

**Rapport  
de gestion**  

---

**Management  
report**

**2010**



**AFFIPARIS**

# SOMMAIRE

# TABLE OF CONTENTS

- 01 PROFIL  
PROFILE  
CHIFFRES CLÉS  
KEY FIGURES
- 02 FAITS MARQUANTS  
KEY EVENTS
- 03 MESSAGE DU PRÉSIDENT  
CHAIRMAN MESSAGE
- 04 ACTIONNARIAT  
SHAREHOLDING
- 06 GOUVERNANCE  
GOVERNANCE
- 06 ORGANES DE DIRECTION / MANAGEMENT
- 07 POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE / ENVIRONMENTAL POLICY
- 08 PATRIMOINE  
ASSETS
- 08 ACTIVITÉ DE L'EXERCICE / ACTIVITY FOR THE PERIOD
- 09 PORTEFEUILLE IMMOBILIER / PROPERTY PORTFOLIO
- 12 SYNTHÈSE FINANCIÈRE  
FINANCIAL SUMMARY
- 12 RÉSULTATS / EARNINGS
- 14 CASH-FLOW / CASH FLOW
- 14 BILAN / BALANCE SHEET
- 16 PERSPECTIVES / OUTLOOK
- 17 LISTE DES IMMEUBLES / LIST OF PROPERTIES
- 18 ANNEXE FINANCIÈRE ET JURIDIQUE  
FINANCIAL & LEGAL NOTES

## 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) <sup>(1)</sup>	237	219	214	FV of investment properties (incl. TT) <sup>(1)</sup>
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(1)</sup>	224	206	201	FV of investment properties (excl. TT) <sup>(1)</sup>
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(1)</sup>	49,3	39,6	44,6	EPRA net asset value (excl. TT) <sup>(1)</sup>
Dettes financières nettes <sup>(2)</sup>	149,9	138,8	135,0	Net financial debt <sup>(2)</sup>
LTV	63,0 %	63,4 %	63,2 %	LTV
Coût moyen de la dette <sup>(3)</sup>	5,4 %	4,5 %	4,2 %	Average cost of debt <sup>(3)</sup>

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

<sup>(1)</sup> Y compris immeubles destinés à la vente / including property held for sale

<sup>(2)</sup> Avances d'actionnaire exclues / excluding shareholder loans

<sup>(3)</sup> Coûts de couvertures inclus / including hedging costs

# FAITS MARQUANTS KEY EVENTS



## 07

### JUILLET // JULY

- Cession d'un immeuble de bureaux de 2 835 m<sup>2</sup> à Goussainville (95).
- Sale of a 2,835 sqm office building in Goussainville (95).



Tour Traversière, Paris 12<sup>e</sup>

## 09

### SEPTEMBRE // SEPTEMBER

- Cession d'un immeuble de bureaux de 1 199 m<sup>2</sup> à Croissy Beaubourg (77).
- Sale of a 1,199 sqm office building in Croissy Beaubourg (77).

## 10

### OCTOBRE // OCTOBER

- Signature d'un premier bail « vert » avec la SNCF pour la tour Traversière à Paris (75).
- Signature of a first "green" lease with the SNCF, French rail authority, for the Traversière tower in Paris (75).

## 11

### NOVEMBRE // NOVEMBER

- Cession d'un immeuble de bureaux de 764 m<sup>2</sup> à Bayeux (14).
- Sale of a 764 sqm office building in Bayeux (14).

## 12

### DÉCEMBRE // DECEMBER

- Cession d'un immeuble de bureaux de 16 188 m<sup>2</sup> à Nice (06).
- Sale of a 16,188 sqm office building in Nice (06).
- Cession d'un immeuble de bureaux de 346 m<sup>2</sup> à Hesdin (62).
- Sale of a 346 sqm office building in Hesdin (62).

# MESSAGE DU PRÉSIDENT CHAIRMAN MESSAGE

## LETTRE AUX ACTIONNAIRES

**Le retour d'une conjoncture plus favorable sur le marché immobilier, en particulier à Paris, a permis à AffiParis d'exercer enfin son activité dans des conditions normales.**

Après deux exercices déficitaires, le bénéfice net consolidé de plus de 5 millions d'euros est de bon augure pour l'avenir. La nette amélioration du résultat social permet à la société de verser un premier dividende de 0,42 € par action, conférant à celle-ci un rendement de 5% en ligne avec la moyenne des autres SIIC. Avec la fin des ventes d'actifs résiduels en région, AffiParis va achever son recentrage parisien et devenir ainsi susceptible d'attirer de nouveaux investisseurs. Il reste maintenant à donner un nouvel élan à la société pour assurer son développement tant par de nouvelles acquisitions que par la recherche d'alliances ou partenariats, afin de lui permettre d'atteindre une taille plus conforme aux attentes du marché.

## LETTER TO SHAREHOLDERS

**The return to a more buoyant property market, particularly in Paris, has allowed AffiParis to carry out its activities under more normal conditions.**

After two years in loss, the consolidated net profit of over €5 million augures well for the future. Net improvement in company profits makes it possible to pay a first dividend of €0.42 per share, giving a dividend yield of 5%, which is in line with the average for companies with French REIT (SIIC) status. With the end of the sale of residual regional assets, AffiParis will complete its refocusing on Paris and become more attractive to new investors. The next step is to give a new boost to the company aiming at ensuring its development both through new acquisitions and the search for alliances or partnerships, enabling it to achieve a size more in line with market expectations.

Alain Chaussard  
Président Chairman

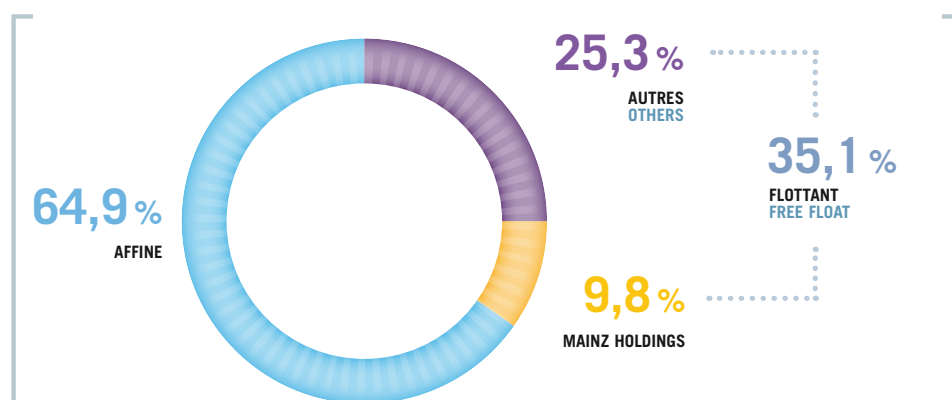


# ACTIONNARIAT SHAREHOLDING

Rue d'Enghien, Paris 10<sup>e</sup>

## 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.



## 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 9,61 € le 11 avril 2011.

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.

## 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 ON THE STOCK MARKET

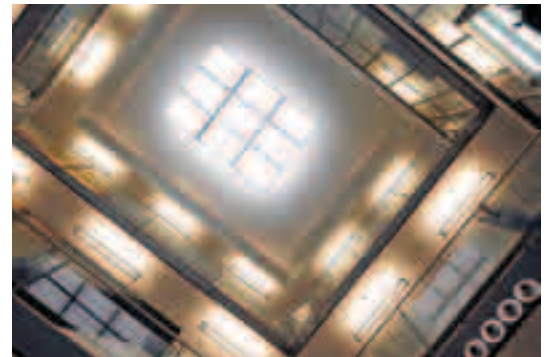
AffiParis shares are listed on the NYSE Euronext Paris. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees continuous stock quotation. At 31 December 2010, the gross value of the 15,555 treasury shares held by the company amounted to €114,789.

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 €9.61 on 11 April.

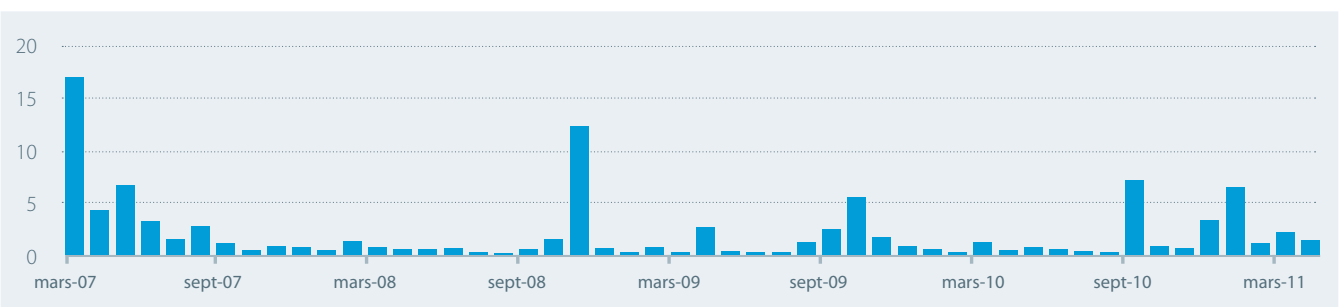
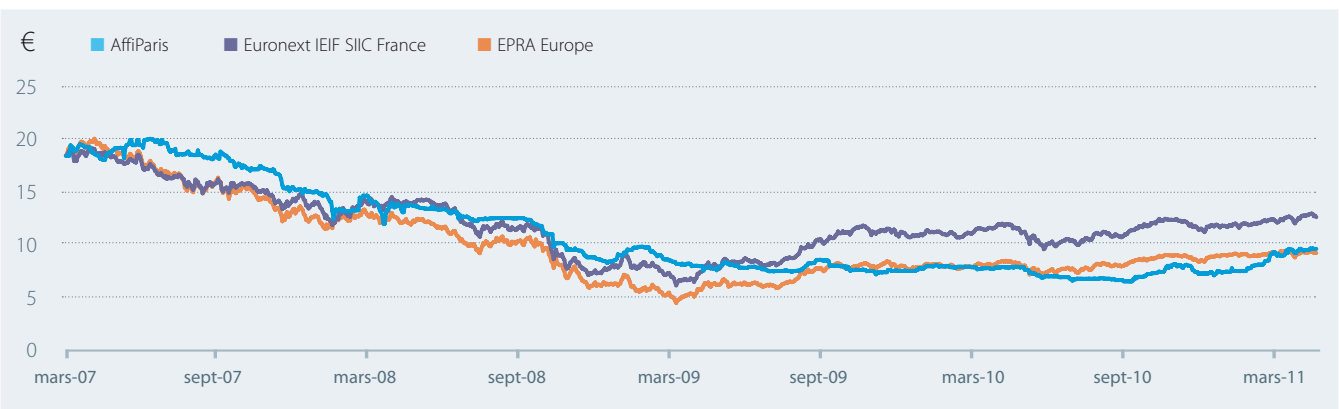
The average daily volume of transactions in 2010 was 1,352 shares, compared to 1,341 for the same period in 2009. The annualised transaction turnover was 12.0% of total capital, or 34.3% based on the free float.

**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**

- 04 27 avril 2011  
Assemblée générale
- 05 16 mai 2011  
Chiffre d'affaires du premier trimestre
- 05 16 mai 2011  
Paiement du dividende (0,42 €)
- 07 Septembre 2011  
Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2011

**SHAREHOLDER'S DIARY**

- 04 27 April 2011  
Annual General Meeting
- 05 16 May 2011  
First quarter revenues
- 05 16 May 2011  
Dividend payment (€0.42)
- 07 September 2011  
2011 Half-year revenues and results

# 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-Chairperson

**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 salarié, 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 Dedouit et Associés**

représenté par / represented by **Mohcine Benkirane**

**Conseil Audit & Synthèse**

représenté par / represented by **Jean-Philippe Bertin**





Rue Chapon, Paris 3<sup>e</sup>

## POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE / ENVIRONMENTAL POLICY

### DISPOSITIONS RELATIVES À L'INFORMATION SUR LES RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

Le groupe fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont il est propriétaire afin de s'assurer qu'ils sont utilisés en conformité avec les obligations en matière de risques et de qualité environnementale. AffiParis poursuit également une revue de son patrimoine pour évaluer la performance énergétique de ses immeubles.

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

### PROVISIONS REGARDING INDUSTRIAL AND ENVIRONMENTAL RISK REPORTING

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

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

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

# PATRIMOINE ASSETS



## ACTIVITÉ DE L'EXERCICE / ACTIVITY FOR THE YEAR

### GESTION

Au cours de l'année, 20 nouveaux baux ou renégociations représentant un loyer global annuel de 3 269 000 € pour une surface de 21 885 m<sup>2</sup> ont été signés. 7 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 777 000 €.

### MANAGEMENT

During the year, 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

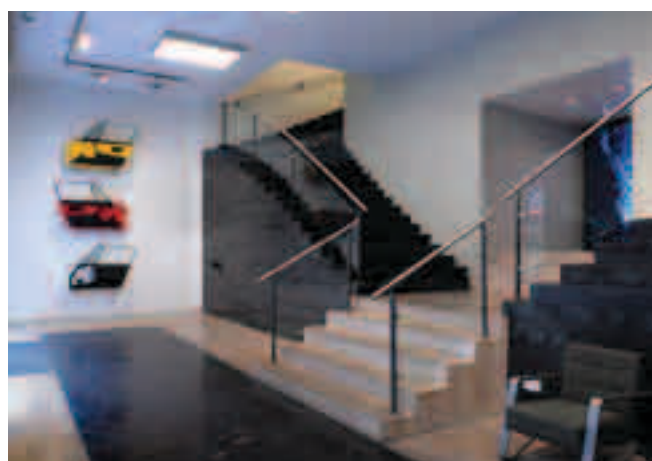
Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition en 2010.

### ACQUISITIONS

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



Rue d'Enghien, Paris 10<sup>e</sup>



### 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 m<sup>2</sup>) et Croissy Beaubourg (1 199 m<sup>2</sup>) en juillet et septembre 2010, et trois dans les autres régions, à Bayeux (764 m<sup>2</sup>), Nice (16 188 m<sup>2</sup>) et Hesdin (346 m<sup>2</sup>) 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€.

### 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.



### ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX CHANGE IN HEADLINE RENTS

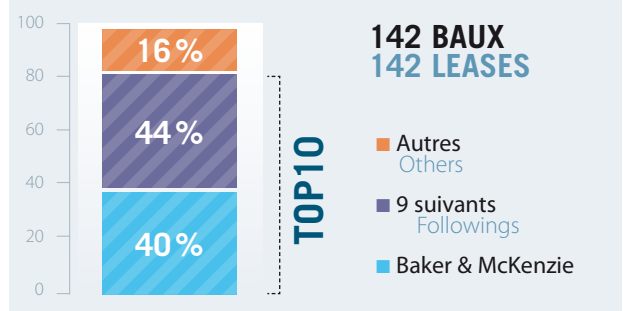


Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements 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 CUSTOMER



## 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 %

À fin décembre 2010, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 13 immeubles (et un ensemble de parkings) développant 45 817 m<sup>2</sup> 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.

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

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

### 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 %

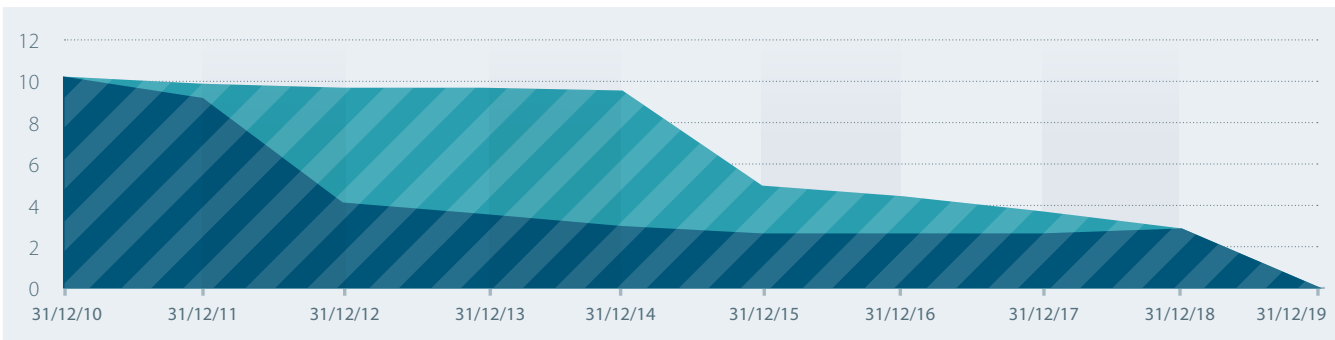
At the end of December 2010, the Group's rental properties comprised 13 buildings (and a set of parking lots) that totalled 45,817 sqm of useable surface area and, on the basis of leases in effect, yielded a total annual rental income of €11.2m (compared to €12.6m at the end of December 2009). On a like-for-like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

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.

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 (M€)**  
**LEASE SCHEDULE BASED ON RENTALS AT 31 DECEMBER 2010 (€000)**

Fin de bail / End of lease  
Période ferme / Fixed term



Le principal actif du groupe (51 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 400 m<sup>2</sup>, 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<sup>e</sup>), 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 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.

À 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.

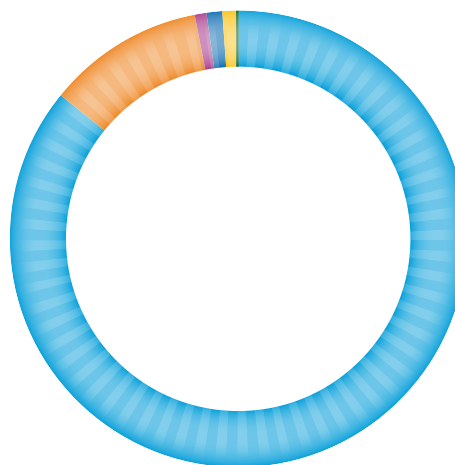
Le taux de rendement moyen brut utilisé dans les expertises ressort à 5,7 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 8,6 M€ de la valeur.

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 8<sup>th</sup> 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 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.


**PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (EN LOYER)**  
**BY BUSINESS SECTOR (IN RENT)**


**86%** SERVICES  
SERVICES

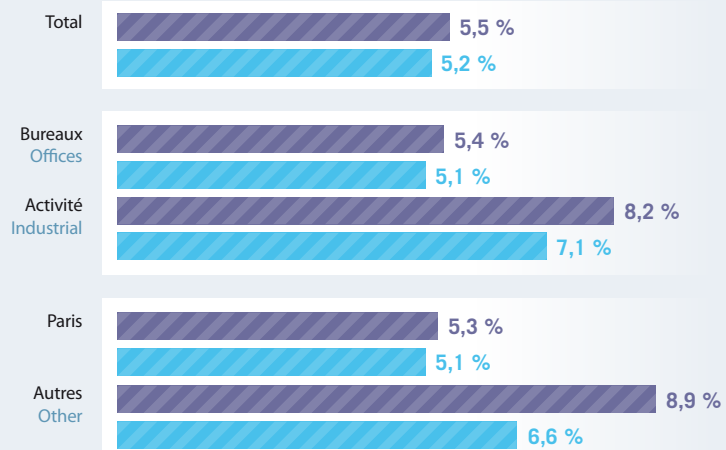
**11%** COMMERCE  
RETAIL

**1%** INDUSTRIES BTP  
INDUSTRY CONSTRUCTION

**1%** INFORMATIQUE  
INFORMATION TECHNOLOGY

**1%** AUTRES  
OTHERS

## RENDEMENT DU PATRIMOINE RENTAL YIELD OF ASSETS



■ Potentiel / Potential

■ Facial / Headline

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.

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 redevances 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
Revenus locatifs	10,9	12,8	12,2
<b>Loyers nets</b>	<b>10,1</b>	<b>11,4</b>	<b>9,9</b>
Frais de fonctionnement	(0,9)	(0,9)	(1,6)
<b>EBITDA courant <sup>(1)</sup></b>	<b>9,1</b>	<b>10,5</b>	<b>8,4</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>9,1</b>	<b>10,5</b>	<b>8,4</b>
Autres produits et charges	0,3	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	0,1	(0,3)
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>8,9</b>	<b>10,5</b>	<b>8,1</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(10,2)	(12,7)	3,5
<b>Résultat opérationnel net <sup>(2)</sup></b>	<b>(1,3)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>11,6</b>
Coût de l'endettement financier net	(7,6)	(7,3)	(6,5)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(6,7)	(1,6)	0,1
Impôts	1,1	0,1	(0,0)
Divers	(0,1)	(0,1)	(0,1)
<b>Résultat net</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>
Retraitement EPRA	16,1	14,2	(3,2)
<b>Résultat EPRA <sup>(3)</sup></b>	<b>1,6</b>	<b>3,2</b>	<b>1,9</b>

CONSOLIDATED STATEMENTS (€m)	
	Gross rental income
	<b>Net rental income</b>
	Corporate expenses
	<b>Current EBITDA <sup>(1)</sup></b>
	<b>Current operating profit</b>
	Other income and expenses
	Net profit or loss on disposal
	<b>Operating profit (bef. value adj.)</b>
	Net balance of value adjustments
	<b>Net operating profit <sup>(2)</sup></b>
	Net financial cost
	Fair value adjustments of hedging instr.
	Taxes
	Miscellaneous
	<b>Net profit</b>
	<b>Net profit – group share</b>
	<b>Net profit – group share</b>
	EPRA adjustments
	<b>EPRA earnings <sup>(3)</sup></b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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, telles 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.

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.



Tour Traversière, Paris 12<sup>e</sup>

## 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.

## 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.

COMPTES CONSOLIDÉS (M€)	2008	2009	2010
<b>Marge opérationnelle</b> <sup>(1)(2)</sup>	<b>10,2</b>	<b>11,4</b>	<b>10,1</b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(7,7)	(7,4)	(6,6)
Charges d'exploitation et divers	(0,8)	(0,9)	(1,7)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Résultat courant</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>1,7</b>
Plus-values nettes de cession	(0,5)	0,1	(0,3)
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>1,3</b>	<b>3,1</b>	<b>1,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	(10,0)	(12,7)	3,5
Variation de juste valeur des instruments financiers	(6,7)	(1,6)	0,1
Divers non opérationnel	(0,2)	-	-
Impôts différés net d'exit tax	1,1	0,1	-
<b>Résultat net</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>

CONSOLIDATED STATEMENTS (€m)
<b>Operating margin</b> <sup>(1)(2)</sup>
Net financial income <sup>(1)</sup>
Operating and miscellaneous
Corporate income tax
<b>Current profit</b>
Net capital gains on property sales
<b>Current profit after property sales</b>
Change in fair value of properties
Change in fair value of financial instruments
Miscellaneous non-operational
Deferred taxes net of exit tax
<b>Net profit</b>

<sup>(1)</sup> Hors variation de juste valeur. / Excluding change in fair value.

<sup>(2)</sup> 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€).

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.

## 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).

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

Reflète 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.

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€.

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 CONSOLIDÉS (M€)	2008	2009	2010	CONSOLIDATED STATEMENTS (€m)
<b>ACTIF</b>	<b>234,4</b>	<b>216,8</b>	<b>211,1</b>	<b>ASSETS</b>
Immeubles (hors droits)	224,0	206,1	201,3	Properties (excluding transfer taxes)
dont immeubles de placement	194,3	185,5	190,5	of which investment properties
dont immeubles destinés à la vente	29,7	20,6	10,8	of which property held for sale
Autres actifs	10,4	10,7	9,8	Other assets
<b>PASSIF</b>	<b>234,4</b>	<b>216,8</b>	<b>211,1</b>	<b>LIABILITIES</b>
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 un bon résultat net bénéficiant de la reprise des juste-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 €.

