



**RAPPORT  
DE GESTION  
MANAGEMENT  
REPORT**

**2011**



**AFFIPARIS**

# SOMMAIRE CONTENTS



## 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 4,7 % 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 enhancement 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 4.7% of the total value of its assets.

### Profil Profile

Chiffres clés <i>Key Figures</i> .....	01
Faits marquants <i>Key Events</i> .....	02
Message du Président <i>Chairman Message</i> .....	03
Actionnariat <i>Shareholding</i> .....	04

### Gouvernance Governance

Organes de direction <i>Management</i> .....	06
Politique environnementale <i>Environmental policy</i> .....	07

### Patrimoine Assets

Activité de l'exercice <i>Activity for the period</i> .....	08
Portefeuille immobilier <i>Property portfolio</i> .....	09

### Synthèse financière Financial summary

Résultats <i>Earnings</i> .....	12
Cash-flow <i>Cash flow</i> .....	13
Bilan <i>Balance Sheet</i> .....	14
Perspectives <i>Outlooks</i> .....	16
Liste des immeubles <i>List of properties</i> .....	16

Annexe financière et juridique Financial & legal notes .....	17
---	----

## CHIFFRES CLÉS

### KEY FIGURES



Comptes consolidés (M€)	2009	2010	2011	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	12,8	12,2	11,0	Gross rental income
Résultat opérationnel courant	10,5	8,4	8,4	Current operating profit
Résultat net – part du groupe	(11,0)	5,1	9,2	Net profit – group share
Résultat EPRA	3,2	1,9	1,8	EPRA earnings
Cash flow opérationnel	7,9	7,1	8,7	Operating cash flow
Investissements	1,8	0,5	2,8	Investments
Cessions	5,9	8,4	8,9	Disposals
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(1)</sup>	219	214	215	FV of investment properties (incl. TT) <sup>(1)</sup>
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(1)</sup>	206	201	202	FV of investment properties (excl. TT) <sup>(1)</sup>
Actif net réévalué EPRA de liquidation	39,6	44,6	78,3	Liquidation EPRA net asset value
Dettes financières nettes <sup>(2)</sup>	138,8	135,0	124,0	Net financial debt <sup>(2)</sup>
LTV (%)	63,4	63,2	57,6	LTV (%)
Coût moyen de la dette (%) <sup>(3)</sup>	4,5	4,2	4,5	Average cost of debt (%) <sup>(3)</sup>
Données par action (€)	2009	2010	2011	Figures per share (€)
Résultat net	(3,82)	1,77	2,89	Net profit
Résultat EPRA	1,10	0,66	0,58	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	1,22	0,77	0,36	Funds from operations
Dividende		0,42	0,22	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(1)</sup>	13,76	15,48	13,90	EPRA net asset value (excl. TT) <sup>(1)</sup>
Cours de bourse	7,90	7,76	7,94	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 MAY

- > Cession de locaux d'activités de 3 125 m<sup>2</sup> à Lezennes (59).
- > Sale of 3,125 sqm of industrial premises in Lezennes (59).

#### JUIN JUNE

- > Achat par Affine de la participation de 9,8 % de Shy dans le capital de la société.
- > Acquisition by Affine of Shy's 9.8% stake in the company's capital.

#### OCTOBRE OCTOBER

- > Cession de 957 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris (75).
- > Cession de 282 m<sup>2</sup> de bureaux à Montpellier (34).
- > Sale of 957 sqm of offices in Paris (75).
- > Sale of 282 sqm of offices in Montpellier (34).

#### NOVEMBRE NOVEMBER

- > Augmentation de capital de 25,7 M€ avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS).
- > Completion of a €25.7m capital increase through a rights offering (RO).
- > Souscription d'Affine à l'augmentation de capital à titre irréductible (19,4 M€), par l'exercice de DPS (3,2 M€) et à titre réductible (2,5 M€).
- > Subscription of Affine to the capital increase through its rights (€19.4m), rights offering (€3.2m) acquired on the market and share in excess (€2.5m).

#### DÉCEMBRE DECEMBER

- > Lancement de la vente de l'immeuble Baudry.
- > Launching of the disposal of the Baudry building complex.



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



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



MESSAGE DU PRÉSIDENT

CHAIRMAN MESSAGE

## LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Figurant parmi les meilleures performances des SIIC en matière de parcours boursier en 2011, avec une progression de 2,3 % de son cours dans un marché en profonde crise, AffiParis a été reconnue comme une des foncières cotées les plus attractives ; ceci reflète sans doute une prise de conscience de la conjonction d'une grande qualité de son patrimoine, quasi-uniquement composé d'immeubles parisiens bien situés et bien loués, d'une décote très importante du cours par rapport à l'ANR, qui s'élevait encore à plus de 40 % à fin 2011, et de la poursuite de la croissance soutenue de son résultat.

L'exercice aura en outre été marqué par une importante opération financière qui a permis de renforcer ses fonds propres de 26 M€, tandis que le LTV, indicateur sensible dans cette période troublée, poursuivait sa décroissance. Enfin, le marché a été approché en décembre en vue d'une cession possible de l'ensemble immobilier de la rue Baudry, qui occupe sans doute une part excessive dans le portefeuille de la société.

Bien armée pour poursuivre son développement dans un marché parisien qui reste très porteur, AffiParis se doit également d'envisager une autre évolution : un rapprochement avec Affine, qui détient déjà 87% de son capital, pourrait permettre à ses autres actionnaires de participer au développement d'un groupe bénéficiant d'une assise et d'une visibilité élargies, et dont les titres offrent une liquidité et une rentabilité attractives.

## LETTER TO SHAREHOLDERS

With a price increase of 2.3% in a market in deep crisis, AffiParis is ranked among the top SIIC performers in price changes in 2011 and has thus been recognised as one of the most attractive listed real estate companies. This reflects an acknowledgement of the combination of the high quality of its property assets, comprised almost exclusively of well-leased, well-located Paris properties; a very significant price discount in terms of NAV, which was still over 40% at the end of 2011; and the continued steady growth of its earnings.

The year has also been marked by a major financial transaction that strengthened its equity by €26m, while LTV – a sensitive indicator in this unstable period – continued to fall. Finally, the market was approached in December for a possible sale of the property complex in Rue Baudry, a maybe too large component of the company's portfolio.

Well-prepared to continue its growth in a Paris market that remains strong, AffiParis also needs to envisage another change: to combine with Affine, which already holds 87% of its capital, could allow its other shareholders to participate in the development of a group that offers a solid base, wide visibility, and shares with attractive liquidity and profitability.





## ACTIONNARIAT

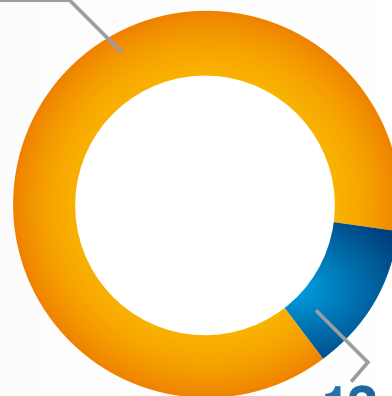
### SHAREHOLDING

## ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2011 SHAREHOLDING AT 31 DECEMBER 2011

À la suite de l'augmentation de capital de novembre dernier, le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2011 à 29 700 000 €, divisé en 5 651 100 actions. Le flottant représente 13,1 % du capital, le solde, soit 86,9 %, étant détenu par Affine.

Following the capital increase of last November, on 31 December 2011, the share capital of AffiParis totalled €29,700,000 divided into 5,651,100 shares. The free float represented 13.1% of the capital, with the balance (86.9%) held by Affine.

86,9 %  
AFFINE



13,1 %

Flottant/Free float

## 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 19 359 actions propres détenues par la société au 31 décembre 2011 est de 179 006 €.

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. Cet écart de surperformance a été maintenu tout au long de l'année, permettant au cours d'atteindre fin décembre 7,94 €, en hausse de 2,3 % par rapport au début 2011, contre une baisse d'environ 15 % pour les indices sectoriels. Il s'est sensiblement stabilisé depuis le début de l'année 2012 pour atteindre 7,90 € le 1<sup>er</sup> février.

Le volume moyen quotidien de transactions a été de 2 069 titres au cours de 2011 contre 1 352 pour la même période en 2010. Le taux de rotation du capital sur le marché a été de 16,7 %, ou encore de 62 % par rapport au flottant.

## AFFIPARIS ON THE STOCK MARKET

AffiParis shares are listed on the NYSE Euronext Paris. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees continuous stock quotation. At 31 December 2011, the gross value of the 19,359 treasury shares held by the company amounted to €179,006.

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. This outperformance gap has remained all over the year allowing the share price to reach €7.94 at the end of December, an increase of 2.3% in comparison with early 2011 against a decrease of roughly 15% for the sectorial indices. It has stabilized since the beginning of 2012, reaching €7.90 on 1<sup>st</sup> February.

The average daily volume of transactions in 2011 was 2,069 shares, compared to 1,352 for the same period in 2010. The annualised transaction turnover was 16.7% of total capital, or 62% based on the free float.



## CARACTÉRISTIQUES BOURSIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2011 SHARE CHARACTERISTICS AT 31 DECEMBER 2011

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0010148510
Bloomberg	FID FP
Reuters	FID.PA
Nombre de titres / Number of shares	5 651 100
Flottant / Float	13,1 %
Cours / Price	7,94 €
+ Haut & + Bas / High & Low	10,13 € / 7,48 €
Capitalisation / Capitalization	44,9 M€
Rendement global du titre / Total shareholder return	7,7 %

## AGENDA DE L'ACTIONNAIRE SHAREHOLDER'S DIARY

- } 25 avril 2012 - Assemblée générale  
25 April 2012 - Annual General Meeting
- } Mai 2012 - Chiffre d'affaires du premier trimestre  
May 2012 - First quarter revenues
- } 3 Mai 2012 - Paiement du dividende  
3 May 2012 - Dividend payment
- } Juillet 2012 - Chiffre d'affaires et résultats  
semestriels 2012  
July 2012 - 2012 Half-year revenues and results

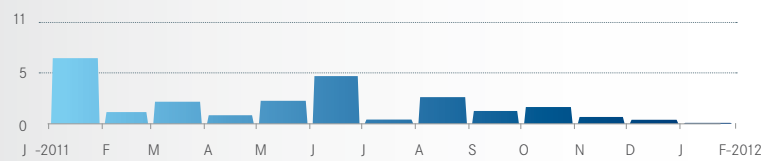
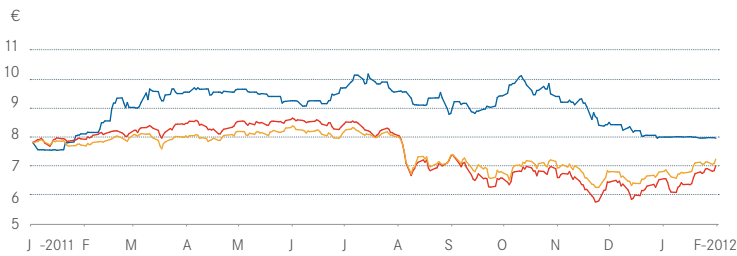
(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [dividende 2011] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2010.  
(Dividend paid during the year [2011 dividend] + change in the share price) / Price at 31 December 2010.

## COURS DE L'ACTION AFFIPARIS (en €)

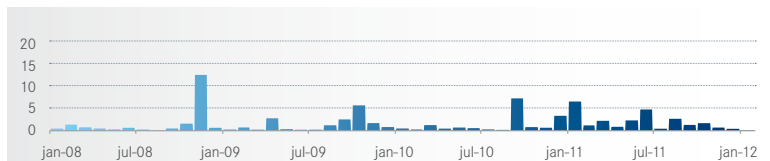
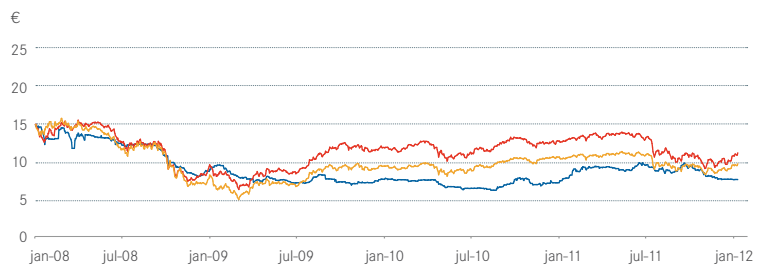
### AFFIPARIS SHARE PRICE (in €)

## VOLUME MOYEN DE TRANSACTION (en milliers de titres)

### AVERAGE TRANSACTION VOLUME (in thousands of shares)



AffiParisEuronext IEIF SIIC France EPRA Europe



# GOUVERNANCE GOVERNANCE

## ORGANES DE DIRECTION

### MANAGEMENT

#### Conseil d'Administration au 31 décembre 2011 Board of Directors at 31 December 2011

**Président / Chairman**

**Alain Chaussard**

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

**Vice-Président / Vice-Chairperson**

**Maryse Aulagnon**

Président Directeur Général d'Affine  
*Chairperson and C.E.O. of Affine*

**Charles de Jerphanion**

Directeur Général d'IGC Promotion  
*Chief Executive Officer of IGC Promotion*

**Mab-Finance SAS**

Représentée par **Cyril Aulagnon**  
Directeur de l'immobilier d'Affine  
*Represented by Cyril Aulagnon  
Head of the Real Estate Department of Affine*

**Didier Moinet**

Gérant de Quartz  
*Manager of Quartz*

**Jean-Louis Simon**

Président de Lauremma  
*Chairman of Lauremma*

#### Direction générale General Management

**Alain Chaussard**

Directeur Général  
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**







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

## POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ENVIRONMENTAL POLICY

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

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

AffiParis 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 at improving 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 making buildings more comfortable for users and raises their awareness of environmental issues.

AffiParis carries out periodic audits on its buildings to ensure that they are used in accordance with obligations regarding risk and environmental quality. AffiParis also carries 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



> Rue Paul Baudry, Paris 8<sup>e</sup>

## GESTION

Au cours de l'année, 6 baux nouveaux ou renégociés représentant un loyer global annuel de 5,0 M€ pour une surface de 9 400 m<sup>2</sup> ont été signés, principalement alimenté par la prorogation de la période ferme de l'immeuble Baudry. 5 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 0,6 M€, dont la moitié est liée à la cession de l'actif rue Chapon.

## MANAGEMENT

During the year, 6 new or renegotiated leases were signed, representing a total annual rental income of €5.0m for a floor area of 9,400 sqm, mainly driven by the extension of the firm period of the Baudry building. 5 tenants cancelled their leases, representing a total annual rental income of €600,000, half of which is related to the sale of the building Chapon.

## ACQUISITIONS

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

## ACQUISITIONS

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

## CESSIONS

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

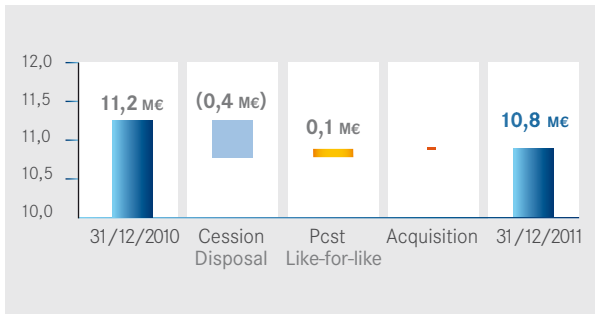
La société a cédé un local d'activité à Lezennes (3 125 m<sup>2</sup>) au mois de mai et deux lots à Montpellier (282 m<sup>2</sup>) en octobre. Par ailleurs, une cession d'opportunité a conduit le groupe à vendre l'un de ses actifs Parisiens, rue Chapon (957 m<sup>2</sup>). Ces cessions, d'un montant total de 8,8 M€, ont été réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises ou supérieurs.

## 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) and in October 2 lots in Montpellier (282 sqm). Further to this, an opportunistic disposal led the group to sell one of its Parisian assets in Chapon street (957 sqm). Those €8.8m disposals were made at a price in line with the most recent appraisals or higher.

## ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX (M€) CHANGE IN HEADLINE RENTS (€m)

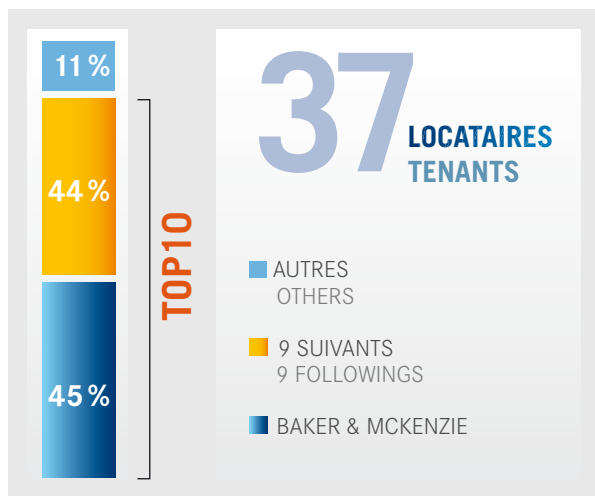


Pcst / Like-for-like : À périmètre constant. / On a like-for-like basis.

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

Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding advantages granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually considered as such, staggering of rent, etc.).

## 10 PREMIERS CLIENTS 10 LARGEST CUSTOMER



## LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER PROPERTY PORTFOLIO

PAR NATURE BY TYPE	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	96,9 %	61,5 %	95,7 %
Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises	3,1 %	38,5 %	4,3 %

PAR LOCALISATION BY LOCATION	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Paris	95,3 %	53,8 %	93,7 %
Autres / Others	4,7 %	46,2 %	6,3 %

À fin 2011, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 12 immeubles (et un ensemble de parkings) développant 41 291 m<sup>2</sup> utiles et dégagant sur la base des baux en cours un loyer annuel global de 10,8 M€ (contre 11,2 M€ à fin décembre 2010). Les loyers en vigueur au 31/12/2011 sont à périmètre constant en hausse de 1,3 % par rapport à ceux de fin 2010.

Les cinq immeubles parisiens représentent 95,3 % de la valeur et 93,7 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 458 €/m<sup>2</sup>.

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 95,2 % (vs 95,3 % fin 2010), les immeubles parisiens étant loués à près de 97 %.

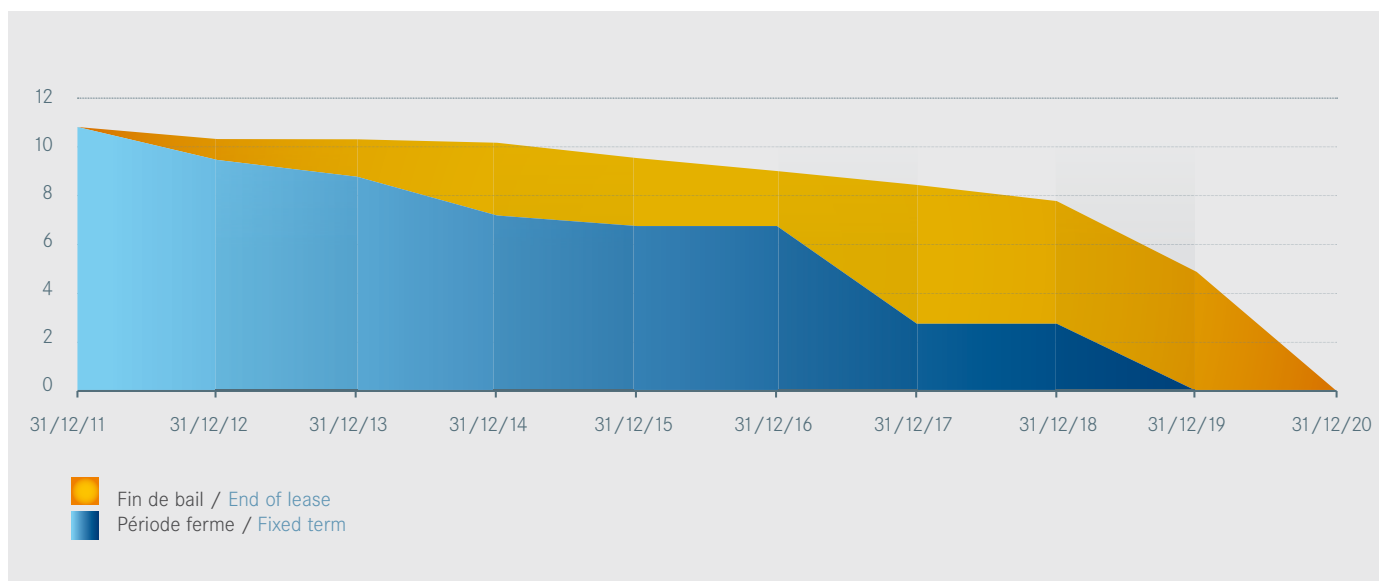
At the end of 2011, the Group's rental properties comprised 12 buildings (and a set of parking lots) that totalled 41,291 sqm of useable surface area and, on the basis of leases in effect, yielded a total annual rental income of €10.8m (compared to €11.2m at the end of December 2010). On a like-for-like basis, headline rents on 31/12/2011 increased by 1.3% compared to end of 2010.

The five buildings in Paris account for 95.3% of the value and 93.7% of the rental income, with a weighted average rent of €458/sqm.

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 95.2% (vs 95.3% end 2010), and close to 97% for buildings in Paris.



## ÉCHÉANCIER DES BAUX EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2011 (M€) LEASE SCHEDULE BASED ON RENTALS AT 31 DECEMBER 2011 (€m)



Le principal actif du Groupe (51 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 400 m<sup>2</sup>, localisé au sein du quartier central des affaires de Paris, acquis au mois de juin 2006. Situé entre la rue Paul Baudry et la rue de Ponthieu à Paris (8<sup>e</sup>), à proximité des Champs Élysées. Il est composé de sept immeubles indépendants communiquant encadrant un jardin central et 113 places de parking. Il est en quasi-totalité loué depuis octobre 2006 et a fait l'objet en août dernier d'un renouvellement du bail pour une période ferme de 6 ans au cabinet Baker & McKenzie, qui représente ainsi 45 % du total des loyers du groupe AffiParis.

Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (97,5 % de la valeur), internes (2,3 % : immeubles de petite taille en cours de cession) et sur des prix de promesses de vente (0,2 %). Au 31 décembre 2011, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 202,5 M€. La valeur droits inclus atteint 215,1 M€, soit une hausse de 0,6 % par rapport au 31 décembre 2010.

À périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en hausse de 2,4 % 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 5,6 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 8,9 M€ de la valeur.

The Group's main asset (51% of value) comprises 9,400 sqm of outstanding office property located in the central business district of Paris, acquired in June 2006. The property is located between Rue Paul Baudry and Rue de Ponthieu in the 8th arrondissement, near the Champs Élysées. It comprises seven connected 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. The lease was renewed in last August for a firm 6-year period, representing 45% of the AffiParis Group's total rental income.

All rental properties of the Group were valued on the basis of external appraisals (97.5% of value), internal appraisals (2.3% : small-size buildings under sale) and on the prices of sales commitments (0.2%). On 31 December 2011, the fair value of the properties excluding transfer taxes totalled €202.5m (including assets held for sale). Adding transfer taxes, it was €215.1m, an increase of 0.6% compared to 31 December 2010.

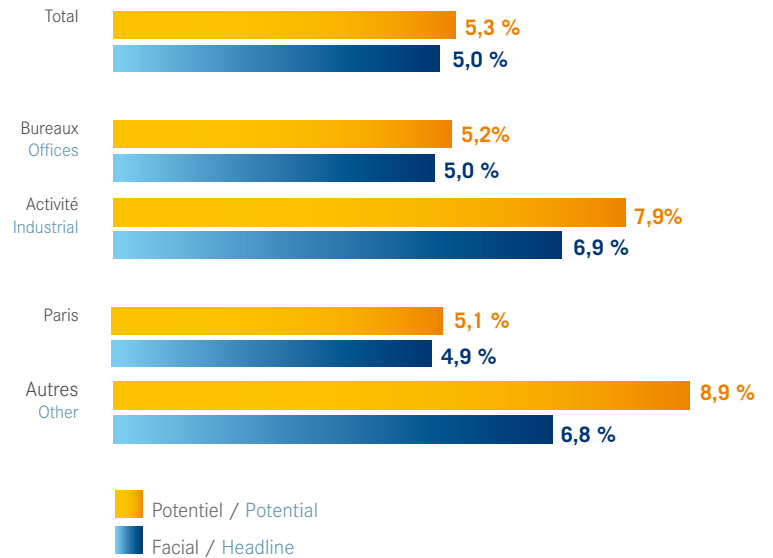
On a like-for-like basis, the fair value of the buildings increased by 2.4%, mainly due to the decrease in the capitalisation rates used in the appraisals, partially offset by lower market rents.

The gross average rate of return is 5.6% ; a variation of 25 basis points would result in a €8.9m increase or decrease in value.

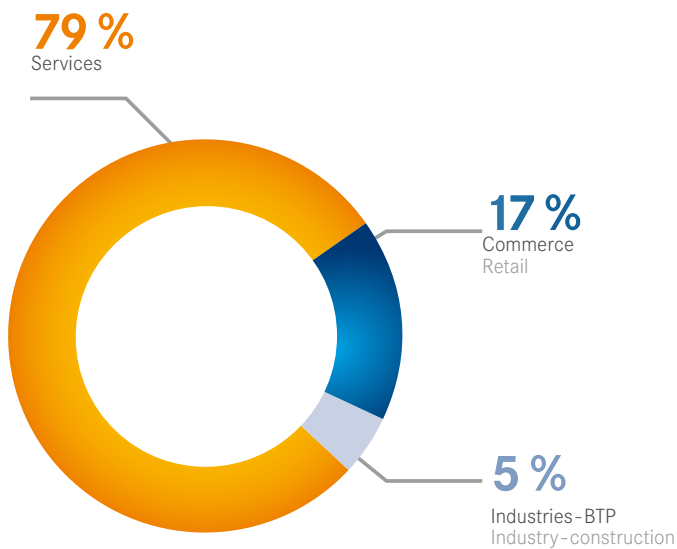


> Rue d'Enghien, Paris 10<sup>e</sup>

## RENDEMENT DU PATRIMOINE RENTAL YIELD OF ASSETS



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



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

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



# SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY



## RÉSULTATS

### EARNINGS

## RÉSULTATS CONSOLIDÉS

À périmètre constant les revenus locatifs enregistrent une baisse de 3,0 %, résultant principalement de départs. Après prise en compte des cessions d'immeubles réalisées depuis fin 2010, la baisse atteint 9,4 %. Le résultat opérationnel courant ressort à 8,4 M€, stable par rapport à 2010, la diminution des loyers étant compensée par la baisse des charges locatives.

## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

On a like-for-like basis, gross rental income decreased by 3.0%, mainly owing to departures. After taking into account disposals made since the end of 2010, the decrease reached 9.4%. The current operating profit stabilizes at €8.4m compared to 2010, the decrease in rents being offset by a decrease in building expenses.

M€	2009	2010	2011	€m
Revenus locatifs	12,8	12,2	11,0	Gross rental income
Loyers nets	11,4	9,9	10,4	Net rental income
Frais de fonctionnement	(0,9)	(1,6)	(2,0)	Corporate expenses
EBITDA courant <sup>(1)</sup>	10,5	8,4	8,4	Current EBITDA <sup>(1)</sup>
Résultat opérationnel courant	10,5	8,4	8,4	Current operating profit
Autres produits et charges	0,0	0,0	0,4	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	0,1	(0,3)	2,2	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	10,5	8,1	11,0	Operating profit (bef. value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(12,7)	3,5	4,8	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net <sup>(2)</sup>	(2,1)	11,6	15,9	Net operating profit <sup>(2)</sup>
Coût de l'endettement financier net	(7,3)	(6,5)	(6,6)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1,6)	0,1	(0,1)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,1	(0,0)	0,0	Taxes
Divers	(0,1)	(0,1)	(0,1)	Miscellaneous
Résultat net	(11,0)	5,1	9,2	Net profit
Résultat net – part du groupe	(11,0)	5,1	9,2	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	(11,0)	5,1	9,2	Net profit – group share
Retraitement EPRA	14,2	(3,2)	(7,4)	EPRA adjustments
Résultat EPRA <sup>(3)</sup>	3,2	1,9	1,8	EPRA earnings <sup>(3)</sup>

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

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

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



L'évolution favorable de la juste valeur des immeubles (+4,8 M€) associé aux plus values de cessions (+2,2 M€), issue principalement de la vente de l'actif Chapon à Paris, permettent à AffiParis de dégager un résultat net de 9,2 M€, en nette progression (vs 5,1 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 en légère baisse de 2,3 % à 1,8 M€.

## RÉSULTATS INDIVIDUELS

Le chiffre d'affaires de la société, en hausse de 8,4 %, atteint 13,4 M€ (vs 12,4 M€ en 2010). Mais en raison d'une reprise de provision moins forte que l'an passé, le produit d'exploitation baisse de 8,2 %.

Le coût de la dette connaît une légère augmentation (+1,5 %), accompagnant la hausse des taux d'intérêt.

Les dépréciations sur titres de participation (0,9 M€ vs 1,3 M€) reflètent la légère reprise de valeur des immeubles détenus par les filiales ainsi que les cessions réalisées par elles en 2011. Enfin, la contribution directe des filiales, en hausse, s'établit à 0,4 M€ vs 0,1 M€ l'an dernier.

Au total, le résultat courant s'établit à 1,6 M€ à comparer à 2,2 M€ l'année précédente. Le résultat net ressort stable à 1,6 M€ (vs 1,6 M€ en 2010).

The favourable changes in the fair value of buildings (+€4.8m) associated to the net capital gains (+€2.2m), mainly fed by the disposal of the Chapon asset in Paris, enable AffiParis to generate a sharply increased net profit of €9.2m (vs €5.1m).

Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earning is slightly down 2.3% at €1.8m.

## COMPANY INCOME STATEMENT

The company's revenues were up 8.4% and amounted to €13.4m (vs €12.4m in 2010). But, due to a lower provision cancellation than last year, the operating profit decreases by 8.2%.

The cost of debt is slightly higher (+1.5%), following the interest rates increase.

Impairments in the value of equity investments (€0.9m vs €1.3m) reflect a slight increase in the value of buildings owned by subsidiaries and disposals they realised in 2011. Finally the direct contribution of subsidiaries increased to €0.4m from €0.1m last year.

Overall, the current result was at €1.6m compared to a €2.2m the previous year. The net profit is stable at €1.6m (vs €1.6m in 2010).

## CASH-FLOW

### CASH FLOW

En 2011, la capacité d'autofinancement atteint 2,0 M€ contre 2,2 M€ en 2010. Hors coûts financiers, et après prise en compte d'une forte réduction d'impôts et d'une légère diminution du BFR (0,6 M€ vs 0,8 M€) le cash flow opérationnel ressort à 8,7 M€ contre 7,1 M€ en 2010.

In 2011, funds from operations reached €2.0m against €2.2m in 2010. Excluding financial costs, and after taking into account a sharp reduction in taxes and a slight decrease in WCR (€0.6m vs €0.8m), operating cash flow amounted to €8.7m against €7.1m in 2010.

M€	2009	2010	2011	€m
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	7,9	7,1	8,7	Operating cash flow (excluding cost of debt)
Investissements et cessions	4,0	7,9	6,1	Investments and disposals
Financement dont coût de la dette	(12,6) (7,0)	(14,1) (6,3)	(8,7) (6,4)	Financing of which cost of debt
Variation de trésorerie	(0,7)	0,9	6,1	Change in cash position

Le cash-flow d'investissement reflète essentiellement les ventes d'immeubles ou lots à Paris, Lezennes et Montpellier, légèrement compensés par les premiers travaux de rénovation de la tour Traversière.

The investment cash flow reflects mainly the disposal of buildings or lots in Paris, Lezennes and Montpellier slightly offset by the first phase of refurbishment of Tour Traversière.

Le cash-flow financier comprend l'amortissement de la dette existante (-10,0 M€), les frais financiers (-6,4 M€) et le produit de l'augmentation de capital (6,2 M€). Au total, la trésorerie du groupe est en augmentation de 6,1 M€.

Financial cash flow comprises repayment of existing debt (-€10.0m), financial expenses (-€6.4m) and the proceeds of the capital increase (€6.2m). Overall, the Group's cash position increased by €6.1m.

## BILAN

## BALANCE SHEET

M€	2009	2010	2011	€m
<b>ACTIF</b>	<b>216,8</b>	<b>211,1</b>	<b>216,0</b>	<b>ASSETS</b>
Immeubles (hors droits) <i>dont immeubles de placement</i> <i>dont immeubles destinés à la vente</i>	206,1 185,5 20,6	201,3 190,5 10,8	202,5 89,3 113,2	Properties (excluding transfer taxes) <i>of which investment property</i> <i>of which property held for sale</i>
Autres actifs	10,7	9,8	13,5	Other assets
<b>PASSIF</b>	<b>216,8</b>	<b>211,1</b>	<b>216,0</b>	<b>LIABILITIES</b>
Fonds propres (avant affectation)	32,5	37,6	71,2	Shareholders' equity (before distribution)
Avance d'actionnaires	28,0	23,3	1,3	Shareholders' loan
Dettes bancaires	139,6	136,8	131,8	Bank debt
Autres passifs	16,7	13,4	11,7	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 78,3 M€, en forte progression par rapport à fin 2010. Celle-ci s'explique essentiellement par l'augmentation de capital de novembre mais également par la bonne performance du résultat net.

L'ANR EPRA hors droits par action (déduction faite de l'autocontrôle) passe de 15,5 € à 13,9 €, principalement en raison de l'effet dilutif (-4,2€) de l'augmentation de capital réalisée à 9,35 €. À ce niveau, le cours de bourse au 31 décembre 2011 (7,94 €) affiche une décote de 43 % par rapport à l'ANR EPRA. Droits inclus, l'ANR s'élève à 16,1 € par action.

L'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 14,2 € (hors droits) et 16,4 € (droits inclus).

## FINANCEMENT

Au cours de l'année, aucun crédit n'a été contracté ou renouvelé.

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie ressort à 124,0 M€, conduisant à un LTV de 57,6 % (contre 63,2% fin 2010). La dette bancaire nette représente 1,7 fois le total des fonds propres.

## NET ASSET VALUE

EPRA NAV excluding transfer taxes, i.e. after adjustments of the fair value of derivatives and deferred taxes, totalled €78.3m, a strong improvement compared to the end of 2010. This was due to a large extent to the capital increase made in November and also to the strong performance in net profit.

EPRA NAV excluding transfer taxes per share (excluding treasury shares) goes from €15.5 to €13.9, mainly due to the dilutive effect (-€4.2) of the capital increase realised at €9.35. At this level, the share price at 31 December 2011 (€7.94) reflected a 43% discount compared to the EPRA NAV. Including transfer taxes, NAV was €16.1 per share.

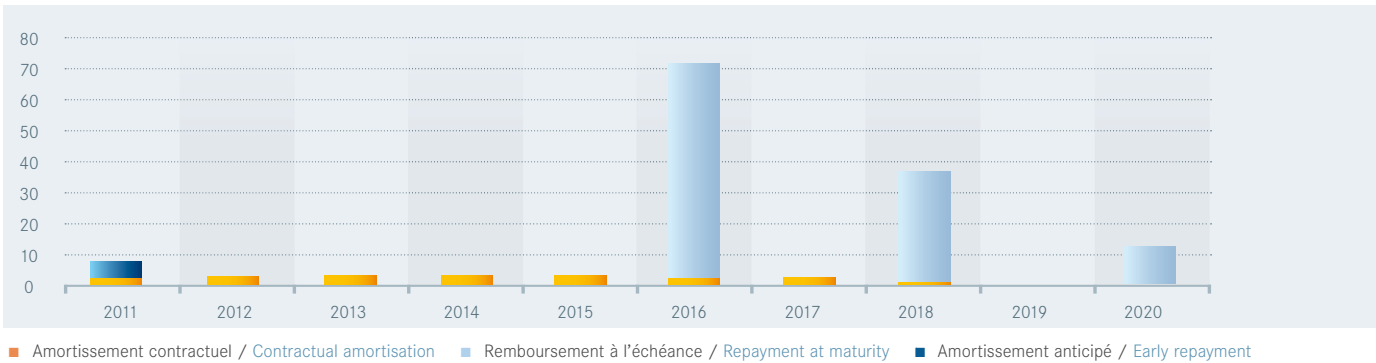
The triple net EPRA NAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax and the difference between the accounting and present value of the debt, amounted to €14.2 (excl. transfer tax) and €16.4 (incl. transfer tax).

## FINANCING

Over the year, no credit was granted or renewed.

At 31 December 2011, bank debt net of cash and cash equivalents totalled €124.0m, resulting in an LTV ratio of 57.6% (vs 63.2% year-end 2010). Bank debt is 1.7 times the total of shareholders' equity.

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



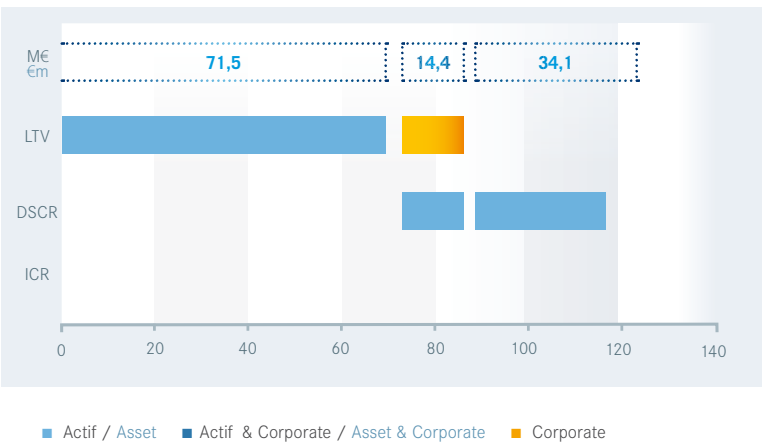
Le rapport des frais financiers à la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour 2011 un coût moyen de la dette de 2,5 %, ou 4,5 % coûts de couverture inclus.

For 2011, financial charges on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 2.5 %, or 4.5% including hedging costs.

Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (92 %) 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.

Variable rate loans are almost entirely (92%) 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 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

At 31 December 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

### OUTLOOKS

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'offrirait le marché pour réaliser des acquisitions conformes aux critères de sa politique d'investissement. Par ailleurs, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, AffiParis poursuit l'arbitrage des actifs situés en province.

La société a mis en vente son principal actif, situé rue Paul Baudry, avant la mise en œuvre d'un potentiel rapprochement avec Affine.

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. Further to this, and according to its strategy of specialization in Parisian premises, AffiParis continues the sale of its assets located outside Paris.

The firm has put up for sale its main asset, located rue Paul Baudry, before implementing a potential closer alliance with Affine.

## Liste des Immeubles au 31 Décembre 2011

### List of Properties at 31 December 2011

SITUATION LOCATION	LOCATAIRE TENANT	ZONE REGION	DÉPT. FRENCH DEPT.	SURFACE EN M <sup>2</sup> SURFACE AREA IN SQM	DATE ACQUISITION ACQUISITION DATE
<b>BUREAUX / OFFICES</b>					
Paris 3 <sup>e</sup> - 19 rue Réaumur	multi locataires / <i>multi-tenant</i>	Paris	<b>75</b>	<b>1 679</b>	<b>déc-07</b>
Paris 8 <sup>e</sup> - 1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	<b>75</b>	<b>9 423</b>	<b>juin-06</b>
Paris 9 <sup>e</sup> - 12 rue Auber	multi locataires / <i>multi-tenant</i>	Paris	<b>75</b>	<b>2 283</b>	<b>mai-08</b>
Paris 10 <sup>e</sup> - 18 rue d'Enghien	G Star Row	Paris	<b>75</b>	<b>1 003</b>	<b>mai-08</b>
Paris 12 <sup>e</sup> - 2 rue Traversière	SNCF	Paris	<b>75</b>	<b>7 783</b>	<b>mai-08</b>
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	multi locataires / <i>multi-tenant</i>	RP / <i>Paris region</i>	<b>77</b>	<b>993</b>	<b>mars-05</b>
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiries	Axflow	RP / <i>Paris region</i>	<b>78</b>	<b>1 160</b>	<b>mars-05</b>
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires / <i>multi-tenant</i>	Prov. / <i>Other regions</i>	<b>34</b>	<b>699</b>	<b>nov-05</b>
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe *	EDS Answare	Prov. / <i>Other regions</i>	<b>31</b>	<b>658</b>	<b>nov-05</b>
<b>ACTIVITÉS / INDUSTRIAL</b>					
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP / <i>Paris region</i>	<b>93</b>	<b>1 645</b>	<b>mars-05</b>
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov. / <i>Other regions</i>	<b>21</b>	<b>12 985</b>	<b>juil-05</b>
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires / <i>multi-tenant</i>	Prov. / <i>Other regions</i>	<b>59</b>	<b>908</b>	<b>nov-05</b>

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

# ANNEXE FINANCIÈRE ET JURIDIQUE

# 2011

<b>COMPTES CONSOLIDÉS.....</b>	<b>18</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....	19
1 État de situation financière consolidée (bilan).....	20
2 État du résultat global consolidé .....	22
3 Tableau de variation des capitaux propres.....	24
4 Tableau des flux de trésorerie consolidés .....	25
5 Évolution du nombre d'actions composant le capital.....	26
6 Informations relatives à l'entreprise .....	26
7 Notes annexes aux comptes consolidés .....	27
<b>COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>50</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....	51
1. Bilan annuel actif .....	52
2. Bilan annuel passif.....	53
3. Compte de résultat annuel.....	54
4. Informations relatives à l'entreprises .....	55
5. Notes annexes aux comptes annuels.....	55
6. Principaux événements de l'exercice.....	58
7. Informations complémentaires.....	59
8. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.....	60
9. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat.....	67
10. Postes du bilan et du compte de résultat.....	67
11. Hors bilan .....	68
12. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices .....	69
<b>CONVENTIONS .....</b>	<b>70</b>
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....	70
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS .....</b>	<b>72</b>
<b>MANDATAIRES SOCIAUX.....</b>	<b>77</b>
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux .....	77
Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants .....	79
Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social par les sociétés du groupe .....	79
<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION ET CONTRÔLE INTERNE .....</b>	<b>83</b>
Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne .....	83
Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil d'administration .....	86
<b>OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL .....</b>	<b>87</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions .....	87
Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription .....	88
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital .....	89
<b>AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>90</b>
<i>Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier .....</i>	<i>92</i>



AFFIPARIS

# COMPTES CONSOLIDÉS

<b>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</b> .....	<b>19</b>
<b>1. État de situation financière consolidée (bilan)</b> .....	<b>20</b>
1.1. Actif.....	20
1.2. Passif .....	21
<b>2. État du résultat global consolidé</b> .....	<b>22</b>
2.1. Compte de résultat consolidé.....	22
2.2. État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.....	23
<b>3. Tableau de variation des capitaux propres</b> .....	<b>24</b>
<b>4. Tableau des flux de trésorerie consolidés</b> .....	<b>25</b>
<b>5. Évolution du nombre d'actions composant le capital</b> .....	<b>26</b>
<b>6. Informations relatives à l'entreprise</b> .....	<b>26</b>
<b>7. Notes annexes aux comptes consolidés</b> .....	<b>27</b>
7.1. Principes et méthodes comptables.....	27
7.1.1. Référentiel et présentation des comptes.....	27
7.1.2. Comparabilité des comptes.....	27
7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation.....	27
7.1.4. Recours à des estimations et des jugements.....	28
7.1.5. Contrats.....	28
7.1.6. Immeubles de placement.....	28
7.1.7. Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	29
7.2. Information sectorielle.....	32
7.3. Principaux événements de l'exercice.....	34
7.4. Périmètre de consolidation.....	34
7.5. Notes et commentaires.....	35
7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière.....	35
7.5.2. Notes sur le compte de résultat.....	40
7.6. Gestion du risque financier.....	43
7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie.....	43
7.6.2. Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance.....	44
7.6.3. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :.....	44
7.7. Engagements et garanties.....	47
7.7.1. Engagements et garanties donnés.....	47
7.7.2. Engagements et garanties reçus.....	48
7.8. Informations relatives aux parties liées.....	48
7.8.1. Rémunération des organes de direction et d'administration.....	48
7.8.2. Transactions d'Affiparis avec les sociétés liées.....	48
7.9. Événements postérieurs à la date d'arrêt.....	48
7.10. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux.....	49



# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

## I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

## II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

### ■ La note 7.1.7. de l'annexe relative aux méthodes d'évaluation des principaux postes, dans le paragraphe relatif aux immeubles de placement, précise que la juste valeur :

- des immeubles de placement résulte d'expertises externes ;
- des immeubles destinés à être cédés résulte d'expertises externes et internes, ainsi que de promesses et de mandats de vente.

Nos travaux ont consisté :

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

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

## III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Paris et Paris La Défense, le 7 février 2012  
Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Rémi Savournin  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Jean-Philippe Bertin  
Associé

# 1 État de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1 Actif

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>				
Actifs corporels	10	-	1	2
Immeubles de placement	1	89 288	190 511	185 616
Actifs financiers	3	454	803	769
<i>Instruments dérivés à la juste valeur</i>		184	35	-
<i>Dépôts et cautionnement versés</i>		269	767	769
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>89 742</b>	<b>191 314</b>	<b>186 387</b>
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>				
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 4	113 215	10 830	20 603
Clients et comptes rattachés	7	2 477	1 836	2 692
Actifs d'impôts courants	8	2	-	-
Autres créances	5	2 668	5 335	5 980
<i>Créances fiscales et sociales</i>	8	360	982	380
<i>Autres créances et comptes de régularisation</i>		2 307	4 353	5 600
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	7 865	1 740	1 159
<i>Équivalents trésorerie</i>		-	1 130	675
<i>Disponibilités</i>		7 865	609	484
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>126 227</b>	<b>19 740</b>	<b>30 434</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>215 969</b>	<b>211 055</b>	<b>216 821</b>

## 1.2 Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capitaux propres (Part du groupe)		71 172	37 595	32 473
<i>Capital et assimilés</i>		40 866	15 270	15 230
<i>Capital</i>		29 700	15 210	15 210
<i>Primes</i>		11 345	174	174
<i>Actions propres</i>		(179)	(115)	(154)
<i>Réserves consolidées</i>		21 094	17 237	28 234
<i>Résultat net</i>		9 212	5 088	(10 990)
Participations ne donnant pas le contrôle		-	8	19
<i>Réserves consolidées</i>		-	12	24
<i>Résultat net</i>		-	(4)	(5)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>71 172</b>	<b>37 602</b>	<b>32 493</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>				
Emprunts long terme	2	56 537	129 827	131 488
Passifs financiers	3	7 441	7 365	7 554
<i>Instruments dérivés à la juste valeur</i>		7 272	7 068	7 116
<i>Autres passifs financiers</i>		168	297	438
Dépôts et cautionnements reçus		759	944	969
Passifs d'impôts non courants	8	-	13	362
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>64 736</b>	<b>138 149</b>	<b>140 373</b>
<b>PASSIF COURANT</b>				
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	4	73 122	4 598	5 955
Dettes envers les actionnaires		1	1	1
Dettes fournisseurs et autres dettes	6	2 998	4 504	4 765
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		198	141	189
<i>Autres dettes</i>		1 575	3 032	2 791
<i>Comptes de régularisation</i>		484	1 305	997
<i>Produits constatés d'avance</i>		742	26	788
Emprunts et dettes financières	3	3 209	25 240	30 097
<i>Dettes financières envers les banques</i>		1 924	1 924	2 122
<i>Dettes financières envers les actionnaires</i>		1 285	23 316	27 976
Passifs d'impôts courants	8	14	355	2 222
Dettes fiscales et sociales	8	504	366	810
Provisions	9	214	241	105
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>80 060</b>	<b>35 304</b>	<b>43 955</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>215 969</b>	<b>211 055</b>	<b>216 821</b>



## 2 État du résultat global consolidé

### 2.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<i>Revenus locatifs</i>		11 041	12 181	12 812
<i>Produits et charges locatives</i>		(450)	(1 946)	(1 153)
<i>Autres produits et charges sur immeubles</i>		(240)	(286)	(243)
Revenus nets des immeubles	11	10 351	9 949	11 416
<i>Produits sur opérations de location-financement</i>		-	-	-
<i>Charges des opérations de location-financement</i>		-	-	(1)
Revenus sur opérations de location financement		-	-	(1)
<i>Autres achats et charges externes</i>		(1 828)	(1 315)	(868)
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>		(131)	(257)	(52)
<i>Charges de personnel</i>		-	-	-
Frais de structure	12	(1 959)	(1 572)	(920)
<b>EBITDA COURANT</b>		<b>8 392</b>	<b>8 378</b>	<b>10 496</b>
Amortissements et dépréciations		(1)	(1)	(1)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>8 391</b>	<b>8 376</b>	<b>10 495</b>
Charges nettes des provisions	13	27	(136)	-
Solde des autres produits et charges		356	138	1
Résultat des cessions d'actifs	14	2 250	(251)	52
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT AJUSTEMENT DE JUSTE VALEUR</b>		<b>11 024</b>	<b>8 128</b>	<b>10 547</b>
<i>Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement</i>		5 133	4 691	434
<i>Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement</i>		(296)	(1 188)	(13 084)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		4 837	3 503	(12 651)
Solde net des ajustements de valeur		4 837	3 503	(12 651)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>		<b>15 861</b>	<b>11 632</b>	<b>(2 104)</b>
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>		22	21	31
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>		(6 574)	(6 503)	(7 340)
Coût de l'endettement financier net		(6 552)	(6 482)	(7 309)
Autres produits et charges financiers		(54)	(141)	(114)
Ajustement de valeur des instruments financiers		(55)	83	(1 566)
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>9 200</b>	<b>5 093</b>	<b>(11 092)</b>
Impôts sur le résultat courant		12	(8)	(22)
Impôts différés		-	-	172
Exit tax		-	-	(53)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>9 212</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		-	(4)	(5)
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>9 212</b>	<b>5 088</b>	<b>(10 990)</b>
Résultat par action (en euros)	15	2,89 €	1,77 €	(3,82 €)
Résultat dilué par action (en euros)	15	2,89 €	1,77 €	(3,82 €)
<b>RÉSULTAT EPRA</b>				
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>9 212</b>	<b>5 088</b>	<b>(10 990)</b>
Retraitements EPRA	15	(7 364)	(3 198)	14 158
<b>RÉSULTAT EPRA</b>		<b>1 848</b>	<b>1 890</b>	<b>3 168</b>

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

(en milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>9 212</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>
Écart de conversion	-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Écarts actuariels sur les régimes à prestation définie	-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence	-	-	-
Impôt	-	-	-
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 212</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>
<i>Dont part du groupe</i>	<i>9 212</i>	<i>5 088</i>	<i>(10 990)</i>
<i>Dont participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>-</i>	<i>(4)</i>	<i>(5)</i>

### 3 Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus					
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2009</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>(155)</b>	<b>28 234</b>	<b>(10 990)</b>	<b>32 474</b>	<b>19</b>	<b>32 493</b>
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Élimination des titres auto détenus</i>	-	-	40	(8)	-	32	-	32
<i>Affectation du résultat 2009</i>	-	-	-	(10 990)	10 990	-	-	-
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	40	(10 998)	10 990	32	(8)	24
<i>Résultat 2010</i>	-	-	-	-	5 088	5 088	(4)	5 084
Sous-total	-	-	-	-	5 088	5 088	(4)	5 084
<i>Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Changements de méthodes comptables</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Autres variations</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2010</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>(115)</b>	<b>17 237</b>	<b>5 088</b>	<b>37 595</b>	<b>8</b>	<b>37 602</b>
<i>Augmentation de capital</i>	14 490	11 171	-	(42)	-	25 619	-	25 619
<i>Élimination des titres auto détenus</i>	-	-	(64)	24	-	(40)	-	(40)
<i>Affectation du résultat 2010</i>	-	-	-	5 088	(5 088)	-	-	-
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	(1 211)	-	(1 211)	1	(1 210)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	14 490	11 171	(64)	3 860	(5 088)	24 368	1	24 369
<i>Résultat 2011</i>	-	-	-	-	9 212	9 212	-	9 212
Sous-total	-	-	-	-	9 212	9 212	-	9 212
<i>Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle</i>	-	-	-	(3)	-	(3)	(8)	(11)
<i>Changements de méthodes comptables</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Autres variations</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2011</b>	<b>29 700</b>	<b>11 345</b>	<b>(179)</b>	<b>21 094</b>	<b>9 212</b>	<b>71 172</b>	<b>-</b>	<b>71 172</b>



## 4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>I. OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>9 212</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(167)	406	241
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(4 837)	(3 503)	12 651
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	89	(4)	1 676
Plus et moins-values de cession d'actifs	(2 250)	251	(52)
- vnc des immobilisations cédées	6 488	9 624	5 813
- produits de cessions des immobilisations cédées	(8 737)	(9 373)	(5 865)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	-	-
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>2 047</b>	<b>2 234</b>	<b>3 521</b>
Coût de l'endettement financier net	6 353	6 387	6 915
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(12)	8	(97)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>8 388</b>	<b>8 629</b>	<b>10 339</b>
Impôt payé	(364)	(2 280)	(2 592)
Variation des stocks	-	-	-
Variation des clients et comptes rattachés	2 233	1 345	(156)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(2 294)	450	130
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	695	(1 025)	144
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>8 657</b>	<b>7 119</b>	<b>7 865</b>
<b>II. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	-	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
Immeubles de placements	6 075	7 896	4 115
- Décaissements liés aux acquisitions	(2 823)	(536)	(1 750)
- Encaissements liés aux cessions	8 897	8 432	5 865
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	-
Titres consolidés	-	-	(110)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	(110)
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
- Incidence des variations de périmètre	-	-	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-	(12)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-	-
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>6 075</b>	<b>7 896</b>	<b>3 993</b>
<b>III. OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	6 243	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	6 243	-	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	(29)	29	(22)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(1 210)	(8)	(100)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 211)	-	-
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	1	(8)	(100)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	353	(260)	(107)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	2 320	-	6 015
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(9 972)	(7 503)	(11 423)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(6 392)	(6 329)	(7 028)
Autres flux liés aux opérations de financement	29	(58)	113
Flux des activités abandonnées	-	-	-
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(8 657)</b>	<b>(14 128)</b>	<b>(12 553)</b>
Variation nette de la trésorerie (I+II+III)	6 075	887	(695)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	1 735	847	1 542
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	7 810	1 735	847
Variation nette de la trésorerie	6 075	887	(695)

## Trésorerie et équivalents

(en milliers d'euros)

	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Équivalents de trésorerie : SICAV (*1)	-	1 127	674
Comptes bancaires débiteurs	7 865	609	484
Découverts bancaires	(55)	(1)	(311)
<b>ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>7 810</b>	<b>1 735</b>	<b>847</b>

(\*1) : Selon la nomenclature IFRS7, la juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif

## 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	-	2 753 100	5 651 100
Capital en euros	15 210 000	-	14 490 000	29 700 000

### Actions propres

	Au 31/12/2010	Acquisitions	Ventes	Plus ou moins values	Au 31/12/2011
En milliers d'euros	115	571	(539)	33	179
En nombre	15 555	62 650	(58 846)	-	19 359

## 6 Informations relatives à l'entreprise

Le 2 Février 2012 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes annuels au 31 décembre 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<sup>e</sup>.

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 situation, 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-après. Les principaux événements de l'exercice 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.

Le groupe AffiParis n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union Européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

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

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

#### ■ Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire en 2011 :

- Amendement IAS 32 : Amendement relatif au classement des émissions de droits
- IAS 24R : Révision de la norme sur les informations à fournir au titre des transactions avec les parties liées
- Améliorations 2010
- Amendements IFRIC 14 : Paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal
- IFRIC 19 : Extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres
- Normes, interprétations et amendements à des normes existantes non appliquées par anticipation aux comptes de 2011
- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre de transfert d'actifs financiers

#### ■ Normes, interprétations et amendements déjà publiés par l'IASB mais non encore endossés par l'Union Européenne :

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IAS 12 : Recouvrement des actifs sous-jacents
- IFRS 10 États financiers consolidés
- IFRS 11 Partenariat
- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

- IAS 27R États financiers individuels
- IAS 28R Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- IFRS 13 Évaluation à la juste valeur
- Amendements IAS 19 Avantages au personnel
- Amendements IAS 1 Présentation des autres éléments de résultat global

L'incidence sur les états financiers des textes publiés par l'IASB au 31 décembre 2011 et non encore en vigueur dans l'Union Européenne est en cours d'analyse. Le Groupe n'anticipe pas d'incidence significative sur les comptes.

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 2009 a été retraité sous ce nouveau format.

#### 7.1.3 – PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

##### 7.1.3.1 - Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

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

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

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



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

### 7.1.3.2 - Méthode de consolidation

Toutes les entreprises du groupe sont intégrées globalement.

### 7.1.3.3 - Date de clôture

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

## 7.1.4 – RECOURS À DES ESTIMATIONS ET DES JUGEMENTS

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours de l'exercice 2012 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 sur la 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

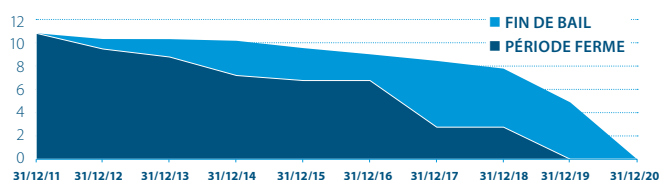
la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat.

Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon une courbe des taux de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

(en milliers d'euros)	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(2 745)	(1 461)	1 044	2 226

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

Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2011



## 7.1.5 – CONTRATS

### 7.1.5.1 - Contrats d'immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.1.6 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

Le groupe AffiParis ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat.

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

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

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

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

## 7.1.7 – MÉTHODES D'ÉVALUATION DES PRINCIPAUX POSTES

### 7.1.7.1 - Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droits d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe, soit par une expertise interne, soit telle que figurant sur une offre, une promesse ou un mandat de vente.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour les immeubles de placement consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et/ou le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques similaires. La méthode par capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du groupe et à celles publiées par le marché.

Les dépenses ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par le groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans le compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées.

Pour l'arrêté au 31 décembre 2011, les expertises ont été réalisées par Cushman & Wakefield.

Sauf exception dûment justifiée, le groupe AffiParis reprend les valeurs fournies par cet expert indépendant.

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

Cushman & Wakefield a retenu la méthode de capitalisation des revenus. Il a capitalisé un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives de marché estimées au jour de l'expertise, actualisés aux taux financiers en vigueur, sur la durée restant à courir soit jusqu'à la prochaine échéance de renouvellement du bail dans le cas où le loyer actuel est supérieur au loyer de marché considéré, soit jusqu'à l'échéance du bail dans le cas où le loyer actuel est inférieur au loyer de marché considéré.

### 7.1.7.2 - Immobilisations corporelles et immeubles en construction

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

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

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

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue.

Durées d'amortissements :

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

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

### 7.1.7.3 - Actifs courants détenus en vue de la vente

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

La décision de cession des actifs hors de Paris prise par la Direction Générale du groupe AffiParis en 2007 est en cours d'exécution. En 2011, la Direction Générale du groupe AffiParis a décidé de céder un actif parisien, portant ainsi à 8 le nombre d'actifs détenus en vue de la vente au 31/12/2011.

- La valeur de 2 d'entre eux correspond à une expertise externe,
- La valeur de l'un d'entre eux correspond à une promesse de vente signée des deux parties,
- Les 5 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 « Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente ».

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat de cession	2 250	(251)	52

#### 7.1.7.4 - Créances douteuses

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

#### 7.1.7.5 - Dépréciation d'actifs

##### ■ Dépréciation des *goodwill*

Les *goodwill* sont enregistrés au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation. À la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période. Il n'y a pas de *goodwill* au 31 décembre 2011.

##### ■ Dépréciation des créances douteuses

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

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

#### 7.1.7.6 - Instruments financiers

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

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

- Les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
  - Les titres non consolidés en « actifs disponibles à la vente ».
- Au 31 décembre 2011, AffiParis n'en détient pas.

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

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

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

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

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

##### ■ Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

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

- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. La société retient l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

##### ■ Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés selon la courbe des taux au 31/12/2011 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans. La société a retenu l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de



couverture sont souscrites est satisfaisante. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

Ces informations sont fournies dans le paragraphe « 7.6. Gestion du risque financier ».

#### 7.1.7.7 - Provisions

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

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

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

#### 7.1.7.8 - Actions propres

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

#### 7.1.7.9 - Impôt

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

##### ■ Impôt exigible

AffiParis a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) au 1<sup>er</sup> avril 2007 applicable également à ses filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ont, quant à elles, opté pour ce régime au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

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

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

##### ■ Impôts différés

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2011 sont :

AffiParis (secteur SIIC)	0 %
AffiParis (secteur taxé)	33,33 %
Filiales (Ayant opté ou non soumises à l'IS)	0 %

Conformément à la norme :

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

#### 7.1.7.10 - Avantages du personnel

Le groupe n'emploie pas de salarié au 31 décembre 2011 ; de ce fait, la norme IAS 19 sur les indemnités de départ à la retraite n'est pas applicable pour les comptes consolidés du groupe.

## 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.

(en milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>PARIS</b>			
Revenus locatifs	10 284	10 632	10 409
Produits et charges locatives	(299)	(1 085)	(343)
Autres produits et charges sur immeubles	(142)	(21)	(121)
<b>Loyers nets</b>	<b>9 843</b>	<b>9 527</b>	<b>9 945</b>
Résultat de cessions d'immeubles	2 335	-	-
Variation de JV	4 963	4 516	(9 222)
<b>RÉGION PARISIENNE</b>			
Revenus locatifs	332	546	711
Produits et charges locatives	(43)	(157)	(66)
Autres produits et charges sur immeubles	(60)	(20)	(18)
<b>Loyers nets</b>	<b>229</b>	<b>369</b>	<b>628</b>
Résultat de cessions d'immeubles	-	24	-
Variation de JV	(90)	(220)	(1 034)
<b>AUTRES RÉGIONS</b>			
Revenus locatifs	425	1 003	1 692
Produits et charges locatives	(108)	(704)	(744)
Autres produits et charges sur immeubles	(38)	(245)	(104)
<b>Loyers nets</b>	<b>279</b>	<b>54</b>	<b>844</b>
Résultat de cessions d'immeubles	(85)	(275)	52
Variation de JV	(36)	(793)	(2 394)
Frais de structure	(1 959)	(1 572)	(920)
Amortissements et dépréciations	(1)	(1)	(1)
Charges nettes des provisions	27	(136)	
Solde des autres produits et charges	356	138	(0)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>15 861</b>	<b>11 632</b>	<b>(2 104)</b>
Coût de l'endettement financier net	(6 552)	(6 482)	(7 309)
Autres produits et charges financiers	(54)	(141)	(114)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(55)	83	(1 566)
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>9 200</b>	<b>5 093</b>	<b>(11 092)</b>
Impôts	12	(8)	97
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>9 212</b>	<b>5 084</b>	<b>(10 995)</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	4	5
Résultat net - Part du groupe	9 212	5 088	(10 990)

**AUTRES INFORMATIONS**

Les actifs non affectés comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres et le compte courant Affine.

Au 31/12/2011 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	196 318	3 871	7 117	207 307
Actifs non affectés	-	-	-	8 662
<b>TOTAL ACTIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>215 969</b>
Passifs sectoriels	179 465	1 203	934	181 601
Passifs non affectés	-	-	-	34 367
<b>TOTAL PASSIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>215 969</b>

Au 31/12/2010 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	194 681	4 381	10 087	209 149
Actifs non affectés	-	-	-	1 905
<b>TOTAL ACTIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>211 055</b>
Passifs sectoriels	174 307	3 659	6 591	184 557
Passifs non affectés	-	-	-	26 497
<b>TOTAL PASSIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>211 055</b>

Au 31/12/2009 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	189 610	7 284	18 553	215 447
Actifs non affectés	-	-	-	1 374
<b>TOTAL ACTIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>216 821</b>
Passifs sectoriels	177 300	4 108	11 943	193 352
Passifs non affectés	-	-	-	23 469
<b>TOTAL PASSIF CONSOLIDÉ</b>	-	-	-	<b>216 821</b>

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

Au 31/12/2011 (en milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Total
	5 601	-	-	5 601
	3 471	-	-	3 471
Locataires représentant plus de 10 %	9 072	-	-	9 072
Locataires représentant moins de 10 %	4 653	394	534	5 581
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2011</b>	<b>13 725</b>	<b>394</b>	<b>534</b>	<b>14 653</b>

Au 31/12/2010 (en milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Total
	4 910	-	-	4 910
	3 847	-	-	3 847
Locataires représentant plus de 10 %	8 757	-	-	8 757
Locataires représentant moins de 10 %	3 694	669	832	5 195
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010</b>	<b>12 452</b>	<b>669</b>	<b>832</b>	<b>13 953</b>

Au 31/12/2009 (en milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Total
	5 106	-	-	5 106
	3 942	-	-	3 942
Locataires représentant plus de 10 %	9 048	-	-	9 048
Locataires représentant moins de 10 %	3 778	934	2 364	7 076
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2009</b>	<b>12 826</b>	<b>934</b>	<b>2 364</b>	<b>16 124</b>

## 7.3 - Principaux événements de l'exercice

### ACTIONNARIAT

Affine a, au cours de l'exercice,

- racheté la participation de 9,8 % de Shy dans le capital de la société,
- souscrit à l'augmentation de capital à titre irrédudible par l'incorporation de son avance d'actionnaire pour 19 376 k€ et, par l'exercice des droits préférentiels de souscription qu'elle a acquis sur le marché pour 3 182 k€,
- Souscrit à l'augmentation de capital à titre réductible pour un montant de 2 495 k€.
- À l'issue de cette opération Affine détient 86,01% du capital.

### CESSIONS

- Cession de locaux d'activités de 3 125 m<sup>2</sup> à Lezennes (59).
- Cession de 957 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris (75).
- Cession de 282 m<sup>2</sup> de bureaux à Montpellier (34).

### CAPITAUX PROPRES

Augmentation du capital et des réserves liées de 25 661 k€ avec maintien du droit préférentiel de souscription

### ACTIFS COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

L'immeuble Baudry Ponthieu a été reclassé en immeubles destinés à la vente sur la base d'une valeur d'expertise externe diminuée des honoraires de commercialisation (Cf. § 7.5.1 Immeubles détenus en vue de la vente).

## 7.4 - Périmètre de consolidation

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts
<b>PARIS</b>									
AFFIPARIS		Société mère			Société mère			Société mère	
SCI BERCY PARKINGS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI NUMERO 2	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
<b>RÉGION PARISIENNE</b>									
SCI NUMERO 1	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI PM MURS	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI GOUSSINVEST	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
<b>AUTRES RÉGIONS</b>									
SC HOLDIMMO	IG	100,00 %	100,00 %	IG	99,58 %	99,58 %	IG	99,58 %	99,58 %
SARL COSMO	IG	99,90 %	99,90 %	IG	99,90 %	99,48 %	IG	99,90 %	99,48 %
SCI 36	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI COSMO NANTES	-	-	-	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI COSMO LILLE	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %
SCI DU BEFFROI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,58 %	IG	100,00 %	99,58 %

### TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE

Au cours de l'année 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2011 ;
- La société 28 à 32 Place Charles de Gaulle 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 :

- 5 actifs inscrits en immeubles de placement
  - et 8 actifs inscrits en immeubles détenus en vue de la vente.
- Pour l'arrêté du 31 décembre 2011, l'ensemble du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises externes ou internes :
- 7 actifs (5 immeubles de placements et 2 immeubles détenus en vue de la vente) ont fait l'objet d'une valorisation par

l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 97,5 % de la valeur brute du patrimoine,

- 5 actifs inscrits en immeubles détenus en vue de la vente, ont fait l'objet d'une valorisation interne ; ils représentent 2,3 % de la valeur brute du patrimoine.
- La valeur d'un actif inscrit en immeubles détenus en vue de la vente correspond à une promesse de vente signée des deux parties ; il représente 0,2 % de la valeur brute du patrimoine.

#### ■ Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2011
<b>PAR TYPE D'ACTIFS</b>						
Locaux d'activité, entrepôts	6 640	20	-	(900)	160	5 920
Bureaux	194 335	2 816	-	(5 588)	4 571	196 135
Commerce	-	-	-	-	-	-
Autres	323	-	-	-	107	430
<b>PAR ZONE</b>						
Paris	190 469	2 816	-	(5 240)	4 963	193 009
IDF - hors Paris	3 420	-	-	-	(90)	3 330
Autres régions	7 410	20	-	(1 248)	(36)	6 147

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

Au 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
<b>PAR TYPE D'ACTIFS</b>						
Locaux d'activité, entrepôts	7 840	55	-	-	(745)	7 150
Bureaux	215 676	555	-	(5 813)	(11 801)	198 617
Commerce	-	-	-	-	-	-
Autres	480	-	-	-	(104)	376
<b>PAR ZONE</b>						
Paris	194 303	459	-	-	(9 222)	185 540
IDF - hors Paris	7 150	7	-	-	(1 034)	6 123
Autres régions	22 543	144	-	(5 813)	(2 394)	14 480

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

### Immeubles de placement

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Juste valeur retenue	Expertises	Écart
Cushman and Wakefield	89 270	89 270	-
Honoraires de commercialisation	18	-	18
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2011</b>	<b>89 288</b>	<b>89 270</b>	<b>18</b>

Au 31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	Juste valeur retenue	Expertises	Écart
Cushman and Wakefield <sup>(1)</sup>	190 469	191 720	(1 251)
Honoraires de commercialisation	42	-	42
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010</b>	<b>190 511</b>	<b>191 720</b>	<b>(1 209)</b>

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

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

(1) dont (1 026) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes, et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux.

### Immeubles détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Juste valeur retenue	Expertises	Écart
Cushman and Wakefield <sup>(1)</sup>	108 139	109 100	(961)
Mandats, offres et valorisations internes	5 077	-	5 077
<b>IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>113 215</b>	<b>109 100</b>	<b>4 115</b>

(1) dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K€ sur le même immeuble, 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	Écart
Cushman and Wakefield	4 300	4 300	-
Mandats, offres et valorisations internes	6 530	-	6 530
<b>IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>10 830</b>	<b>4 300</b>	<b>6 530</b>

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

(1) Une valeur d'achat a été préférée à une valeur d'expertise

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2011 ressort à 5,6 %, contre 5,7 % au 31 décembre 2010.

Sur la base du taux de rendement moyen 5,6 %, une variation de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 8,9 M€ la valeur du patrimoine du groupe.

## ■ Variations de la valeur des immeubles

(en milliers d'euros)	En location	En cours	Actifs non courants détenus en vue de la vente	Total
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>185 616</b>	-	<b>20 603</b>	<b>206 219</b>
Acquisitions de l'exercice	56	357	83	495
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(8 843)	(8 843)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	4 516	-	(1 013)	3 503
Virements de poste à poste	-	-	-	-
Variation des coûts directs initiaux	(34)	-	-	(34)
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>AU 31/12/2010</b>	<b>190 154</b>	<b>357</b>	<b>10 830</b>	<b>201 341</b>
Acquisitions de l'exercice	164	2 653	20	2 837
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(5 240)	-	(1 248)	(6 488)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	4 721	-	116	4 837
Virements de poste à poste	(100 519)	(2 977)	103 497	-
Variation des coûts directs initiaux	(24)	-	-	(24)
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>AU 31/12/2011</b>	<b>89 256</b>	<b>32</b>	<b>113 215</b>	<b>202 503</b>

## Note 2 – Emprunts à long terme

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Postes du bilan	Échéance finale		
		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
<i>Dont taux fixe</i>	-	-	-	-
Emprunts bancaires <i>Dont taux variable</i>	57 364	1 781	5 910	49 673
Total	57 364	1 781	5 910	49 673
Étalement des frais d'emprunt au TIE	(827)	(200)	(536)	(91)
<b>TOTAL AU 31/12/2011</b>	<b>56 537</b>	<b>1 581</b>	<b>5 374</b>	<b>49 582</b>

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

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

## Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>			
Opérations de location financement et créances rattachées	-	-	-
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	184	35	-
Non Courants			
Dépôts et cautionnement versés	269	767	769
Prêts	-	-	-
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS NON COURANT</b>	<b>454</b>	<b>803</b>	<b>769</b>
Équivalents de trésorerie : Sicav	-	1 127	674
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	-	4	1
Courant : Trésorerie et équivalents			
Comptes bancaires débiteurs	7 865	609	484
<b>TOTAL ACTIF FINANCIERS COURANTS : TRÉSORERIE &amp; ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>7 865</b>	<b>1 740</b>	<b>1 159</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Instruments financiers à long terme	7 441	7 365	7 554
Certificats de trésorerie	-	-	-
Non Courants			
Dettes rattachées	-	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>7 441</b>	<b>7 365</b>	<b>7 554</b>
À moins d'un an	1 591	1 576	1 453
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(185)	(178)	(177)
Intérêts courus sur emprunts	463	492	509
Courants			
Découverts bancaires	55	1	311
Compte courant Affine et dettes rattachées	1 285	23 349	28 001
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS : EMPRUNTS &amp; DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>3 209</b>	<b>25 240</b>	<b>30 098</b>

## Note 4 – Éléments destinés à être cédés

(en milliers d'euros)		31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Immeuble de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	113 215	-	10 830	-	20 603	-
	Emprunts	-	72 824	-	4 346	-	5 480
	Dépôts de garantie	-	297	-	252	-	475
	<b>TOTAL</b>	<b>113 215</b>	<b>73 122</b>	<b>10 830</b>	<b>4 598</b>	<b>20 603</b>	<b>5 955</b>
Actifs financiers disponible à la vente	Titres	-	-	-	-	-	-
	Créances rattachées	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>113 215</b>	<b>73 122</b>	<b>10 830</b>	<b>4 598</b>	<b>20 603</b>	<b>5 955</b>

## Note 5 – Autres actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<i>État - Créances fiscales et sociales</i>	360	982	380
<b>Sous-total</b>	<b>360</b>	<b>982</b>	<b>380</b>
<i>Fournisseurs</i>	28	22	10
<i>Comptes de la clientèle</i>	1	1	1
<i>Capital souscrit non versé</i>	-	-	-
<i>Prêts aux sociétés liées</i>	-	-	-
<i>Notaires</i>	202	254	301
<i>Autres débiteurs divers</i>	1 361	2 093	1 631
<i>Provision dépréciation débiteurs divers</i>	(606)	(533)	(533)
<i>Divers</i>	-	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>987</b>	<b>1 837</b>	<b>1 410</b>
<b>Produits à recevoir</b>	<b>1 308</b>	<b>2 502</b>	<b>4 167</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 668</b>	<b>5 335</b>	<b>5 980</b>

## Note 6 – Autres passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	183	141	148
<i>Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés</i>	14	-	41
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>198</b>	<b>141</b>	<b>189</b>
<i>Divers clients</i>	182	162	48
<i>Versements à effectuer sur titres de participations</i>	-	-	-
<i>Appels de fonds locataires</i>	1 283	2 507	2 489
<i>Créditeurs divers</i>	98	351	266
<i>Divers</i>	12	12	(12)
<b>Autres dettes</b>	<b>1 575</b>	<b>3 032</b>	<b>2 791</b>
<b>Charges à payer</b>	<b>484</b>	<b>1 305</b>	<b>997</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>742</b>	<b>26</b>	<b>788</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 998</b>	<b>4 504</b>	<b>4 765</b>



### Note 7 – Prêts et créances sur la clientèle

(en milliers d'euros)	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provision	Net	Brut	Provision	Net
Clients ordinaires	1 703	-	1 703	1 571	-	1 571	2 426	-	2 426
Cessions d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances douteuses	1 315	542	774	772	507	265	753	486	267
<b>TOTAL</b>	<b>3 019</b>	<b>542</b>	<b>2 477</b>	<b>2 343</b>	<b>507</b>	<b>1 836</b>	<b>3 179</b>	<b>486</b>	<b>2 692</b>

### Note 8 – Impôts

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>ACTIF</b>			
Actif d'impôt différé	-	-	-
Actif d'impôt courant			
<i>Impôt sur les sociétés</i>	2	-	-
Créance fiscales et sociales			
<i>Personnel</i>	-	-	-
<i>Dettes fiscales (Tva, taxes)</i>	360	982	380
Sous total	360	982	380
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>	<b>982</b>	<b>380</b>
<b>PASSIF</b>			
Passif d'impôt différé	-	-	-
Passif d'impôt non courant			
<i>État - Exit Tax</i>	-	13	362
Passif d'impôt courant			
<i>Impôt sur les sociétés</i>	-	5	-
<i>État - Exit Tax</i>	14	350	2 222
Sous total	14	355	2 222
Dettes fiscales et sociales			
<i>Personnel</i>	-	-	-
<i>Dettes fiscales (TVA, taxes)</i>	504	366	810
Sous total	504	366	810
<b>TOTAL</b>	<b>517</b>	<b>734</b>	<b>3 394</b>

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

Aucun impôt différé n'est constaté au 31/12/2011 dans les comptes consolidés d'AffiParis.

### Note 9 - Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>241</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
Dotations	-	136	-
Cessions et reprises	(27)	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-
<b>FIN D'EXERCICE</b>	<b>214</b>	<b>241</b>	<b>105</b>

### Note 10 – Immobilisations corporelles et incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	31/12/10	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	31/12/2011
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>							
Brut	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-	-
<b>NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Brut	20	-	-	20	-	-	20
Amortissements	(17)	(1)	-	(19)	(1)	-	(20)
<b>NET</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7.5.2 – NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Revenus locatifs	11 041	12 181	12 812	(1 140)	(631)
Produits et charges locatives	(450)	(1 946)	(1 153)	1 495	(793)
<i>Charges refacturées</i>	3 612	1 771	3 312	1 840	(1 541)
<i>Charges refacturables</i>	(3 624)	(2 481)	(3 365)	(1 143)	884
<i>Charges non refacturables</i>	(395)	(1 208)	(665)	812	(543)
<i>Charges diverses</i>	-	-	-	-	-
<i>Honoraires de location</i>	(42)	(29)	(435)	(14)	407
<i>Dotations aux amortissements</i>	-	-	-	-	-
Autres produits et charges sur immeubles	(240)	(286)	(243)	46	(43)
<i>Autres produits</i>	19	6	6	13	-
<i>Coût du risque</i>	(259)	(292)	(249)	33	(43)
<b>LOYERS NETS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>10 351</b>	<b>9 949</b>	<b>11 416</b>	<b>402</b>	<b>(1 467)</b>

La baisse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- Les cessions à hauteur de 717 K€
- Les congés reçus à hauteur de 240 K€

### Note 12 - 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 d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Autres achats et charges externes	1 828	1 315	868	513	447
Impôts, taxes et versements assimilés	131	257	52	(126)	205
Charges de personnel	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 959</b>	<b>1 572</b>	<b>920</b>	<b>387</b>	<b>652</b>

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

### Note 13 - Charges nettes de provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Dotations aux provisions pour risques	-	(127)	-	127	(127)
Dotations aux provisions pour charges	-	(9)	-	9	(9)
Reprise de provisions pour risques	27	-	-	27	-
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>(136)</b>	<b>-</b>	<b>163</b>	<b>(136)</b>

### Note 14 - Résultat des cessions d'actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Produits sur cessions d'immobilisations	8 737	9 373	5 865	(636)	3 508
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(6 488)	(9 624)	(5 813)	3 136	(3 810)
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'IMMEUBLE DE PLACEMENT</b>	<b>2 250</b>	<b>(251)</b>	<b>52</b>	<b>2 500</b>	<b>(302)</b>

### Note 15 - Résultat, Dividende et ANR par action

#### ■ Résultat EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net - part du groupe	9 212	5 088	(10 990)
<i>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</i>	(4 837)	(3 503)	12 651
<i>Résultat des cessions d'actif</i>	(2 250)	251	(52)
<i>Autres éléments non récurrents</i>	(329)	138	113
<i>Ajustement des écarts d'acquisitions</i>	-	-	-
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	55	(83)	1 566
<i>Impôts non courant, différés et exit tax</i>	(12)	-	(119)
<i>Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus</i>	9	-	-
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>1 848</b>	<b>1 890</b>	<b>3 168</b>

#### ■ Résultat par action

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<i>Résultat net - part du groupe (en euros)</i>	9 211 949	5 088 474	(10 990 300)
Résultat EPRA (en euros)	1 848 354	1 890 360	3 168 173
<i>Nombre d'actions en circulation à la clôture</i>	5 651 100	2 898 000	2 898 000
<i>Nombre moyen d'actions en autocontrôle</i>	(2 466 559)	(22 679)	(19 537)
<i>Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)</i>	3 184 541	2 875 321	2 878 463
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-	-
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	3 184 541	2 875 321	2 878 463
<i>Résultat par action (en euros)</i>	2,89	1,77	(3,82)
<i>Résultat dilué par action (en euros)</i>	2,89	1,77	(3,82)
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>0,58</b>	<b>0,66</b>	<b>1,10</b>

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

## ■ ANR IFRS

(en euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<i>Fonds propres (avant affectation) - ANR IFRS hors droits</i>	71 172 341	37 594 603	32 473 456
<i>Droits de transfert</i>	12 596 544	12 480 517	12 780 869
<b>ANR IFRS dilué droits inclus</b>	<b>83 768 884</b>	<b>50 075 120</b>	<b>45 254 326</b>
<i>Nombre d'actions en circulation</i>	5 651 100	2 898 000	2 898 000
<i>Autocontrôle</i>	(19 359)	(15 555)	(20 117)
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	5 631 741	2 882 445	2 877 883
<b>ANR IFRS DILUÉ HORS DROIT PAR ACTION</b>	<b>12,64</b>	<b>13,04</b>	<b>11,28</b>
<b>ANR IFRS DILUÉ DROITS INCLUS PAR ACTION</b>	<b>14,87</b>	<b>17,37</b>	<b>15,72</b>

## ■ ANR EPRA

(en euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
ANR IFRS hors droits	71 172 341	37 594 603	32 473 456
Retraitements EPRA	7 087 984	7 032 546	7 115 926
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	7 087 984	7 032 546	7 115 926
<i>dont impôts différés net</i>	-	-	-
ANR EPRA hors droits	78 260 325	44 627 149	39 589 382
ANR EPRA droits inclus	90 856 869	57 107 666	52 370 251
<b>ANR EPRA HORS DROITS PAR ACTION</b>	<b>13,90</b>	<b>15,48</b>	<b>13,76</b>
<b>ANR EPRA DROITS INCLUS PAR ACTION</b>	<b>16,13</b>	<b>19,81</b>	<b>18,20</b>

## ■ ANNNR EPRA

(en euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
ANR EPRA hors droits	78 260 325	44 627 149	39 589 382
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	(7 087 984)	(7 032 546)	(7 115 926)
<i>dont ajustement de valeurs de l'endettement</i>	8 773 968	6 998 050	nd
<i>dont impôts différés net</i>	-	-	-
ANNNR EPRA hors droits	79 946 308	44 592 653	nd
ANNNR EPRA droits inclus	92 542 852	57 073 170	nd
<b>ANNNR EPRA HORS DROITS PAR ACTION</b>	<b>14,20</b>	<b>15,47</b>	<b>ND</b>
<b>ANNNR EPRA DROITS INCLUS PAR ACTION</b>	<b>16,43</b>	<b>19,80</b>	<b>ND</b>



## 7.6 - Gestion du risque financier

### 7.6.1 – VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIE

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Valeur comptable				Juste valeur
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	-	-
Titres disponibles à la vente courants et non courants	-	-	-	-	-
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	454	454	454
Clients et créances rattachées	-	-	2 477	2 477	2 477
Autres créances *	-	-	1 818	1 818	1 818
Trésorerie et équivalents	-	-	7 865	7 865	7 865
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 613</b>	<b>12 613</b>	<b>12 613</b>

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

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	7 441	-	7 441	7 441
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	131 285	131 285	131 285
Dépôts de garantie	-	1 056	1 056	1 056
Dettes fournisseurs et autres dettes *	-	973	973	973
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>7 441</b>	<b>133 314</b>	<b>140 755</b>	<b>140 755</b>

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

Au 31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	Valeur comptable				Juste valeur
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	-	-
Titres disponibles à la vente courants et non courants	-	-	-	-	-
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	803	803	803
Clients et créances rattachées	-	-	1 836	1 836	1 836
Autres créances *	-	-	3 675	3 675	3 675
Trésorerie et équivalents	1 130	-	609	1 740	1 740
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>1 130</b>	<b>-</b>	<b>6 923</b>	<b>8 053</b>	<b>8 053</b>

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

Au 31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	7 365	-	7 365	7 365
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	136 065	136 065	131 324
Dépôts de garantie	-	1 196	1 196	1 196
Dettes fournisseurs et autres dettes *	-	1 971	1 971	1 971
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>7 365</b>	<b>139 231</b>	<b>146 596</b>	<b>141 855</b>

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

Au 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Valeur comptable			Juste valeur
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	-
Titres disponibles à la vente courants et non courants	-	-	-	-
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	769	769
Clients et créances rattachées	-	-	2 692	2 692
Autres créances *	-	-	4 844	4 844
Trésorerie et équivalents	675	-	484	1 159
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>675</b>	<b>-</b>	<b>8 789</b>	<b>9 465</b>

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

Au 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Valeur comptable		Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	7 554	-	7 554
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	139 064	139 064
Dépôts de garantie	-	1 444	1 444
Dettes fournisseurs et autres dettes *	-	1 488	1 488
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>7 554</b>	<b>141 996</b>	<b>149 550</b>

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

## 7.6.2 – IMPACT DES INSTRUMENTS FINANCIERS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LA PERFORMANCE

Le groupe AffiParis :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéral ou instrument composé émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une dé-comptabilisation au cours de l'exercice.

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

### 7.6.3.1 - Risque de crédit

Le risque de crédit pour le groupe AffiParis est nul au 31 décembre 2011 car il n'existe plus d'activité de location financement.

Le groupe AffiParis poursuit une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent et de la qualité des immeubles.

Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100 % sous déduction des éventuelles garanties.

### 7.6.3.2 - Risque de liquidité

Le groupe AffiParis gère son risque de liquidité par des refinancements bancaires et le cas échéant par des avances de son actionnaire principal Affine.

Elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- Un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière d'Affine et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- Une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés.

## ■ Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Poste du bilan	Non échues	Échues depuis			
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Brut	3 019	361	1 022	321	223	1 092
Pertes liées aux créances commerciales	(542)	-	-	(17)	2	(527)
<b>NET</b>	<b>2 477</b>	<b>361</b>	<b>1 022</b>	<b>304</b>	<b>225</b>	<b>565</b>

Au 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
<b>VARIATION DES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>507</b>	<b>57</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>542</b>

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

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

Au 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Poste du bilan	Non échues	Échues depuis			
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Brut	3 179	1 631	665	57	279	548
Pertes liées aux créances commerciales	(486)	-	-	-	(241)	(245)
<b>NET</b>	<b>2 692</b>	<b>1 631</b>	<b>665</b>	<b>57</b>	<b>38</b>	<b>302</b>

Au 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
<b>VARIATION DES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>247</b>	<b>244</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>486</b>

### 7.6.3.3 - Risque de taux

Le groupe AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 130 652 K€ soit 99 % de sa dette bancaire au 31 décembre 2011 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

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

- Un Cap souscrit pour un notionnel de 27 975 K€ garantissant un taux maximum de 4 % ;

- Quatre Tunnels souscrits pour un notionnel de 92 435 K€ garantissant des taux allant de 3,80 % à 5,40 %.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) c'est à dire l'estimation de la perte maximale nette que subirait le portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché.

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers. La société est exposée au risque de taux sur 7,8 % de sa dette non couverte.

■ **Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable (sont exclus les emprunts finançant les actifs détenus en vue de la vente)**

Sensibilité à la variation de taux (en milliers d'euros)	Encours financier au 31/12/2011	Charges d'intérêt 2012	Charges d'intérêt 2013	Charges d'intérêt 2014	Charges d'intérêt 2015
Baisse de 100 points de base taux projeté de 2011		4 561	4 533	4 453	4 367
Baisse de 50 points de base taux projeté de 2011		3 962	3 891	3 822	3 748
<b>AU 31/12/2011</b>	<b>130 653</b>				
Comptes et emprunts à terme	130 188				
Emprunts à terme - Courant - taux fixe	-				
Emprunts à terme - Courant - taux variable	1 591				
- taux fixe	(1 126)				
<b>AU 31/12/2011</b>	<b>130 653</b>				

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

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

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

### 7.6.3.4 - Risque de change

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

### 7.6.3.5 - Risque de contrepartie

Le groupe AffiParis s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom et bénéficiant d'une notation élevée. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

### ■ Répartition de la dette bancaire

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	En %
HSH NORDBANK	71 513	54,27 %
SOCIETE GENERALE	34 116	25,89 %
CREDIT AGRICOLE	14 373	10,91 %
BNP	5 550	4,21 %
SAARLB	4 916	3,73 %
Divers	1 311	1,00 %
<b>TOTAL<sup>(1)</sup></b>	<b>131 779</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> Le total correspond aux emprunts à long terme pour 57 364 K€ (Note 2), aux emprunts à court terme pour 1 591 K€ (Note 3) et aux emprunts liés aux actifs détenus en vue de la vente pour 72 824 K€ (Note 4).

### 7.6.3.6 - Ratio de structure financière

Le LTV, droits inclus, est calculé par rapport à la dette bancaire ; il atteint 57,6 % au 31 décembre 2011 contre 63,2 % au 31 décembre 2010 et 63,4 % au 31 décembre 2009.

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

### 7.6.3.7 - Covenants financiers

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

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

Selon les termes des conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée sauf à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2011 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

## 7.7 - Engagements et garanties

### 7.7.1 - ENGAGEMENTS ET GARANTIES DONNÉS

#### 7.7.1.1 - Emprunts bancaires

#### ■ Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
HSH NORDBANK de 9 000 K€	1 126	6 833	7 313
PALATINE de 952 K€	-	-	719
BRED de 396 K€	-	-	286
PALATINE - BRED de 10 000 K€	-	-	-
HSH NORDBANK de 58 000 K€	57 100	57 100	57 100
HSH NORDBANK de 5 000 K€	312	312	312
BNP Paribas de 6 200 K€	5 550	5 760	5 950
HSH NORDBANK de 13 275 K€	12 975	13 075	13 175
Crédit Agricole de 15 206 K€	14 373	14 628	14 869
Société Générale de 33 600 K€	31 912	32 491	32 987
Société Générale de 2 320 K€	2 204	-	-
SaarLB de 5 300 K€	4 916	5 042	5 154

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

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

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

(en milliers d'euros)	Paiements minimums	Valeur actuelle des paiements minimums
Moins de 1 an	269	234
De 1 an à 5 ans	1 091	1 019
plus de 5 ans	58	58
Paiements minimums totaux au titre de la location	1 419	
Montants représentant des charges de financement	(107)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	1 311	1 311



**7.7.1.3 - Autres engagements**

Néant.

**7.7.2 – ENGAGEMENTS ET GARANTIES REÇUS****7.7.2.1 - Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur**

(en milliers d'euros)	Paiements minimums	Valeur actuelle des paiements minimums
Moins de 1 an	10 483	7 284
De 1 an à 5 ans	37 490	29 038
plus de 5 ans	17 234	14 998
Paiements minimums totaux au titre de la location	65 207	
Montants représentant des charges de financement	(13 886)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	51 320	51 320

**7.8 - Informations relatives aux parties liées****7.8.1 - RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION**

Au cours de l'année 2011, des jetons de présence ont été alloués aux membres du conseil d'administration pour 35 K€.

**7.8.2 - TRANSACTIONS D'AFFIPARIS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES**

(en milliers d'euros)		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Affine	Compte Courant	(1 285)	(23 315)	(27 976)
	Charges financières	446	510	453
	Charges d'exploitation	1 421	917	253

**7.9 - Événements postérieurs à la date d'arrêté**

Néant.

## 7.10 - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

(en euros)	CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE			CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIÉS			KPMG		
	Montant HT			Montant HT			Montant HT		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011
<b>Audit</b>									
<i>Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés</i>	70 000	70 000	86 000	95 000	70 000	86 000	-	20 000	27 500
<i>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</i>	9 930	-	-	9 930	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>79 930</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>104 930</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>	<b>27 500</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>									
<i>Juridique, fiscal, social</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Autres</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>79 930</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>104 930</b>	<b>70 000</b>	<b>86 000</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>	<b>27 500</b>

# COMPTES ANNUELS

<b>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....</b>	<b>51</b>
<b>1. Bilan actif.....</b>	<b>52</b>
<b>2. Bilan passif .....</b>	<b>53</b>
<b>3. Compte de résultat.....</b>	<b>54</b>
<b>4. Informations relatives a l'entreprises .....</b>	<b>55</b>
<b>5. Notes annexes aux comptes annuels.....</b>	<b>55</b>
5.1. Principes et méthodes comptables.....	55
5.2. Comparabilité des comptes.....	55
5.3. Méthode d'évaluation des principaux postes .....	55
5.3.1. Immobilisations corporelles .....	55
5.3.2. Immobilisations financières .....	56
5.3.3. Créances : clients et comptes rattachés .....	56
5.3.4. Dépréciations en diminution de l'actif .....	54
5.3.5. Valeurs mobilières de placement .....	57
5.3.6. Capitaux propres .....	57
5.3.7. Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts .....	57
5.3.8. Instruments financiers à terme .....	57
5.3.9. Impôts.....	57
5.3.10. Rémunération et avantages consentis au personnel .....	58
<b>6. Principaux événements de l'exercice .....</b>	<b>58</b>
6.1. Principaux événements affectant le patrimoine .....	58
6.1.1. Immeubles de placement.....	58
6.1.2. Participations et parts dans les entreprises liées.....	58
6.2. Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes.....	58
6.2.1. Actionnariat et augmentation de capital .....	58
6.2.2. Financement et refinancement .....	59
6.2.3. Provisions pour risques et charges.....	59
6.2.4. Événements postérieurs à la clôture.....	59
<b>7. Informations complémentaires.....</b>	<b>59</b>
7.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en k€) .....	59
7.2. Autres événements .....	59
7.3. Société consolidante.....	59
7.4. Exposition au risque de taux.....	59
7.4.1. Principaux événements affectant le hors bilan.....	59
<b>8. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.....</b>	<b>60</b>
8.1. Notes sur le bilan de la société .....	60
8.2. Notes sur le compte de résultat de la société .....	64
<b>9. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat.....</b>	<b>67</b>
<b>10. Postes du bilan et du compte de résultat .....</b>	<b>67</b>
<b>11. Hors bilan .....</b>	<b>68</b>
<b>12. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices .....</b>	<b>69</b>

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

## 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

## 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

indépendants selon les modalités décrites dans le paragraphe 5.3.4.1. de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans ce paragraphe, votre société peut être amenée à déprécier son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable ;

- les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe 5.3.2.1 de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, vérifié le calcul des dépréciations.

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

## 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

Paris et Paris La Défense, le 7 février 2012  
Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Rémi Savournin

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Jean-Philippe Bertin

## 1. Bilan annuel actif

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		Brut	Amort. Dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
Immobilisations incorporelles					
<i>Frais d'établissement</i>		-	-	-	-
<i>Frais de recherche et développement</i>		-	-	-	-
<i>Concessions, brevets, licences, logiciels</i>		-	-	-	-
<i>Fonds commercial</i>		-	-	-	-
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>		-	-	-	-
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		-	-	-	-
<i>Avances et acomptes</i>		-	-	-	-
Immobilisations corporelles					
<i>Terrains</i>		81 695	-	81 695	81 695
<i>Constructions</i>		112 985	14 859	98 126	96 671
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>		-	-	-	-
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		20	20	0	1
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		32	-	32	357
<i>Avances et acomptes</i>		-	-	-	-
Immobilisations financières					
<i>Participations</i>	3 & 4	14 547	8 849	5 697	5 808
<i>Créances rattachées à des participations</i>		-	-	-	-
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>		-	-	-	-
<i>Autres titres immobilisés</i>		-	-	-	-
<i>Prêts</i>		-	-	-	-
<i>Autres immobilisations financières</i>		175	-	175	172
	1 & 2	<b>209 452</b>	<b>23 728</b>	<b>185 724</b>	<b>184 703</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Stocks et en-cours					
<i>Matières premières et autres approvisionnements</i>		-	-	-	-
<i>En-cours de production (biens et services)</i>		-	-	-	-
<i>Produits intermédiaires et finis</i>		-	-	-	-
<i>Marchandises</i>		-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes					
		-	-	-	-
Créances					
<i>Clients et comptes rattachés</i>	6 & 7	1 728	120	1 608	1 257
<i>Autres créances</i>	6 & 7	5 182	180	5 001	8 192
<i>Capital souscrit - appelé, non versé</i>		-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement					
<i>Actions propres</i>	8	179	21	158	115
<i>Autres titres</i>	8	0	-	0	1 127
<i>Instruments de trésorerie</i>		-	-	-	-
Disponibilités					
		7 775	-	7 775	1 055
Charges constatées d'avance					
	10	1	-	1	2
		<b>14 865</b>	<b>321</b>	<b>14 544</b>	<b>11 747</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	9	2 249	-	2 249	2 264
Primes de remboursement des emprunts					
		-	-	-	-
Écarts de conversion Actif					
		-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>226 566</b>	<b>24 049</b>	<b>202 517</b>	<b>198 714</b>



## 2. Bilan annuel passif

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
		Net	Net
<b>Capitaux propres</b>			
<i>Capital (dont versé : 15 210)</i>		29 700	15 210
<i>Primes d'émission, de fusion, d'apport</i>		11 345	174
<i>Écarts de réévaluation</i>		20 954	20 954
<i>Écart d'équivalence</i>			
<i>Réserve légale</i>		158	77
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>			
<i>Réserves réglementées</i>			
<i>Autres réserves</i>		1 546	1 587
<i>Report à nouveau</i>		331	
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		1 574	1 623
<i>Subventions d'investissement</i>			
<i>Provisions réglementées</i>			
	11	<b>65 609</b>	<b>39 627</b>
<b>Autres fonds propres</b>			
<i>Produits des émissions de titres participatifs</i>			
<i>Avances conditionnées</i>			
<i>Autres fonds propres</i>			
<b>Provisions</b>			
<i>Provisions pour risques</i>		100	127
<i>Provisions pour charges</i>			
<b>Dettes</b>			
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>			
<i>Autres emprunts obligataires</i>			
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</i>		130 970	131 678
<i>Emprunts et dettes financières</i>		3 519	24 347
<i>Avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>		-	77
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>		147	117
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		325	186
<i>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</i>		14	0
<i>Autres dettes</i>		1 117	2 555
<i>Instruments de trésorerie</i>		-	-
<i>Produits constatés d'avance</i>	14	716	-
	12	<b>136 807</b>	<b>158 961</b>
<b>Écarts de conversion Passif</b>		-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>202 517</b>	<b>198 714</b>

### 3. Compte de résultat annuel

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>					
<i>Production vendue (services)</i>		13 415		13 415	12 378
<b>Chiffre d'affaires net</b>	15	13 415		13 415	12 378
<i>Reprises sur provisions et transferts de charges</i>	15			2 353	4 841
<i>Autres produits</i>	15			44	1
				<b>15 813</b>	<b>17 219</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
<i>Autres achats et charges externes</i>	16			4 619	3 717
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	16			832	749
<i>Salaires et traitements</i>	16				
<i>Charges sociales</i>	16				
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>					
- <i>Sur immobilisations : dotations aux amortissements</i>	16			3 505	3 533
- <i>Sur immobilisations : dotations aux dépréciations</i>					
- <i>Sur actif circulant : dotations aux dépréciations</i>	16			140	116
- <i>Pour risques et charges : dotations aux provisions</i>					
<i>Autres charges</i>	16			233	45
				<b>9 329</b>	<b>8 160</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	17			<b>6 484</b>	<b>9 060</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
<i>Bénéfice attribué ou perte transférée</i>	18			439	112
<i>Perte supportée ou bénéfice transféré</i>	18			449	323
				10	210
<b>Produits financiers</b>					
<i>De participations</i>				111	393
<i>D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé</i>					
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>				27	(62)
<i>Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges</i>				2 815	327
<i>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>				13	2
	19			<b>2 965</b>	<b>661</b>
<b>Charges financières</b>					
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>				853	1 337
<i>Intérêts et charges assimilés</i>				7 434	6 253
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>					
	19			<b>8 286</b>	<b>7 590</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	19			<b>(5 321)</b>	<b>(6 929)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>				<b>1 602</b>	<b>2 243</b>
<b>Produits exceptionnels</b>					
<i>Sur opérations de gestion</i>					
<i>Sur opérations en capital</i>				355	5 705
<i>Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges</i>				27	
				<b>382</b>	<b>5 705</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>					
<i>Sur opérations de gestion</i>				33	-
<i>Sur opérations en capital</i>				377	6 198
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>				-	127
				<b>410</b>	<b>6 325</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	20			<b>(28)</b>	<b>(620)</b>
Participation des salariés aux résultats					
Impôts sur les bénéfices	21				
Total des produits				19 609	23 908
Total des charges				18 035	22 285
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>21</b>			<b>1 574</b>	<b>1 623</b>

## 4. Informations relatives à l'entreprise

Le 2 février 2011 le Conseil d'Administration d'AffiParis SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et autorisé leur publication.

AffiParis a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9<sup>e</sup>.

## 5. Notes annexes aux comptes annuels

### 5.1. - Principes et méthodes comptables

AffiParis SA est la société mère du groupe consolidé AffiParis.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et conformément aux principes généralement admis en France (PCG art.531-1§ 1).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation

des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime SIIC (réévaluation libre).

Comptabilisation des immobilisations par composants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

### 5.2. - Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

### 5.3. - Méthode d'évaluation des principaux postes

#### 5.3.1. - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

##### 5.3.1.1. - Immeubles de placement

#### ■ Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles pendant deux exercices. Cette possibilité est devenue caduque au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### ■ Amortissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, AffiParis amortit les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

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

### 5.3.1.2. - Autres immobilisations corporelles

Durées d'amortissements :

<b>MOBILIER DE BUREAU</b>	<b>5 ANS</b>
<b>MATÉRIEL INFORMATIQUE</b>	<b>3 ANS</b>

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

### 5.3.2. - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

#### 5.3.2.1. - Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> avril 2007, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC, minorées des corrections à la baisse enregistrées sur la réévaluation initiale des actifs éligibles.

Au 31 décembre 2011, la valeur brute des titres s'élève à 14 547 K€, contre 15 625 K€ au 31 décembre 2010 ; cette variation s'explique par la Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de la SC Pm Murs (1 089 K€) et par l'acquisition des parts d'Holdimmo pour 11 K€.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels.

Au 31 décembre 2011, la dépréciation des titres s'élève à 8 849 K€ contre 9 817 K€ au 31 décembre 2010.

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts

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

En application du Comité d'Urgence du CNC n°2005-J du 6 décembre 2005, les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

#### 5.3.2.2. - Autres immobilisations financières

Il s'agit d'une part de tous les comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autres parts des prêts pour l'activité de location simple (fonds de roulement, dépôt de garantie...)

### 5.3.3. - CRÉANCES : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

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

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 2.

### 5.3.4. - DÉPRÉCIATIONS EN DIMINUTION DE L'ACTIF

#### 5.3.4.1. - Dépréciations immeubles de placement

La totalité du patrimoine immobilier, soit cinq immeubles, a fait l'objet d'une évaluation externe au 31 décembre 2011 par le cabinet Cushman & Wakefield.

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

Au 31 décembre 2011, quatre immeubles ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

(en milliers d'euros)	Au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Au 31/12/2011
Dépréciations d'actifs	(3 136)	-	2 171	(965)

#### 5.3.4.2. - Dépréciations créances douteuses

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

(en milliers d'euros)	Sur créances clients	Sur comptes courants des filiales	Sur débiteurs divers	Total
<b>DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2010</b>	<b>(124)</b>	<b>(1 015)</b>	<b>(218)</b>	<b>(1 357)</b>
Dotations	(17)	-	(123)	(140)
Reprises	21	1 015	161	1 197
<b>DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2011</b>	<b>(120)</b>	<b>0</b>	<b>(180)</b>	<b>(300)</b>

### 5.3.5. - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

#### 5.3.5.1. - Valeurs mobilières de placement

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

#### 5.3.5.2. - Actions propres

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

	31/12/2010	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	31/12/2011
Nombre d'actions	15 555	62 650	58 846	19 359
Dépréciation nette (en K€)	0,2	20,8	-	21,0

### 5.3.6. - CAPITAUX PROPRES

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 27 Avril 2011 a prévu dans sa troisième résolution, l'affectation du résultat 2010 de 1 623 K€ minoré de la dotation à la réserve légale (81 K€), comme suit :

- Dividendes : 1 217 K€,
- Report à nouveau : 325 K€.

Lors du conseil d'administration du 24 novembre 2011, le capital social est fixé à la somme de 29 700 K€ divisé en 5 651 100 actions, sans mention de valeur nominale.

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

	Au 01/01/2011	Imputation et Cession	Au 31/12/2011
Immobilisations corporelles	18 811	-	18 811
Immobilisations financières	2 143	-	2 143
<b>TOTAL</b>	<b>20 954</b>	<b>-</b>	<b>20 954</b>

### 5.3.7. - MÉTHODE DE L'ÉTALEMENT DES COÛTS D'EMPRUNTS

La société AffiParis a adopté en 2008 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

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

Les modalités d'étalement des frais d'emprunts sont détaillées dans la note 4.

Aucun fait significatif relatif à l'étalement des frais d'emprunts n'est survenu en 2011.

### 5.3.8. - INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

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

À chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit contrepartie.

### Caps et collars :

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

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à (7 088) K€ contre (7 033) K€ au 31 décembre 2010.

Le versement des primes correspond à une charge de 152 K€ en 2011 contre 165 K€ en 2010.

### 5.3.9. - IMPÔTS

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

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



- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

### 5.3.10. - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL

Des jetons de présence ont été versés pour 35 K€ au cours de l'exercice 2011.

## 6. Principaux événements de l'exercice

### 6.1. - Principaux événements affectant le patrimoine

#### 6.1.1. - IMMEUBLES DE PLACEMENT

AffiParis n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice 2011. Elle a toutefois poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier ; des aménagements des immeubles de Baudry, Auber et Bercy ont ainsi été réalisés au cours de l'exercice pour 3 141 K€ (dont 2 700 K€ sur Bercy et pour des travaux afférents à divers aménagements et à l'amélioration du système de chauffage, climatisation et ventilation).

#### 6.1.2. - PARTICIPATIONS ET PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES

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

Cependant, AffiParis a :

- Annulé ses titres de la société PM Murs suite à la Transmission Universelle de Patrimoine du 30 juin 2011 pour un montant de 1 089 K€,
- Acquis les titres d'Holdimmo détenus jusqu'au 12 décembre 2011 par Monsieur Claude Mortreux pour 11 K€ ; elle détient désormais 100 % des parts.

### 6.2. - Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes

#### 6.2.1. - ACTIONNARIAT ET AUGMENTATION DE CAPITAL

##### ■ Actionnariat

Affine a, au cours du premier semestre 2011,

- racheté la part détenue par Shy,
- souscrit à l'augmentation de capital à titre irréductible par l'incorporation de son avance d'actionnaire pour 19,4 M€ et, par l'exercice des droits préférentiels de souscription qu'elle a acquis sur le marché pour 3,2 M€,
- Souscrit à l'augmentation de capital à titre réductible pour un montant de 2,5 M€.
- À l'issue de cette opération Affine détient 86,01 % du capital.

Affine a continué à acheter des actions AffiParis, et au 31 décembre 2011, elle détient 86,29% d'AffiParis.

##### ■ Augmentation de capital

En date du 24 novembre 2011, la société a procédé à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Nombre d'actions nouvelles : 2 753 100 actions
- Prix de souscription 9,35€ par action (dont 5 248 euros de nominal et 4 102 euros de prime d'émission)
- Produit brut de l'émission : 25 742 K€
- À l'issue de la période de souscription (du 26/10/2011 au 08/11/2011 inclus), le capital s'élève à 29 658 K€ divisé en 5 651 100 actions et la prime d'émission est de 11 345 K€.
- Le conseil a décidé d'arrondir le capital social à 29 700 K€ par incorporation de réserves libres.

Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2011 à 29 700 K€, divisé en 5 651 100 actions. Le capital est détenu à 86,93 % par Affine SA.

	À l'ouverture	Augmentation de capital	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	À la clôture
Nombre d'actions	2 898 000	2 753 100	-	-	5 651 100
Capital en euros	15 210 000	14 490 000	-	-	29 700 000

### 6.2.2. - FINANCEMENT ET REFINANCEMENT

Au cours de l'exercice, un nouveau crédit de 2 320 K€ a été mis en place pour financer les travaux de l'immeuble de Bercy. Suite à la cession de l'immeuble de Chapon sur la Sci Numéro 2, il a été procédé au remboursement partiel de l'emprunt détenu auprès de la Nordbank.

Au 31 décembre 2011, l'avance en compte d'actionnaire d'Affine s'élève à 1 285 K€ contre 23 584 K€ en 2010.

### 6.2.3 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Il s'agit d'une provision pour risques de 100 K€ concernant le litige Lexisnexis.

### 6.2.4. - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## 7. Informations complémentaires

### 7.1. - Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

AffiParis a exercé uniquement une activité de foncière au cours de 2011. Son chiffre d'affaires s'élève à 13 415 K€.

### 7.2. - Autres événements

- Monsieur Ariel Lahmi, en date du 27 juillet 2011, a démissionné de son mandat d'administrateur.
- Monsieur Nicolas Cheminais, anciennement Directeur Général délégué, a démissionné de ses fonctions le 24 novembre 2011.

### 7.3. - Société consolidante

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

### 7.4. - Exposition au risque de taux

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

#### 7.4.1. - PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LE HORS BILAN

##### 7.4.1.1. - Instruments dérivés

Aucun fait significatif relatif aux instruments dérivés n'est survenu en 2011.

## 8. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

### 8.1. - Notes sur le bilan de la société

#### NOTE 1 – IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Reprises	31/12/2011
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Brut	191 875	2 816		41	194 732
Amortissements	(10 014)	(3 898)		-	(13 913)
Dépréciations	(3 136)			2 171	(965)
<b>NET</b>	<b>178 724</b>	<b>(1 082)</b>	-	<b>2 212</b>	<b>179 855</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Brut	15 797	13		(1 089)	14 721
Amortissements					-
Dépréciations	(9 817)	(832)		1 800	(8 849)
<b>NET</b>	<b>5 980</b>	<b>(819)</b>	-	<b>711</b>	<b>5 872</b>
<b>TOTAL</b>					
Brut	207 672	2 830	-	(1 048)	209 453
Amortissements	(10 014)	(3 898)	-	-	(13 913)
Dépréciations	(12 953)	(832)	-	3 971	(9 814)
Amortissements et dépréciations	(22 968)	(4 730)	-	3 971	(23 727)
<b>NET</b>	<b>184 703</b>	<b>(1 901)</b>	-	<b>2 922</b>	<b>185 725</b>

#### Participations, parts dans les entreprises liées

(en milliers d'euros)	N° SIREN	Capital	Réserves des SCI ayant opté à l'IS	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Observations
					Brute	Nette						Provisions sur créances
SCI Numéro 1	481 352 417	10	(610)	100,00 %	1 301	1 301	971	-	398	(90)	-	-
SCI Numéro 2	483 175 808	10	(1 025)	100,00 %	257	257	(1 546)	-	372	2 417	-	-
SCI 36	420 434 094	8	2 379	100,00 %	2 733	2 705	1 778	-	386	215	-	-
SCI PM Murs (*)	409 157 435	0										
SCI Holdimmo	391 203 189	11		100,00 %	9 944	1 145	117	-	(3)	449	-	-
SCI Bercy Parkings	414 710 129	2		100,00 %	310	288	174	-	25	(10)	-	-
					<b>14 547</b>	<b>5 697</b>						

(\*) société tupée au 30/06/2011

## NOTE 2 - ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	175	175	-
	<b>175</b>	<b>175</b>	-
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux	417	417	-
Autres créances clients*	1 312	1 312	-
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>1 728</b>	<b>1 728</b>	-
Avoirs à recevoir	19	19	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	237	237	-
Groupe et associés **	3 039	3 039	-
Débiteurs divers	1 886	1 886	-
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>5 182</b>	<b>5 182</b>	-
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 085</b>	<b>7 085</b>	-

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

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

## Dépréciations de l'actif circulant

(en milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur comptes clients	124	17	21	120
Autres dépréciations	1 233	123	1 176	180
<b>TOTAL DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>1 357</b>	<b>140</b>	<b>1 197</b>	<b>301</b>

## Produits à recevoir

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances	907	1 106
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	348	640
<i>Résultats des filiales</i>	449	323
<i>Autres créances</i>	110	143
<b>TOTAL</b>	<b>907</b>	<b>1 106</b>

## NOTE 3 - DÉTAIL DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

## VMP et actions propres

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Actions et autres titres à revenu variable		
SICAV*	-	1 127
Actions propres**	179	115
<b>TOTAL</b>	<b>179</b>	<b>1 241</b>

\* Des valeurs mobilières de placement ont été souscrites puis elles ont été cédées au cours de l'exercice auprès du Crédit Agricole contre 1 127 K€ en 2010.

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

## Dépréciation des actions propres

(en milliers d'euros)	Montant en début d'exercice	Dotations	Reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations actions propres	0	21	-	21

## NOTE 4 - CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

(en milliers d'euros)	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement	Montant net en fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 264	-	15	-	2 249
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-	-

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

(en milliers d'euros)	Frais	Durée d'amortissement initiale
HSH Nordbank (35 000 K€)	741	10 ans
HSH Nordbank (23 000 K€)	500	10 ans
HSH Nordbank (5 000 K€)	18	10 ans
HSH Nordbank (13 275 K€)	491	8 ans
BNP (6 200 K€)	72	10 ans
Crédit Agricole (15 206 K€)	130	12 ans
Société Générale (33 600 K€)	200	10 ans
SAARL Banque (5 300 K€)	78	10 ans
Société Générale (2 320 K€)	18	7 ans
<b>TOTAL</b>	<b>2 249</b>	

## NOTE 5 - CAPITAUX PROPRES

## Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Écart de réévaluation	Réserves y compris RAN	Résultat de l'exercice	Total
Au 31/12/2010	15 210	174	20 954	1 665	1 623	39 626
Augmentation de capital	14 490	11 293		(42)		25 741
Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission						-
Part dans le résultat					1 574	1 574
Imputation honoraires s/Frais d'émission		(122)				(122)
Réévaluation Immobilisations						-
Cession Immeuble				-		-
Solde dividendes sur actions propres					6	6
Apurement des pertes antérieures						-
Distribution de l'exercice					(1 217)	(1 217)
Affectation en réserves				412	(412)	-
<b>AU 31/12/2011</b>	<b>29 700</b>	<b>11 345</b>	<b>20 954</b>	<b>2 035</b>	<b>1 574</b>	<b>65 609</b>

Au 31 décembre 2011, le capital social d'AffiParis se compose de 5 651 100 actions sans valeur nominale (cf. §5.3.6).



## Ventilation des réserves

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2010	Arrondi de capital	Au 31/12/2011
Réserve légale	77		158
Réserve libre	1 587	(41)	1 546
Réserves statutaires			
Report à nouveau			331
<b>TOTAL</b>	<b>1 665</b>	<b>(41)</b>	<b>2 035</b>

## Tableau de variation des écarts de réévaluation

(en milliers d'euros)	Écart de réévaluation au 31/12/2010	Imputation sur l'écart de réévaluation	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/2011
				Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Baudry-Ponthieu	18 811					18 811
Nice	-			-		-
Titres	2 143					2 143
<b>TOTAL</b>	<b>20 954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 954</b>

## Provisions inscrites au bilan

- Provisions réglementées : Néant
- Provisions pour risques et charges : 100 K€ de provision d'exploitation ont été constituées au cours de l'exercice 2010 pour faire face à deux litiges locataires. 27K€ ont fait l'objet d'une reprise au cours de l'exercice 2011.

## NOTE 6 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Produits d'exploitation	716	-
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>716</b>	<b>-</b>

Les produits constatés d'avance en 2011 correspondent principalement à la facturation des loyers du premier trimestre 2012.

## NOTE 7 - ÉTATS DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	130 970	2 617	78 680	49 673
Emprunts et dettes financières	688	688		
Fournisseurs et comptes rattachés	161	161		
Impôts sur les bénéfices	14	14		
Taxe sur la valeur ajoutée	290	290		
Autres impôts, taxes et assimilés	21	21		
Groupe et associés	2 831	2 831		
Autres dettes	1 117	1 117		
Produits constatés d'avance	716	716		
<b>TOTAL</b>	<b>136 807</b>	<b>8 455</b>	<b>78 680</b>	<b>49 673</b>

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2011 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.

### Charges à payer

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	462	461
Dettes fiscales et sociales	21	23
Autres dettes	270	1 207
<b>TOTAL</b>	<b>753</b>	<b>1 691</b>

## 8.2. - Notes sur le compte de résultat de la société

### NOTE 8 - PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Produits des opérations sur immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Loyers	9 911	10 796
Charges refacturées	3 504	1 582
	<b>13 415</b>	<b>12 378</b>
Reprises sur Amortissements et provisions	2 353	4 677
Autres produits	44	1
<b>TOTAL</b>	<b>15 813</b>	<b>17 056</b>

#### Transferts de charges et autres produits

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Transferts de charges d'exploitation	0	164
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>164</b>

### NOTE 9 - CHARGES D'EXPLOITATION

#### Charges générales d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Autres frais administratifs		
Impôts et taxes	832	749
Autres achats et charges externes	4 619	3 717
<b>TOTAL</b>	<b>5 451</b>	<b>4 466</b>

L'augmentation des frais administratifs en 2011 provient :

- De la révision des conditions de la prestation de service facturée par Affine suite à la signature de nouveaux contrats à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2010.
- Des augmentations des charges sur immeubles qui sont en partie refacturées.

**Dotations aux amortissements et dépréciations**

(en milliers d'euros)

	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Dotation aux amortissements sur immobilisations	3 505	3 533
<i>Dotations amortissements du siège</i>	1	1
<i>Dotations amortissements immeubles de placement</i>	3 488	3 519
<i>Dotations amortissements des charges à répartir</i>	15	13
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	-	-
<i>Dotations provisions immeubles de placement</i>		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	140	116
<i>Provision clients douteux</i>	17	59
<i>Provision débiteurs divers</i>	123	57
<b>TOTAL</b>	<b>3 645</b>	<b>3 649</b>

**Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice**

(en milliers d'euros)

	Amortissements linéaires	Amortissements linéaires
Immobilisations incorporelles		
<i>Concessions, logiciels</i>	-	-
Immobilisations corporelles	3 489	3 520
<i>Constructions</i>	3 488	3 519
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>3 489</b>	<b>3 520</b>

**Autres charges**

(en milliers d'euros)

	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	193	17
Jetons de présence	35	26
Charges diverses de gestion	5	2
<b>TOTAL</b>	<b>233</b>	<b>45</b>

**NOTE 10 - QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN**

(en milliers d'euros)

	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Bénéfice attribué ou perte transférée	439	112
<i>Résultat Holdimmo</i>	449	(205)
<i>Résultat PM Murs</i>	-	323
<i>Résultat Bercy Parkings</i>	(10)	(6)

## NOTE 11 - RÉSULTAT FINANCIER

## Produits financiers

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<i>Intérêts sur compte courant</i>	111	133
<i>Dividendes</i>	-	260
Produits financiers de participations	111	393
<i>Intérêts sur comptes bloqués</i>	13	14
<i>Divers</i>	14	(76)
Autres intérêts et produits assimilés	27	(62)
Reprises sur provisions	2 815	327
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	13	2
<b>TOTAL</b>	<b>2 965</b>	<b>661</b>

## Charges financières

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Intérêts sur compte courant Affine	448	510
Intérêts sur comptes créditeurs	2	10
Intérêts sur emprunts	3 146	2 402
Charges sur caps, swaps et tunnels	2 750	3 330
Divers	1 087	1
Dotations aux provisions	853	1 337
<b>TOTAL</b>	<b>8 286</b>	<b>7 590</b>

## NOTE 12 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	1 602	-	1 602
Résultat exceptionnel	(28)	-	(28)
Exit Tax	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 574</b>	<b>-</b>	<b>1 574</b>

## 9. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat

(en milliers d'euros)	CONSEIL AUDIT & SYNTHESE, membre du réseau Ernst & Young		CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIÉS	
	Montant HT		Montant HT	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Audit</b>				
<i>Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés</i>	70,00	70,00	70,00	70,00
<i>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</i>	9,93	-	9,93	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>79,93</b>	<b>70,00</b>	<b>79,93</b>	<b>70,00</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
<i>Juridique, fiscal, social</i>	-	-	-	-
<i>Autres</i>	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>79,93</b>	<b>70,00</b>	<b>79,93</b>	<b>70,00</b>

## 10. Postes du bilan et du compte de résultat

Postes du bilan et du résultat (en milliers d'euros)	Montant concernant les entreprises		
	Liées	Avec lesquelles la société à un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-
Participations	14 547	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Autres créances	3 039	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Disponibilités	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	(2 831)	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Autres dettes	-	-	-
Charges d'exploitation	(1 421)	-	-
Produits d'exploitation	110	-	-
Charges financières	(458)	-	-
Produits financiers	1 576	-	-

## 11. Hors bilan

### Engagements donnés

Hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants

Tableau des engagements (en milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010
HSH NORDBANK de 3 500 K€	1 126	2 809
PALATINE de 952 K€	-	-
BRED de 396 K€	-	-
HSH NORDBANK de 58 000 K€	57 100	57 100
HSH NORDBANK de 5 000 K€	312	312
BNP Paribas de 6 200 K€	5 550	5 760
HSH NORDBANK de 13 275 K€	12 975	13 075
Crédit Agricole de 15 206 K€	14 373	14 628
Société Générale de 33 600 K€	31 912	32 491
Société Générale de 2 320 K€	2 204	-
SaarLB de 5 300 K€	4 916	5 042
Engagements reçus	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>130 468</b>	<b>131 217</b>

### Instruments financiers de couverture

En milliers d'euros

Type	Conditions	Date début	Date fin	En-cours couvert	Valorisation
CAP	4 %	06/07/2006	01/07/2013	27 975	0
Tunnel	[3,91 % ; 5,0 %]	19/05/2008	19/05/2015	14 373	(1 264)
Tunnel	[3,8 % ; 5,0 %]	16/06/2008	15/06/2016	40 600	(4 243)
Tunnel	[3,8 % ; 5,4 %]	26/05/2008	22/04/2013	5 550	(196)
Tunnel	[4,5 % ; 4,75 % / 5,05 %]	30/05/2008	30/05/2013	31 912	(1 570)

### Engagements reçus

Néant.



## 12. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications (en euros)	2007 (9 mois)	2008	2009	2010	2011
<b><u>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</u></b>					
Capital social	15 011 640	15 011 640	15 210 000	15 210 000	29 700 000
Nombre des actions ordinaires existantes	2 898 000	2 898 000	2 898 000	2 898 000	5 651 100
Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
<i>Par conversion d'obligations</i>	-	-	-	-	-
<i>Par exercice de droits de souscription</i>	-	-	-	-	-
<b><u>II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</u></b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	4 295 746	9 819 626	13 239 260	12 377 820	13 415 364
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(787 600)	6 227 339	4 406 359	1 718 798	876 863
Impôt sur les bénéfices	290 794	-	98 790	-	-
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(2 684 533)	(2 017 249)	(11 481 497)	1 622 900	1 574 497
Résultat distribué				1 217 160	-
<b><u>III. RÉSULTAT PAR ACTION</u></b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	(0,37)	2,15	1,49	0,59	0,16
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,93)	(0,70)	(3,96)	0,56	0,28
Dividende attribué à chaque action	-	-	-	0,42	-
<b><u>VI. PERSONNEL</u></b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	4	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	157 746	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	46 595	-	-	-	-

## CONVENTIONS

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

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

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

##### ■ Avec la société Affine

Administrateurs concernés

M. Alain Chaussard, Mme Maryse Aulagnon et la société Mab Finances.

**Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe en date du 22 décembre 2011 à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012, autorisée par le conseil d'administration du 15 décembre 2011.**

##### Nature et objet

Aux termes de cette convention, la société Affine s'engage à assurer l'optimisation du financement de votre société par une gestion centralisée de ses besoins et excédents généraux de financement.

##### Modalités

La convention prévoit une rémunération des avances sous forme de paiement d'intérêts calculés prorata temporis au taux EONIA augmenté de 200 points de base et facturés trimestriellement par la société Affine à votre société sur la base des avances de trésorerie consenties pendant le trimestre écoulé.

La convention prévoit également que la rémunération de l'activité de gestionnaire est intégrée dans la rémunération versée par votre société à la société Affine au titre des conventions de prestations de services (comprenant les prestations administratives et notamment la gestion de trésorerie). La rémunération versée au titre des prestations administratives est réputée correspondre à hauteur de 5 % à la gestion de trésorerie.

##### Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### ■ Avec la société Affine

**a) Contrat de prestations de services (prestations administratives) en date du 21 décembre 2010 entre votre société et la société Affine avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2010**

##### Nature et objet

Aux termes de cette convention, la société Affine s'engage à fournir à votre société les prestations de services dans les

domaines suivants : administration et finance, comptabilité et contrôle de gestion, juridique, informatique et Bourse.

#### Modalités

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à € 300 000 hors taxes.

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

##### Nature et objet

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

##### Modalités

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à € 385 000 hors taxes.

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

##### Nature et objet

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

##### Modalités

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à € 615 000 hors taxes.

Paris et Paris-La Défense, le 8 février 2012  
Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Rémi Savournin

Conseil Audit & Synthèse  
Membre du réseau Ernst & Young  
Jean-Philippe Bertin

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 AVRIL 2012

### Décisions ordinaires

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 1 574 497,00 euros.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 9 211 933,25 euros.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION (Quitus aux administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION (Affectation du résultat)

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

Bénéfice de l'exercice	1 574 497,00 €
Dotation à la réserve légale	-78 724,85 €
Solde	1 495 772,15 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent	331 125,69 €
Soit un bénéfice distribuable de	1 826 897,84 €
comme suit :	
Dividende	1 243 242,00 €
Réserves ordinaires	583 655,84 €

En conséquence, il reviendra à chacune des 5 651 100 actions composant le capital social, un dividende de 0,22 €, qui sera versé à partir du 3 mai 2012.

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes
2008	néant
2009	néant
2010	0,42 €

Si lors de la mise en paiement du dividende, la société détient ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés sera affecté au compte de report à nouveau.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION (Conventions et engagements réglementés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions et engagements correspondants.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

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

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la 13<sup>e</sup> résolution présentée ci-après.

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

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 565 110 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur

conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 282 555 actions; le prix d'achat ne devra pas excéder 15 euros par action ;

- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 8 476 650 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

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

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

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2011 (5<sup>e</sup> résolution), sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

#### **SEPTIÈME RÉSOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Alain Chaussard)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Alain Chaussard, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

#### **HUITIÈME RÉSOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

#### **NEUVIÈME RÉSOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Didier Moinet)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Didier Moinet, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

#### **DIXIÈME RÉSOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jean-Louis Simon)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Jean-Louis Simon, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

#### **ONZIÈME RÉSOLUTION (Nomination de Commissaires aux comptes)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de la fin du mandat de Conseil Audit et Synthèse, commissaire aux comptes titulaire et du Cabinet Expertise Commissariat, commissaire aux comptes suppléant, décide de nommer :

- KPMG Audit, 1 cours Valmy 92923 PARIS LA DÉFENSE en qualité de commissaire aux comptes titulaire,

et

- KPMG Audit FS2, 1 cours Valmy 92923 PARIS LA DÉFENSE en qualité de commissaire aux comptes suppléant,

pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2017.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 35 350 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice 2012.

### **Décisions extraordinaires**

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

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

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 6<sup>ème</sup> résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

#### QUATORZIÈME RÉSOLUTION (Modifications des articles des statuts relatifs à la limite d'âge du Président, du Directeur général et des administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de fixer à 70 ans la limite d'âge pour exercer les fonctions de Président, de Directeur Général et d'administrateur.

En conséquence, elle apporte les modifications suivantes aux statuts :

■ **L'article 14.2 des statuts relatif à l'âge du Président sera rédigé ainsi :**

« 14.2 Nul ne peut être nommé Président du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

■ **Le 7<sup>e</sup> alinéa de l'article 16 des statuts relatif à l'âge du directeur général sera rédigé ainsi :**

« Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général. »

■ **L'article 13.4 des statuts relatif à l'âge des administrateurs sera rédigé ainsi :**

« 4. Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 70 ans. »

#### QUINZIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 15 000 000 euros,

en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3° Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution, ainsi que le cas échéant, un droit de souscription à titre réductible si le Conseil d'administration le décide.

4° Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

6° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, et notamment fixer le prix d'émission des actions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

7° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010.

#### SEIZIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou



indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

- 2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 15 000 000 euros, en nominal, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, ces montants s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente.
- 3° Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.
- 4° Décide que le prix d'émission des actions à émettre ainsi que celles à émettre par exercice de valeurs mobilières sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.
- 5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.
- 6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.
- 7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010.

#### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes)

L'Assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6 et L.225-130 du Code de commerce :

- 1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, durant une période de 26 mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ; décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond fixé à la 15<sup>e</sup> résolution ci-dessus, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfiques visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital ; décide que les droits formant rompus ne seront pas négociables et les titres correspondant seront vendus.
- 2° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour arrêter les modalités et conditions des opérations autorisées et notamment fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre d'action à émettre ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet, constater l'augmentation de capital qui en résulte, procéder à la modification corrélative des statuts, et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 3° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010.

#### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

##### (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

- 1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales,

sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

- 2° Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et décide en conséquence la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières à émettre conformément à la législation.
- 3° Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10 % du capital par an, cette limite étant appréciée à la date à laquelle le Conseil d'administration fera usage de la délégation, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la résolution 15 ci-dessus.
- 4° Décide que le prix d'émission des titres sera déterminé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes : il sera égal à un montant retenu dans une fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.
- 5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.
- 6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.
- 7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010.

#### **DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION (Pouvoirs)**

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

# MANDATAIRES SOCIAUX

## Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux

au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011

(Article L. 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce)

### DIRIGEANTS

#### MONSIEUR ALAIN CHAUSSARD

- AFFIPARIS (SA, société cotée), président directeur général, comptes 2011
- AFFINE (SA, société cotée), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2012
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant d'Holdaffine, administrateur
- AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 30 juin 2011)
- ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine, gérant,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Président (jusqu'au 23 mai 2011) ; représentant d'Affine, Président (depuis le 23 mai 2011)
- CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant
- COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
- ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant (jusqu'au 31 août 2011)
- CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration
- SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant
- SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2011)
- GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI NUMERO 1, gérant
- SCI NUMERO 2, gérant
- SARL COSMO, gérant (jusqu'au 11 mai 2011), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, liquidateur (depuis le 11 mai 2011)
- SCI 36, gérant
- PM MURS (SCI), gérant (jusqu'au 30 juin 2011)

- SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant
- TARGET REAL ESTATE, représentant Affine, président (depuis le 12 décembre 2011).

#### ■ Mandats hors groupe Affine

- MGP SUN sarl (Luxembourg), gérant

#### ■ Autres fonctions

- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction (jusqu'au 27 mai 2011)
- MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
- PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction (jusqu'au 27 mai 2011),
- CENTRALE IMMOBILIER, Président
- SOCIETE DES GRANDS INTERPRETES, Président
- FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (FSIF), administrateur
- INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE, administrateur
- PROMUSICIS, administrateur.

#### MONSIEUR NICOLAS CHEMINAIS

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, directeur général délégué, jusqu'au 24 novembre 2011
- COUR DES CAPUCINES (SA), administrateur, jusqu'au 12 décembre 2011
- TARGET REAL ESTATE (SAS), Président, jusqu'au 12 décembre 2011
- DORIANVEST (SarL), Gérant, jusqu'au 12 décembre 2011
- BERCYMMO (SarL), Gérant, jusqu'au 30 juin 2011
- LES JARDINS DES QUAIS (Snc), co-gérant, jusqu'au 12 décembre 2011
- BERCY PARKINGS (Sci), gérant, jusqu'au 12 décembre 2011
- SCI BRÉTIGNY, gérant, jusqu'au 12 décembre 2011
- AFFINVESTOR (GmbH), Allemagne, gérant, jusqu'au 31 août 2011

#### ■ Mandats hors groupe

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

#### ■ Autres fonctions

- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), membre du comité de direction, jusqu'au 27 mai 2011
- AFFINE (SA), directeur de l'immobilier, jusqu'au 4 janvier 2012

## ADMINISTRATEURS

### MADAME MARYSE AULAGNON

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, vice-président, comptes 2011
- AFFINE (SA, société cotée), président directeur général, comptes 2011
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant Affine, président,
- GESFIMMO (antérieurement dénommée Affine Développement I (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 29 novembre 2011)
- ATIT (SC), gérante (jusqu'au 23 mars 2011), représentant Affine, président (depuis le 23 mars 2011)
- 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,
- CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction,
- COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,
- LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président,
- LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur (jusqu'au 29 juin 2011),
- MAB-FINANCES (SAS), présidente,
- NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine, gérante,
- PROMAFFINE (SAS), présidente (jusqu'au 27 mai 2011), représentant Affine, Président (depuis le 27 mai 2011)
- SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SIPEC (SAS), représentant Affine, président,
- TRANSAFFINE (SNC), gérante (jusqu'au 30 juin 2011)
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérante (jusqu'au 31 août 2011),
- SCI BRETIGNY (SCI), représentant Affine, gérant (depuis le 12 décembre 2011),
- JARDINS DES QUAIS (SNC), représentant Affine, gérant (depuis le 12 décembre 2011),
- HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur

#### ■ Mandats hors groupe Affine :

- Air France KLM (SA, société cotée), administrateur
- BPCE (SA), membre du Conseil de Surveillance

#### ■ Autres fonctions :

- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction,
- Vie associative : Le Siècle, French American Foundation, German Marshall Fund, Femmes Forum, Terrafemina, Fondation IEP (prix Aulagnon-Bettan), administrateur de l'I.F.A

### MONSIEUR CYRIL AULAGNON

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), représentant de Mab-Finances, administrateur, comptes 2012
- BANIMMO (SA, société cotée, Belgique), représentant de Mab-Finances, administrateur
- CHAVORNAY PARK SA (Suisse), représentant de Concerto Développement, administrateur
- DORIANVEST (SarL), gérant (depuis le 12 décembre 2011)

#### ■ Mandats hors groupe Affine

- MGP SUN sarl (Luxembourg), gérant

#### ■ Autres fonctions

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

### MONSIEUR CHARLES DE JERPHANION

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, comptes 2012

#### ■ Mandats hors groupe Affine

- IGC Promotion (groupe Casino), Directeur Général

### MONSIEUR ARIEL LAHMI

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, jusqu'au 5 juillet 2011
- AFFINE (SA, société cotée), administrateur, jusqu'au 5 juillet 2011

#### ■ Mandats hors groupe Affine

- BEEKMAN REIM (LLC), USA, Président
- COURCELLES INVEST (SARL), gérant,
- DAN REAL ESTATE (SCI), gérant,
- JDJ ONE (LLC), USA, président,
- JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué,
- JDJ 26 (SA), Luxembourg, président,
- JDJ 8 (SA), Luxembourg, président

### MONSIEUR DIDIER MOINET

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, comptes 2011

#### ■ Mandats hors groupe

- QUARTZ (SarL), gérant
- CMIL Sarl (Luxembourg) : gérant
- Foncière Rocade Sarl (Luxembourg) : gérant
- La Nouvelle République du Centre Ouest : membre du Conseil de surveillance

### MONSIEUR JEAN-LOUIS SIMON

#### ■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, comptes 2011

#### ■ Mandats hors groupe Affine

- ANGLES (SAS), président jusqu'à juin 2011

#### ■ Autres fonctions

- Eurl LAUREMMA, directeur technique

## Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches

(article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres AffiParis par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier.

## Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature

versés durant l'exercice clos le 31 décembre 2011 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe (article L. 225-102-1 du Code de commerce)

### TABLEAU 1 - TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL.

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux telle que cette notion est définie à l'article L 225-185 du Code de commerce, c'est-à-dire Président du Conseil d'Administration, Directeur Général, Directeur Général Délégué.

L'ensemble des rémunérations est versé par Affine, à l'exception des jetons de présence dont une partie est versée par AffiParis.

	2010	2011
<b><u>ALAIN CHAUSSARD</u></b> <b><u>PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL</u></b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	399 002 €	413 768 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	10 050 actions Affine acquises, sur la base du cours au 31 décembre 2010 10050 x 17,10 € soit 171 855 €	Néant
<b><u>NICOLAS CHEMINAIS</u></b> <b><u>DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ</u></b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	188 316 €	180 218€
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant

**TABLEAU 2 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

L'ensemble des rémunérations est versé par Affine, à l'exception des jetons de présence dont une partie est versée par AffiParis.

	2010		2011	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>ALAIN CHAUSSARD*</b>				
<b>PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL</b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	321 470€	321 470€	327 250 €	327 250 €
Rémunération variable** (versée par Affine)	40 000€	40 000€	50 000 €	50 000 €
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	15 783 €	15 783 €	15 437€	15 437€
	dont 4 605 € versés par AffiParis	dont 4 605 € versés par AffiParis	dont 4 418 € versés par AffiParis	dont 4 418 € versés par AffiParis
Avantages en nature*** (versés par Affine)	21 750€	21 750€	21 081€	21 081€
<b>TOTAL</b>	<b>399 002 €</b>	<b>399 002 €</b>	<b>413 768 €</b>	<b>413 768 €</b>
<b>NICOLAS CHEMINAIS</b>				
<b>DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ</b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	153 711€	153 711€	155 800 €	155 800 €
Rémunération variable** (versée par Affine)	30 000€	30 000€	20 000 €	20 000 €
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	4 605€	4 605€	4 418 €	4 418 €
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>188 316 €</b> dont 4 605€ versés par AffiParis	<b>188 316 €</b> dont 4 605€ versés par AffiParis	<b>180 218 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis	<b>180 218 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis

\* M Chaussard bénéficie d'une indemnité de cessation de fonction (à verser par Affine).

\*\* la rémunération variable et exceptionnelle tient compte de la contribution du bénéficiaire à la formation du résultat du groupe Affine. La détermination de la rémunération variable et exceptionnelle fait l'objet d'une analyse annuelle par le comité des rémunérations d'Affine. Cette analyse se base sur l'appréciation de critères qualitatifs et quantitatifs et présentée ensuite au Conseil d'administration de la société Affine.

\*\*\* y compris la cotisation au titre de la garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants qui est pour l'exercice 2011 de 16 524 € et 4557 € au titre d'une voiture de fonction pour l'exercice 2011.

**TABLEAU 3 - JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS**

L'ensemble des rémunérations est versé par Affine, à l'exception des jetons de présence dont une partie est versée par AffiParis. Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'administration.

	2010		2011	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>MARYSE AULAGNON</b>				
Rémunération fixe (versée par Mab-Finances et Affine)	259 089€	259 089€	254 214 €	254 214 €
Rémunération variable (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	14 861 €	14 861 €	15 437€	15 437€
	dont 3 684€ versés par AffiParis	dont 3 684 € versés par AffiParis	dont 4 418 € versés par AffiParis	dont 4 418 € versés par AffiParis
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>273 950 €</b> dont 3 694 € versés par AffiParis	<b>273 950 €</b> dont 3 694 € versés par AffiParis	<b>269 651 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis	<b>269 651 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis



	2010		2011	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b><u>CYRIL AULAGNON</u></b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	105 805€	105 805€	131 223 €	131 223 €
Rémunération variable (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine )	10 000€	10 000€	30 000€	30 000€
Jetons de présence (versés par AffiParis)	4 605€	4 605€	4 418 €	4 418 €
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>120 410 €</b> dont 4 605 € versés par AffiParis	<b>120 410 €</b> dont 4 605 € versés par AffiParis	<b>165 641 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis	<b>165 641 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis
<b><u>CHARLES DE JERPHANION</u></b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine )	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	4 605€	4 605€	4 418€	4 418€
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>4 605 €</b> dont 4 605 € versés par AffiParis	<b>4 605 €</b> dont 4 605 € versés par AffiParis	<b>4 418 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis	<b>4 418 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis
<b><u>ARIEL LAHMI</u></b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	59 903€	59 903€	Néant	Néant
Rémunération variable (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle* (versée par Affine )	119 808 €	119 808 €	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	14 630 € dont 3 454 € versés par AffiParis	14 630 € dont 3 454 € versés par AffiParis	13 333 € dont 3 314 € versés par AffiParis	13 333 € dont 3 314 € versés par AffiParis
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>194 341 €</b> dont 3 454 € versés par AffiParis	<b>194 341 €</b> dont 3 454 € versés par AffiParis	<b>13 333 €</b> dont 3 314€ versés par AffiParis	<b>13 333 €</b> dont 3 314€ versés par AffiParis
<b><u>DIDIER MOINET</u></b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine )	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	3 684€	3 684€	4 418€	4 418€
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>3 684 €</b> dont 3 684€ versés par AffiParis	<b>3 684 €</b> dont 3 684€ versés par AffiParis	<b>4 418 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis	<b>4 418 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis
<b><u>JEAN-LOUIS SIMON</u></b>				
Rémunération fixe (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine )	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	4 605€	4 605€	4 418€	4 418€
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>4 605 €</b> dont 4 605 € versés par AffiParis	<b>4 605 €</b> dont 4 605 € versés par AffiParis	<b>4 418 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis	<b>4 418 €</b> dont 4 418€ versés par AffiParis

\* dont indemnité transactionnelle reçue au titre de la rupture du contrat de travail et de la fin de mandat de Président de Concerto Développement

**TABLEAU 4**

■ Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

**TABLEAU 5**

■ Options de souscription ou d'achat levées durant l'exercice par chaque mandataire social

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions, en conséquence, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée.

**TABLEAU 6**

■ Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

Aucune action gratuite d'AffiParis n'a été attribuée aux mandataires sociaux. Les attributions d'actions gratuites concernent uniquement des actions d'Affine.

**TABLEAU 7**

■ Actions gratuites devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action gratuite d'AffiParis n'a été attribuée aux mandataires sociaux.

**TABLEAU 8**

■ Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

**TABLEAU 9**

■ Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

La société n'emploie pas de salariés.

**TABLEAU 10**

Le présent tableau ne concerne que le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué, les indemnités sont dues par Affine.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrats de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
<b><u>ALAIN CHAUSSARD</u></b>	Néant	Néant	Un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés.	Néant
<b><u>NICOLAS CHEMINAIS</u></b>	Directeur de l'immobilier chez Affine	Néant	Néant	Néant

# CONSEIL D'ADMINISTRATION ET CONTRÔLE INTERNE

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

(article L.225-37 du Code de commerce) exercice clos le 31 décembre 2011

### I - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Lors de sa séance du 15 décembre 2011, le Conseil d'administration a adopté le Code Middlenext sur le gouvernement d'entreprise de décembre 2009 pour les valeurs moyennes et petites (Vamps). L'organisation de la société, de son Conseil d'Administration et de ses travaux sont conformes aux recommandations de ce Code.

L'attention du Conseil a été également attirée sur les points de vigilance mentionnés dans ce code.

Le règlement intérieur concernant le fonctionnement du Conseil a été modifié en conséquence de l'adoption du Code Middlenext.

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

L'Assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2006 a transformé la société qui existait sous la forme de société par actions simplifiée, en société anonyme administrée par un Conseil d'administration.

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

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

Le Conseil est composé de six administrateurs au 31 décembre 2011 :

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

M. Ariel Lahmi et M. Nicolas Cheminais ont démissionné, pour des raisons personnelles, de leur mandat d'administrateur (respectivement le 5 juillet 2011 et le 24 novembre 2011).

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

En application des critères retenus par le code Middlenext, trois administrateurs sont indépendants : MM. Charles de Jerphanion, Didier Moinet et Jean-Louis Simon, soit la moitié des administrateurs.

Le Conseil d'administration est sensibilisé sur la question de la représentation équilibrée des hommes et des femmes en son sein

et particulièrement du calendrier à respecter pour se conformer aux dispositions légales. Ce point a été présenté lors du Conseil du 10 février 2011 et la société respectera l'obligation légale d'atteindre une proportion de femmes dans le Conseil au moins égale à 20 % au plus tard à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2014.

L'article 13.1 des statuts prévoit que chaque Administrateur doit être propriétaire d'une action nominative au moins pendant toute la durée de son mandat.

##### b. Direction générale

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

Monsieur Nicolas Cheminais nommé Directeur Général Délégué par le Conseil d'administration du 23 avril 2007, a démissionné de ses fonctions à effet du 24 novembre 2011.

##### c. Fréquences des réunions :

Le Conseil s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2011, aux dates suivantes :

- 10 février 2011 (arrêté des comptes de l'exercice 2010)
- 9 juin 2011 (mise en œuvre du programme d'achat d'actions)
- 27 juillet 2011 (examen des comptes du premier semestre 2011 et du budget prévisionnel pour l'année 2011 ; démission de M. Ariel Lahmi de son mandat d'administrateur à effet du 5 juillet 2011)
- 21 septembre 2011 (projet d'augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription)
- 21 octobre 2011 (augmentation de capital : fixation des conditions définitives de l'émission)
- 24 novembre 2011 (constatation de la réalisation de l'augmentation de capital ; démission de M Nicolas Cheminais de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur)
- 29 novembre 2011 (stratégie concernant l'immeuble Baudry)
- 15 décembre 2011 (refinancements, adoption Code Middlenext de gouvernance)

Le taux moyen de présence des administrateurs a été de 98 %.

##### d. Convocations et informations des administrateurs

Les convocations sont faites par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un

système permettant d'authentifier la signature du Président) et signées par le Président du Conseil d'administration.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de prendre les décisions en réunion en parfaite connaissance de cause. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé dans la semaine précédant celle de la tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document utile susceptible d'aider à sa prise de décision.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents.

Le règlement intérieur a instauré la possibilité de réunion par le biais de la visioconférence ou de télécommunication qui transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre. Les dates de ces réunions sont arrêtées au cours de l'année précédente et au plus tard au mois de décembre. En outre, l'article 14-1 des statuts dispose que le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Une fois par an, le Conseil doit se réunir pour évaluer ses travaux et les conditions dans lesquelles ils ont pu être réalisés.

#### **e. Pouvoirs du Conseil d'Administration**

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

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

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

#### **f. Comités spécialisés**

Le Conseil d'administration a créé un Comité d'Investissement et d'Arbitrage qui a pour mission d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tout projet d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'actions ou parts sociales de société détenant les actifs.

Ce Comité est composé de : M. Alain Chaussard, Mme Maryse Aulagnon, M. Charles de Jerphanion et Mab-Finances, représentée par M. Cyril Aulagnon.

Le Comité d'Investissement et d'Arbitrage est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition jusqu'à 10 000 000 euros par opération ; les opérations acceptées par le Comité font l'objet d'une information au Conseil ; il doit rendre compte au Conseil d'administration de ses travaux.

Au-delà, le Comité a un rôle consultatif, la décision revenant au Conseil d'Administration.

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

dispositions de l'article L823-19 du Code de commerce et a instauré ce comité spécialisé.

Ainsi, Affine, société contrôlant AffiParis, examine au sein de son comité des comptes toutes les questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières d'AffiParis.

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

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

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

## **3- RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX**

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

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

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

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

## **5- MANDATS CONFISÉS À AFFINE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'organisation et les missions du service comptable sont définies au sein du manuel des procédures comptables du groupe Affine.

La direction de la comptabilité et du contrôle de gestion de la société Affine s'occupe de la gestion comptable de toutes les sociétés du groupe AffiParis dans le cadre d'un mandat confiée par AffiParis à Affine, et des sous-mandats signés entre AffiParis et ses filiales

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

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

Le service a été renforcé par l'arrivée d'un contrôleur comptable.

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

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

La production des comptes consolidés est réalisée par une équipe de la direction de la comptabilité et du contrôle de gestion d'Affine.

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

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

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

### a) Les contrôles de premier niveau

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

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

Les contrôles de premier niveau sont notamment exercés par :

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

### b) Les contrôles de second niveau

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

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

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

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

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

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

# Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil d'administration

établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFIPARIS et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

## AUTRES INFORMATIONS

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

Paris, le 7 février 2012

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Remi SAVOURNIN

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young  
Jean Philippe Bertin



# OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

## Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 25 avril 2012 - Treizième résolution

Aux Actionnaires

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

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-

quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris, le 9 février 2012

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES  
Remi SAVOURNIN

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young  
Jean Philippe Bertin

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 25 avril 2012  
Quinzième, seizième et dix-huitième résolutions

## Aux Actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières, avec et/ou sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose le cas échéant de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription (quinzième résolution),
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription (seizième résolution),
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 10 % du capital social par an (dix-huitième résolution).

Dans la limite d'un plafond global de 15 000 000 euros pour les quinzième, seizième et dix-huitième résolutions, le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être

réalisées immédiatement ou à terme au titre de chacune des quinzième et seizième résolutions, ne pourra excéder € 15 000 000 euros.

Il appartient à votre conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des seizième et dix-huitième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre de la quinzième résolution, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les seizième et dix-huitième résolutions.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital et en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris, le 9 février 2012

Les commissaires aux comptes

## Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

(article L225-100 al. 7 du Code de commerce)

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

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (9 <sup>e</sup> résolution)	15 000 000 €	26 mois (jusqu'au 19 juin 2012)	Conseil d'administration du 21 octobre 2011 : émission de 2 753 100 actions au prix unitaire de 9,35 €, soit une augmentation de capital de <b>14 448 268,80 €</b> (et une prime globale d'émission de 11 293 216,20 €) Conseil d'administration du 24 novembre 2011 : augmentation de capital par incorporation de réserves de <b>41 731,20 €</b> <b>Total : 14 490 000 €</b>
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription (10 <sup>e</sup> résolution)	15 000 000 € (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 19 juin 2012)	Néant
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (11 <sup>e</sup> résolution)	10 % du capital par an (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 19 juin 2012)	Néant

## AUTRES INFORMATIONS

(RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
ARTICLE L225-100 DU CODE DE COMMERCE)

### DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Les risques notamment les risques liés aux instruments financiers sont mentionnés à l'article 7.6 de l'annexe consolidée.

### ÉCHÉANCES DES DETTES FOURNISSEURS

Conformément à l'article L441-6-1 du Code de commerce, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2011, classé par échéances, est présenté dans le tableau ci-après :

(en euros)	De 1 à 60 jours	De 61 à 180 jours	De 181 à 360 jours	Plus de 361 jours	Total
2010	42 451	0	0	74 633	117 084
2011	50 373	1 263	0	74 959	126 595

### HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont mentionnés dans l'annexe consolidée (paragraphe 7.10) et dans l'annexe sociale (paragraphe 9).

### MONTANTS GLOBAUX PAR CATÉGORIE DES FRAIS GÉNