (42) |
| Impacts des cessions | | | | 15 | (51) |
| Impacts des acquisitions | | | | | (140) |
| Divers | | | | (164) | (102) |

(543) (335)

Note 12 – Résultat des autres activités

| En euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|---|------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| Reprises provisions dépréciations clients | | | 7 | | (7) |
| Loyers et assimilés | | | 42 | | (42) |
| Variation de réserve latente | | | 2 | | (2) |
| Dotations aux amortissements | | | (39) | | 39 |
| Autres produits et autres charges | | (1) | (1) | 1 | 0 |
| Résultat des autres activités | | (1) | 10 | 1 | (11) |

Note 13 - Frais de structure

Les frais de structures se composent des frais non directement rattachés à l'activité de location immobilière. Il s'agit des frais liés au siège (loyer, assurances, frais de représentation, honoraires, taxe professionnelle, contribution sociale de solidarité des sociétés ...)

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| Autres achats et charges externes | 1 315 | 868 | 935 | 447 | (68) |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 257 | 52 | 14 | 205 | 38 |
| Charges de personnel | | | | | |
| Total | 1 572 | 920 | 949 | 652 | (30) |

La variation de 652 K€ entre 2010 et 2009 est principalement imputable à la révision des conditions de la prestation de service facturée par Affine suite à la signature de nouveaux contrats à effet du 1^{er} juillet 2010.

Note 14 - Charges nettes de provisions

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| Dotations aux provisions pour risques | (127) | | 187 | (127) | (187) |
| Dotations aux provisions pour charges | (9) | | | (9) | |
| Total | (136) | | 187 | (136) | (187) |

Note 15 - Résultat des cessions d'actifs

| En milliers euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation 2010/2009 | Variation 2009/2008 |
|--|--------------|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Produits sur cessions d'immobilisations | 9 373 | 5 865 | 5 760 | 3 508 | 105 |
| Valeur nette comptable des immeubles cédés | (9 624) | (5 813) | (6 400) | (3 810) | 587 |
| Résultat des cessions d'immeuble de placement | (251) | 52 | (640) | (302) | 692 |
| Levée d'option sur immeuble en location-financement | | | 160 | - | (160) |
| Résultat des cessions d'actifs d'exploitation | | | - | - | - |
| Total | (251) | 52 | (480) | (302) | 531 |

Note 16 – Résultats, Dividendes et ANR par action

- Résultat EPRA

| Retraitement EPRA (En milliers d'euros) | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| Résultat net - part du groupe | 5 088 | (10 990) | (14 516) |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement | (3 503) | 12 651 | 10 039 |
| Résultat des cessions d'actif | 251 | (52) | 480 |
| Autres éléments non récurrents | 138 | 113 | (191) |
| Ajustement des écarts d'acquisitions | | | 173 |
| Ajustement de valeur des instruments financiers | (83) | 1 566 | 6 705 |
| Impôts non courant, différés et exit tax | | (119) | (1 103) |
| Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus | | | |
| Résultat EPRA | 1 890 | 3 168 | 1 586 |

- Résultat par action

| Résultat par action | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Résultat net - part du groupe | 5 088 474 | (10 990 300) | (14 515 983) |
| Résultat EPRA | 1 890 360 | 3 168 173 | 1 586 237 |
| Nombre d'actions en circulation à la clôture | 2 898 000 | 2 898 000 | 2 898 000 |
| Nombre moyen d'actions en autocontrôle | (22 679) | (19 537) | (8 341) |
| Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle) | 2 875 321 | 2 878 463 | 2 889 659 |
| Impact des instruments dilutifs | - | - | - |
| Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle) | 2 875 321 | 2 878 463 | 2 889 659 |
| Résultat par action (en euros) | 1,77 | (3,82) | (5,02) |
| Résultat dilué par action (en euros) | 1,77 | (3,82) | (5,02) |
| Résultat EPRA par action (en euros) | 0,66 | 1,10 | 0,55 |

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, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

- Dividende

Le dividende de l'exercice 2010 est de 0,42 € par action.

- ANR par action

| | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Fonds propres (avant affectation) | 37 594 603 | 32 473 456 | 43 508 580 |
| ANR IFRS dilué de liquidation | 37 594 603 | 32 473 456 | 43 508 580 |
| Retraitements EPRA | 7 032 546 | 7 115 926 | 5 768 138 |
| <i>dont juste valeur des instruments financiers</i> | <i>7 032 546</i> | <i>7 115 926</i> | <i>5 550 376</i> |
| <i>dont impôts différés net</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>217 762</i> |
| ANR EPRA de liquidation | 44 627 149 | 39 589 382 | 49 276 718 |
| <i>dont juste valeur des instruments financiers</i> | <i>(7 032 546)</i> | <i>(7 115 926)</i> | <i>(5 550 376)</i> |
| <i>dont ajustement de valeurs de l'endettement</i> | <i>6 998 050</i> | <i>nd</i> | <i>nd</i> |
| <i>dont impôts différés net</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>(217 762)</i> |
| ANNNR EPRA de liquidation | 44 592 654 | nd | nd |
| Droits de transfert | 12 480 517 | 12 780 869 | 13 887 780 |
| ANR IFRS dilué de remplacement | 50 075 120 | 45 254 326 | 57 396 360 |
| ANR EPRA de remplacement | 57 107 666 | 52 370 251 | 63 164 498 |
| ANNNR EPRA de remplacement | 57 073 170 | nd | nd |
| Nombre d'actions | | | |
| Nombre d'actions en circulation | 2 898 000 | 2 898 000 | 2 898 000 |
| Autocontrôle | (15 555) | (20 117) | (15 654) |
| Nombre d'actions (hors autocontrôle) | 2 882 445 | 2 877 883 | 2 882 346 |
| ANR par action (€) | | | |
| ANR IFRS dilué de liquidation par action | 13,04 | 11,28 | 15,09 |
| ANR EPRA de liquidation par action | 15,48 | 13,76 | 17,10 |
| ANNNR EPRA de liquidation par action | 15,47 | | |
| ANR IFRS dilué de remplacement par action | 17,37 | 15,72 | 19,91 |
| ANR EPRA de remplacement par action | 19,81 | 18,20 | 21,91 |
| ANNNR EPRA de remplacement par action | 19,80 | | |

Gestion du risque financier

Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| | Valeur comptable | | | Juste valeur | |
| | Actifs en juste valeur par résultat | Actifs disponibles à la vente | Prêts et créances | Total | Total |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | | | | |
| Titres disponibles à la vente courants et non courants | | | | | |
| Autres actifs financiers courants et non courants | | | 803 | 803 | 803 |
| Clients et créances rattachées | | | 1 836 | 1 836 | 1 836 |
| Autres créances * | | | 3 675 | 3 675 | 3 675 |
| Trésorerie et équivalents | 1 130 | | 609 | 1 740 | 1 740 |
| Total des actifs financiers | 1 130 | - | 6 923 | 8 053 | 8 053 |

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

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | Valeur comptable | | Juste valeur | |
| | Passifs en juste valeur par résultat | Passifs au coût amorti | Total | Total |
| Instruments dérivés à la juste valeur | 7 365 | | 7 365 | 7 365 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | 136 065 | 136 065 | 131 324 |
| Dépôts de garantie | | 1 196 | 1 196 | 1 196 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes * | | 1 971 | 1 971 | 1 971 |
| Total des passifs financiers | 7 365 | 139 231 | 146 596 | 141 855 |

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

| En milliers d'euros | 31/12/2009 | | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| | Valeur comptable | | | Juste valeur | |
| | Actifs en juste valeur par résultat | Actifs disponibles à la vente | Prêts et créances | Total | Total |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | | | | |
| Titres disponibles à la vente courants et non courants | | | | | |
| Autres actifs financiers courants et non courants | | | 769 | 769 | 769 |
| Clients et créances rattachées | | | 2 692 | 2 692 | 2 692 |
| Autres créances * | | | 4 844 | 4 844 | 4 844 |
| Trésorerie et équivalents | 675 | | 484 | 1 159 | 1 159 |
| Total des actifs financiers | 675 | - | 8 789 | 9 465 | 9 465 |

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

31/12/2009

| <i>En milliers d'euros</i> | Valeur comptable | | | Juste valeur |
|--|--------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | Passifs en juste valeur par résultat | Passifs au coût amorti | Total | Total |
| Instruments dérivés à la juste valeur | 7 554 | | 7 554 | 7 554 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | 139 064 | 139 064 | 139 064 |
| Dépôts de garantie | | 1 444 | 1 444 | 1 444 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes * | | 1 488 | 1 488 | 1 488 |
| Total des passifs financiers | 7 554 | 141 996 | 149 550 | 149 550 |

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

31/12/2008

| <i>En milliers d'euros</i> | Valeur comptable | | | Juste valeur | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| | Actifs en juste valeur par résultat | Actifs disponibles à la vente | Prêts et créances | Total | Total |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | | | | |
| Titres disponibles à la vente courants et non courants | | | | | |
| Autres actifs financiers courants et non courants | | | 640 | 640 | 640 |
| Clients et créances rattachées | | | 2 367 | 2 367 | 2 367 |
| Autres créances * | | | 4 672 | 4 672 | 4 672 |
| Trésorerie et équivalents | 186 | | 1 378 | 1 564 | 1 564 |
| Total des actifs financiers | 186 | - | 9 056 | 9 242 | 9 242 |

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

31/12/2008

| <i>En milliers d'euros</i> | Valeur comptable | | | Juste valeur | |
|--|--------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Passifs en juste valeur par résultat | Passifs au coût amorti | Total | Total | Total |
| Instruments dérivés à la juste valeur | 6 145 | | 6 145 | 6 145 | 6 145 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | 150 343 | 150 343 | 150 343 | 150 343 |
| Dépôts de garantie | | 1 459 | 1 459 | 1 459 | 1 459 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes * | | 2 792 | 2 792 | 2 792 | 2 792 |
| Total des passifs financiers | 6 145 | 154 594 | 160 739 | 160 739 | 160 739 |

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

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance :

Le groupe AffiParis :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéraux ou 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 dé-comptabilisation au cours de l'exercice.

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

Risque de crédit

Le risque de crédit pour le groupe AffiParis est nul au 31 décembre 2010 car il n'existe plus d'activité de location financement.

Le groupe AffiParis poursuit 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 principal 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 après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- 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

| 31/12/2010 | | | | | | |
|---|--------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| Poste du bilan | Non échues | 30 jours au plus | Echues depuis | | | plus d'un an |
| | | | plus 30 jours et moins de 180 jours | plus de 180 jours et moins d'un an | | |
| En milliers d'euros | | | | | | |
| Brut | 2 343 | 766 | 493 | 253 | 142 | 689 |
| Pertes liées aux créances commerciales | (507) | - | - | - | (82) | (425) |
| Net | 1 836 | 766 | 493 | 253 | 60 | 264 |
| En milliers d'euros | | | | | | |
| 31/12/2010 | | | | | | |
| Solde au 1 ^{er} janvier | Dotations | Reprise pour utilisation | Reprises pour non utilisation | Autres variations | Solde au 31 décembre | |
| Variation des pertes liées aux créances commerciales | 486 | 72 | (24) | (28) | - | 507 |
| 31/12/2009 | | | | | | |
| Poste du bilan | Non échues | 30 jours au plus | Echues depuis | | | plus d'un an |
| | | | plus 30 jours et moins de 180 jours | plus de 180 jours et moins d'un an | | |
| En milliers d'euros | | | | | | |
| Brut | 3 179 | 1 631 | 665 | 57 | 279 | 548 |
| Pertes liées aux créances commerciales | (486) | | | | (241) | (245) |
| Net | 2 692 | 1 631 | 665 | 57 | 38 | 302 |
| En milliers d'euros | | | | | | |
| 31/12/2009 | | | | | | |
| Solde au 1 ^{er} janvier | Dotations | Reprise pour utilisation | Reprises pour non utilisation | Autres variations | Solde au 31 décembre | |
| Variation des pertes liées aux créances commerciales | 247 | 244 | (3) | (1) | - | 486 |

| | 31/12/2008 | | | | | |
|--|----------------|------------|------------------|---|------------------------------------|--------------|
| | Poste du bilan | Non échues | 30 jours au plus | Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours | plus de 180 jours et moins d'un an | plus d'un an |
| En milliers d'euros | | | | | | |
| Brut | 2 613 | 1 860 | 18 | 128 | 193 | 414 |
| Pertes liées aux créances commerciales | (247) | | | | (55) | (191) |
| Net | 2 367 | 1 860 | 18 | 128 | 138 | 223 |

En milliers d'euros

| | 31/12/2008 | | | | | |
|---|----------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|
| | Solde au 1 ^{er} janvier | Dotations | Reprise pour utilisation | Reprises pour non utilisation | Autres variations | Solde au 31 décembre |
| Variation des pertes liées aux créances commerciales | 239 | 56 | (48) | - | - | 247 |

Risque de taux

Le groupe AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 129 945 K€ soit 95 % de sa dette bancaire au 31 décembre 2010 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Caps et tunnel) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan :

- Un Cap souscrit pour un notionnel de 29 925 K€ garantissant un taux maximum de 4 % ;
- Quatre Tunnels souscrits pour un notionnel de 93 579 K€ garantissant des taux allant de 3,80 % à 5,40 %.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) c'est à dire l'estimation de la perte maximale nette que subirait notre 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 9,8 % de sa dette non couverte.

Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable (sont exclus les emprunts finançant les actifs destinés à la vente)

| Sensibilité à la variation de taux (en K€) | Encours financier au 31/12/2010 | Charges d'intérêt 2011 | Charges d'intérêt 2012 | Charges d'intérêt 2013 | Charges d'intérêt 2014 |
|---|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Baisse de 100 points de base taux projeté de 2010 | | (1 300) | (1 290) | (1 270) | (1 251) |
| Baisse de 50 points de base taux projeté de 2010 | | (648) | (643) | (633) | (624) |
| Au 31/12/2010 | 128 408 | | | | |
| Comptes et emprunts à terme | 130 855 | | | | |
| Emprunts à terme - Courant - taux fixe | 306 | | | | |
| Emprunts à terme - Courant - taux variable | 1 270 | | | | |
| - taux fixe (SCI 2) | (4 024) | | | | |
| Au 31/12/2010 | 128 408 | | | | |

L'impact à la hausse est identique à la valeur absolue.

| Sensibilité à la variation de taux (en K€) | Encours financier au 31/12/2009 | Charges d'intérêt 2010 | Charges d'intérêt 2011 | Charges d'intérêt 2012 | Charges d'intérêt 2013 | Charges d'intérêt 2014 |
|---|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Baisse de 100 points de base taux projeté de 2009 | | (1 311) | (1 299) | (1 288) | (1 140) | (1 286) |
| Baisse de 50 points de base taux projeté de 2009 | | (656) | (649) | (644) | (570) | (661) |
| Au 31/12/2009 | 129 964 | | | | | |
| Comptes et emprunts à terme | 132 686 | | | | | |
| Emprunts à terme - Courant - taux fixe | 283 | | | | | |
| Emprunts à terme - Courant - taux variable | 1 170 | | | | | |
| - taux fixe (SCI 2) | (4 306) | | | | | |
| Au 31/12/2009 | 129 832 | | | | | |

L'impact à la hausse est identique à la valeur absolue.

| Sensibilité à la variation de taux (en K€) | Encours financier au 31/12/2009 | Charges d'intérêt 2009 | Charges d'intérêt 2010 | Charges d'intérêt 2011 | Charges d'intérêt 2012 | Charges d'intérêt 2013 |
|---|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Baisse de 100 points de base taux projeté de 2008 | | (1 368) | (1 353) | (1 343) | (1 332) | (1 316) |
| Baisse de 50 points de base taux projeté de 2008 | | (684) | (676) | (671) | (666) | (660) |
| Au 31/12/2008 | 135 195 | | | | | |
| Comptes et emprunts à terme | 138 454 | | | | | |
| Emprunts à terme - Courant - taux fixe | 261 | | | | | |
| Emprunts à terme - Courant - taux variable | 1 047 | | | | | |
| - taux fixe (SCI 2) | (4 567) | | | | | |
| Au 31/12/2008 | 135 195 | | | | | |

L'impact à la hausse est identique à la valeur absolue.

Risque de change

Le groupe AffiParis n'effectuant pas de transactions en devises, le groupe n'est pas soumis au risque de change.

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.

Répartition de la dette bancaire :

| (en milliers d'euros) | Au 31/12/10 | En % |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| HSH NORDBANK | 77 320 | 56,5% |
| Société Générale | 32 491 | 23,8% |
| Crédit Agricole | 14 628 | 10,7% |
| BNP | 5 760 | 4,2% |
| Saarl Bank | 5 042 | 3,7% |
| Divers | 1 537 | 1,1% |
| TOTAL ⁽¹⁾ | 136 777 | 100,0% |

⁽¹⁾ Le total correspond aux emprunts à long terme pour 130 855 K€ (Note 2), aux emprunts à court terme pour 1 576 K€ (Note 3) et aux emprunts liés aux actifs destinés à être cédés pour 4 346 K€ (Note 4).

Ratio de structure financière

Le LTV, droits inclus, est calculé par rapport à la dette bancaire ; il atteint 63,2% au 31 décembre 2010 contre 63,4% au 31 décembre 2009 et 62,9% au 31 décembre 2008.

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

Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) :
- Debt Service Coverage Ration (DSCR).

Selon les termes des conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée sauf à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2010 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.

Engagements et garanties**Engagements et garanties donnés**

Emprunts bancaires

| Tableau des engagements (en milliers d'euros) | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|------------|------------|------------|
| Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants : | | | |
| HSH NORDBANK de 9 000 K€ | 6 833 | 7 313 | 7 753 |
| PALATINE de 952 K€ | - | 719 | 777 |
| BRED de 396 K€ | - | 286 | 317 |
| PALATINE - BRED de 10 000 K€ | - | - | 5 307 |
| HSH NORDBANK de 58 000 K€ | 57 100 | 57 100 | 57 100 |
| HSH NORDBANK de 5 000 K€ | 312 | 312 | 4625 |
| BNP Paribas de 6 200 K€ | 5 760 | 5 950 | 6 120 |
| HSH NORDBANK de 13 275 K€ | 13 075 | 13 175 | 13 275 |
| Crédit Agricole de 15 206 K€ | 14 628 | 14 869 | 15 097 |
| Société Générale de 33 600 K€ | 32 491 | 32 987 | 33 407 |
| SaarLB de 5 300 K€ | 5 042 | 5 154 | 5 254 |
| Engagements reçus | - | - | - |

Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

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

| (en milliers d'euros) | Paiements minimums | Valeur actuelle des paiements minimums |
|--|--------------------|--|
| Moins de 1 an | 258 | 226 |
| De 1 an à 5 ans | 1 062 | 985 |
| plus de 5 ans | 332 | 326 |
| Paiements minimums totaux au titre de la location | 1 652 | |
| Montants représentant des charges de financement | (115) | |
| Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location | 1 537 | 1 537 |

Les contrats de location financement, dans le cas où AffiParis est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières

Autres engagements

AffiParis a signé un protocole avec le locataire de l'immeuble Traversière en date du 14 octobre 2010 ayant pour objet de convenir des modalités financières des travaux de rénovation et d'aménagement à réaliser dans l'immeuble :

- AffiParis s'est engagée à participer aux travaux à hauteur de 1 000 K€ HT. Au 31/12/2010, les travaux réalisés s'élèvent à 250 K€ ;
- AffiParis s'est également engagé à améliorer le système de chauffage, ventilation et climatisation au plus tard le 30/05/2011, ce qui représente un coût de 1 499 K€. Au 31 décembre 2010, seuls les honoraires liés à ces travaux ont été engagés et représentent 52 K€.

Engagements et garanties reçus

Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

| (en milliers d'euros) | Paiements minimums | Valeur actuelle des paiements minimums |
|--|--------------------|--|
| Moins de 1 an | 11 153 | 6 381 |
| De 1 an à 5 ans | 39 528 | 21 810 |
| plus de 5 ans | 15 346 | 7 923 |
| Paiements minimums totaux au titre de la location | 66 027 | |
| Montants représentant des charges de financement | (29 913) | |
| Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location | 36 114 | 36 114 |

Informations relatives aux parties liées

Rémunération des organes de direction et d'administration

Au cours de l'année 2010, des jetons de présence ont été alloués aux membres du conseil d'administration pour 35 K€.

Transactions d'AffiParis avec les sociétés liées

| En milliers d'euros | | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| | Compte Courant | (23 315) | (27 976) | (21 961) |
| Affine | Charges financières | 510 | 453 | 694 |
| | Charges d'exploitation | 917 | 253 | 224 |

Evénements postérieurs à la date d'arrêté

Néant

Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

| En euros | CONSEIL AUDIT & SYNTHESE Montant HT | | | CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIES Montant HT | | | KPMG Montant HT | | |
|--|--|---------------|---------------|--|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/08 | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/08 | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/08 |
| Audit | | | | | | | | | |
| Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés | 70 000 | 86 000 | 88 500 | 70 000 | 86 000 | 85 000 | 20 000 | 27 500 | 30 113 |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes | | | | | | 7 018 | | | |
| Sous-total | 70 000 | 86 000 | 88 500 | 70 000 | 86 000 | 92 018 | 20 000 | 27 500 | 30 113 |
| Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement | | | | | | | | | |
| Juridique, fiscal, social | | | | | | | | | |
| Autres | | | | | | | | | |
| Sous-total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 70 000 | 86 000 | 88 500 | 70 000 | 86 000 | 92 018 | 20 000 | 27 500 | 30 113 |

En 2008, le cabinet Price Waterhouse Cooper a perçu 22 106 € en rémunération de sa mission d'examen et de certification des comptes consolidés du 31 décembre 2007.