## 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 good 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.



Rue Chapon, Paris 3°

## 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.

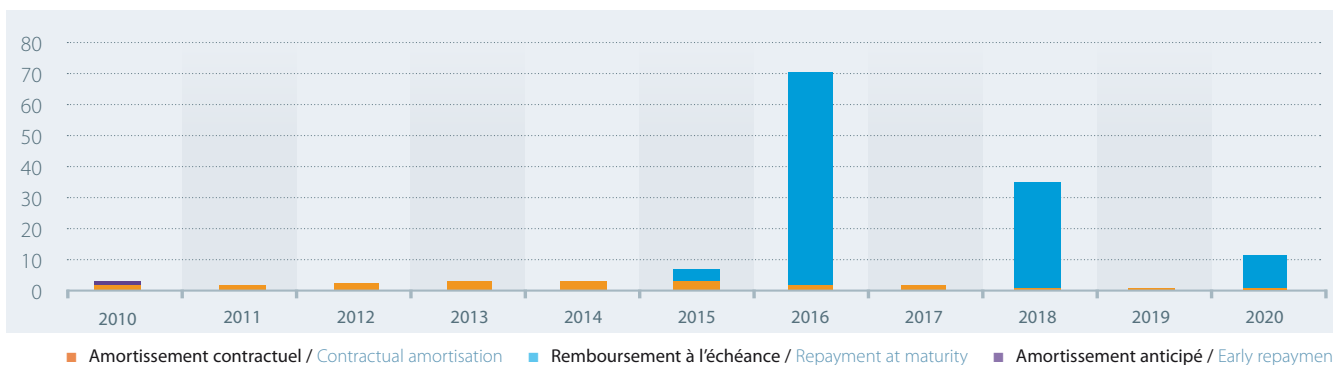
## FINANCING

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.



### ÉCHÉANCIER DE LA DETTE (M€) DEBT MATURITY SCHEDULE (€m)



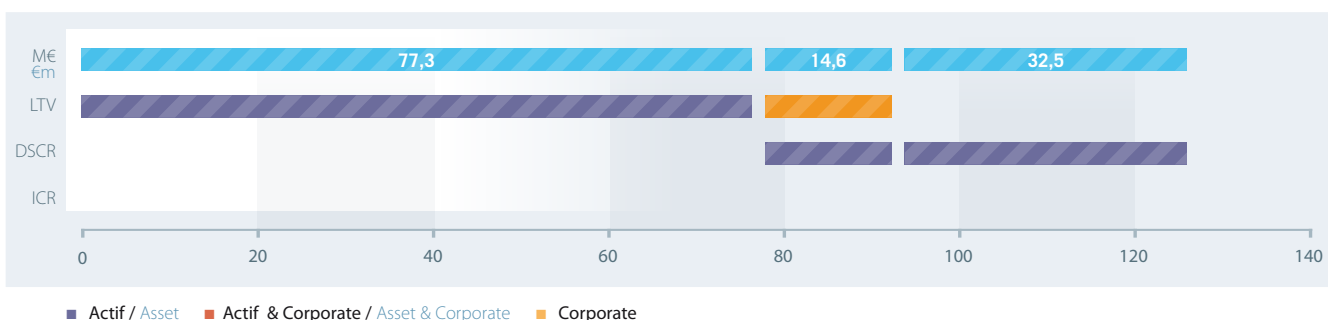
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année 2010 un coût moyen de la dette de 1,9 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

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.

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.

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

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 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.

## OUTLOOK

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 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**

Situation	Locataire	Zone	Dépt.	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Tenant	Region	French Dept.	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date

**BUREAUX / OFFICES**

Paris 3 <sup>e</sup> - 14 rue Chapon	Criteo	Paris	75	957	97 %	juil-05
Paris 3 <sup>e</sup> - 19 rue Réaumur	Multi locataires Multi-tenant	Paris	75	1 613	100 %	déc-07
Paris 8 <sup>e</sup> - 1 rue Paul Baudry 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	75	9 423	94 %	juin-06
Paris 9 <sup>e</sup> - 12 rue Auber	Multi locataires Multi-tenant	Paris	75	2 291	100 %	mai-08
Paris 10 <sup>e</sup> - 18 rue d'Enghien	G-Star Row	Paris	75	1 003	100 %	mai-08
Paris 12 <sup>e</sup> - 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	Province Other regions	34	1 128	22 %	nov-05
Toulouse (Campus) 1 avenue de l'Europe	EDS Answare	Province 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	Province Other regions	21	12 985	92 %	juil-05
Lezennes 24 rue Paul Langevin	Multi locataires Multi-tenant	Province Other regions	59	4 133	66 %	nov-05

\* Actif sous-promesse de vente / Asset under sale commitment agreement

**Annexe  
Financière  
et Juridique**



**AFFIPARIS**

# SOMMAIRE

## COMPTES CONSOLIDÉS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....	21
État de situation financière consolidée (bilan) .....	22
État du résultat global consolidé .....	24
Tableau de variation des capitaux propres .....	26
Tableau des flux de trésorerie consolidés .....	27
Évolution du nombre d'actions composant le capital.....	28
Informations relatives à l'entreprise .....	28
Notes annexes aux comptes consolidés .....	29

## COMPTES ANNUELS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....	53
Bilan annuel .....	54
Compte de résultat annuel .....	56
Annexe aux comptes annuels.....	57
Honoraires des commissaires aux comptes.....	67
Éléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat .....	68
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices .....	70
Échéances des dettes fournisseurs .....	70

## CONVENTIONS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglés .....	71
Conventions libres .....	72

## RÉSOLUTIONS

Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2011 .....	73
---	----

## MANDATAIRES SOCIAUX

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 .....	75
Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe .....	77
Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches.....	78

## CONSEIL D'ADMINISTRATION ET CONTRÔLE INTERNE

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne .....	79
Rapport des commissaires aux comptes, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société AffiParis .....	82

## OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions (Huitième résolution).....	83
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital .....	84

<i>Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier .....</i>	<i>84</i>
--	-----------

# COMPTES CONSOLIDÉS

<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>21</b>
<b>1. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)</b>	<b>22</b>
1.1 Actif	22
1.2 Passif	23
<b>2. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>24</b>
2.1 Compte de résultat consolidé	24
<b>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>26</b>
<b>4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</b>	<b>27</b>
<b>5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL</b>	<b>28</b>
<b>6. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE</b>	<b>28</b>
<b>7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>29</b>
7.1 - Principes et méthodes comptables	33
7.1.1 – Référentiel et présentation des comptes	29
7.1.2 – Comparabilité des comptes	29
7.1.3 – Périmètre et méthode de consolidation	29
7.1.4 – Recours à des estimations et des jugements	29
7.1.5 – Contrats	30
7.1.6 – Immeubles de placement	30
7.1.7 – Méthodes d'évaluation des principaux postes	30
7.2 - Information sectorielle	33
7.3 - Principaux événements de l'exercice	35
7.4 - Périmètre de consolidation	35
7.5 - Notes et commentaires	36
7.5.1 – Notes sur l'état de la situation financière	36
7.5.2 – Notes sur le compte de résultat	41
7.6 - Gestion du risque financier	44
7.6.1 – Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	44
7.6.2 – Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance	46
7.6.3 – Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers	46
7.7 - Engagements et garanties	49
7.7.1 – Engagements et garanties donnés	49
7.7.2 – Engagements et garanties reçus	50
7.8 - Informations relatives aux parties liées	50
7.9 - événements postérieurs à la date d'arrêté	50
7.10 - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	51

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société AFFIPARIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7.1.2. de l'annexe relative au changement de présentation des états financiers.

### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- La note 7.1.2. de l'annexe relative à la comparabilité des comptes mentionne que la présentation des comptes a fait l'objet de légères modifications afin de répondre aux recommandations émises par l'EPRA.

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier que la nouvelle présentation des comptes est conforme aux normes comptables internationales IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'Union Européenne,
- nous assurer du correct retraitement des périodes antérieures présentées en comparaison,
- La note 7.1.7. de l'annexe relative aux méthodes d'évaluation des principaux postes, dans le paragraphe relatif aux immeubles de placement, précise que la juste valeur :
  - des immeubles de placement résulte d'expertises externes ;
  - des immeubles destinés à être cédés résulte d'expertises externes et internes, ainsi que de promesses et de mandats de vente.

Nos travaux ont consisté :

- pour les immeubles faisant l'objet d'une expertise externe, à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert, à apprécier la cohérence des hypothèses retenues et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des dites expertises ;
- pour la valeur des immeubles destinés à être cédés résultant de promesses et/ou de mandats de vente, à rapprocher les justes valeurs des prix de vente mentionnés dans les dites promesses et dans lesdits mandats.

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

### III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris, le 1<sup>er</sup> mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Mohcine Benkirane  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe Bertin  
Associé

# 1. État de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1 Actif

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
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		-	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>191 314</b>	<b>186 387</b>	<b>194 947</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
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
Équivalents trésorerie		1 130	675	186
Disponibilités		609	484	1 378
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>19 740</b>	<b>30 434</b>	<b>39 425</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>211 055</b>	<b>216 821</b>	<b>234 372</b>



## 1.2 Passif

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)</b>		<b>37 595</b>	<b>32 473</b>	<b>43 509</b>
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)
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>8</b>	<b>19</b>	<b>190</b>
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		12	24	224
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		(4)	(5)	(34)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>37 602</b>	<b>32 493</b>	<b>43 698</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>				
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
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>138 149</b>	<b>140 373</b>	<b>146 412</b>
<b>PASSIF COURANT</b>				
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	4	4 598	5 955	12 230
Dette 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
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>35 304</b>	<b>43 955</b>	<b>44 262</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>211 055</b>	<b>216 821</b>	<b>234 372</b>

## 2. État du résultat global consolidé

### 2.1 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
Autres achats et charges externes		(1 315)	(868)	(935)
Impôts, taxes et versements assimilés		(257)	(52)	(14)
Charges de personnel		-	-	-
Frais de structure	13	(1 572)	(920)	(949)
<b>EBITDA COURANT</b>		<b>8 378</b>	<b>10 496</b>	<b>9 125</b>
Amortissements et dépréciations		(1)	(1)	(2)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>8 376</b>	<b>10 495</b>	<b>9 123</b>
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)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT AJUSTEMENT DE JUSTE VALEUR</b>		<b>8 128</b>	<b>10 547</b>	<b>8 949</b>
<i>Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement</i>		<i>4 691</i>	<i>434</i>	<i>489</i>
<i>Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement</i>		<i>(1 188)</i>	<i>(13 084)</i>	<i>(10 528)</i>
<i>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</i>		<i>3 503</i>	<i>(12 651)</i>	<i>(10 039)</i>
<i>Ajustement des écarts d'acquisitions</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(173)</i>
Solde net des ajustements de valeurs		3 503	(12 651)	(10 211)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>		<b>11 632</b>	<b>(2 104)</b>	<b>(1 262)</b>
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)
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>5 093</b>	<b>(11 092)</b>	<b>(15 644)</b>
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		-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Intérêts minoritaires		4	5	34
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>5 088</b>	<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
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 €)
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>5 088</b>	<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
Retraitements EPRA	16	(3 198)	14 158	16 102
<b>RÉSULTAT EPRA</b>		<b>1 890</b>	<b>3 168</b>	<b>1 586</b>

