



RAPPORT D'ACTIVITE **BUSINESS REVIEW**

Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes
The financial statements are subject to limited audit review

Premier semestre 2011 **First-Half 2011**

SOMMAIRE

TABLE OF CONTENTS

- 03 PROFIL
PROFILE
- 03 CHIFFRES CLÉS
KEY FIGURES
- 04 FAITS MARQUANTS
KEY EVENTS
- 04 ACTIONNARIAT
SHAREHOLDING

GOUVERNANCE GOVERNANCE

- 06 ORGANES DE DIRECTION
MANAGEMENT
- 07 POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE
ENVIRONMENTAL POLICY

PATRIMOINE ASSETS

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

- 10 RÉSULTATS
EARNINGS
- 12 CASH-FLOW
CASH FLOW
- 13 BILAN
BALANCE SHEET
- 15 PERSPECTIVES
OUTLOOK
- 15 LISTE DES IMMEUBLES
LIST OF PROPERTIES

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

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

Société anonyme au capital de 15 210 000 €
 A French *société anonyme* with share capital of €15,210,000
 Siège social/Head office : 5, rue Saint-Georges, 75009 PARIS
 379 219 405 RCS Paris
 Tel : + 33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

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

Profil Profile

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

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement élevés. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille hors de Paris, qui ne représentent plus que 4,8 % 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, retail and business premises in Paris with relatively ambitious targets in terms of yields; to this end, it may carry out refurbishment works. In order to refocus its property portfolio in Paris, AffiParis has implemented since 2008 a disposal policy of its smaller buildings outside Paris, which now account for no more than 4.8% of the total value of its assets.

Chiffres clés Key figures

Comptes consolidés (M€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	6,2	12,2	5,5	Gross rental income
Résultat opérationnel courant	5,2	8,4	3,9	Current operating profit
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2	Net profit – group share
Résultat EPRA	2,0	1,9	0,7	EPRA earnings
Cash flow opérationnel	5,9	7,1	4,3	Operating cash flow
Investissements	0,1	0,5	2,1	Investments
Cessions	-	8,4	1,0	Disposals
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽¹⁾	220	214	223	FV of investment properties (incl. TT) ⁽¹⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽¹⁾	207	201	210	FV of investment properties (excl. TT) ⁽¹⁾
Actif net réévalué EPRA de liquidation	42,6	44,6	51,9	Liquidation EPRA net asset value
Dettes financières nettes ⁽²⁾	137,2	135,0	136,5	Net financial debt ⁽²⁾
LTV (%)	62,3	63,2	61,2	LTV (%)
Coût moyen de la dette (%) ⁽³⁾	4,1	4,2	4,2	Average cost of debt (%) ⁽³⁾
Données par action (€)	S1 2010	2010	S1 2011	Figures per share (€)
Résultat net	0,23	1,77	3,55	Net profit
Résultat EPRA	0,70	0,66	0,24	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	0,70	0,77	0,45	Funds from operations
Dividende	-	0,42	-	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽¹⁾	14,84	15,48	17,98	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽¹⁾
Cours de bourse	6,70	7,76	9,65	Share price

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

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

(3) coûts de couvertures inclus / including hedging costs

Faits marquants

Key events

Mai

Cession de locaux d'activités de 3 125 m² à Lezennes (59).

Juin

Achat par Affine de la participation de 9,8 % de Shy dans le capital de la société.

May

Sale of 3,125 sqm of industrial premises in Lezennes (59).

June

Acquisition by Affine of Shy's 9.8% stake in the company's capital.

Actionnariat

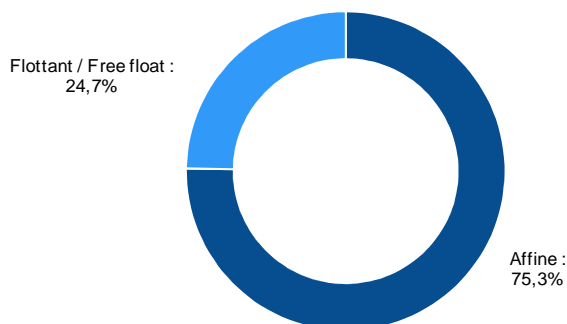
Shareholding

Actionnariat au 30 juin 2011

Le capital social d'AffiParis s'élève au 30 juin 2011 à 15 210 000 €, divisé en 2 898 000 actions. Le flottant représente 24,7 % du capital, le solde, soit 75,3 %, étant détenu par Affine.

Shareholding at 30 June 2011

On 30 June 2011, the share capital of AffiParis totalled €15,210,000 divided into 2,898,000 shares. The free float represented 24.7% of the capital, with the balance (75.3%) held by Affine.



AffiParis en bourse

Le titre AffiParis est coté sur NYSE Euronext Paris. Le contrat de liquidité signé avec la société de Bourse Gilbert Dupont assure la cotation du titre en continu. La valeur brute des 11 907 actions propres détenues par la société au 30 juin 2011 est de 118 273 €.

L'évolution du cours d'AffiParis est restée relativement proche de celui des indices sectoriels avant de légèrement surperformer à partir de février, en liaison avec la bonne tenue du marché immobilier parisien et l'annonce du versement du premier dividende. Le cours a ainsi atteint fin juin 9,65 €, soit une hausse de 24,4 % par rapport au début 2011. Il s'est sensiblement stabilisé depuis le début de l'été pour atteindre 9,60 € le 27 juillet.

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 30 June 2011, the gross value of the 11,907 treasury shares held by the company amounted to €118,273.

Changes in the AffiParis share price remained relatively close to that of sectorial indices, before slightly outperforming them from February, in connection with the solid performance of the Parisian real estate market and the announcement of the payment of the first dividend. The share price reached €9.65 at the end of June, an increase of 24.4% in comparison with early 2011, and has stabilized since the beginning of the summer, reaching €9.60 on 27 July.

Le volume moyen quotidien de transactions a été de 2 974 titres au cours du premier semestre 2011 contre 611 pour la même période en 2010. Le taux de rotation du capital sur le marché a été de 26,1 % sur une base annualisée, ou encore de 77,0 % par rapport au flottant.