AFFIPARIS

2^{ème} partie : Annexe Financière

B. Comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2010

BILAN ACTIF

| | Notes | 31/12/2010 | | | 31/12/2009 |
|---|----------|----------------|----------------------|----------------|----------------|
| | | Brut | Amort. Dépréciat. | Net | Net |
| Capital souscrit non appelé | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | | |
| Concessions, brevets, licences, logiciels | | | | | |
| Fonds commercial | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | | |
| Avances et acomptes | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | |
| Terrains | | 81 695 | | 81 695 | 82 675 |
| Constructions | | 109 803 | 13 132 | 96 671 | 100 269 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | 20 | 19 | 1 | 2 |
| Immobilisations corporelles en cours | | 357 | | 357 | 176 |
| Avances et acomptes | | | | | 40 |
| Immobilisations financières | | | | | |
| Participations | | 15 625 | 9 817 | 5 808 | 7 145 |
| Créances rattachées à des participations | | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | | |
| Prêts | | | | | |
| Autres immobilisations financières | | 172 | | 172 | 171 |
| | 1 | 207 671 | 22 968 | 184 703 | 190 477 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | | |
| En-cours de production (biens et services) | | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | | |
| Marchandises | | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | | 5 |
| Créances | | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 4 | 1 381 | 124 | 1 257 | 2 042 |
| Autres créances | 4 | 9 425 | 1 233 | 8 192 | 9 482 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Actions propres | 5 | 115 | 0 | 115 | 153 |
| Autres titres | 5 | 1 127 | | 1 127 | 674 |
| Instruments de trésorerie | | | | | |
| Disponibilités | | 1 055 | | 1 055 | 876 |
| Charges constatées d'avance | 6 | 2 | | 2 | 11 |
| | | 13 104 | 1 357 | 11 747 | 13 243 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 7 | 2 264 | | 2 264 | 2 258 |
| Primes de remboursement des emprunts | | | | | |
| Ecarts de conversion Actif | | | | | |
| TOTAL GENERAL | | 223 039 | 24 325 | 198 714 | 205 978 |

BILAN PASSIF

| | Notes | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|-----------|----------------|----------------|
| | | Net | Net |
| CAPITAUX PROPRES | | | |
| Capital (dont versé : 15 210) | | 15 210 | 15 210 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 174 | 174 |
| Ecart de réévaluation | | 20 954 | 33 905 |
| Ecart d'équivalence | | | |
| Réserve légale | | 77 | 77 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | | |
| Réserves réglementées | | | |
| Autres réserves | | 1 587 | 118 |
| Report à nouveau | | | |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | | 1 623 | (11 481) |
| Subventions d'investissement | | | |
| Provisions réglementées | | | |
| | 8 | 39 626 | 38 004 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | | |
| Avances conditionnées | | | |
| Autres fonds propres | | | |
| PROVISIONS | | | |
| Provisions pour risques | 8 | 127 | |
| Provisions pour charges | | | |
| DETTES | | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | 131 678 | 134 267 |
| Emprunts et dettes financières | | 24 347 | 28 848 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | 77 | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | 117 | 113 |
| Dettes fiscales et sociales | | 186 | 2 555 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | 19 |
| Autres dettes | | 2 555 | 1 385 |
| Instruments de trésorerie | | | |
| Produits constatés d'avance | 10 | | 788 |
| | 9 | 158 961 | 167 975 |
| Ecart de conversion Passif | | | |
| TOTAL GENERAL | | 198 714 | 205 979 |

COMPTE DE RESULTAT

| | Notes | 31/12/2010 | | | 31/12/2009 |
|---|-----------|---------------|-------------|----------------|-----------------|
| | | France | Exportation | Total | Total |
| Produits d'exploitation | | | | | |
| Production vendue (services) | | 12 378 | | 12 378 | 13 239 |
| Chiffre d'affaires net | | 12 378 | | 12 378 | 13 239 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | | | 4 841 | 110 |
| Autres produits | | | | 1 | |
| | 11 | | | 17 219 | 13 349 |
| Charges d'exploitation | | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | | 3 717 | 3 167 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | | 749 | 633 |
| Salaires et traitements | | | | | |
| Charges sociales | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | 3 533 | 3 955 |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | | 6 848 |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | 116 | 39 |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | | | |
| Autres charges | | | | 45 | 49 |
| | 12 | | | 8 160 | 14 691 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | | 9 060 | (1 341) |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 13 | | | 112 | 1 857 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | 323 | 1 857 |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | 210 | |
| Produits financiers | | | | | |
| De participations | | | | 393 | 259 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | | (62) | 82 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges | | | | 327 | 43 |
| Différences positives de change | | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | 2 | 5 |
| | 14 | | | 661 | 389 |
| Charges financières | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | 1 337 | 5 330 |
| Intérêts et charges assimilées | | | | 6 253 | 6 888 |
| Différences négatives de change | | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | |
| | 14 | | | 7 590 | 12 218 |
| RESULTAT FINANCIER | | | | (6 929) | (11 829) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | | 2 243 | (11 313) |
| Produits exceptionnels | | | | | |
| Sur opérations de gestion | | | | | |
| Sur opérations en capital | | | | 5 705 | 1 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | | | | |
| | | | | 5 705 | 1 |
| Charges exceptionnelles | | | | | |
| Sur opérations de gestion | | | | - | 4 |
| Sur opérations en capital | | | | 6 198 | 66 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | 127 | |
| | | | | 6 325 | 70 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | | | | (620) | (69) |
| Participation des salariés aux résultats | | | | | |
| Impôts sur les bénéfices | 15 | | | | 99 |
| Total des produits | | | | 23 908 | 15 596 |
| Total des charges | | | | 22 285 | 27 077 |
| BENEFICE OU PERTE | 15 | | | 1 623 | (11 481) |

Annexe aux comptes annuels

1. EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.1. PRINCIPAUX EVENEMENTS AFFECTANT LE PATRIMOINE

1.1.1. Location simple

AffiParis n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice 2010. Elle a toutefois poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier ; des aménagements des immeubles de Nice, Baudry et Auber ont ainsi été réalisés au cours de l'exercice pour 151 K€.

Le bail de la SNCF sur l'immeuble Traversière a été renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2011. AffiParis a dans le même temps signé un protocole avec le locataire en date du 14 octobre 2010 ayant pour objet de convenir des modalités financières des travaux de rénovation et d'aménagement à réaliser dans l'immeuble :

- AffiParis s'est engagée à participer aux travaux à hauteur de 1 000 K€ HT. Au 31/12/2010, les travaux réalisés s'élèvent à 250 K€ et leur valeur nette comptable s'élève à 123 K€.
- Un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a conclu à la présence de matériaux à base d'amiante dans les joints de cloisons de l'immeuble. Le coût des travaux de désamiantage qui sont diligentés par la SNCF, a été totalement pris en charge par AffiParis et s'élèvent à 311 K€ ;
- Selon ce protocole, AffiParis s'est engagé à améliorer le système de chauffage, ventilation et climatisation au plus tard le 30/05/11, ce qui représente un coût de 1 499 K€. Au 31 décembre 2010, seuls les honoraires liés à ces travaux ont été engagés et représentent 52 K€.

L'immeuble de Nice a été cédé le 23 décembre 2010 pour un montant de 5 500 K€.

1.1.2. Participations et parts dans les entreprises liées

Aucune participation financière n'a été cédée au cours de l'exercice.

1.2. PRINCIPAUX EVENEMENTS AFFECTANT LES CAPITAUX PROPRES ET LES DETTES

1.2.1. Financements et Refinancements

Au cours de l'exercice, un nouveau crédit de 2 320 K€ a été mis en place pour financer les travaux de l'immeuble de Bercy, mais aucun tirage n'a encore été effectué.

Dans le même temps, AffiParis a remboursé 2 341 K€, dont 719 K€ de remboursements anticipés.

Au 31 décembre 2010, l'avance en compte d'actionnaire d'Affine s'élève à 23 584 K€ contre 27 976 K€ en 2009.

1.2.2. Fonds propres

1.2.2.1. Ecart de réévaluation

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a prévu dans sa troisième résolution, l'affectation du résultat 2009, soit (11 481) K€ en compte « Report A Nouveau » ;

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 24 Décembre 2010 a prévu :

- o Dans sa première résolution, d'augmenter le capital social de 11 482 K€ par incorporation d'une partie du compte « Ecarts de réévaluation ». Le capital social est ainsi porté à 26 692 K€.

L'augmentation de capital est réalisée par élévation du pair de chacune des 2 898 000 actions composant le capital social qui passe ainsi de 5,248 euros à 9,210 euros.

- o Dans sa deuxième résolution, de réduire le capital social de 11 482 K€ par imputation sur le report à nouveau déficitaire afin de ramener le capital de 26 692 K€ à 15 210 K€.

Au terme de ces résolutions, le capital social est fixé à la somme de 15 210 K€ divisé en 2 898 000 actions, sans mention de valeur nominale.

En date du 23 Décembre 2010, la Société a vendu un ensemble immobilier à Nice. Cet actif avait fait l'objet d'une réévaluation. Du fait de cette vente, l'écart de réévaluation correspondant est transféré en réserves libres.

Tableau de suivi des écarts de réévaluation par nature d'immobilisations (K€) :

| | Au 01/01/2010 | Imputation et Cession | Au 31/12/2010 |
|--|---------------|-----------------------|---------------|
| Immobilisations corporelles | 31 762 | (11 482) | 20 280 |
| Immobilisations corporelles cession | | (1 469) | (1 469) |
| Total Immobilisations corporelles | 31 762 | (12 950) | 18 811 |
| Immobilisations financières | 2 143 | | 2 143 |
| Total | 33 905 | (12 950) | 20 954 |

1.2.2.2. Etalement des frais d'emprunts

Les modalités d'étalement des frais d'emprunts sont détaillées dans le paragraphe 2.6.3.3.

Aucun fait significatif relatif à l'étalement des frais d'emprunts n'est survenu en 2010.

1.2.2.3. Détention du capital

Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2010 à 15 210 K€, divisé en 2 898 000 actions. Le capital est détenu à 64,9% par Affine SA.

1.3. AUTRES EVENEMENTS

L'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a décidé de renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes Titulaire Cailliau Débouit et Associés, et Suppléant M. Didier Cardon, pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes clos en 2015.

Le Conseil d'administration en date du 7 Septembre 2010, a décidé, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, de transférer le siège social de la Société, du 4 square Edouard VII Paris 9^{ème} au 5 rue Saint Georges Paris 9^{ème}.

1.4. PRINCIPAUX EVENEMENTS AFFECTANT LE HORS BILAN**1.4.1. Instruments dérivés**

Aucun fait significatif relatif aux instruments dérivés n'est survenu en 2010.

1.4.2. Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événements significatifs postérieurs à la fin de l'exercice qui n'auraient pas été pris en considération pour l'établissement des comptes annuels.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent. Les comptes sont établis conformément au PCG et aux principes généralement admis (PCG art.531-1§ 1).

2.1. Présentation des comptes

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

2.2. Titres de participation

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'achat et frais accessoires ou par la valeur d'apport. Elle correspond aux valeurs réévaluées en date du 1^{er} avril 2007, date de l'option au régime SIIC, minorées des corrections à la baisse enregistrées sur la réévaluation initiale des actifs éligibles. Au 31 décembre 2010, la valeur brute des titres s'élève à 15 625 K€, sans mouvement sur l'année écoulée.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus ou moins values latente sur éléments incorporels et corporels. Au 31 décembre 2010, la dépréciation des titres s'élève à 9 817 K€ contre 8 480 K€ au 31 décembre 2009.

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts dans les entreprises liées les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle lui permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle. Au sein de cette catégorie, les parts dans les entreprises liées regroupent les filiales susceptibles d'être incluses par intégration globale dans le même ensemble consolidé que AffiParis.

Les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

2.3. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

2.4. Actions propres

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

| | 31/12/2009 | Acquisitions / Dotations | Cessions / Reprises | 31/12/2010 |
|----------------------------|------------|--------------------------|---------------------|------------|
| Nombre d'actions | 20 117 | 33 861 | 38 423 | 15 555 |
| Dépréciation nette (en K€) | 1,9 | | 1,7 | 0,2 |

2.5. Amortissement des Immobilisations corporelles

Durées d'amortissements :

| | |
|-----------------------|-------|
| Mobilier de bureau | 5 ans |
| Matériel informatique | 3 ans |

Ces immobilisations font l'objet d'un amortissement linéaire.

2.6. Immeubles en location simple

2.6.1. Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition. Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles pendant deux exercices. Cette possibilité est devenue caduque au 1^{er} janvier 2009.

La totalité du patrimoine immobilier, soit cinq immeubles en location simple, a fait l'objet d'une évaluation externe au 31 décembre 2010 par le cabinet Cushman & Wakefield.

2.6.2. Amortissement

Les immeubles en location simple sont amortis par composants. Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de la valeur du terrain.

La ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants se fait par application de pourcentages selon la nature de construction, de la manière suivante :

| | Bureaux récents | | Activités | | Bureaux "Haussmaniens" | |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| | Affectation par composants | Durée d'amortissement | Affectation par composants | Durée d'amortissement | Affectation par composants | Durée d'amortissement |
| Gros Oeuvre | 50,00% | 60 ans | 60,00% | 30 ans | 65,00% | 100 ans |
| Toiture, façades et étanchéité | 17,50% | 30 ans | 10,00% | 30 ans | 20,00% | 30 ans |
| Installations Générales Techniques | 22,50% | 20 ans | 25,00% | 20 ans | | |
| Agencements | 10,00% | 15 ans | 5,00% | 10 ans | 15,00% | 10 ans |

2.6.3. Dépréciations

2.6.3.1. Immeubles en location simple :

Lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise, une dépréciation est constatée à hauteur de la différence. Cette dépréciation peut faire l'objet de reprises en cas de hausse ultérieure de la valeur d'expertise.

Au 31 décembre 2010, quatre immeubles ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

| En milliers d'euros | Au 01/01/2010 | Dotations | Reprises | Au 31/12/2010 |
|------------------------|---------------|-----------|----------|---------------|
| Dépréciations d'actifs | (7 790) | - | 4 654 | (3 136) |

2.6.3.2. Créances douteuses :

Les dépréciations des créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Dès lors que la créance reste impayée sur une durée supérieure à 180 jours, une dépréciation est constituée.

| En milliers d'euros | Sur créances clients | Sur comptes courants des filiales | Sur débiteurs divers | Total |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| Dépréciations au 31/12/2009 | (88) | (1 341) | (161) | (1 590) |
| Dotations | (59) | - | (57) | (116) |
| Reprises | 23 | 325 | | 348 |
| Dépréciations au 31/12/2010 | (124) | (1 015) | (218) | (1 357) |

2.6.3.3. Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

En 2008, la société a adopté la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent selon les modalités d'amortissement de l'emprunt.

2.6.3.4. Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées par la société sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

2.6.3.5. Caps et collars

Les primes payées sont enregistrées en charges lors de leur versement. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2010, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à - 7 033 K€ contre - 7 116 K€ au 31 décembre 2009.

Le versement des primes correspond à une charge de 165 K€ en 2010 contre 174 K€ en 2009.

2.6.3.6. Impôts

L'adoption à effet du 1^{er} avril 2007 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Le résultat comptable de l'exercice 2010 est de 1 623 K€, les réintégrations s'élèvent à 298 K€ et les déductions à 23 K€, ce qui conduit à un résultat fiscal de 1 898 K€.

2.6.3.7. Rémunération des organes de direction et d'administration

Des jetons de présence ont été versés pour 26 K€ au cours de l'exercice 2010.

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

AffiParis a exercé uniquement une activité de foncière au cours de 2010. Son chiffre d'affaires s'élève à 12 378 K€.

3.2. Société consolidante

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

3.3. Exposition au risque de taux

L'analyse de la sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable est réalisée dans l'annexe aux comptes consolidés (Cf. paragraphe 7.6.3.3 de celle-ci).

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

1.1. Notes sur le bilan de la société

Note 1 – Immobilisations, Amortissements et dépréciations

| | | 31/12/2009 | Acquisitions, Dotations | Réévaluations | Cessions, Reprises | 31/12/2010 |
|-----------------------------|--|-----------------|----------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| Immobilisations corporelles | Brut | 198 763 | 452 | | (7 340) | 191 875 |
| | Amortissements | (7 811) | (3 520) | | 1 317 | (10 014) |
| | Dépréciations | (7 790) | | | 4 654 | (3 136) |
| | Net | 183 162 | (3 068) | - | (1 370) | 178 724 |
| Immobilisations financières | Brut | 15 796 | 1 | | | 15 797 |
| | Amortissements | | | | | - |
| | Dépréciations | (8 480) | | | (1 337) | (9 817) |
| | Net | 7 316 | 1 | - | (1 337) | 5 980 |
| Total | Brut | 214 559 | 453 | - | (7 340) | 207 671 |
| | Amortissements | (7 811) | (3 520) | - | 1 317 | (10 014) |
| | Dépréciations | (16 270) | - | - | 3 317 | (12 953) |
| | Amortissements et dépréciations | (24 081) | (3 520) | - | 4 634 | (22 968) |
| | Net | 190 477 | (3 067) | - | (2 707) | 184 703 |

Note 2 - Participations, parts dans les entreprises liées

| En milliers d'euros | N° SIREN | Capital | Réserves et résultats des SCI ayant opté à l'IS | Quote-part détenue | Valeur nette comptable des titres détenus | | Prêts et avances consentis non encore remboursés | Montant des cautions et avals fournis par la société | Chiffre d'affaires HT | Résultat | Dividendes encaissés | Observations |
|---------------------|-------------|---------|---|--------------------|---|-------|--|--|-----------------------|----------|----------------------|-------------------------|
| | | | | | Brute | Nette | | | | | | Provisions sur créances |
| SCI Numéro 1 | 481 352 417 | 10 | (610) | 100,00% | 1 301 | 1 278 | 910 | - | 357 | (106) | | |
| SCI Numéro 2 | 483 175 808 | 10 | (1 025) | 100,00% | 257 | 0 | 1 962 | - | 337 | 325 | | 1 015 |
| SCI 36 | 420 434 094 | 8 | 2 379 | 100,00% | 2 733 | 2 387 | 1 871 | - | 342 | (118) | 260 | |
| SCI PM Murs | 409 157 435 | 2 | | 100,00% | 1 089 | 2 | | - | 172 | 323 | 323 | |
| SCI Holdimmo | 391 203 189 | 11 | | 99,58% | 9 934 | 1 966 | 1 311 | - | (21) | (206) | | |
| SCI Bercy Parkings | 414 710 129 | 2 | | 100,00% | 310 | 176 | 192 | - | 24 | (6) | | |

Note 3 - Variation détaillée des stocks et des en-cours

Néant

Note 4 - Etat des échéances des créances

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | A 1 an au plus | A plus d'1 an et 5 ans au plus |
|---|---------------|----------------|-----------------------------------|
| DE L'ACTIF IMMOBILISE | | | |
| Créances rattachées à des participations | - | - | - |
| Prêts | - | - | - |
| Autres immobilisations financières | 172 | 172 | - |
| | 172 | 172 | - |
| DE L'ACTIF CIRCULANT | | | |
| Clients douteux ou litigieux | 193 | 193 | - |
| Autres créances clients* | 1 188 | 853 | 335 |
| Clients et comptes rattachés | 1 381 | 1 046 | 335 |
| Avances et acomptes versés | - | - | - |
| Personnel et comptes rattachés | - | - | - |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | - | - | - |
| Etat - Impôts sur les bénéfices | - | - | - |
| Etat - Taxe sur la valeur ajoutée | 826 | 826 | - |
| Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés | - | - | - |
| Montant à recevoir sur ventes d'immeubles | - | - | - |
| Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés | - | - | - |
| Groupe et associés ** | 6 247 | 6 247 | - |
| Débiteurs divers | 2 352 | 2 352 | - |
| Autres créances | 9 425 | 9 425 | - |
| Charges constatées d'avance | 2 | 2 | - |
| Total | 10 980 | 10 645 | 335 |

* Le locataire principal de l'immeuble de Baudry-Ponthieu a bénéficié lors de la signature du bail, d'un échelonnement du règlement des deux premiers trimestres 2007 sur les vingt trimestres suivants, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2012.

** Avances de trésorerie aux filiales réalisées dans le cadre d'une convention groupe.

Dépréciations de l'actif circulant

| En milliers d'euros | Montant au début de l'exercice | Augmentations, dotations | Diminutions, reprises | Montant en fin d'exercice |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Dépréciations sur stocks et en cours | | | | |
| Dépréciations sur comptes clients | 88 | 59 | 23 | 124 |
| Autres dépréciations | 1 504 | 57 | 327 | 1 233 |
| Total dépréciations | 1 593 | 116 | 350 | 1 357 |

Produits à recevoir

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|--|---------------|---------------|
| Immobilisations financières | - | - |
| Créances rattachées à des participations | | |
| Autres immobilisations financières | | |
| Créances | 1 106 | 3 556 |
| Créances clients et comptes rattachés | 640 | 1 605 |
| Personnel | | |
| Organismes sociaux | | |
| Etat | | |
| Résultats des filiales | 323 | 1 857 |
| Autres créances | 143 | 94 |
| Valeurs mobilières de placement | | |
| Disponibilités | | |
| Total | 1 106 | 3 556 |

Note 5 - Détail des valeurs mobilières de placement

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|---|---------------|---------------|
| Actions et autres titres à revenu variable | | |
| SICAV* | 1 127 | 674 |
| Actions propres** | 115 | 154 |
| Total | 1 241 | 828 |

* Des valeurs mobilières de placement ont été souscrites au cours de l'exercice auprès du Crédit Agricole pour 1 127 K€ contre 674 K€ en 2009.

** Les mouvements sur les actions propres sont réalisés dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec le PSI Gilbert Dupont en 2007.

