



Paris, le 25 octobre 2011

## AffiParis lance une augmentation de capital de 25,7 millions d'euros avec maintien du droit préférentiel de souscription

- EMISSION D' ACTIONS AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION
  - PRIX D'EMISSION : 9,35 € PAR ACTION
- ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION DE SON ACTIONNAIRE DE REFERENCE AFFINE A HAUTEUR DE 75,27 %
- PERIODE DE SOUSCRIPTION OUVERTE DU 26 OCTOBRE 2011 AU 8 NOVEMBRE 2011

Paris, le 25 octobre 2011 – AffiParis (Code ISIN : FR0010148510 – NYSE: FID) annonce aujourd'hui les modalités d'une augmentation de capital de 25,7 millions d'euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (les « **DPS** »).

L'opération a pour objectif de renforcer les fonds propres de la Société face à un endettement élevé, et d'améliorer ainsi son ratio d'Endettement Financier Net / Capitaux Propres. Sur la base des données consolidées au 30 septembre 2011, ce ratio serait ramené de 3,4 à 2,1 par la souscription de la totalité de l'émission (à lui seul l'engagement pris par Affine de souscrire à l'opération à hauteur de 75,27% ramènera ce ratio à 2,4).

Crédit du Nord intervient en tant que Chef de File et Teneur de Livre et Gilbert Dupont en tant que Prestataire de services d'investissement de l'opération.

### PRINCIPALES MODALITES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, agissant dans le cadre de la 9<sup>ème</sup> résolution de la délégation accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 avril 2010, a fixé, lors de sa réunion du 21 octobre 2011, les modalités d'une augmentation de capital avec maintien du DPS selon les caractéristiques suivantes :

- Nombre d'actions nouvelles à émettre : 2.753.100 actions ;
- Prix de souscription : 9,35 euros par action (dont 5,248 euros de nominal et 4,102 euros de prime d'émission), soit une décote de 4,6% sur le cours de clôture de l'action AffiParis le 21 octobre 2011 ;
- Produit brut de l'émission : 25.741.485 euros ;
- Les actionnaires d'AffiParis recevront un DPS par action enregistrée comptablement à la clôture de la journée du 25 octobre 2011 ;
- 20 DPS permettront aux actionnaires de souscrire à titre irréductible à 19 actions nouvelles au prix de 9,35 euros par action nouvelle. Sur la base du cours de clôture de l'action AffiParis le 21 octobre 2011, la valeur théorique du DPS s'élève à 0,22 euro ;
- Les souscriptions à titre réductible sont autorisées et seront soumises à réduction en cas de sursouscription ;



- La période de souscription débutera le 26 octobre 2011 et s'achèvera le 8 novembre 2011 inclus ; durant cette période, les DPS seront cotés et négociables sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011132992 ;
- Les actions nouvelles porteront jouissance courante à compter de la date de règlement-livraison des actions, prévue le 21 novembre 2011. Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société.

#### **INTENTIONS DE SOUSCRIPTION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

Affine, actionnaire à hauteur de 75,27% d'AffiParis, s'est engagée à participer à l'augmentation de capital à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses DPS, par incorporation de son avance d'actionnaire qui s'élève à 19,7 millions d'euros.

La Société n'a pas connaissance à ce stade des intentions des autres actionnaires.

#### **MISE A DISPOSITION DU PROSPECTUS**

Des exemplaires du prospectus constitué (i) du document de référence de la société AffiParis enregistré par l'AMF le 14 octobre 2011 sous le numéro R.11-058 et (ii) de la note d'opération (incluant un résumé du prospectus) qui a obtenu le visa de l'AMF n°11-482 en date du 24 octobre 2011, sont disponibles sans frais et sur simple demande au siège social d'AffiParis. Le prospectus peut également être consulté sur les sites Internet d'AffiParis ([www.affiparis.fr](http://www.affiparis.fr)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

AffiParis attire l'attention des investisseurs sur les sections relatives aux facteurs de risques figurant dans le prospectus visé par l'AMF avant de prendre leur décision d'investissement.

#### **A propos d'AffiParis**

*Spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien, et plus particulièrement celui du bureau, AffiParis détient un patrimoine se composant à fin juin 2011 de 13 immeubles, d'une valeur de 223 M€ et répartis sur une surface de 43 000 m<sup>2</sup>.*

*AffiParis a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2007. Son action est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : FID FP / FID.PA ; code ISIN : FR0010148510).*

#### **Contact**

##### **RELATIONS INVESTISSEURS**

Frank Lutz  
+33 (0)1 44 90 43 53 – [frank.lutz@affine.fr](mailto:frank.lutz@affine.fr)

##### **RELATIONS PRESSES**

Citigate Dewe Rogerson – Lucie Larguier  
+33 (0)1 53 32 84 75 – [lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)



## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°11-482 en date du 24 octobre 2011 de l'AMF

### Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

### A. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### Dénomination sociale, secteur d'activité et nationalité

AffiParis, société anonyme à conseil d'administration de droit français.