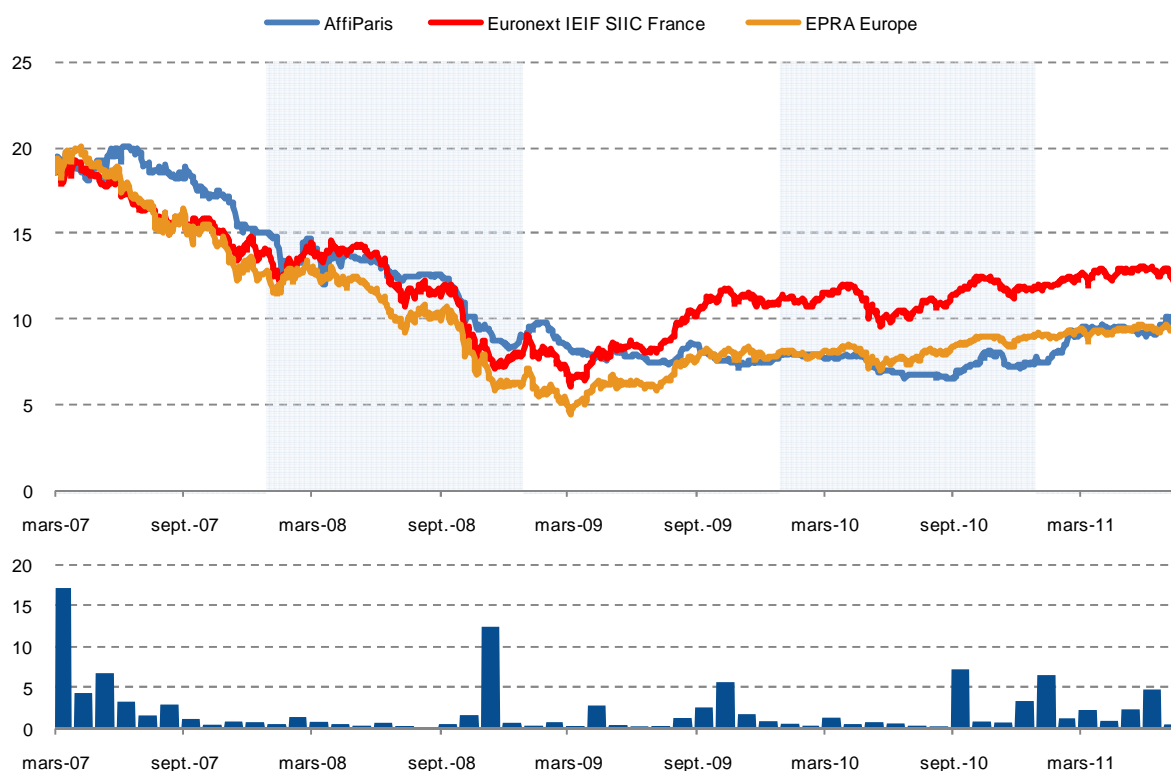
The average daily volume of transactions in the first half 2011 was 2,974 shares, compared to 611 for the same period in 2010. The annualised transaction turnover was 26.1% of total capital on an annual basis, or 77.0% based on the free float.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2011 Share characteristics at 30 June 2011

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	25,3 %
Cours / Price	9,65 €
+ Haut & + Bas / High & Low	9,65 € / 7,48 €
Capitalisation / Capitalization	28,0 M€
Rendement global du titre / Total shareholder return	29,8 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [dividende 2011] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2010.
(Dividend paid during the year [2011 dividend] + change in the share price) / Price at 31 December 2010.

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



Agenda de l'actionnaire

- 15 novembre 2011 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2011 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2011

Shareholder's diary

- 15 November 2011: Third quarter revenues
- February 2011: 2011 Full-year revenues and results

GOVERNANCE

GOVERNANCE

Organes de direction Management

Conseil d'Administration au 30 juin 2011 / Board of Directors at 30 June 2011

Président / Chairman

Alain Chaussard

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

Vice-Président / Vice-Chairman

Maryse Aulagnon

Président directeur Général d'Affine
Chief Executive Officer of Affine

Nicolas Cheminais

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

Charles de Jerphanion

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

Ariel Lahmi

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

Mab-Finance SAS

représentée par **Cyril Aulagnon**

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

Didier Moinet

Gérant de Quartz
Manager of Quartz

Jean-Louis Simon

Président d'Angles
Chairman of Angles

Direction générale / General Management

Alain Chaussard

Directeur général
Chief Executive Officer

Nicolas Cheminais

Directeur général délégué
Co Chief Executive Officer

Salariés / Workforce

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

Commissaires aux comptes / Statutory Auditors

Cailliau Dedout et Associés, représenté par / represented by **Rémi Savournin**

Conseil Audit & Synthèse membre du réseau Ernst & Young, représenté par / represented by **Jean-Philippe Bertin**

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 assurer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble pour 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 procède également à 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 son locataire 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 for users and raises their 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 its tenant the SNCF, specifically to obtain the BREAM renovation label, allowed this operation to be nominated for the SIIC prize awarded during the SIMI in November 2010.

PATRIMOINE ASSETS

Activité de l'exercice Activity for the year

Gestion

Au cours du semestre, 2 baux nouveaux ou renégociés représentant un loyer global annuel de 19 000 € pour une surface de 223 m² ont été signés ; 4 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 485 000 €, dont les deux tiers sont liés à la cession future de l'actif.

Acquisitions

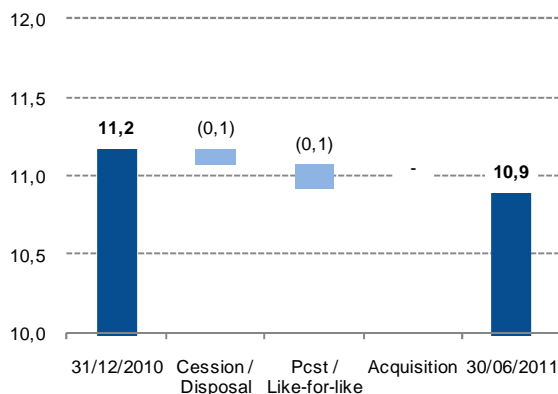
Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition au premier semestre 2011.

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 un local d'activité à Lezennes (3 125 m²) au mois de mai. Cette cession, d'un montant de 0,9 M€, a été réalisée à un prix en ligne avec la dernière expertise.

Evolution des loyers faciaux (M€) Change in headline rents (€m)



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

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

Management

During the first half, 2 new or renegotiated leases were signed, representing a total annual rental income of €19,000 for a floor area of 223 sqm. 4 tenants cancelled their leases, representing a total annual rental income of €485,000, two thirds of which are related to the forthcoming sale of the building.

Acquisitions

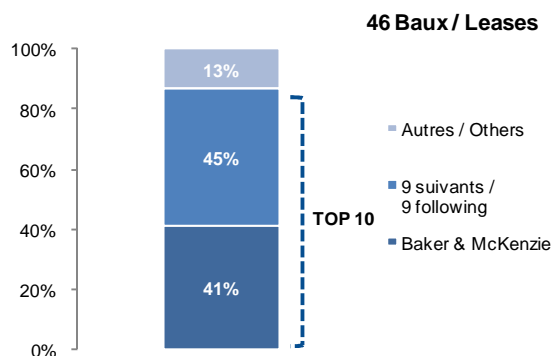
In accordance with its prudent management policy in a context of continuing uncertainty, AffiParis made no acquisitions in the first-half 2011.

Disposals

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

In May, the company sold industrial premises in Lezennes (3,125 sqm). This €0.9m disposal was made at a price in line with the most recent appraisal.

10 premiers clients / 10 largest customers



Le portefeuille immobilier

Property portfolio

Par nature / By type (%)

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	96,9	62,5	95,8
Entrepôts et activités Warehouses and industrial premises	3,1	37,5	4,2

Par localisation / By Location (%)

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Paris	95,2	54,3	93,6
Autres / Others	4,8	45,7	6,4

À fin juin 2011, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 13 immeubles (et un ensemble de parkings) développant 42 603 m² utiles et dégagant sur la base des baux en cours un loyer annuel global de 10,9 M€ (contre 11,2 M€ à fin décembre 2010). Les loyers en vigueur au 30/06/2011 sont à périmètre constant en retrait de 1,4 % par rapport à ceux de fin 2010, en raison des départs et des baisses de loyers consenties dans certaines relocations.

At the end of June 2011, the Group's rental properties comprised 13 buildings (and a set of parking lots) that totalled 42,603 sqm of useable surface area and, on the basis of leases in effect, yielded a total annual rental income of €10.9m (compared to €11.2m at the end of December 2010). On a like-for-like basis, headline rents on 30/06/2011 decreased by 1.4% compared to end of 2010, resulting from departures and lower rents in some re-let properties.