## 2.2 État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Écart 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	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Écarts 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	-	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Dont part du groupe	5 088	(10 990)	(14 516)
Dont part des intérêts minoritaires	(4)	(5)	(34)

### 3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
<b>CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2008</b>	<b>15 012</b>	<b>174</b>	<b>(68)</b>	<b>43 030</b>	<b>-</b>	<b>58 148</b>	<b>285</b>	<b>58 434</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Élimination 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2008</b>	<b>15 012</b>	<b>174</b>	<b>(198)</b>	<b>43 037</b>	<b>(14 516)</b>	<b>43 509</b>	<b>190</b>	<b>43 698</b>
Augmentation de capital	198	-	-	(198)	-	-	-	-
Élimination 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2009</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>(155)</b>	<b>28 234</b>	<b>(10 990)</b>	<b>32 474</b>	<b>19</b>	<b>32 493</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Élimination 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2010</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>(115)</b>	<b>17 237</b>	<b>5 088</b>	<b>37 595</b>	<b>8</b>	<b>37 602</b>

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>I. OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
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
- valeur nette comptable 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 consolidées	-	-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>2 234</b>	<b>3 521</b>	<b>1 395</b>
Coût de l'endettement financier net	6 387	6 915	7 874
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	8	(97)	(1 094)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>8 629</b>	<b>10 339</b>	<b>8 175</b>
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 besoin en fonds de roulement liées à l'activité opérationnelle	(1 025)	144	799
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>7 119</b>	<b>7 865</b>	<b>8 249</b>
<b>II. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	-	-	212
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	212
Immeubles de placement	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'investissements 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	-	-	-
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>7 896</b>	<b>3 993</b>	<b>(66 983)</b>
<b>III. OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
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 vente 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)
Émissions 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	-	-	-
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(14 128)</b>	<b>(12 553)</b>	<b>59 579</b>
Variation nette de la trésorerie (I+II+III)	887	(695)	846
Incidence des variations des 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 trésorerie	887	(695)	846

## Trésorerie et équivalents

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Équivalents de trésorerie : SICAV	1 127	674	184
Comptes bancaires débiteurs	609	484	1 378
Découverts bancaires	(1)	(311)	(20)
<b>ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>1 735</b>	<b>847</b>	<b>1 542</b>

## 5. Évolution du nombre d'actions composant le capital

### Actions autorisées, émises et libérées

	À l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	À 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

## 6. 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 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<sup>e</sup>.

#### ■ 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. En conséquence, 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.

## 7. Notes annexes aux comptes consolidés

### 7.1 - PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

#### 7.1.1 – 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](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 « États 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 « Éléments éligibles à la couverture » ;
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part de clients ».

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

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

#### 7.1.2 – 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.

#### 7.1.3 – PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

##### 7.1.3.1 - 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.

##### 7.1.3.2 - Méthode de consolidation

Toutes les entreprises du groupe sont intégrées globalement.

##### 7.1.3.3 - Date de clôture

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

#### 7.1.4 – 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

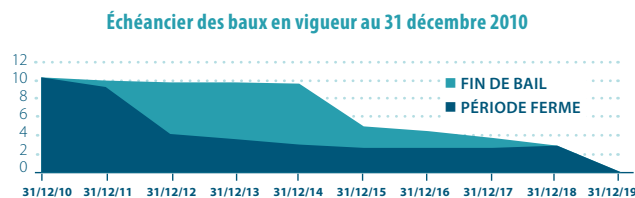
### Juste valeur des instruments financiers

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 :



## 7.1.5 – CONTRATS

### 7.1.5.1 - 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.

## 7.1.6 – 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.

## 7.1.7 – MÉTHODES D'ÉVALUATION DES PRINCIPAUX POSTES

### 7.1.7.1 - 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 Cushman & 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, Cushman & Wakefield a succédé à BNP Paribas Real Estate et Jones Lang Lassalle pour la valorisation du patrimoine du groupe AffiParis.

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

#### ► 7.1.7.2 - 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.

#### ► 7.1.7.3 - 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 – Éléments 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. 7.3).

#### ► 7.1.7.4 - 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...).

#### ► 7.1.7.5 - 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 trésorerie 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.

### 7.1.7.6 - 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 ».

### 7.1.7.7 - 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.

### 7.1.7.8 - Actions propres

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

### 7.1.7.9 - 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## 7.2 - 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.

### 7.1.7.10 - 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.

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.

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>PARIS</b>			
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)
<b>Loyers nets</b>	<b>9 527</b>	<b>9 945</b>	<b>7 876</b>
Résultat de cessions d'immeubles	-	-	-
Variation de JV	4 516	(9 222)	(7 078)
<b>RÉGION PARISIENNE</b>			
Revenus locatifs	546	711	653
Produits et charges locatives	(157)	(66)	(25)
Autres produits et charges sur immeubles	(20)	(18)	4
<b>Loyers nets</b>	<b>369</b>	<b>628</b>	<b>631</b>
Résultat de cessions d'immeubles	24	-	-
Variation de JV	(220)	(1 034)	(1 113)
<b>AUTRES RÉGIONS</b>			
Revenus locatifs	1 003	1 692	2 135
Produits et charges locatives	(704)	(744)	(536)
Autres produits et charges sur immeubles	(245)	(104)	(43)
<b>Loyers nets</b>	<b>54</b>	<b>844</b>	<b>1 557</b>
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	-	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>11 632</b>	<b>(2 104)</b>	<b>(1 262)</b>
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)
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>5 093</b>	<b>(11 092)</b>	<b>(15 644)</b>
Impôts	(8)	97	1 094
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
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
<b>TOTAL ACTIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>211 055</b>
Passifs sectoriels	174 307	3 659	6 591	184 557
Passifs non affectés	-	-	-	26 497
<b>TOTAL PASSIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>211 055</b>
<b>31 décembre 2009 (en milliers d'euros)</b>	<b>Paris</b>	<b>Région parisienne</b>	<b>Autres régions</b>	<b>Total</b>
Actifs sectoriels	189 610	7 284	18 553	215 447
Actifs non affectés	-	-	-	1 374
<b>TOTAL ACTIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>216 821</b>
Passifs sectoriels	177 300	4 108	11 943	193 352
Passifs non affectés	-	-	-	23 469
<b>TOTAL PASSIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>216 821</b>
<b>31 décembre 2008 (en milliers d'euros)</b>	<b>Paris</b>	<b>Région parisienne</b>	<b>Autres régions</b>	<b>Total</b>
Actifs sectoriels	198 246	8 121	26 210	232 577
Actifs non affectés	-	-	-	1 795
<b>TOTAL ACTIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>234 372</b>
Passifs sectoriels	187 932	3 427	23 291	214 651
Passifs non affectés	-	-	-	19 721
<b>TOTAL PASSIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>234 372</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2010	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
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>13 953</b>	<b>12 452</b>	<b>669</b>	<b>832</b>	<b>13 953</b>
<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne</b>	<b>Autres Régions</b>	<b>Total</b>
	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
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>16 124</b>	<b>12 826</b>	<b>934</b>	<b>2 364</b>	<b>16 124</b>
<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne</b>	<b>Autres Régions</b>	<b>Total</b>
	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
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>13 445</b>	<b>9 410</b>	<b>889</b>	<b>3 145</b>	<b>13 445</b>

## 7.3 - PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

### IMPACT SUR LES CAPITAUX PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 24 décembre 2010 a décidé, dans un 1<sup>er</sup> temps, d'augmenter le capital social de 11 482 K€ par incorporation de cette somme prélevée sur le compte « Écarts 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 m<sup>2</sup> à Croissy Beaubourg pour un montant de 1 000 K€, dégagant 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 m<sup>2</sup> à Bayeux pour un montant de 500 K€, dégagant 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 m<sup>2</sup> à Hesdin pour un montant de 160 K€, dégagant 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 m<sup>2</sup> à Goussainville pour un montant de 1 507 K€, dégagant 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 m<sup>2</sup> à Nice pour un montant de 5 464 K€, dégagant 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€.

## 7.4 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

	2010			2009			2008		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts
<b>PARIS</b>									
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 %
<b>RÉGION PARISIENNE</b>									
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 %
<b>AUTRES RÉGIONS</b>									
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 %

## 7.5 - NOTES ET COMMENTAIRES

### 7.5.1 – 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
<b>PAR TYPE D'ACTIFS</b>						
Locaux d'activité, entrepôts	7 150	-	-	-	(510)	6 640
Bureaux	198 617	495	-	(8 843)	4 066	194 335
Commerce	-	-	-	-	-	-
Autres	376	-	-	-	(53)	323
<b>PAR ZONE</b>						
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
<b>PAR TYPE D'ACTIFS</b>						
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
<b>PAR ZONE</b>						
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
<b>PAR TYPE D'ACTIFS</b>						
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
<b>PAR ZONE</b>						
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	Écart
Cushman and Wakefield	190 469	191 720	(1 251) <sup>(1)</sup>
Honoraires de commercialisation	42	-	42
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010</b>	<b>190 511</b>	<b>191 720</b>	<b>(1 209)</b>

(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	Écart
Cushman and Wakefield	101 354	102 300	(946) <sup>(1)</sup>
BNP Real Estate	79 286	79 190	96 <sup>(1)</sup>
Jones Lang Lasalle	4 900	4 900	-
Honoraires de commercialisation	76	-	76
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2009</b>	<b>185 616</b>	<b>186 390</b>	<b>(774)</b>

(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	Écart
BNP Real Estate	188 203	191 130	(2 927) <sup>(1)</sup>
Jones Lang Lasalle	6 100	6 300	(200) <sup>(1)</sup>
Honoraires de commercialisation	-	-	-
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2008</b>	<b>194 303</b>	<b>197 430</b>	<b>(3 127)</b>

(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.

### Variations de la valeur des immeubles

(en milliers d'euros)	En location	En cours	Actifs non courants destinés à la vente	Total
<b>AU 31/12/2008</b>	<b>194 179</b>	<b>124</b>	<b>29 693</b>	<b>223 996</b>
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	-	-	-	-
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>185 616</b>	<b>-</b>	<b>20 603</b>	<b>206 219</b>
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	-	-	-	-
<b>AU 31/12/2010</b>	<b>190 154</b>	<b>357</b>	<b>10 830</b>	<b>201 341</b>

### Immeubles destinés à la vente

(en milliers d'euros)	Juste valeur retenue	Expertises	Écart
Cushman and Wakefield	4 300	4 300	-
Mandats, offres et valorisations internes	6 530	-	6 530
<b>IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE AU 31/12/2010</b>	<b>10 830</b>	<b>4 300</b>	<b>6 530</b>

(en milliers d'euros)	Juste valeur retenue	Expertises	Écart
Jones Lang Lasalle	10 100	10 300	(200) <sup>(1)</sup>
Mandats, offres et valorisations internes	10 503	-	10 503
<b>IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE AU 31/12/2009</b>	<b>20 603</b>	<b>10 300</b>	<b>10 303</b>

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

(en milliers d'euros)	Juste valeur retenue	Expertises	Écart
Jones Lang Lasalle	11 500	11 500	-
Mandats, offres et valorisations internes	18 193	-	18 193
<b>IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE AU 31/12/2008</b>	<b>26 693</b>	<b>11 500</b>	<b>18 193</b>

### ■ 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.

### ► 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
Emprunts bancaires	Dont taux fixe	3 717	331	3 386	
	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)
<b>TOTAL AU 31/12/2010</b>		<b>129 827</b>	<b>1 638</b>	<b>8 531</b>	<b>119 659</b>

(en milliers d'euros)		Postes du bilan	Échéance finale		
			De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	Dont taux fixe	4 024	306	1 082	2 635
	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)
<b>TOTAL AU 31/12/2009</b>		<b>131 488</b>	<b>1 416</b>	<b>5 810</b>	<b>124 263</b>

(en milliers d'euros)		Postes du bilan	Échéance finale		
			De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	Dont taux fixe	4 306	283	998	3 025
	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)
<b>TOTAL AU 31/12/2008</b>		<b>136 527</b>	<b>1 217</b>	<b>4 675</b>	<b>130 634</b>

### ► Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

(en milliers d'euros)		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>				
Non Courants	Opérations de location financement et créances rattachées	-	-	-
	Actifs à la juste valeur par résultat	-	-	-
	Actifs disponibles à la vente	-	-	-
	Instruments dérivés à la juste valeur	35	-	-
	Instruments dérivés de couverture	-	-	-
	Dépôts et cautionnement versés	767	769	640
	Prêts	-	-	-
	<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>803</b>	<b>769</b>	<b>640</b>
Courant : Trésorerie et équivalents	Équivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	674	184
	Retraitement à la juste valeur des sicavs	4	1	2
	Comptes bancaires débiteurs	609	484	1 378
<b>Total trésorerie &amp; équivalents de trésorerie</b>		<b>1 740</b>	<b>1 159</b>	<b>1 564</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Non Courants	Instruments financiers à long terme	7 365	7 554	6 145
	Certificats de trésorerie	-	-	-
	Dettes rattachées	-	-	-
	<b>Total Passifs financiers non courants</b>	<b>7 365</b>	<b>7 554</b>	<b>6 145</b>
Courants	À moins d'un an	1 576	1 453	1 308
	Étalement des frais d'emprunts au TIE	(178)	(177)	227
	Intérêts courus sur emprunts	492	509	602
	Découverts bancaires	1	311	20
	Compte courant Affine	23 315	27 976	21 962
	Dettes rattachées sur comptes courants	34	25	27
	<b>Total Emprunts &amp; Dettes financières</b>	<b>25 240</b>	<b>30 098</b>	<b>24 146</b>



#### ► Note 4 – Éléments destinés à être cédés

(en milliers d'euros)		31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
Branche d'activité		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
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
	<b>Total</b>	<b>10 830</b>	<b>4 598</b>	<b>20 603</b>	<b>5 955</b>	<b>29 693</b>	<b>12 230</b>
Actifs financiers disponible à la vente	Titres	-	-	-	-	-	-
	Créances rattachées	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 830</b>	<b>4 598</b>	<b>20 603</b>	<b>5 955</b>	<b>29 693</b>	<b>12 230</b>	

#### ► Note 5 – Autres actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
État - Créances fiscales et sociales	982	380	363
<b>Sous-total</b>	<b>982</b>	<b>380</b>	<b>363</b>
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	-	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>1 837</b>	<b>1 410</b>	<b>1 728</b>
Produits à recevoir	2 502	4 167	3 655
Charges constatées d'avance	14	22	27
<b>TOTAL</b>	<b>5 335</b>	<b>5 980</b>	<b>5 772</b>

#### ► 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
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>141</b>	<b>189</b>	<b>1 551</b>
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)	-
<b>Autres dettes</b>	<b>3 032</b>	<b>2 791</b>	<b>2 587</b>
Produits à recevoir	1 305	997	943
Charges constatées d'avance	26	788	14
<b>TOTAL</b>	<b>4 504</b>	<b>4 765</b>	<b>5 095</b>

### ► 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
<b>TOTAL</b>	<b>2 343</b>	<b>507</b>	<b>1 836</b>	<b>3 179</b>	<b>486</b>	<b>2 692</b>	<b>2 614</b>	<b>247</b>	<b>2 367</b>

### ► Note 8 – Impôts

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIF</b>			
Actif d'impôt différé	-	-	-
Actif d'impôt courant			
Impôt sur les sociétés	-	-	29
Créance fiscales et sociales			
Personnel	-	-	-
Dettes fiscales (Tva, taxes)	982	380	363
Sous total	982	380	363
<b>TOTAL</b>	<b>982</b>	<b>380</b>	<b>392</b>
<b>PASSIF</b>			
Passif d'impôt différé	-	-	218
Passif d'impôt non courant			
Etat - Exit Tax	13	362	2 634
Passif d'impôt courant			
Impôt sur les sociétés	5	-	-
État - Exit Tax	350	2 222	2 144
Sous total	355	2 222	2 144
Dettes fiscales et sociales			
Personnel	-	-	-
Dettes fiscales (TVA, taxes)	366	810	542
Sous total	366	810	542
<b>TOTAL</b>	<b>734</b>	<b>3 394</b>	<b>5 538</b>

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
<b>DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>292</b>
Dotations	136	-	-
Cessions et reprises	-	-	(187)
Variation de périmètre	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-
<b>FIN D'EXERCICE</b>	<b>241</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

### ► Note 10 – Immobilisations corporelles et incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Cessions, 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

## 7.5.2 – NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### ► Note 11 – Loyers nets sur immeubles de placement

(en milliers d'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
<b>LOYERS NETS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>9 949</b>	<b>11 416</b>	<b>10 064</b>	<b>(1 467)</b>	<b>1 352</b>

Explications des variations des produits et charges locatives :

#### ■ Charges refacturées

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Charges relatives à l'exercice	2 638	3 123	2 583	(485)	540
Charges 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 redevances de charges des années précédentes				(1 055)	241
Divers				(19)	111
				<b>(1 541)</b>	<b>781</b>

#### ■ Charges refacturables

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Charges relatives à l'exercice	(2 582)	(3 084)	(2 561)	502	(522)
Charges 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)
				<b>884</b>	<b>(804)</b>

### ■ Charges non refacturables

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Charges relatives à l'exercice	(1 067)	(568)	(270)	(499)	(298)
Charges relatives aux exercices antérieurs	(141)	(97)	(59)	(44)	(38)
<b>Charges non refacturables</b>	<b>(1 208)</b>	<b>(665)</b>	<b>(329)</b>	<b>(543)</b>	<b>(335)</b>
Impact travaux d'entretien (Dont désamiantage Bercy en 2010)				(394)	(42)
Impacts des cessions				15	(51)
Impacts des acquisitions				-	(140)
Divers				(164)	(102)
				<b>(543)</b>	<b>(335)</b>

### ► Note 12 - Résultat des autres activités

(en milliers d'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
<b>RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>(11)</b>

### ► 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 d'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	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 572</b>	<b>920</b>	<b>949</b>	<b>652</b>	<b>(30)</b>

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<sup>er</sup> juillet 2010.

### ► Note 14 - Charges nettes de provisions

(en milliers d'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)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(136)</b>	<b>-</b>	<b>187</b>	<b>(136)</b>	<b>(187)</b>

### ► Note 15 - Résultat des cessions d'actifs

(en milliers d'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	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(251)</b>	<b>52</b>	<b>(480)</b>	<b>(302)</b>	<b>531</b>

## ■ Note 16 - Résultat, Dividende et ANR par action

### ■ Résultat EPRA

Retraitement EPRA (en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>5 088</b>	<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
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	-	-	-
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>1 890</b>	<b>3 168</b>	<b>1 586</b>

### ■ Résultat par action

Résultat par action (en euros)	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)
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>0,66</b>	<b>1,10</b>	<b>0,55</b>

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

(en euros)	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
dont juste valeur des instruments financiers	7 032 546	7 115 926	5 550 376
dont impôts différés net	-	-	217 762
ANR EPRA de liquidation	44 627 149	39 589 382	49 276 718
dont juste valeur des instruments financiers	(7 032 546)	(7 115 926)	(5 550 376)
dont ajustement de valeurs de l'endettement	6 998 050	nd	nd
dont impôts différés net	-	-	(217 762)
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	-	-

## 7.6 - GESTION DU RISQUE FINANCIER

### 7.6.1 – 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
Instrument 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
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>1 130</b>	<b>-</b>	<b>6 923</b>	<b>8 053</b>	<b>8 053</b>

\* 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
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>7 365</b>	<b>139 231</b>	<b>146 596</b>	<b>141 855</b>

\* 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
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>675</b>	<b>-</b>	<b>8 789</b>	<b>9 465</b>	<b>9 465</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009			
	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
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>7 554</b>	<b>141 996</b>	<b>149 550</b>	<b>149 550</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008				
	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
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>186</b>	<b>-</b>	<b>9 056</b>	<b>9 242</b>	<b>9 242</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008			
	Valeur comptable			Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	6 145	-	6 145	6 145
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	150 343	150 343	150 343
Dépôts de garantie	-	1 459	1 459	1 459
Dettes fournisseurs et autres dettes *	-	2 792	2 792	2 792
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>6 145</b>	<b>154 594</b>	<b>160 739</b>	<b>160 739</b>

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

## 7.6.2 – 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.

## 7.6.3 – NATURE ET ÉTENDUE DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS

### 7.6.3.1 - 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.

### 7.6.3.2 - 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

(en milliers d'euros)	31/12/2010					
	Poste du bilan	Non échues	Échues depuis			
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Brut	2 343	766	493	253	142	689
Pertes liées aux créances commerciales	(507)	-	-	-	(82)	(425)
<b>NET</b>	<b>1 836</b>	<b>766</b>	<b>493</b>	<b>253</b>	<b>60</b>	<b>264</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2010					
	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
<b>VARIATION DES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>486</b>	<b>72</b>	<b>(24)</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>507</b>



31/12/2009

(en milliers d'euros)	Poste du bilan	Non échues	Échues depuis			
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Brut	3 179	1 631	665	57	279	548
Pertes liées aux créances commerciales	(486)	-	-	-	(241)	(245)
<b>NET</b>	<b>2 692</b>	<b>1 631</b>	<b>665</b>	<b>57</b>	<b>38</b>	<b>302</b>

31/12/2009

(en milliers d'euros)	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
<b>VARIATION DES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>247</b>	<b>244</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>486</b>

31/12/2008

(en milliers d'euros)	Poste du bilan	Non échues	Échues depuis			
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Brut	2 613	1 860	18	128	193	414
Pertes liées aux créances commerciales	(247)	-	-	-	(55)	(191)
<b>NET</b>	<b>2 367</b>	<b>1 860</b>	<b>18</b>	<b>128</b>	<b>138</b>	<b>223</b>

31/12/2008

(en milliers d'euros)	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
<b>VARIATION DES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>239</b>	<b>56</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>247</b>

### 7.6.3.3 - 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 milliers d'euros)	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)
<b>AU 31/12/2010</b>	<b>128 408</b>				
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)				
<b>AU 31/12/2010</b>	<b>128 408</b>				

L'impact d'une hausse est identique en valeur absolue et de signe contraire à celui d'une baisse.

#### 7.6.3.4 - Risque de change

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

#### 7.6.3.5 - 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%
<b>TOTAL<sup>(1)</sup></b>	<b>136 777</b>	<b>100,0%</b>

<sup>(1)</sup> 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).

#### 7.6.3.6 - 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.

#### 7.6.3.7 - 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.

## 7.7 - ENGAGEMENTS ET GARANTIES

### 7.7.1 – ENGAGEMENTS ET GARANTIES DONNÉS

#### 7.7.1.1 - Emprunts bancaires

Tableau des engagements (en milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :</b>			
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	4 625
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
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	-	-	-

#### 7.7.1.2 - 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.

#### 7.7.1.3 - 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€.

### 7.7.2 – 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

## 7.8 - 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
Affine	Compte Courant	(23 315)	(27 976)	(21 961)
	Charges financières	510	453	694
	Charges d'exploitation	917	253	224

## 7.9 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ

Néant.

## 7.10 - HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

(en euros)	CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE			CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIÉS			KPMG		
	Montant HT			Montant HT			Montant HT		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>Audit</b>									
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	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>88 500</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>92 018</b>	<b>20 000</b>	<b>27 500</b>	<b>30 113</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>									
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>88 500</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>92 018</b>	<b>20 000</b>	<b>27 500</b>	<b>30 113</b>

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.

# COMPTES ANNUELS

<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>53</b>
<b>BILAN ANNUEL</b> .....	<b>54</b>
Actif .....	54
Passif .....	55
<b>COMPTE DE RÉSULTAT ANNUEL</b> .....	<b>56</b>
<b>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS</b>	
1. Événements marquants de l'exercice .....	57
1.1 – Principaux événements affectant le patrimoine .....	57
1.2 – Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes .....	57
1.3 – Autres événements .....	57
1.4 – Principaux événements affectant le hors-bilan .....	58
2. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....	58
2.1 – Présentation des comptes .....	58
2.2 – Titres de participation .....	58
2.3 – Valeurs mobilières de placement .....	58
2.4 – Actions propres .....	58
2.5 – Amortissement des Immobilisations corporelles .....	58
2.6 – Immeubles en location simple .....	58
3. Informations complémentaires .....	60
3.1 – Chiffre d'affaires sectoriel (en K€) .....	60
3.2 – Société consolidante .....	60
3.3 – Exposition au risque de taux .....	60
4. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat .....	60
4.1 – Notes sur le bilan de la société .....	60
4.2 – Notes sur le compte de résultat de la société .....	65
<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>67</b>
<b>ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT</b> .....	<b>68</b>
<b>HORS BILAN</b> .....	<b>69</b>
<b>RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b> .....	<b>70</b>
<b>ÉCHÉANCES DES DETTES FOURNISSEURS</b> .....	<b>70</b>

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AFFIPARIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers

indépendants selon les modalités décrites dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans ce paragraphe, la société peut être amenée à déprécier son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable ;

- les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations.
- Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris, le 1<sup>er</sup> mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Mohcine Benkirane  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe Bertin  
Associé

# Bilan annuel

## Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010		31/12/2009
		Brut	Amort. Dépréciat.	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement		-	-	-
Frais de recherche et développement		-	-	-
Concessions, brevets, licences, logiciels		-	-	-
Fonds commercial		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours		-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains		81 695	-	81 695
Constructions		109 803	13 132	96 671
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-
Autres immobilisations corporelles		20	19	1
Immobilisations corporelles en cours		357	-	357
Avances et acomptes		-	-	40
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations		15 625	9 817	5 808
Créances rattachées à des participations		-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		-	-	-
Autres titres immobilisés		-	-	-
Prêts		-	-	-
Autres immobilisations financières		172	-	172
	1	<b>207 671</b>	<b>22 968</b>	<b>184 703</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements		-	-	-
En-cours de production (biens et services)		-	-	-
Produits intermédiaires et finis		-	-	-
Marchandises		-	-	-
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
		-	-	5
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	3	1 381	124	1 257
Autres créances	3	9 425	1 233	8 192
Capital souscrit - appelé, non versé		-	-	-
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres		115	0	115
Autres titres		1 127	-	1 127
Instruments de trésorerie		-	-	-
<b>Disponibilités</b>				
		1 055	-	1 055
<b>Charges constatées d'avance</b>				
		2	-	2
		<b>13 104</b>	<b>1 357</b>	<b>11 747</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Primes de remboursement des emprunts	4	2 264	-	2 264
Écarts de conversion Actif		-	-	-
		<b>223 039</b>	<b>24 325</b>	<b>198 714</b>
				<b>205 979</b>



## Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010 Net	31/12/2009 Net
<b>Capitaux propres</b>			
Capital (dont versé : 15 210)		15 210	15 210
Primes d'émission, de fusion, d'apport		174	174
Écarts de réévaluation		20 954	33 905
Écart 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		-	-
	5	<b>39 626</b>	<b>38 004</b>
<b>Autres fonds propres</b>			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Autres fonds propres		-	-
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques	5	127	-
Provisions pour charges		-	-
<b>Dettes</b>			
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	7	-	788
	6	<b>158 961</b>	<b>167 975</b>
<b>Écarts de conversion Passif</b>			
		-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>198 714</b>	<b>205 979</b>

# Compte de résultat annuel

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010			31/12/2009
		France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>					
Production vendue (services)		12 378	-	12 378	13 239
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>12 378</b>	<b>-</b>	<b>12 378</b>	<b>13 239</b>
Reprises sur provisions et transferts de charges				4 841	110
Autres produits				1	
	8			<b>17 219</b>	<b>13 349</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
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
	9			<b>8 160</b>	<b>14 691</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>9 060</b>	<b>(1 341)</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	10			112	1 857
Bénéfice attribué ou perte transférée				323	1 857
Perte supportée ou bénéfice transféré				210	-
<b>Produits financiers</b>					
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
				<b>661</b>	<b>389</b>
<b>Charges financières</b>					
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				-	-
				<b>7 590</b>	<b>12 218</b>
Résultat financier	11			(6 929)	(11 829)
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>				<b>2 243</b>	<b>(11 313)</b>
<b>Produits exceptionnels</b>					
Sur opérations de gestion				-	-
Sur opérations en capital				5 705	1
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				-	-
				<b>5 705</b>	<b>1</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>					
Sur opérations de gestion				-	4
Sur opérations en capital				6 198	66
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				127	-
				<b>6 325</b>	<b>70</b>
Résultat exceptionnel				(620)	(69)
Participation des salariés aux résultats				-	-
Impôts sur les bénéfices	12			-	99
Total des produits				23 908	15 596
Total des charges				22 285	27 077
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	12			<b>1 623</b>	<b>(11 481)</b>

# Annexe aux comptes annuels

## 1. ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### 1.1 – PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 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<sup>er</sup> 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 ÉVÉNEMENTS 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 - Écart 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 à nouveau » ;

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

- Dans sa première résolution, d'augmenter le capital social de 11 482 K€ par incorporation d'une partie du compte « Écarts 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.
- 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 :

(en milliers d'euros)	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
<b>TOTAL</b>	<b>33 905</b>	<b>(12 950)</b>	<b>20 954</b>

##### 1.2.2.2 - Étalement 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 ÉVÉNEMENTS

L'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a décidé de renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes Titulaire Cailliau Déboubit 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<sup>e</sup> au 5 rue Saint Georges Paris 9<sup>e</sup>.

## 1.4 – PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LE HORS-BILAN

### 1.4.1 - Instruments dérivés

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

### 1.4.2 - Événements 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 MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

### 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.

valeurs réévaluées en date du 1<sup>er</sup> avril 2007, date de l'option au régime SII-C, 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.

### 2.6 – 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<sup>er</sup> 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 œuvre	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
<b>DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS</b>	<b>(7 790)</b>	-	<b>4 654</b>	<b>(3 136)</b>

### 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
<b>DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2009</b>	<b>(88)</b>	<b>(1 341)</b>	<b>(161)</b>	<b>(1 590)</b>
Dotations	(59)	-	(57)	(116)
Reprises	23	325	-	348
<b>DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2010</b>	<b>(124)</b>	<b>(1 015)</b>	<b>(218)</b>	<b>(1 357)</b>

### 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<sup>er</sup> 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

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

## 3. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 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).

## 4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.1 – NOTES SUR LE BILAN DE LA SOCIÉTÉ

#### ► Note 1 – Immobilisations, amortissements et dépréciations

##### ■ Variation des immobilisations

(en milliers d'euros)	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Reprises	31/12/2010
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
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
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Brut	15 796	1	-	-	15 797
Amortissements	-	-	-	-	-
Dépréciations	(8 480)	-	-	(1 337)	(9 817)
Net	7 316	1	-	(1 337)	5 980
<b>TOTAL</b>					
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)
<b>NET</b>	<b>190 477</b>	<b>(3 067)</b>	<b>-</b>	<b>(2 707)</b>	<b>184 703</b>

#### ► 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 - État des échéances des créances

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2010	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	172	172	-
	<b>172</b>	<b>172</b>	-
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux	193	193	-
Autres créances clients*	1 188	853	335
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>1 381</b>	<b>1 046</b>	<b>335</b>
Avances et acomptes versés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
État - Impôts sur les bénéfices	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	826	826	-
État - 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	-
<b>Autres créances</b>	<b>9 425</b>	<b>9 425</b>	-
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 980</b>	<b>10 645</b>	<b>335</b>

\* 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<sup>er</sup> 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
<b>TOTAL DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>1 593</b>	<b>116</b>	<b>350</b>	<b>1 357</b>

### ■ Produit 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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 106</b>	<b>3 556</b>

#### ► Note 4 - 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 exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 258	19	13	-	2 264

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
<b>TOTAL</b>	<b>2 264</b>	

#### ► Note 5 - Capitaux propres

##### ■ Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Écart de réévaluation	Réserves	Résultat de l'exercice	Total
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>33 905</b>	<b>195</b>	<b>(11 481)</b>	<b>38 004</b>
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	-
<b>AU 31/12/2010</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>20 954</b>	<b>1 665</b>	<b>1 623</b>	<b>39 626</b>

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	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>195</b>	<b>1 469</b>	<b>1 665</b>



## ■ 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
<b>TOTAL</b>	<b>33 905</b>	<b>(11 482)</b>	<b>-</b>	<b>(1 469)</b>	<b>-</b>	<b>20 954</b>

## ■ 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 6 - États 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 bénéfices	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	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>158 961</b>	<b>29 215</b>	<b>9 850</b>	<b>119 896</b>

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 destinée 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
<b>TOTAL</b>	<b>1 691</b>	<b>891</b>

### ► Note 7 - Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Produits d'exploitation	-	788
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>788</b>

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

## 4.2 – NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ

### ► Note 8 - 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
	<b>12 378</b>	<b>13 239</b>
Reprises sur provisions*	4 677	1
Autres produits	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 056</b>	<b>13 240</b>

\* 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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>164</b>	<b>109</b>

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

## ► Note 9 - 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
<b>TOTAL</b>	<b>4 466</b>	<b>3 800</b>

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<sup>er</sup> 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	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 649</b>	<b>10 841</b>

### ■ Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs
Immobilisations incorporelles		
Concessions, logiciels	-	-
Immobilisations corporelles	<b>3 520</b>	
Terrains	-	-
Constructions	3 519	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-
Autres immobilisations corporelles	1	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
Avances et acomptes	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 520</b>	<b>-</b>

### ■ 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
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>49</b>

### ► Note 10 - 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 11 - 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
<b>TOTAL</b>	<b>661</b>	<b>389</b>

#### ■ 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
<b>TOTAL</b>	<b>7 590</b>	<b>12 218</b>

### ► Note 12 - 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	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 623</b>	<b>-</b>	<b>1 623</b>

# Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	CONSEIL AUDIT & SYNTHESE		CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIES	
	Montant HT		Montant HT	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
<b>Audit</b>				
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				
<b>Sous-total</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>

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.

## Éléments 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 :

<b>Tableau des engagements</b> (en milliers d'euros)	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
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 :

<b>Type</b>	<b>Conditions</b>	<b>Date début</b>	<b>Date fin</b>	<b>En-cours couvert</b>	<b>Valorisation</b>
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 euros)	Au 31/03/2007 (15 mois)	2007 (9 mois)	2008	2009	2010
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
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	-	-	-	-	1 217 160
<b>III. Résultat par action</b>					
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	-	-	-	-	0,42
<b>VI. Personnel</b>					
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	-	-	-

## Échéances des dettes fournisseurs

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 :

(en euros)

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



# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

#### Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

#### Conventions avec la société Affine

*Les administrateurs concernés sont Monsieur Alain Chaussard, Monsieur Ariel Lahmi et Madame Maryse Aulagnon.*

##### ■ Contrat de prestations de services administratives en date du 21 décembre 2010 entre AffiParis et Affine avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2010

###### Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis les prestations de services dans les domaines suivants : administration et finance, comptabilité et contrôle de gestion, juridique, informatique et bourse.

###### Modalités :

La convention prévoit une rémunération sous la forme de provision semestrielle, dont le montant facturé est fonction du temps passé par Affine à la réalisation desdites prestations de services.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 150 000 € HT.

##### ■ Mandat de gestion (property management) en date du 21 décembre 2010 entre Affine et AffiParis concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2010.

###### Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis une assistance pour la gestion des immeubles (property management).

###### Modalités :

La convention prévoit une rémunération égale à 3 % des loyers facturés au cours du semestre précédent par AffiParis et ses filiales au titre de leurs immeubles.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 192 500 € HT.

##### ■ Contrat de prestations de services (asset management) en date du 21 décembre 2010 entre Affine et AffiParis concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2010

###### Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis son assistance et ses conseils pour la gestion des immeubles (asset management) détenus par AffiParis et ses filiales.

###### Modalités :

La convention prévoit une rémunération égale à 0,3 % de la valeur réévaluée des immeubles à la fin du semestre correspondant.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 307 500 € HT.

Du fait de contraintes de délai, ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 10 février 2011, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori ces conventions.

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris, le 1<sup>er</sup> mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES  
Mohcine Benkirane  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe Bertin  
Associé

## Conventions libres (relevant de l'article L.225-39 du Code de commerce)

---

### 1. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ AFFINE

Lien capitalistique supérieur à 10 %

Administrateurs concernés : M Alain Chaussard, M Ariel Lahmi et Mme Maryse Aulagnon :

- Adhésion en date du 8 mars 2007 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 8 mars 2007), modifiée par avenant du 24 mars 2009
- Convention de prestations de services en date du 28 décembre 2007 (jusqu'au 30 juin 2010) ;
- Contrat de prestations de services concernant l'immeuble Baudry du 18 mai 2009 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

### 2. CONVENTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS HOLDIMMO, GOUSSINVEST, GOUSSIMO 1, COSMO, SCI 28 -32 PLACE CHARLES DE GAULLE, SCI DU BEFFROI, SCI COSMO MARSEILLE, COSMO NANTES, COSMO TOULOUSE, COSMO MONTPELLIER, COSMO LILLE, SCI NUMÉRO 1, SCI NUMÉRO 2, PM MURS, SCI 36, SCI BERCY PARKINGS

Administrateurs concernés : M Alain Chaussard et M Nicolas Cheminai :

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe en date du 15 novembre 2007 (à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2007), modifiée par avenant du 2 juin 2009 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009) ;
- Conventions de prestations de services du 28 décembre 2007 (à effet du 20 février 2007), modifiées par avenants du 31 décembre 2008 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2008), applicables jusqu'au 30 juin 2010 ;
- Convention relative aux prestations de services (prestations administratives, gestion et asset management des immeubles) en date du 23 décembre 2010 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2010).

# Texte des résolutions

## Proposées à l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2011

### DÉCISIONS ORDINAIRES

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 1 623 028,84 euros.

Elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour ledit exercice.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

##### (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 5 088 474 euros.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### (Affectation du résultat)

Sur la proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice :

Bénéfice de l'exercice	1 623 028,84 €
Dotations à la réserve légale	- 81 151,45 €
Solde	1 541 877,39 €

comme suit :

Dividende	1 217 160,00 €
Report à nouveau	324 717,39 €

En conséquence, il reviendra à chacune des 2 898 000 actions composant le capital social, un dividende de 0,42 €, qui sera versé à partir du 16 mai 2011.

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois précédents exercices.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### (Conventions et engagements réglementés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après

lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions et engagements correspondants, y compris les conventions et engagements non autorisés préalablement, tels qu'indiqués dans le rapport spécial.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

##### (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour acheter les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à acheter les actions de la société, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la 8<sup>e</sup> résolution présentée ci-après.

Les achats et les ventes d'actions effectués en vertu de cette autorisation seront exécutés dans les limites suivantes :

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 289 800 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 144 900 actions; le prix d'achat ne devra pas excéder 15 euros par action ;
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 4 000 000 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire pour réaliser les opérations effectuées en application de la présente résolution.

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010 (5<sup>e</sup> résolution), sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

#### **SIXIÈME RÉSOLUTION (Fixation des jetons de présence)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 35 350 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice 2011.

#### **SEPTIÈME RÉSOLUTION (Ratification du transfert du siège social)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la décision prise par le Conseil d'administration du 7 septembre 2010 de transférer le siège social au 5 rue Saint Georges 75009 PARIS.

## **DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES**

#### **HUITIÈME RÉSOLUTION (Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat de ses propres actions par la société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 18 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 5<sup>ème</sup> résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

#### **NEUVIÈME RÉSOLUTION (Pouvoirs)**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée générale, pour faire tous les dépôts et publications prévus par la législation en vigueur.

# Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 (Article L. 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce)

## DIRIGEANTS

### MONSIEUR ALAIN CHAUSSARD

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), président directeur général,
- AFFINE (SA, société cotée), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur,
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant d’Affine, administrateur (jusqu’au 18 mai 2010), puis représentant d’Holdaffine, administrateur (depuis le 18 mai 2010)
- AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président
- ARCA VILLE D’ETE (SCI), représentant Affine, gérant,
- BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président jusqu’au 12 février 2010,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finance, membre du Comité de direction,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Directeur général (jusqu’au 24 mars 2010), Président (depuis le 24 mars 2010), membre du comité de direction,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 19 mai 2010)
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 31 mars 2010)
- COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
- MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
- PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,
- ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant
- CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d’administration
- SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant
- SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant

- GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI NUMERO 1, gérant
- SCI NUMERO 2, gérant
- SARL COSMO, gérant
- SCI 36, gérant
- PM MURS (SCI), gérant

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant (depuis le 17 juin 2010)

### MONSIEUR NICOLAS CHEMINAIS

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, directeur général délégué,
- COUR DES CAPUCINES (SA), administrateur,
- TARGET REAL ESTATE (SAS), Président
- DORIANVEST (SarL), Gérant
- BERCYMMO (SarL), Gérant
- LES JARDINS DES QU AIS (Snc), co-gérant
- BERCY PARKINGS (Sci), gérant
- SCI BRETIGNY, gérant
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), membre du comité de direction
- AFFINVESTOR (GmbH), Allemagne, gérant

#### ■ Mandats hors groupe

- EOS INVESTMENT MANAGERS (SARL), gérant
- SCI PCVI WISSOUS, gérant
- PCVM (SARL), gérant

#### ■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

AFFINE (SA), directeur de l’immobilier

## ADMINISTRATEURS

### MADAME MARYSE AULAGNON

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFINE (SA, société cotée), président directeur général,
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant Affine, président,
- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, vice-président
- AFFINE DEVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, président,
- ATIT (SC), gérant,

- 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,
- BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), membre du comité de direction (jusqu'au 12 février 2010)
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,
- CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), membre du comité de direction,
- COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,
- LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président,
- LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur,
- MAB-FINANCES (SAS), président,
- NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine, gérant,
- PROMAFFINE (SAS), présidente,
- SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SIPEC (SAS), représentant Affine, président,
- TRANSAFFINE (SNC), gérant,
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,
- HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

- Air France KLM (SA, société cotée), administrateur (depuis le 8 juillet 2010)
- BPCE (SA), membre du Conseil de Surveillance (depuis le 16 décembre 2010)

### MONSIEUR CYRIL AULAGNON

#### ■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA, société cotée), représentant de Mab-Finances, administrateur,
- BANIMMO (SA, société cotée), représentant de Mab-Finances, administrateur
- CONCERTO BALKANS Srl (Roumanie), gérant (jusqu'au 18 janvier 2010)
- CHAVORNAY PARK SA (Suisse), représentant de Concerto Développement, administrateur

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

- MGP SUN sarl (Luxembourg), gérant

#### ■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- AFFINE (SA, société cotée), Directeur du développement et de la stratégie

### MONSIEUR CHARLES DE JERPHANION

#### ■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

- IGC Promotion (groupe Casino), Directeur Général

### MONSIEUR ARIEL LAHMI

#### ■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président (jusqu'au 24 mars 2010)
- AFFINE (SA, société cotée), administrateur
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, administrateur (jusqu'au 10 mai 2010)
- CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant (jusqu'au 24 mars 2010)
- CONCERTO BALKANS SRL, Roumanie, gérant (jusqu'au 18 janvier 2010),
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (jusqu'au 24 mars 2010)

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

- BEEKMAN REIM (LLC), USA, Président
- COURCELLES INVEST (SARL), gérant,
- DAN REAL ESTATE (SCI), gérant,
- JDJ ONE (LLC), USA, président,
- JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué,
- JDJ 26 (SA), Luxembourg, président,
- JDJ 8 (SA), Luxembourg, président,
- MGP SUN Sarl, Luxembourg, co-gérant, (jusqu'au 25 mars 2010)
- SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant (jusqu'au 17 juin 2010)

### MONSIEUR DIDIER MOINET

#### ■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,

#### ■ Mandats hors groupe :

- QUARTZ (SarL), gérant
- CMIL Gestion et CMIL SA (Luxembourg) : administrateur Délégué
- Foncière Rocado (Luxembourg) : administrateur délégué
- La Nouvelle République du Centre Ouest : membre du Conseil de Surveillance

### MONSIEUR JEAN-LOUIS SIMON

#### ■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

- ANGLES (SAS), président
- SCI MARLIN, gérant

#### ■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- ANGLES (SAS), directeur technique

# Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe (article L. 225-102-1 du Code de commerce)

Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'administration (les montants indiqués ci-après pour chaque mandataire social correspondent aux jetons de présence versés en 2010 au titre de l'exercice 2009).

## ■ Monsieur Alain Chaussard :

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- jetons de présence au Conseil AffiParis : 4 605,26 euros,
- éléments fixes : 321 470 euros (reçus d'Affine),
- éléments variables et exceptionnels : 40 000 euros (reçus d'Affine),
- critères en application desquels ont été calculés les éléments variables et exceptionnels : contribution à la formation du résultat du groupe,
- jetons de présence au Conseil Affine et rémunération au titre du Comité des engagements Affine : 11 177,31 euros.

Total : 377 252,57 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant

Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société Affine : 29 850 actions attribuées par les Conseils d'administration Affine du 19 décembre 2005, du 18 décembre 2006 et du 10 décembre 2007, acquises à l'issue de la période d'acquisition,
- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 193 euros (Affine),
- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : indemnité de cessation de fonction égale à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe Affine ; cette indemnité est subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine,
- voiture de fonction : 4 557 euros (Affine).

## ■ Monsieur Nicolas Cheminai

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- jetons de présence au Conseil AffiParis : 4 605,26 euros,

- rémunération reçue de la société mère : Monsieur Cheminai a reçu une rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur de l'immobilier de la société Affine, soit un montant de 183 711 euros (brut) pour 2010 (dont 30 000 euros de rémunération variable et exceptionnelle).

Total : 188 316 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant.

Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société Affine : 4 500 actions gratuites attribuées par les Conseils d'administration Affine du 19 décembre 2005, du 18 décembre 2006 et du 10 décembre 2007, acquises à l'issue de la période d'acquisition.

## ■ Madame Maryse Aulagnon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- jetons de présence au Conseil AffiParis : 3 684,22 euros,
- éléments fixes : 259 089 euros (rémunérations versées par Mab-Finances et Affine),
- éléments variables et exceptionnels : néant,
- jetons de présence au Conseil Affine et rémunération au titre du Comité des engagements Affine : 11 177,31 euros.

Total : 273 951 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

## ■ Monsieur Cyril Aulagnon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- jetons de présence au Conseil AffiParis : 4 605,26 euros,
- rémunération totale reçue de la société mère (Affine): Monsieur Aulagnon a reçu une rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur Stratégie et Développement, soit un montant de 105 804,76 euros (brut) pour 2010 ; il a également reçu une prime exceptionnelle de Concerto Développement de 10 000 € (versée en janvier 2010 au titre de son contrat de travail antérieur avec cette société).

Total : 120 410 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

#### ■ Monsieur Charles de Jerphanion

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- jetons de présence au Conseil AffiParis : 4 605,26 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

#### ■ Monsieur Ariel Lahmi

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- jetons de présence au Conseil AffiParis : 3 453,94 euros (après retenue à la source),
- rémunération reçue de la société mère :
  - éléments fixes : 59 903 euros,
  - éléments variables et exceptionnels : 119 805 euros (indemnité transactionnelle reçue au titre de la rupture de son contrat de travail et de la fin de son mandat de Président de Concerto Développement),
  - prime exceptionnelle : néant,
  - jetons de présence au Conseil Affine : 11 177,31 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant

Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société Affine : 12 000 actions attribuées par les Conseils d'administration Affine du 19 décembre 2005 et du 18 décembre 2006, acquises à l'issue de la période d'acquisition,

• cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 193 euros.

• Engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : néant.

#### ■ Monsieur Didier Moinet

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 3 684,22 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

#### ■ Monsieur Jean-Louis Simon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 4 605,26 euros.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

## Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches (Article L.621-18-2 du Code monétaire et financier)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres AffiParis par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier.



# Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

## (Article L.225-37 du Code de commerce)

### exercice clos le 31 décembre 2010

## I - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Compte tenu de sa structure et de sa taille, la société n'a pas adopté le Code Afep Medef sur le gouvernement d'entreprise. Il sera proposé au Conseil d'administration d'étudier l'adoption en 2011 du Code Middlenext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites (Vamps) de décembre 2009.

### 1. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2006 a transformé la société qui existait sous la forme de société par actions simplifiée, en société anonyme administrée par un Conseil d'administration. Le règlement intérieur concernant le fonctionnement du Conseil adopté par le Conseil du 5 mars 2007 a été modifié par le Conseil du 30 août 2007.

#### ▲ a. Composition du Conseil d'administration

L'article 13 des statuts de la société prévoit que le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Le Conseil est composé de huit administrateurs au 31 décembre 2010 :

- M. Alain Chaussard, Président du Conseil d'administration
- Mme Maryse Aulagnon, Vice-Président
- M. Nicolas Cheminais
- M. Charles de Jerphanion
- Mab Finances représentée par M. Cyril Aulagnon
- M. Ariel Lahmi
- M. Didier Moinet
- M. Jean-Louis Simon

La durée du mandat des administrateurs est de trois exercices (depuis l'Assemblée générale mixte du 26 juillet 2007).

La société comporte un administrateur indépendant à ce jour (M. Didier Moinet), le contrat de travail de Directeur Financier de M. Jean-Louis Simon ayant cessé le 22 septembre 2009, celui de M. Charles de Jerphanion (Responsable Investissements d'Affine) le 1er décembre 2008, et celui de M. Ariel Lahmi (Président de Concerto Développement, filiale Affine) le 24 mars 2010.

Le Conseil d'Administration du 23 avril 2007 nommant M. Alain Chaussard en qualité de Président du Conseil a décidé le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

#### ▲ b. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

#### ▲ c. Réunions et délibération de Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président, et au moins quatre fois par an. Les Administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration, peuvent, en indiquant l'ordre du jour, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations doivent intervenir au moins 6 jours à l'avance par lettre, télex ou télécopie. Elles peuvent être verbales et sans délai si tous les Administrateurs y consentent. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents.

Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 mars 2007 a instauré la possibilité de réunion par visioconférence.

Le Conseil s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2010, aux dates suivantes :

- 18 février 2010 (arrêté des comptes de l'exercice 2009)
- 2 juin 2010 (bail rue Traversière Paris 12<sup>e</sup>)
- 7 septembre 2010 (examen des comptes du premier semestre 2010 et du budget prévisionnel pour l'année 2010, transfert du siège social)
- 19 novembre 2010 (projet d'augmentation de capital par incorporation de réserves et de réduction de capital)
- 10 décembre 2010 (point sur la stratégie de la société)

Le taux moyen de présence des administrateurs a été de 100 %.

#### ▲ d. Comité d'Investissement et d'Arbitrage

Le Conseil d'administration du 29 novembre 2006 a instauré un Comité d'Investissement et d'Arbitrage qui a pour mission d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tous projet d'acquisition ou

de cession d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'actions ou parts sociales de société détenant lesdits actifs.

Ce Comité a été mis en place par le Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2007. Il est à ce jour composé de : MM. Alain Chaussard, Nicolas Cheminais, Charles de Jerphanion et Mab-Finances, représentée par M. Cyril Aulagnon.

Le Comité a un rôle consultatif ; il doit rendre compte au Conseil d'administration de ses travaux et ne peut en aucun cas prendre de décision, cette prérogative appartenant au Conseil d'administration.

## **2. LIMITATIONS DE POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Il exerce les pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'Actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Monsieur Nicolas Cheminais a été nommé Directeur Général Délégué par le Conseil d'administration du 23 avril 2007. Il est investi des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

## **3. RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX**

Les mandataires sociaux ne reçoivent pas de rémunérations autres que celles versées aux administrateurs au titre des jetons de présence.

## **4. AUTRES ÉLÉMENTS VISÉS À L'ARTICLE L225-37 DU CODE DE COMMERCE**

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont précisées à l'article 19.1 des statuts.

Par ailleurs, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale.

## **5. MANDATS CONFISÉS À AFFINE**

La gestion de la Société est assurée par Affine dans le cadre d'un contrat de prestations de services du 28 décembre 2007 qui a pris fin le 1<sup>er</sup> juillet 2010, date à laquelle trois nouveaux contrats ont pris effet entre AffiParis avec Affine, par laquelle celle-ci se voit confier respectivement la gestion administrative et financière, le « property management » des immeubles et l'« asset management » des immeubles.

## **II – DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE**

La société AffiParis a pour objet la gestion et le développement d'un patrimoine immobilier en France, et plus particulièrement à Paris, soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales qu'elle contrôle intégralement.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe. Les principales procédures de contrôle mises en place en vue d'assurer la fiabilité et la sécurité des opérations sont brièvement décrites ci-dessous.

Le contrôle interne d'AffiParis est exercé par la société Affine, dans le cadre des mandats de gestion confiés à celle-ci

### **1. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS**

La Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques ascenseur, etc.)

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par des experts externes à chaque transaction (acquisition, vente et financement hypothécaire).

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

### **2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS**

Les acquisitions et cessions des actifs sont autorisées par le Conseil d'Administration. La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs. Les objectifs (prix, délais, acquéreurs pressentis) sont définis par la Direction Générale.

### **3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES FINANCIERS**

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par la Direction Générale qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

### **4. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX**

L'activité du Groupe implique la signature de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété. Ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société. Les contrats de location sont établis à partir de matrices types élaborées par des avocats spécialisés dans ce domaine.

Les risques sont suivis par la Direction Générale, en collaboration avec différents conseils juridiques qui s'assurent du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société et des intérêts du Groupe.

## 5. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

L'organisation et les missions du service comptable sont définies au sein du manuel des procédures comptables du groupe Affine qui est en cours d'actualisation.

La direction comptable et du contrôle de gestion de la société Affine s'occupe de la gestion comptable de toutes les sociétés du groupe AffiParis dans le cadre d'un mandat confiée par celle-ci.

La majeure partie des opérations est directement déversée en comptabilité via un logiciel alimenté par les différents services (Gestion, Services généraux...). Quelques écritures peuvent faire l'objet d'une saisie manuelle.

Par ailleurs les schémas comptables utilisés par le Groupe sont définis dans le manuel des procédures comptables.

Le service a été renforcé par l'arrivée d'un contrôleur comptable directement rattaché à la directrice.

Une réunion hebdomadaire de la direction est tenue afin de faire un point sur les avancées mais aussi les problèmes rencontrés et d'informer les équipes des projets en cours.

Les états financiers consolidés sont établis sur la totalité du Groupe AffiParis. La notion de Groupe recouvre la société mère AffiParis et l'ensemble de ses filiales ; toutes les sociétés composant le Groupe ont le même système de contrôle interne.

La comptabilité de toutes les sociétés est tenue en interne et sur un logiciel de consolidation commun à AffiParis et à Affine.

La production des comptes consolidés est réalisée par une équipe « dédiée » de la Direction Comptable.

Les principaux contrôles effectués lors de l'établissement de la consolidation portent notamment sur :

- La vérification des variations de pourcentage de contrôle afin de s'assurer de l'application de la bonne méthode de consolidation ;
- La justification des retraitements de consolidation (application des normes internationales IFRS) ;
- Analyse et la justification des principaux écarts avec les états établis par le Contrôle de Gestion.

Le système de contrôle interne appliqué chez AffiParis et assuré par Affine comporte deux niveaux :

### ▲ a. Les contrôles de premier niveau

Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.

L'indépendance entre les unités chargées de l'engagement des opérations et celles chargées de leur validation en est la traduction.

Les contrôles de premier niveau sont notamment exercés par :

- les opérationnels au stade élémentaire de l'opération,
- l'encadrement dans son rôle de supervision ou à la demande de la direction générale.

### ▲ b. Les contrôles de second niveau

Les contrôles de second niveau vérifient, selon une périodicité adaptée, la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :

- de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
- du respect des procédures et de leur mise à jour,
- de l'adéquation des systèmes existant à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Ces contrôles sont assurés par le Contrôleur Interne, directement rattaché à la direction générale.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle par la Direction générale qui analyse les écarts de résultats par rapport aux prévisions.

Les engagements hors bilan sont communiqués au Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes puis présentée et expliquée en Conseil d'Administration.

Conformément aux dispositions de l'article L823-20 du Code de commerce, la société est dispensée d'instaurer un comité spécialisé chargé du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. En effet, la société est contrôlée par Affine qui s'est soumise aux dispositions de l'article L823-19 du Code de commerce et a instauré ce comité spécialisé.

# Rapport des commissaires aux comptes, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société AffiParis (établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce) exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AffiParis et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris, le 1<sup>er</sup> mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Mohcine Benkirane  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe Bertin  
Associé

# Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions (Huitième résolution)

---

Aux Actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AffiParis et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs (5ème résolution) à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre conseil d'administration vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Paris, le 1<sup>er</sup> mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Mohcine Benkirane  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe Bertin  
Associé

## Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (Article L.225-100 alinéa 7 du Code de commerce)

**Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010**  
(privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009)

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (9 <sup>e</sup> résolution)	15 000 000 €	26 mois (jusqu'au 19 juin 2012)	Néant
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription (10 <sup>e</sup> résolution)	15 000 000 € (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 19 juin 2012)	Néant
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (11 <sup>e</sup> résolution)	10 % du capital par an (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 19 juin 2012)	Néant

## Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier (Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Alain Chaussard  
Président-Directeur général

Nicolas Cheminai  
Directeur général délégué

**Frank Lutz**  
Responsable, Communication Financière  
& Relations Investisseurs  
Manager, Financial Communication & Investor Relations  
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53 - E-mail : frank.lutz@affine.fr

Conception - réalisation : **INCREA**  
Crédits photos : Léonard de Serres, Hervé Thouroude, photothèque groupe Affine, X...





AFFIPARIS

Société anonyme au capital de 15 210 000 €  
A French société anonyme with  
share capital of 15,210,000 €  
379 219 405 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire FR32379219405  
EU VAT number FR3237919405

Siège social **Head office:**  
5 rue Saint-Georges - 75009 Paris - France  
Téléphone : 33 (0)1 44 90 43 00  
Fax : 33 (0)1 44 90 01 48  
E-mail : [info@affiparis.fr](mailto:info@affiparis.fr)  
Web : [www.affiparis.fr](http://www.affiparis.fr)