Code APE : 6820B – Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

#### Aperçu des activités

AffiParis, société foncière ayant opté pour le statut SIIC, est une société spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien, et plus particulièrement celui du bureau. Au 30 juin 2011, le patrimoine d'AffiParis se compose de 13 immeubles, d'une valeur de 223 M€ répartis sur une surface de 43.000 m<sup>2</sup>.

#### Informations financières sélectionnées

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2008, 2009 et 2010 et aux exercices semestriels clos les 30 juin 2010 et 2011, sont extraites des comptes annuels et consolidés établis selon les normes IFRS.

En millions d'euros	2008 *	2009 *	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	10,9	12,8	6,2	12,2	5,5
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	5,2	8,4	3,9
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
Résultat EPRA	1,6	3,2	2,0	1,9	0,7
Cash flow opérationnel	8,2	7,9	5,9	7,1	4,3
Investissements	73,5	1,8	0,1	0,5	2,1
Cessions	6,0	5,9	-	8,4	1,0
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(1)</sup>	237	219	220	214	223
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(1)</sup>	224	206	207	201	210
Actif net réévalué EPRA de liquidation	49,3	39,6	42,6	44,6	51,9
Dettes financières nettes <sup>(2)</sup>	149,9	138,8	137,2	135,0	136,5
LTV	63,0 %	63,4 %	62,3 %	63,2 %	61,2 %
Coût moyen de la dette <sup>(3)</sup>	5,4 %	4,5 %	4,1 %	4,2 %	4,2 %
Report fiscal déficitaire	5,2	16,7		14,5	

\* 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 années 2008 et 2009 ont été retraitées en conséquence.

(1) y compris immeubles destinés à la vente

(2) avances d'actionnaire exclues

(3) coûts de couvertures inclus



### Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement

<i>En milliers d'euros – Données non auditées</i>	<b>Au 30 septembre 2011</b>
<b>1 - CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT</b>	
Total de la dette courante	9.547
Total de la dette non courante	127.979
Capitaux propres part du Groupe (hors résultat de la période)	46.642
<b>2 – ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	
Liquidités	810
Dettes financières à court terme	31.408
Endettement financier net à court terme	30.598
Endettement financier à moyen et long terme	129.076
<b><i>Endettement financier net</i></b>	<b><i>159.674</i></b>

### Résumé des principaux facteurs de risque propres à la Société et son activité

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits en détail dans le chapitre 4 du document de référence enregistré par l'AMF le 14 octobre 2011 sous le numéro R.11-058 et au chapitre 2 de la présente note d'opération, et notamment les facteurs de risques suivants :

- risques liés à l'activité de la Société, notamment ceux liés à l'environnement économique et au marché immobilier, à la réglementation des baux et à leur non renouvellement, au non paiement des loyers ;
- risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la Société ;
- risques liés aux réglementations applicables : l'activité de la Société est soumise à de nombreuses réglementations dont certaines sont très contraignantes et pourraient être renforcées à l'avenir ;
- risques liés à l'estimation de la valeur des actifs ;
- risques industriels et environnementaux ;
- risques liés aux assurances ;
- risques liés à la Société, notamment ceux liés à l'actionnaire majoritaire, Affine, qui détient la majorité des droits de vote en assemblée générale de la Société ;
- risque de liquidité couvert par l'avance en compte courant d'Affine ;
- risque de taux d'intérêt, limité par la mise en place d'instruments de couverture (caps et tunnels) ;
- risques liés aux covenants bancaires, respectés par la Société au 30 juin 2011 ;
- risque lié au ratio de structure financière ;
- risque de change ;
- risque de contrepartie bancaire ; et
- risques informatiques.



### Évolution récente de la situation financière et perspective

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis le 30 juin 2011.

### B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION

<b>Raison et utilisation du produit de l'émission</b>	La présente augmentation de capital a pour objet de renforcer les fonds propres de la Société face à un endettement élevé, et d'améliorer ainsi son ratio d'Endettement Financier Net / Capitaux Propres. Sur la base des données consolidées au 30 septembre 2011, ce ratio serait ramené de 3,4 à 2,1 par la souscription de la totalité de l'émission (à lui-seul l'engagement pris par Affine de souscrire à l'opération à hauteur de 75,27% ramène ce ratio à 2,4).
<b>Nombre d'actions nouvelles à émettre</b>	2.753.100 actions.
<b>Prix de souscription des actions nouvelles</b>	9,35 euros par action.
<b>Produit brut de l'émission</b>	<p>En cas de souscription de l'émission à 100%, le produit brut de l'émission s'élèvera à 25.741.485 euros prime d'émission incluse réparti comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Souscription par compensation de créance d'Affine : 19.375.574,90 € (représentant 98,4% du montant de la créance totale en date du 21 octobre 2011) ;</li><li>– Souscriptions en espèces par les autres actionnaires : 6.365.910,10 €.</li></ul> <p>Il est toutefois possible que l'opération soit limitée à 75,27% du montant total de l'émission si les autres actionnaires ne participent pas. Dans cette hypothèse, la Société ne percevra aucun versement en espèces.</p>
<b>Produit net estimé de l'émission</b>	Environ 25,6 millions d'euros.
<b>Jouissance des actions nouvelles</b>	Courante
<b>Droit préférentiel de souscription</b>	<p>La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– aux porteurs d'actions anciennes enregistrées comptablement sur leur compte à l'issue de la journée comptable du 25 octobre 2011, ou</li><li>– aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.</li></ul> <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– à titre irréductible à raison de 19 actions nouvelles pour 20 actions anciennes possédées (20 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 19 actions nouvelles au prix de 9,35 euros par action) ;</li><li>– et, à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.</li></ul>
<b>Valeur théorique du droit préférentiel de</b>	Sur la base du cours de clôture de l'action AffiParis le 21 octobre 2011, soit 9,80 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,22 euro.