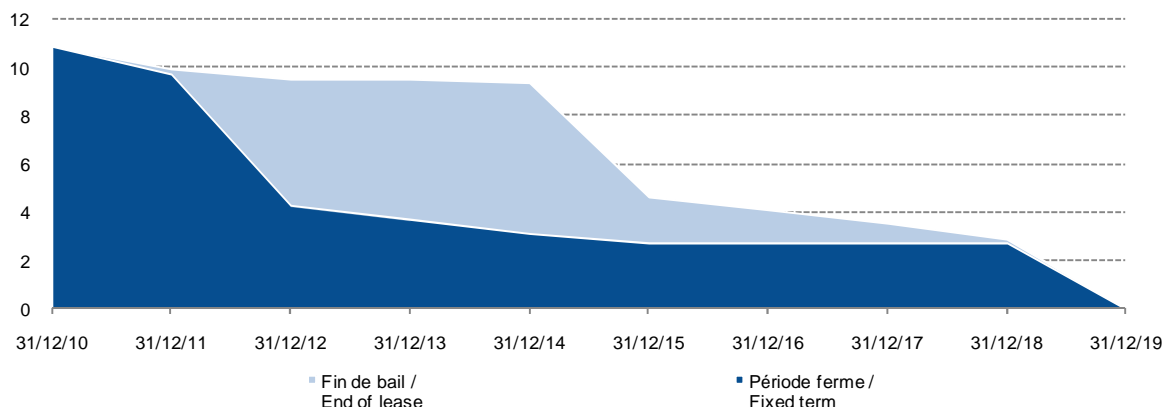
Les six immeubles parisiens représentent 95,2 % de la valeur et 93,6 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 441 €/m².

The six buildings in Paris account for 95.2% of the value and 93.6% of the rental income, with a weighted average rent of €441/sqm.

En appliquant la définition recommandée par l'EPRA (1 - loyers de marché des surfaces vacantes / loyers de marché de la surface totale), le taux d'occupation financier global est de 94,0 % (vs 95,3 % fin 2010), les immeubles parisiens étant loués à plus de 95 %. La précédente méthode (1 - loyers de marché des surfaces vacantes / loyers potentiel de la surface totale) fait ressortir un taux d'occupation financier global à 93,5 %, et à près de 95% pour les immeubles parisiens.

By using the definition of EPRA Best Practice Recommendations (1 - Estimated Rental Value [ERV] of vacant spaces divided by ERV of total surfaces), the overall financial occupancy rate is 94.0% (vs 95.3% end 2010), and close to 95% for buildings in Paris. The previous method (1 - ERV of vacant spaces divided by potential rent of total surfaces) leads the overall financial occupancy rate to 93.5%, and close to 95% for buildings in Paris.

Échéancier des baux en vigueur au 30 juin 2011 (M€) Lease schedule based on rentals at 30 June 2011 (€m)



Le principal actif du Groupe (50 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 400 m²,

The Group's main asset (50% of value) comprises 9,400 sqm of outstanding office property located in

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 (8e), à proximité des Champs Elysées. 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 41 % 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 (94 % de la valeur), internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession) et sur des prix de promesses de vente (3 %). Au 30 juin 2011, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 209,9 M€. La valeur droits inclus atteint 222,9 M€, soit une hausse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2010.

A périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en hausse de 3,7 % en raison principalement de l'effet de la diminution des taux de capitalisation utilisés dans les expertises, atténué par la légère baisse des loyers de marché.

Le taux de rendement moyen brut utilisé dans les expertises ressort à 5,5 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 9,3 M€ de la valeur.

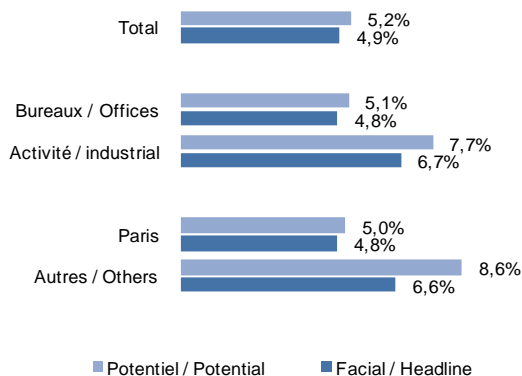
the central business district of Paris, acquired in June 2006. The property is located between Rue Paul Baudry and Rue de Ponthieu in the 8th arrondissement, near the Champs Elysées. It comprises seven stand-alone buildings surrounding a central garden and 113 parking lots. Almost all of the buildings have been let to Baker & McKenzie since October 2006 for a period of nine years, including a firm 6-year period, representing 41% of the AffiParis Group's total rental income.

All rental properties of the Group were valued on the basis of external (94% of value), internal (3%: small-size buildings under sale) appraisals and on the prices of sales commitments (3%). On 30 June 2011, the fair value of the properties excluding transfer taxes totalled €209.9m (including assets held for sale). Adding transfer taxes, it was €222.9m, an increase of 4.3% compared to 31 December 2010.

On a like-for-like basis, the fair value of the buildings increased by 3.7%, mainly due to the decrease in the capitalisation rates used in the appraisals, partially offset by lower market rents.

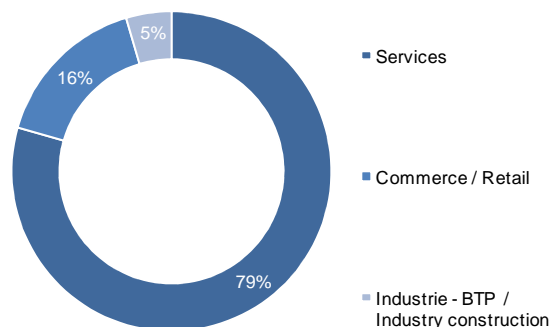
The gross average rate of return is 5.5%; a variation of 25 basis points would result in a €9.3m increase or decrease in value.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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

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



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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

FINANCIAL SUMMARY

Résultats

Earnings

Résultats consolidés

A périmètre constant les revenus locatifs enregistrent une baisse de 5,3 %, résultant principalement de départs et de manière plus marginale de quelques renégociations. Après prise en compte des cessions d'immeubles de régions réalisées depuis fin juin 2010, la baisse atteint 11,9 %. Le résultat opérationnel courant ressort à 3,9 M€ (vs 5,2 M€), en raison de cette diminution des loyers et de la hausse des charges liés aux mandats de gestion confiés à Affine, conformes aux pratiques de marché.

Consolidated income statement

On a like-for-like basis, gross rental income decreased by 5.3%, mainly owing to departures and marginally to some renegotiations. After taking into account disposals made since the end of June 2010, the decrease reached 11.9%. The current operating profit stands at €3.9m (vs €5.2m), resulting from this decrease in rents and an increase in expenses mainly pertaining to the management contract fees, consistent with market practices.

Comptes consolidés (M€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	6,2	12,2	5,5	Gross rental income
Loyers nets	5,7	9,9	5,0	Net rental income
Frais de fonctionnement	(0,5)	(1,6)	(1,1)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽¹⁾	5,2	8,4	3,9	Current EBITDA ⁽¹⁾
Résultat opérationnel courant	5,2	8,4	3,9	Current operating profit
Autres produits et charges	0,0	0,0	0,3	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	-	(0,3)	(0,0)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	5,2	8,1	4,2	Operating profit (bef. value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	1,2	3,5	7,4	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	6,4	11,6	11,7	Net operating profit ⁽²⁾
Coût de l'endettement financier net	(3,2)	(6,5)	(3,2)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	(2,4)	0,1	1,8	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	(0,0)	(0,0)	0,0	Taxes
Divers	(0,1)	(0,1)	0,0	Miscellaneous
Résultat net	0,7	5,1	10,2	Net profit
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2	Net profit – group share
Retraitement EPRA	1,3	(3,2)	(9,6)	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽³⁾	2,0	1,9	0,7	EPRA earnings ⁽³⁾

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

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

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

Ces évolutions sont plus que compensées par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+7,4 M€) et des instruments financiers (+1,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un résultat net

Those changes are more than offset by an improvement in the fair value of buildings (+€7.4m) and hedging instruments (+€1.8m), enabling AffiParis to generate a net profit of €10.2m (vs €0.7m).

positif de 10,2 M€ (vs 0,7 M€).