Note 6 - Charges constatées d'avance

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Charges d'exploitation | 2 | 11 |
| Charges financières | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Total | 2 | 11 |

Note 7 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

| En milliers d'euros | Montant net au début de l'exercice | Augmentations | Dotations de l'exercice aux amortissements | Mise à jour du plan d'amortissement | Montant net en fin d'exercice |
|--|------------------------------------|---------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 2 258 | 19 | 13 | | 2 264 |

Primes de remboursement des obligations

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts suivants :

| En milliers d'euros | Frais | Durée d'amortissement initiale |
|------------------------------|--------------|--------------------------------|
| HSH Nordbank (35 000 K€) | 741 | 10 ans |
| HSH Nordbank (23 000 K€) | 500 | 10 ans |
| HSH Nordbank (5 000 K€) | 18 | 10 ans |
| HSH Nordbank (13 275 K€) | 494 | 8 ans |
| BNP (6 200 K€) | 75 | 10 ans |
| Crédit Agricole (15 206 K€) | 133 | 12 ans |
| Société Générale (33 600 K€) | 204 | 10 ans |
| SAARLBanque (5 300 K€) | 80 | 10 ans |
| Société Générale (2 320 K€) | 19 | 7 ans |
| Total | 2 264 | |

Note 8 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

| En milliers d'euros | Capital | Primes | Ecart de réévaluation | Réserves | Résultat de l'exercice | Total |
|---|---------------|------------|-----------------------|--------------|------------------------|---------------|
| Au 31/12/2009 | 15 210 | 174 | 33 905 | 195 | (11 481) | 38 004 |
| Augmentation de capital | 11 482 | | (11 482) | | | - |
| Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission | | | | | | - |
| Part dans le résultat | | | | | 1 623 | 1 623 |
| Imputation honoraires s/Frais d'émission | | | | | | - |
| Réévaluation Immobilisations | | | | | | - |
| Cession Immeuble | | | (1 469) | 1 469 | | - |
| Changement de modalités sur étalement des frais d'emprunts | | | | | | - |
| Apurement des pertes antérieures | (11 482) | | | 11 482 | | - |
| Distribution de l'exercice | | | | | | - |
| Affectation en réserves | | | | (11 481) | 11 481 | - |
| Au 31/12/2010 | 15 210 | 174 | 20 954 | 1 665 | 1 623 | 39 626 |

Au 31 décembre 2010, le capital social d'AffiParis se compose de 2 898 000 actions sans valeur nominale (cf. §1.2.2).

Ventilation des réserves

| En milliers d'euros | Au 31/12/2009 | Transfert de l'écart de réévaluation des immobilisations | |
|----------------------|---------------|--|---------------|
| | | cédées | Au 31/12/2010 |
| Réserve légale | 77 | | 77 |
| Réserve libre | 118 | 1 469 | 1 587 |
| Réserves statutaires | | | |
| Report à nouveau | | | |
| Total | 195 | 1 469 | 1 665 |

Tableau de variation des écarts de réévaluation

| En milliers d'euros | Ecart de réévaluation au 31/12/2009 | Imputation sur l'écart de réévaluation | Correction de valeur | Part transférée à un compte de réserves distribuables | | Ecart de réévaluation au 31/12/2010 |
|---------------------|-------------------------------------|--|----------------------|---|--|-------------------------------------|
| | | | | Portant sur des immobilisations cédées | Portant sur l'amortissement de la part réévaluée | |
| Baudry-Ponthieu | 30 293 | (11 482) | | | | 18 811 |
| Nice | 1 469 | | | (1 469) | | (0) |
| Titres | 2 143 | | | | | 2 143 |
| Total | 33 905 | (11 482) | - | (1 469) | - | 20 954 |

Provisions inscrites au bilan

Provisions réglementées : Néant

Provisions pour risques et charges : 127 K€ de provision d'exploitation ont été constituées au cours de l'exercice 2010 pour faire face à deux litiges locataires.

Note 9 - Etats des échéances des dettes

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | A 1 an au plus | A plus d'1 an et 5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|-----------------|
| Emprunts obligataires convertibles | - | | | |
| Autres emprunts obligataires | - | | | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 131 678 | 1 945 | 9 837 | 119 896 |
| Emprunts et dettes financières | 763 | 763 | | |
| Avances et acomptes reçus | 77 | 77 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 117 | 117 | | |
| Personnel et comptes rattachés | - | - | | |
| Sécurité sociale et autres organismes | - | - | | |
| Impôts sur les bénéfiques | 39 | 26 | 13 | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 124 | 124 | | |
| Obligations cautionnées | | | | |
| Autres impôts, taxes et assimilés | 23 | 23 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | 23 584 | 23 584 | | |
| Autres dettes | 2 555 | 2 555 | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Total | 158 961 | 29 215 | 9 850 | 119 896 |

Des emprunts contractés par la société font l'objet de covenants. 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.

Tous les covenants sont respectés au 31/12/2010.

Charges à payer

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|--|---------------|---------------|
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 461 | 474 |
| Emprunts et dettes financières divers | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | |
| Dettes fiscales et sociales | 23 | 26 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Disponibilités, charges à payer | | |
| Autres dettes | 1 207 | 391 |
| Total | 1 691 | 891 |

Note 10 - Produits constatés d'avance

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Produits d'exploitation | - | 788 |
| Produits financiers | - | - |
| Produits exceptionnels | - | - |
| Total | - | 788 |

Les produits constatés d'avance en 2009 correspondaient principalement à la facturation des loyers du premier trimestre 2010.

1.2. Notes sur le compte de résultat de la société

Note 11 - Produits d'exploitation

Produits des opérations de crédit-bail

AffiParis n'exerce plus d'activité de crédit bail depuis 2008.

Produits des opérations de location simple

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Loyers | 10 796 | 10 587 |
| Charges refacturées | 1 582 | 2 652 |
| | 12 378 | 13 239 |
| Reprises sur provisions* | 4 677 | 1 |
| Autres produits | 1 | 0 |
| Total | 17 056 | 13 240 |

* Suite à la hausse de la valeur d'expertise de trois immeubles et la cession d'un quatrième, une reprise de provisions pour dépréciation a été comptabilisée pour 4 654 K€.

Transferts de charges et autres produits

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Transferts de charges d'exploitation | 164 | 109 |
| Transferts de charges financières | | |
| Autres produits | | |
| Total | 164 | 109 |

Il s'agit principalement des refacturations de prestations de service aux filiales du groupe pour 145 K€ en 2010.

Note 12 - Charges d'exploitation

Charges générales d'exploitation

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Autres frais administratifs | | |
| Impôts et taxes | 749 | 633 |
| Autres achats et charges externes | 3 717 | 3 167 |
| Total | 4 466 | 3 800 |

L'augmentation des frais administratifs en 2010 provient :

- De l'augmentation des impôts et taxes suite à la réforme de la taxe professionnelle ;
- De la révision des conditions de la prestation de service facturée par Affine suite à la signature de nouveaux contrats à effet du 1^{er} juillet 2010.

Dotations aux amortissements et dépréciations

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|---|---------------|---------------|
| Dotation aux amortissements sur immobilisations | 3 533 | 3 954 |
| Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles | | |
| Dotations amortissements du siège | 1 | 1 |
| Dotations amortissements immobilisations de crédit-bail | | |
| Dotations amortissements immobilisations de location simple | 3 519 | 3 613 |
| Dotations amortissements des charges à répartir | 13 | 340 |
| Dotation aux dépréciations sur immobilisations | - | 6 848 |
| Dotations provisions immobilisations de location simple | | 6 848 |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | 116 | 39 |
| Provision clients douteux | 59 | 39 |
| Provision débiteurs divers | 57 | |
| Total | 3 649 | 10 841 |

Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

| En milliers d'euros | Amortissements linéaires | Amortissements dégressifs |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | - |
| Concessions, logiciels | | |
| Immobilisations corporelles | 3 520 | |
| Terrains | | |
| Constructions | 3 519 | |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | | |
| Autres immobilisations corporelles | 1 | |
| Immobilisations corporelles en cours | | |
| Avances et acomptes | | |
| Total général | 3 520 | |

Autres charges

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|--|---------------|---------------|
| Créances irrécouvrables de location simple | 17 | 9 |
| Jetons de présence | 26 | 40 |
| Charges diverses de gestion | 2 | 0 |
| Total | 45 | 49 |

Note 13 - Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|--|---------------|---------------|
| Bénéfice attribué ou perte transférée | 112 | 1 857 |
| Résultat Holdimmo | (205) | 1 805 |
| Résultat PM Murs | 323 | 49 |
| Résultat Bercy Parkings | (6) | 3 |

Note 14 - Résultat financier

Produits financiers

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|---|---------------|---------------|
| Intérêts sur compte courant | 133 | 160 |
| Intérêts sur compte courant Affine | - | - |
| Dividendes | 260 | 99 |
| Produits financiers de participations | 393 | 259 |
| Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | - | - |
| Intérêts sur comptes bloqués | 14 | 1 |
| Produits sur instruments financiers | - | 2 |
| Divers | (76) | 79 |
| Autres intérêts et produits assimilés | (62) | 82 |
| Reprises sur provisions | 327 | 43 |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement | 2 | 5 |
| Total | 661 | 389 |

Charges financières

| En milliers d'euros | Au 31/12/2010 | Au 31/12/2009 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Intérêts sur compte courant Affine | 510 | 451 |
| Intérêts sur comptes créditeurs | 10 | 2 |
| Intérêts sur emprunts | 2 402 | 3 824 |
| Charges sur caps, swaps et tunnels | 3 330 | 2 585 |
| Divers | 1 | 26 |
| Dotations aux provisions | 1 337 | 5 330 |
| Total | 7 590 | 12 218 |

Note 15 - Impôts sur les bénéfices

| En milliers d'euros | Résultat avant impôt | Impôt | Résultat net |
|-----------------------|----------------------|----------|--------------|
| Résultat courant | 2 243 | - | 2 243 |
| Résultat exceptionnel | (620) | - | (620) |
| Exit Tax | | - | - |
| Total | 1 623 | - | 1 623 |

Honoraires des commissaires aux comptes

| En euros | CONSEIL AUDIT & SYNTHESE | | CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIES | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | Montant HT 31/12/2010 | Montant HT 31/12/2009 | Montant HT 31/12/2010 | Montant HT 31/12/2009 |
| Audit | | | | |
| Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés | 70 000 | 86 000 | 70 000 | 86 000 |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes | | | | |
| Sous-total | 70 000 | 86 000 | 70 000 | 86 000 |
| Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement | | | | |
| Juridique, fiscal, social | | | | |
| Autres | | | | |
| Sous-total | | | | |
| Total | 70 000 | 86 000 | 70 000 | 86 000 |

L'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a décidé de renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes titulaire Cailliau Dedouit et Associés, et suppléant M. Didier Cardon pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes clos en 2015.

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

| Postes du bilan et du résultat (en milliers d'euros) | Montant concernant les entreprises | | |
|--|------------------------------------|---|--|
| | Liées | Avec lesquelles la société à un lien de participation | Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce |
| Capital souscrit non appelé | - | - | - |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | - | - | - |
| Avances et acomptes sur immobilisations corporelles | - | - | - |
| Participations | 15 625 | - | - |
| Créances rattachées à des participations | - | - | - |
| Prêts | - | - | - |
| Autres titres immobilisés | - | - | - |
| Autres immobilisations financières | - | - | - |
| Avances et acomptes versés sur commandes | - | - | - |
| Créances clients et comptes rattachés | - | - | - |
| Autres créances | 6 247 | - | - |
| Capital souscrit appelé, non versé | - | - | - |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - |
| Disponibilités | - | - | - |
| Emprunts obligataires convertibles | - | - | - |
| Autres emprunts obligataires | - | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières divers | (23 584) | - | - |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | - | - | - |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | - | - | - |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | - | - | - |
| Autres dettes | - | - | - |
| Charges d'exploitation | (917) | - | - |
| Produits d'exploitation | 144 | - | - |
| Charges financières | (720) | - | - |
| Produits financiers | 1 042 | - | - |

Hors bilan**Engagements donnés****Hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants**

| Tableau des engagements (en milliers d'euros) | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|------------|------------|
| HSH NORDBANK de 3 500 K€ | 2 809 | 3 006 |
| PALATINE de 952 K€ | - | 719 |
| BRED de 396 K€ | - | 286 |
| HSH NORDBANK de 58 000 K€ | 57 100 | 57 100 |
| HSH NORDBANK de 5 000 K€ | 312 | 312 |
| BNP Paribas de 6 200 K€ | 5 760 | 5 950 |
| HSH NORDBANK de 13 275 K€ | 13 075 | 13 175 |
| Crédit Agricole de 15 206 K€ | 14 628 | 14 869 |
| Société Générale de 33 600 K€ | 32 491 | 32 987 |
| SaarLB de 5 300 K€ | 5 042 | 5 154 |

Instruments financiers de couverture

En milliers d'euros

| Type | Conditions | Date début | Date fin | En-cours couvert | Valorisation |
|--------|-----------------------|------------|------------|------------------|--------------|
| CAP | 4% | 06/07/2006 | 01/07/2013 | 29 925 | 35 |
| Tunnel | [3.91% ; 5.0%] | 19/05/2008 | 19/05/2015 | 14 628 | (1 137) |
| Tunnel | [3.8% ; 5.0%] | 16/06/2008 | 15/06/2016 | 40 700 | (3 286) |
| Tunnel | [3.8% ; 5.4%] | 26/05/2008 | 22/04/2013 | 5 760 | (302) |
| Tunnel | [4,5% ; 4,75%/ 5,05%] | 30/05/2008 | 30/05/2013 | 32 491 | (2 342) |

Engagements reçus

Néant.

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

| Nature des indications (en milliers d'euros) | 31/03/2007 (15 mois) | 2007 (9 mois) | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|-------------------------|------------------|-------------|--------------|------------|
| I. Capital en fin d'exercice | | | | | |
| Capital social | 15 011 640 | 15 011 640 | 15 011 640 | 15 210 000 | 15 210 000 |
| Nombre des actions ordinaires existantes | 2 898 000 | 2 898 000 | 2 898 000 | 2 898 000 | 2 898 000 |
| Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes | | | | | |
| Nombre maximal d'actions futures à créer | | | | | |
| - Par conversion d'obligations | | | | | |
| - Par exercice de droits de souscription | | | | | |
| II. Opérations et résultats de l'exercice | | | | | |
| Chiffre d'affaires hors taxes | 1 313 562 | 4 295 746 | 9 819 626 | 13 239 260 | 12 377 820 |
| Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions | 1 003 908 | (787 600) | 6 227 339 | 4 406 359 | 1 718 798 |
| Impôt sur les bénéfices | 1 742 411 | 290 794 | - | 98 790 | - |
| Participation des salariés au titre de l'exercice | | | | | |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions | (2 091 240) | (2 684 533) | (2 017 249) | (11 481 497) | 1 622 900 |
| Résultat distribué | | | | | |
| III. Résultat par action | | | | | |
| Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions | (0,26) | (0,37) | 2,15 | 1,49 | 0,59 |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions | (0,74) | (0,93) | (0,70) | (3,96) | 0,56 |
| Dividende attribué à chaque action | - | - | - | - | - |
| VI. Personnel | | | | | |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice | 6 | 4 | - | - | - |
| Montant de la masse salariale de l'exercice | 446 849 | 157 746 | - | - | - |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) | 172 745 | 46 595 | - | - | - |

Echéances des dettes fournisseurs

En euros

Conformément à l'article L441-6-1 du Code de Commerce le solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2010, classé par échéances, est présenté dans le tableau ci après :

| De 1 à 60 jours | De 61 à 180 jours | De 181 à 360 jours | Plus de 361 jours | TOTAL |
|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------|
| 42 451 | | | 74 633 | 117 084 |