CE COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE PUBLIÉ, DISTRIBUÉ OU DIFFUSÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ETATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE OU AU JAPON.



#### souscription

<b>Cotation des actions nouvelles</b>	Sur Euronext Paris (Compartiment C), dès leur émission prévue le 21 novembre 2011, sur la même ligne de cotation que les actions anciennes de la Société (code ISIN FR0010148510)
<b>Intention de souscription des principaux actionnaires</b>	Affine, qui détient 2.181.328 actions représentant 75,27 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 2.072.254 actions nouvelles.
<b>Garantie</b>	Néant.

#### Facteurs de risque de marché liés à l'opération pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes

Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée et pourraient ne pas pouvoir vendre leurs droits sur le marché dans le cas où ils n'auraient pas de valeur pendant la période de souscription.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et passer en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Le cours des actions de la Société pourrait connaître une forte volatilité.

Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.

#### Risque fiscal pour les personnes physiques résidentes fiscales de France

Les dividendes perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 font l'objet d'un abattement de 40% et ne sont donc retenus que pour 60% de leur montant pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de leur perception. Cet abattement pourrait faire l'objet d'une suppression de par l'adoption par la Commission des Finances de l'Assemblée Nationale le 13 octobre 2011 de l'amendement n°I-45 dans le cadre de la Loi de Finances pour 2012, et du vote en première lecture à l'Assemblée Nationale du même amendement le 20 octobre 2011.

#### C. DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL

##### Actionnariat d'AffiParis au 30 septembre 2011

	Nombre d'actions détenues	% du capital et des droits de vote
Affine	2.181.328	75,27 %
Autres nominatifs	1.383	0,05 %
Auto détention	14.389	0,50 %
Public	700.900	24,19 %
<b>TOTAL</b>	<b>2.898.000</b>	<b>100,00 %</b>



## Dilution

### Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre

L'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2011 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2011 - et du nombre d'actions composant le capital social à la date du Prospectus) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital.....	16,09
Après émission de 2.753.100 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital .....	12,81

### Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital à la date du Prospectus) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital.....	1
Après émission de 2.753.100 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital .....	0,51

## D. MODALITÉS PRATIQUES

### Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

24 octobre 2011	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le Prospectus.
25 octobre 2011	Diffusion d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital. Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission.
26 octobre 2011	Ouverture de la période de souscription – Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
8 novembre 2011	Clôture de la période de souscription - fin de la cotation du droit préférentiel de souscription.
14 novembre 2011	Date limite de dépôt des dossiers des intermédiaires financiers à l'établissement centralisateur à 17 heures.
17 novembre 2011	Diffusion d'un communiqué de presse annonçant le résultat de l'augmentation de capital. Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
21 novembre 2011	Émission des actions nouvelles - Règlement-livraison.
22 novembre 2011	Cotation des actions nouvelles.

CE COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE PUBLIÉ, DISTRIBUÉ OU DIFFUSÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ETATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE OU AU JAPON.



### **Pays dans lesquels l'offre sera ouverte**

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

### **Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription**

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 26 octobre 2011 et le 8 novembre 2011 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 8 novembre 2011 à la clôture de la séance de bourse.

### **Intermédiaires financiers**

Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 8 novembre 2011 par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.

Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par Société Générale Securities Services / Global Issuer Services – 32, rue du Champ de Tir, BP 81236, 44312 Nantes Cedex 3, jusqu'au 8 novembre 2011.

Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital : Société Générale Securities Services / Global Issuer Services – 32, rue du Champ de Tir, BP 81236, 44312 Nantes Cedex 3.

### **Contact Investisseurs**

Frank Lutz

Téléphone : +33 (0)1 44 90 43 53

E-mail : frank.lutz@affine.fr

### **Mise à disposition du Prospectus**

Le Prospectus est disponible sans frais auprès d'AffiParis, 5 rue Saint Georges – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'AffiParis ([www.affiparis.fr](http://www.affiparis.fr)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès du Crédit du Nord, Direction des Affaires Financières, 50 rue d'Anjou – 75008 Paris.