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 0,7 M€ contre 2,0 M€ au 30 juin 2010.

Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €0.7m against €2.0m at 30 June 2010.

Résultats consolidés Ancienne présentation

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

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

Consolidated income statement Previous presentation

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

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

Comptes consolidés (M€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated statements (€m)
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	5,8	10,1	5,3	Operating margin ⁽¹⁾⁽²⁾
Résultat financier ⁽¹⁾	(3,3)	(6,6)	(3,2)	Net financial income ⁽¹⁾
Charges d'exploitation et divers	(0,6)	(1,7)	(1,0)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	0,0	Corporate income tax
Résultat courant	1,9	1,7	1,0	Current profit
Plus-values nettes de cession	-	(0,3)	(0,0)	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	1,9	1,5	1,0	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	1,2	3,5	7,4	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	(2,4)	0,1	1,8	Change in fair value of financial instruments
Divers non opérationnel	-	-	-	Miscellaneous non-operational
Impôts différés net d'exit tax	-	-	-	Deferred taxes net of exit tax
Résultat net	0,7	5,1	10,2	Net profit

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

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

Cash-flow Cash flow

Au 30 juin 2011, la capacité d'autofinancement atteint 1,3 M€ contre 2,0 M€ au premier semestre 2010. Cette diminution provient pour l'essentiel de l'effet conjugué de la baisse des loyers et de l'augmentation des charges. Hors coûts financiers, et après prise en compte de l'augmentation du BFR (-0,1 M€ vs 0,8 M€) le cash flow opérationnel ressort à 4,3 M€ contre 5,9 M€ au premier semestre 2010.

At 30 June 2011, funds from operations reached €1.3m against €2.0m for the same period in 2010. This decline resulted mainly from the combined effect of a decrease in rents and an increase in charges. Excluding financial costs, and after taking into account an increase in WCR (-€0.1m vs €0.8m), operating cash flow amounted to €4.3m against €5.9m in the first half 2010.

Comptes consolidés (M€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated statements (€m)
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	5,9	7,1	4,3	Operating cash flow (excluding cost of debt)
Investissements et cessions	(0,1)	7,9	(1,0)	Investments and disposals
Financement	(5,3)	(14,1)	(3,5)	Financing
<i>dont coût de la dette</i>	<i>(3,1)</i>	<i>(6,3)</i>	<i>(3,2)</i>	<i>of which cost of debt</i>
Variation de trésorerie	0,6	0,9	(0,2)	Change in cash position

Le cash-flow d'investissement reflète essentiellement les premiers travaux de rénovation de la tour Traversière, légèrement compensés par la cession d'une partie de locaux d'activités de 3 125 m² à Lezennes.

The investment cash flow reflects mainly the first phase of refurbishment for the Traversière Tower, slightly offset by the sale of part of a 3,125 sqm industrial premises in Lezennes.

Le cash-flow financier comprend l'amortissement de la dette existante (-1,4 M€) et les frais financiers (-3,2 M€). Au total, la trésorerie du groupe est en légère diminution de 0,2 M€.

Financial cash flow comprises repayment of existing debt (-€1.4m) and financial expenses (-€3.2m). Overall, the Group's cash position decreased slightly by €0.2m.

Bilan Balance sheet

Comptes consolidé (M€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated statements (€m)
ACTIF	218,3	211,1	221,3	ASSETS
Immeubles (hors droits)	207,4	201,3	209,9	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>187,8</i>	<i>190,5</i>	<i>192,3</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>19,6</i>	<i>10,8</i>	<i>17,6</i>	<i>of which property held for sale</i>
Autres actifs	10,9	9,8	11,4	Other assets
PASSIF	218,3	211,1	221,3	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	33,1	37,6	46,6	Shareholders equity (before distribution)
Avance d'actionnaires	27,0	23,3	23,0	Shareholders' loan
Dettes bancaires	138,6	136,8	138,1	Bank debt
Autres passifs	19,6	13,4	13,6	Other liabilities

Actif Net Réévalué

L'ANR EPRA hors droits, soit après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, s'élève à 51,9 M€, en forte progression (+16,3 %) par rapport à fin 2010. Celle-ci s'explique essentiellement par la bonne performance du résultat net bénéficiant de la reprise des justes valeurs des immeubles de placement et des instruments financiers.

Net Asset Value

EPRA NAV excluding transfer taxes, i.e. after adjustments of the fair value of derivatives and deferred taxes, totalled €51.9m, a strong improvement (+16.3%) compared to the end of 2010. This was due to a large extent to the strong performance in net profit fuelled by an upturn in property values and hedging instruments.

En conséquence, l'ANR EPRA hors droits par action (déduction faite de l'autocontrôle) atteint 18,0 €, par rapport auquel le cours de bourse au 30 juin 2011 (9,65 €) affiche une décote de 46 %. Droits inclus, l'ANR s'élève à 22,5 € par action.

Consequently, EPRA NAV per share (excluding treasury shares) excluding transfer taxes amounted to €18.0; in comparison with which the share price at 30 June 2011 (€9.65) reflected a 46% discount. Including transfer taxes, NAV was €22.5 per share.

L'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments dérivés, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 18,1 € (hors droits) et 22,6 € (droits inclus).

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 €18.1 (excl. transfer tax) and €22.6 (incl. transfer tax).

Financement

Au cours du semestre, aucun crédit n'a été contracté ou renouvelé.

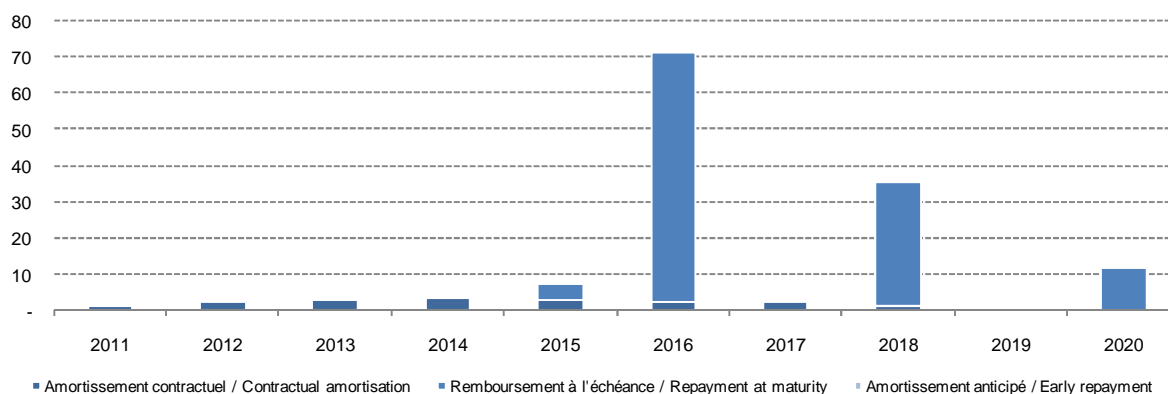
Au 30 juin 2011, la dette financière nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie ressort à 136,5 M€, conduisant à un LTV de 61,2 % (contre 63,2 % fin 2010). La dette bancaire nette représente 2,0 fois le total des fonds propres et de l'avance d'actionnaire.

Financing

Over the first half, no credit was granted or renewed.

At 30 June 2011, financial debt net of cash and cash equivalents totalled €136.5m, resulting in an LTV ratio of 61.2% (vs 63.2% year-end 2010). Bank debt is 2.0 times the total of shareholders' equity and shareholder's advances.

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



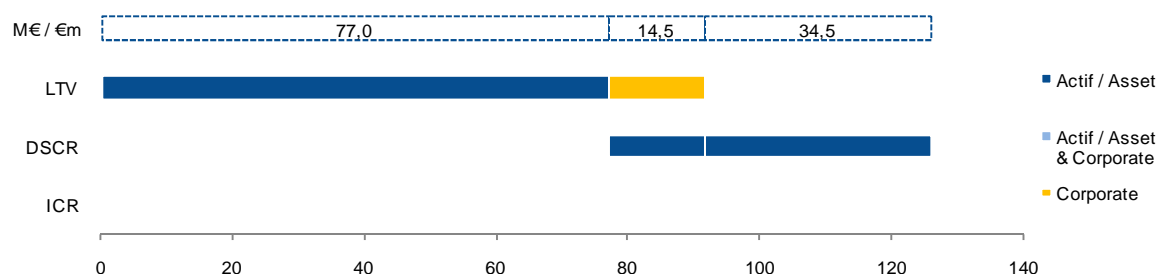
Le rapport des frais financiers à la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le premier semestre 2011 un coût moyen de la dette de 2,2 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

For the first-half 2011, financial charges on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 2.2%, or 4.2% including hedging costs.

Sur la base des conditions en vigueur au 30 juin 2011, le taux moyen annuel de la dette s'élève à 2,6 % (hors frais de couverture), la marge moyenne des crédits étant d'environ 100 points de base, et sa durée moyenne à 6,0 années. Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (93 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant 2016, échéance du financement de l'immeuble Baudry.

Based on conditions in force at 30 June 2011, the average annual rate of debt is 2.6% (excluding hedging costs), with an average credit margin of around 100 bp, and an average term of 6.0 years. Variable rate loans are almost entirely (93%) hedged through caps or tunnels. The company will not face any significant debt maturity before 2016, repayment date of the Baudry building financing.

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



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

At 30 June 2011, no compulsory early repayment is required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Perspectives Outlook

Dans un marché parisien marqué par une concurrence accrue entre les investisseurs, en particulier pour les immeubles "prime", et dont a résulté une poursuite de la baisse des taux de capitalisation, AffiParis a maintenu sa politique prudente et a privilégié son désendettement et la rénovation des immeubles qu'elle détient. Elle reste néanmoins à l'écoute des opportunités qu'offrira le marché pour réaliser des acquisitions conformes aux critères de sa politique d'investissement.

In a Parisian market marked by increased competition between investors, in particular for "premium" buildings and which resulted in a continuation of the decline in the capitalization rate, AffiParis maintained its prudent policy and favoured its debt reduction and the renovation of the buildings that it holds. It nevertheless remains open to the opportunities that will provide the market for acquisitions which meet the criteria of its investment policy.

Liste des immeubles au 30 juin 2011 List of properties at 30 June 2011

Situation Location	Locataire Tenant	Zone Region	Dépt. French Dept.	Surface en m ² Surface area in m ²	Date acquisition Acquisition date
Bureaux / Offices					
Paris 3ème - 14 rue Chapon	Criteo	Paris	75	957	juil-05
Paris 3ème - 19 rue Réaumur	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	1 679	déc-07
Paris 8ème - 1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	75	9 423	juin-06
Paris 9ème - 12 rue Auber	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	2 283	mai-08
Paris 10ème - 18 rue d'Enghien	G Star Row	Paris	75	1 003	mai-08
Paris 12ème - 2 rue Traversière	SNCF	Paris	75	7 783	mai-08
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	77	993	mars-05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP / Paris region	78	1 160	mars-05
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	34	981	nov-05
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe	EDS Answare	Prov. / Other regions	31	658	nov-05
Activités / Industrial					
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP / Paris region	93	1 645	mars-05
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov. / Other regions	21	12 985	juil-05
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	59	908	nov-05

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

Annexe financière au 30 juin 2011

A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2011

SOMMAIRE

1.	ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)	18
1.1.	ACTIF.....	18
1.2.	PASSIF	19
2.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	20
2.1.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	20
2.2.	ETAT DU RESULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	21
3.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	22
4.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	23
5.	ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL	24
6.	INFORMATIONS RELATIVES A L’ENTREPRISE	24
7.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	25
7.1.	PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	25
7.1.1.	<i>Référentiel et présentation des comptes</i>	25
7.1.2.	<i>Comparabilité des comptes</i>	25
7.1.3.	<i>Recours à des estimations et des jugements</i>	26
7.1.4.	<i>Méthodes d’évaluation</i>	26
7.2.	INFORMATION SECTORIELLE	27
7.3.	PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L’EXERCICE	29
7.4.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	29
7.5.	NOTES ET COMMENTAIRES.....	30
7.5.1.	<i>Notes sur l’état de la situation financière</i>	30
7.5.2.	<i>Notes sur le compte de résultat</i>	34
7.6.	GESTION DU RISQUE FINANCIER.....	37
7.7.	ENGAGEMENTS ET GARANTIES DONNES	37
7.8.	RATIO DE STRUCTURE FINANCIERE	37
7.9.	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	37
7.9.1.	<i>Rémunération des organes de direction et d’administration</i>	37
7.9.2.	<i>Transactions d’AffiParis avec les sociétés liées</i>	37
7.10.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE D’ARRETE	38

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2011	31/12/2010
ACTIFS NON COURANTS			
Actifs corporels		-	1
Immeubles de placement	1	192 367	190 511
Immobilisations incorporelles		-	-
Actifs financiers	3	787	803
Instruments dérivés à la juste valeur		18	35
Dépôts et cautionnement versés		769	767
Prêts		-	-
Actifs d'impôts différés		-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		193 155	191 314
ACTIFS COURANTS			
Immeubles destinés à la vente	1 & 4	17 555	10 830
Stocks		-	-
Clients et comptes rattachés		5 062	1 836
Actifs d'impôts courants		2	-
Autres créances		3 198	5 335
Créances fiscales et sociales		490	982
Autres créances et comptes de régularisation		2 708	4 353
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	2 349	1 740
Equivalents trésorerie		-	1 130
Disponibilités		2 349	609
TOTAL ACTIFS COURANTS		28 166	19 740
TOTAL ACTIF		221 321	211 055

1.2. Passif

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2011	31/12/2010
CAPITAUX PROPRES			
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		46 642	37 595
Capital et assimilés		15 266	15 270
Capital		15 210	15 210
Primes		174	174
Actions propres		(118)	(115)
Réserves consolidées		21 138	17 237
Résultat consolidé		10 238	5 088
INTERETS MINORITAIRES		7	8
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		8	12
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		(1)	(4)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		46 649	37 602
PASSIFS NON COURANT			
Emprunts long terme	2	127 479	129 827
Passifs financiers	3	5 490	7 365
Instruments dérivés à la juste valeur		5 258	7 068
Autres passifs financiers		232	297
Dépôts et cautionnements reçus		707	944
Passifs d'impôts différés		-	-
Passifs d'impôts non courants		13	13
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		133 688	138 149
PASSIFS COURANT			
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	4	8 391	4 598
Dettes auprès des actionnaires		1	1
Dettes fournisseurs et autres dettes		5 397	4 504
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		104	141
Autres dettes		2 182	3 032
Comptes de régularisation		533	1 305
Produits constatés d'avance		2 577	26
Emprunts et dettes financières	3	25 706	25 240
Dettes financières envers les banques		2 750	1 924
Dettes financières envers les actionnaires		22 956	23 316
Passifs d'impôts courants		353	355
Dettes fiscales et sociales		923	366
Provisions pour risques et charges		214	241
TOTAL PASSIFS COURANTS		40 984	35 304
TOTAL PASSIF		221 321	211 055

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2011	30/06/2010
Revenus locatifs		5 489	6 233
Produits et charges locatifs		(278)	(540)
Autres produits et charges sur immeubles		(241)	(28)
Loyers nets sur immeubles de placement	5	4 970	5 666
Produits sur opérations de location-financement		-	-
Charges des opérations de location-financement		-	-
Revenus sur opérations de location-financement		-	-
Autres achats et charges externes		(1 008)	(368)
Impôts, taxes et versements assimilés		(53)	(87)
Charges de personnel		-	-
Frais de structure	6	(1 060)	(455)
EBITDA courant		3 910	5 211
Amortissements et dépréciations		(1)	(1)
RESULTAT OPERATIONNEL courant		3 909	5 211
Charges nettes des provisions		27	(109)
Solde des autres produits et charges		312	131
Résultat des cessions d'immeubles de placement		(16)	-
Levée d'option sur immeubles en location-financement		-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	-
Résultat des cessions d'actifs	7	(16)	-
RESULTAT OPERATIONNEL avant ajustement de juste valeur		4 233	5 233
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		7 675	2 526
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(250)	(1 371)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		7 425	1 155
Ajustement des écarts d'acquisitions		-	-
SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS		7 425	1 155
RESULTAT OPERATIONNEL NET		11 658	6 388
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		12	15
Coût de l'endettement financier brut		(3 244)	(3 223)
Coût de l'endettement financier net		(3 232)	(3 208)
Autres produits et charges financiers		6	(102)
Ajustement de valeur des instruments financiers		1 793	(2 405)
RESULTAT AVANT IMPÔT		10 225	673
Impôts sur le résultat courant		12	(1)
Impôts différés		-	-
Exit tax		-	-
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET		10 237	671
INTERETS MINORITAIRES		1	2
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		10 238	673
Résultat par action (en euros)	8	3,55	0,23
Résultat dilué par action (en euros)	8	3,55	0,23
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		10 238	673
Retraitements EPRA	8	(9 560)	1 330
RESULTAT EPRA		678	2 003

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

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2011	30/06/2010
Résultat net		10 237	671
Ecart de conversion		-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Quote-part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-
Quote-part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-
Ecarts actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-
Quote-part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-
Impôt		-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		10 237	671
	Dont part du groupe	10 238	673
	Dont part des intérêts minoritaires	(1)	(2)

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
Capitaux propres au 31/12/2009	15 210	174	(155)	28 234	(10 990)	32 474	19	32 493
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	(36)	(4)	-	(39)	-	(39)
Affectation du résultat 2009	-	-	-	(10 990)	10 990	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(36)	(10 994)	10 990	(39)	(8)	(47)
Résultat 1er semestre 2010	-	-	-	-	673	673	(2)	671
Sous-total	-	-	-	-	673	673	(2)	671
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2010	15 210	174	(190)	17 241	673	33 108	10	33 118
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	76	(4)	-	71	-	71
Affectation du résultat 2009	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	76	(4)	-	71	-	71
Résultat 2ème semestre 2010	-	-	-	-	4 415	4 415	(2)	4 413
Sous-total	-	-	-	-	4 415	4 415	(2)	4 413
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2010	15 210	174	(115)	17 237	5 088	37 595	8	37 602
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	(3)	24	-	20	-	20
Affectation du résultat 2010	-	-	-	5 088	(5 088)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(1 211)	-	(1 211)	1	(1 210)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(3)	3 901	(5 088)	(1 191)	1	(1 190)
Résultat 1er semestre 2011	-	-	-	-	10 238	10 238	(1)	10 237
Sous-total	-	-	-	-	10 238	10 238	(1)	10 237
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2011	15 210	174	(118)	21 138	10 238	46 642	7	46 649

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	10 237	5 084	671
Dotations nettes aux amortissements et provisions	157	406	111
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(7 425)	(3 503)	(1 155)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(1 675)	(4)	2 376
Plus et moins-values de cession d'actifs	16	251	-
- vnc des immobilisations cédées	900	9 624	-
- produits de cessions des immobilisations cédées	(884)	(9 373)	-
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	1 310	2 234	2 004
Coût de l'endettement financier net	3 131	6 387	3 189
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(12)	8	1
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	4 429	8 629	5 194
Impôt payé	(7)	(2 280)	(1)
Variation des stocks	-	-	-
Variation des clients et comptes rattachés	623	1 345	360
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 729)	450	643
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	1 023	(1 025)	(248)
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	4 339	7 119	5 948
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement	-	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
Immubles de placements	(1 020)	7 896	(116)
- Décaissements liés aux acquisitions	(2 064)	(536)	(116)
- Encaissements liés aux cessions	1 044	8 432	-
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	-
Titres consolidés	-	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
- Incidence des variations de périmètre	-	-	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(1 020)	7 896	(116)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-	-
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et vente d'actions propres	32	29	(40)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(1 210)	(8)	(8)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 211)	-	-
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	1	(8)	(8)
Augmentation / Diminution des instruments hybrides	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(102)	(260)	(109)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	2 320	-	-
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(1 381)	(7 503)	(1 912)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(3 162)	(6 329)	(3 142)
Autres flux liés aux opérations de financement	31	(58)	(47)
Flux des activités abandonnées	-	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(3 472)	(14 128)	(5 258)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(153)	887	574
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	1 735	847	847
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	1 582	1 735	1 421
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(153)	887	574

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010	Au 30/06/2010
Equivalents de trésorerie : SICAV	-	1 127	791
Comptes bancaires débiteurs	2 349	609	672
Découverts bancaires	(768)	(1)	(41)
Equivalents de trésorerie à la clôture	1 582	1 735	1 421

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

	A l'ouverture	Réduction de capital	Augmentation de capital	A la clôture
Nombre d'actions	2 898 000	-	-	2 898 000
Capital en euros	15 210 000	-	-	15 210 000

Actions propres

	Au 31/12/2010	Acquisitions	Ventes nettes de plus ou moins values	Au 30/06/2011
En milliers d'euros	115	228	224	118
En nombre	15 555	25 477	29 125	11 907

6. Informations relatives à l'entreprise

Le 27 Juillet 2011 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2011 et a autorisé leur publication. AffiParis est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis mars 2007.

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^{ème}.

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

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

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

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

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'Union européenne. S'agissant de comptes semestriels résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt. Le référentiel IFRS est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1er janvier 2011 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne ont été appliquées, notamment :

- IAS 24 amendée « information relatives aux parties liées » ;

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

- IFRS 1 révisée « Première adoption des IFRS » ;
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprise » ;
- IFRS 7 "Instruments financiers : informations à fournir"
- IAS 1 "Présentation des états financiers"
- IAS 34 "Information financière intermédiaire"
- IFRIC 13 "Programmes de fidélisation de la clientèle"

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

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2011.

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

Les comptes sont établis 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, l'exercice 2010 a été retraité sous ce nouveau format.

7.1.3. 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 au cours du 2^{ème} semestre 2011 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 à ceux du 30 juin 2011, 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'intérêt (Euribor 3 mois) aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(2 994)	(1 562)	1 125	2 400

- Le montant des loyers liés aux baux en vigueur au 30 juin 2011 pour lesquels le congé ou la fin du bail est contractuellement possible en 2011 s'élèvent à 1 156 K€.

7.1.4. Méthodes d'évaluation

7.1.4.1. 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, la norme 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 régionaux prise par la Direction Générale du groupe AffiParis en 2007 est en cours d'exécution.

Huit actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan : **Immeubles destinés à la vente**;

- la valeur de l'un d'entre eux correspond à une offre d'achat acceptée 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 ».

7.1.4.2. Actions propres

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

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 selon un axe unique : le secteur géographique :

- Paris
- Région parisienne
- Autres régions.

		30/06/2011	30/06/2010
Paris	Revenus locatifs	5 099	5 333
	Produits et charges locatifs	(206)	(176)
	Autres produits et charges sur immeubles	(174)	(4)
	Loyers nets	4 718	5 154
	Résultat de cessions d'immeubles	-	-
	Variation de JV	7 406	2 187
Région Parisienne	Revenus locatifs	165	342
	Produits et charges locatifs	(45)	(111)
	Autres produits et charges sur immeubles	(9)	(16)
	Loyers nets	111	214
	Résultat de cessions d'immeubles	-	-
	Variation de JV	(40)	(333)
Autres régions	Revenus locatifs	225	558
	Produits et charges locatifs	(27)	(253)
	Autres produits et charges sur immeubles	(58)	(7)
	Loyers nets	141	298
	Résultat de cessions d'immeubles	(16)	-
	Variation de JV	60	(699)
	Frais de structure	(1 060)	(455)
	Amortissements et dépréciations	(1)	(1)
	Charges nettes des provisions	27	(109)
	Solde des autres produits et charges	312	131
	Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-
	RESULTAT OPERATIONNEL NET	11 658	6 388
	Coût de l'endettement financier net	(3 232)	(3 208)
	Autres produits et charges financiers	6	(102)
	Ajustement de valeur des instruments financiers	1 793	(2 405)
	RESULTAT AVANT IMPOT	10 225	673
	Impôts	12	(1)
	Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-
	Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-
	Résultat net	10 237	671
	Participations ne donnant pas le contrôle	1	2
	Résultat net - Part du groupe	10 238	673
	Nombre moyen d'action	2 883 145	2 874 931
	Résultat net / action	3,55	0,23

7.3. Principaux évènements de l'exercice

Actionnariat

Affine a racheté la part détenue par Shy.

Cessions

AffiParis a poursuivi, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage des actifs situés en province. L'impact de cette stratégie sur les comptes est décrit dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

7.4. Périmètre de consolidation

	30/06/2011			31/12/2010		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts
Paris						
AFFIPARIS		société mère			société mère	
SCI BERCY PARKINGS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Région Parisienne						
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI PM MURS	-	-	-	IG	100,00%	100,00%
SC HOLDIMMO	IG	99,58%	99,58%	IG	99,58%	99,58%
SCI GOUSSINVEST	IG	100,00%	99,58%	IG	100,00%	99,58%
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	IG	100,00%	99,58%
Autres régions						
SARL COSMO	IG	99,90%	99,48%	IG	99,90%	99,48%
SCI 36	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	IG	100,00%	99,58%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	99,58%	IG	100,00%	99,58%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	99,58%	IG	100,00%	99,58%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	99,58%	IG	100,00%	99,58%
SCI COSMO NANTES	-	-	-	IG	100,00%	99,58%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	99,58%	IG	100,00%	99,58%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	99,58%	IG	100,00%	99,58%

Transmission universelle de patrimoine

Au cours du 1^{er} semestre 2011, quatre sociétés ont fait l'objet d'une confusion de patrimoine :

- La société Cosmo Nantes a procédé à la transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de la société Holdimmo en date du 1^{er} janvier 2011 ;
- La société Goussimo 1 a procédé à la transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de la société Goussinvest en date du 1^{er} janvier 2011 ;
- La société 28 à 32 Place Charles de Gaule a procédé à la transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de la société Holdimmo en date du 30 juin 2011 ;
- La société PM Murs a procédé à la transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de la société AffiParis en date du 30 juin 2011.

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 :

- 6 actifs inscrits en immeubles de placement
- et 8 actifs inscrits en immeubles destinés à la vente.

Pour l'arrêté du 30 juin 2011, l'ensemble du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises externes ou internes:

- 7 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 93,8 % de la valeur brute du patrimoine,
- Pour les 7 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente,
 - un d'entre eux est valorisés selon une offre d'achat acceptée ; cet actif représente 3,6 % de la valeur brute du patrimoine ;
 - Les six autres ont fait l'objet d'une valorisation interne ; ils représentent 2,6 % de la valeur brute du patrimoine.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros		01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2011
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	6 640	20	-	(900)	260	6 020
	Bureaux	194 335	2 044	-	-	7 059	203 438
	Commerce	-	-	-	-	-	-
	Autres	323	-	-	-	107	430
Par zone	Paris	190 469	2 044	-	-	7 406	199 918
	IDF - hors Paris	3 420	-	-	-	(40)	3 380
	Autres régions	7 410	20	-	(900)	60	6 590

Au 31 décembre 2010 :

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

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

- Immeubles de placement

Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros	Juste valeur retenue	Expertises	Ecart ⁽¹⁾
Cushman and Wakefield ⁽¹⁾	192 334	192 800	(466)
Honoraires de commercialisation	33	-	33
Immeubles de placement au 30/06/2011	192 367	192 800	(433)

⁽¹⁾ dont 466 K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.

Au 31 décembre 2010 :

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

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

- Immeubles destinés à la vente

Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros	Juste valeur retenue	Expertises	Ecart
Cushman and Wakefield	4 500	4 500	-
Mandats, offres et valorisations internes	13 055	-	13 055
Immeubles destinés à la vente au 30/06/2011	17 555	4 500	13 055

Au 31 décembre 2010 :

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

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 30 juin 2011 ressort à 5,5%, contre 5,7% au 31 décembre 2010.

Sur la base du taux de rendement moyen 5,5%, une variation de 25 points de base ferait varier en

sens inverse de 9,26 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

- **Variations de la valeur des immeubles**

En milliers d'euros	En location	En cours	Actifs non courants destinés à la vente	Total
Au 31/12/2010	190 154	357	10 830	201 341
Acquisitions de l'exercice	-	2 036	28	2 064
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(900)	(900)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	5 069	-	2 356	7 425
Virements de poste à poste	(5 240)	-	5 240	-
Variation des coûts directs initiaux	(9)	-	-	(9)
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Au 30/06/2011	189 975	2 392	17 555	209 922

Note 2 – Emprunts à long terme

Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros		Échéance finale			
		Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
	Dont taux fixe	-	-	-	-
Emprunts bancaires	Dont taux variable	128 406	2 015	75 679	50 712
	Total	128 406	2 015	75 679	50 712
	Étalement des frais d'emprunt au TIE	(928)	(199)	(612)	(116)
	Total au 30/06/2011	127 479	1 816	75 067	50 596

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros		Échéance finale			
		Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
	Dont taux fixe	3 717	331	3 386	
Emprunts bancaires	Dont taux variable	127 138	1 501	5 741	119 896
	Total	130 855	1 832	9 127	119 896
	Étalement des frais d'emprunt au TIE	(1 028)	(194)	(596)	(238)
	Total au 31/12/2010	129 827	1 638	8 531	119 658

Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

En milliers d'euros		30/06/2011	31/12/2010
Actifs financiers	Opérations de location financement et créances rattachées	-	-
	Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
	Actifs disponibles à la vente	-	-
	Non Courants		
	Instruments dérivés à la juste valeur	18	35
	Instruments dérivés de couverture	-	-
	Dépôts et cautionnement versés	769	767
	Prêts	-	-
	Total actifs financiers non courant	787	803
	Courant : Trésorerie et équivalents	Equivalents de trésorerie : Sicavs	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs		-	4
Comptes bancaires débiteurs		2 349	609
Total Actif financiers Courants : trésorerie & équivalents de trésorerie		2 349	1 740
Non Courants	Instruments financiers à long terme	5 490	7 365
	Certificats de trésorerie	-	-
	Dettes rattachées	-	-
	Total Passifs financiers non courants	5 490	7 365
Passifs financiers	A moins d'un an	1 667	1 576
	Etalement des frais d'emprunts au TIE	(186)	(178)
	Courants : Emprunts & Dettes financières		
	Intérêts courus sur emprunts	467	492
	Découverts bancaires	768	1
	Compte courant Affine	22 956	23 315
Dettes rattachées sur comptes courants	34	34	
Total Passifs financiers courants : Emprunts & Dettes financières	25 706	25 240	

Note 4 – Eléments destinés à être cédés

En milliers d'euros		30/06/2011		31/12/2010	
		Actif	Passif	Actif	Passif
Branche d'activité		-	-	-	-
Immeuble de placement	Immeubles destinés à être cédés	17 555	-	10 830	-
	Emprunts	-	8 002	-	4 346
	Dépôts de garantie	-	389	-	252
	Total	17 555	8 391	10 830	4 598
Actifs financiers disponible à la vente	Titres	-	-	-	-
	Créances rattachées	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
Total	17 555	8 391	10 830	4 598	

7.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 5 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Revenus locatifs	5 489	6 233	(744)
Produits et charges locatives	(278)	(540)	262
Charges refacturées	1 635	1 799	(164)
Charges refacturables	(1 709)	(1 903)	194
Charges non refacturables	(188)	(233)	45
Charges diverses	-	(189)	189
Honoraires de location	(16)	(13)	(3)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres produits et charges sur immeubles	(241)	(28)	(213)
Autres produits	4	-	4
Coût du risque	(245)	(28)	(217)
Loyers nets sur immeubles de placement	4 970	5 666	(696)

La baisse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- Les cessions à hauteur de 435 K€
- Les congés reçus à hauteur de 225 K€

Note 6 - 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 (Honoraires de gestion, assurances, frais de représentation, taxe professionnelle, contribution sociale de solidarité des sociétés ...)

En milliers euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Autres achats et charges externes	(1 008)	(368)	(640)
Impôts, taxes et versements assimilés	(53)	(87)	34
Charges de personnel	-	-	-
Total	(1 060)	(455)	(605)

La hausse des frais de structure s'explique essentiellement par les prestations de services fournies par Affine qui ont été réévaluées le 1er juillet 2010 afin d'être conforme aux conditions de marché.

Note 7 - Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	884	-	884
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(900)	-	(900)
Résultat des cessions d'immeuble de placement	(16)	-	(16)
Levée d'option sur immeuble en location financement	-	-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-
Total	(16)	-	(16)

Note 8 – Résultats, Dividendes et ANR par action

- Résultat EPRA

(En milliers d'euros)	30/06/2011	30/06/2010
Résultat net - part du groupe	10 238	673
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	(7 425)	(1 155)
Résultat des cessions d'actif	16	-
Autres éléments non récurrents	(345)	80
Ajustement des écarts d'acquisitions	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(1 793)	2 405
Impôts non courant, différés et exit tax	(12)	1
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(1)	(1)
Résultat EPRA	678	2 003

- Résultat par action

	30/06/2011	30/06/2010
Résultat net - part du groupe	10 238 044	673 129
Résultat EPRA	677 801	2 003 467
Nombre d'actions en circulation à la clôture	2 898 000	2 898 000
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(14 855)	(23 069)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	2 883 145	2 874 931
Impact des instruments dilutifs	-	-
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	2 883 145	2 874 931
Résultat par action (en euros)	3,55	0,23
Résultat dilué par action (en euros)	3,55	0,23
Résultat EPRA par action (en euros)	0,24	0,70

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.

• ANR IFRS

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Fonds propres (avant affectation) - ANR IFRS hors droits	46 641 902	37 594 603	33 108 166
Droits de transfert	13 013 067	12 480 517	12 858 219
ANR IFRS dilué droits inclus	59 654 969	50 075 120	45 966 385
Nombre d'actions en circulation	2 898 000	2 898 000	2 898 000
Autocontrôle	(11 907)	(15 555)	(25 226)
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	2 886 093	2 882 445	2 872 774
ANR IFRS dilué hors droit par action	16,16	13,04	11,52
ANR IFRS dilué droits inclus par action	20,67	17,37	16,00

• ANR EPRA

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
ANR IFRS hors droits	46 641 902	37 594 603	33 108 166
Retraitements EPRA	5 239 766	7 032 546	9 521 086
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	5 239 766	7 032 546	9 521 086
<i>dont impôts différés net</i>	-	-	-
ANR EPRA hors droits	51 881 668	44 627 149	42 629 251
ANR EPRA droits inclus	64 894 735	57 107 666	55 487 471
ANR EPRA hors droits par action	17,98	15,48	14,84
ANR EPRA droits inclus par action	22,49	19,81	19,31

• ANNNR EPRA

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
ANR EPRA hors droits	51 881 668	44 627 149	42 629 251
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	(5 239 766)	(7 032 546)	(9 521 086)
<i>dont ajustement de valeurs de l'endettement</i>	5 629 678	6 998 050	nd
<i>dont impôts différés net</i>	-	-	-
ANNNR EPRA hors droits	52 271 580	44 592 653	nd
ANNNR EPRA droits inclus	65 284 647	57 073 170	nd
ANNNR EPRA hors droits par action	18,11	15,47	-
ANNNR EPRA droits inclus par action	22,62	19,80	-

7.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes détaillées dans le rapport financier annuel 2010, publié sur le site [www. Affiparis.fr](http://www.Affiparis.fr), pages 44 à 48, nous paraissent toujours être d'actualité.

7.7. Engagements et garanties donnés

Tableau des engagements (en milliers d'euros)	30/06/2011	31/12/2010
Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :		
HSH NORDBANK de 9 000 K€	6 578	6 833
HSH NORDBANK de 58 000 K€	57 100	57 100
HSH NORDBANK de 5 000 K€	312	312
BNP Paribas de 6 200 K€	5 660	5 760
HSH NORDBANK de 13 275 K€	12 975	13 075
Crédit Agricole de 15 206 K€	14 502	14 628
Société Générale de 35 920 K€	34 542	32 491
SaarLB de 5 300 K€	4 982	5 042

7.8. Ratio de structure financière

Le LTV droits inclus est calculé par rapport à la dette bancaire ; Il atteint 61,2 % au 30 juin 2011 contre 63,2% au 31 décembre 2010.

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

7.9. Informations relatives aux parties liées

7.9.1. Rémunération des organes de direction et d'administration

Au cours du 1^{er} semestre 2011, des jetons de présence ont été alloués aux membres du conseil d'administration pour 18 K€.

7.9.2. Transactions d'AffiParis avec les sociétés liées

En milliers d'euros		30/06/2011	30/06/2010
	Compte Courant	(22 956)	(27 044)
Affine	Charges financières	246	248
	Charges d'exploitation	771	124

7.10. Evénements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2011

Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2. III du Code Monétaire et Financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société AffiParis, relatifs à la période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7.1.2 de l'annexe qui expose que la présentation des comptes a fait l'objet de modifications afin de se conformer aux recommandations de l'EPRA.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris, le 28 juillet 2011

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Rémi Savournin

Jean-Philippe Bertin

Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

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

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

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

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

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

Alain Chaussard
Président-Directeur général
Chief Executive Officer

Nicolas Cheminais
Directeur général délégué
Deputy Chief Executive Officer

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

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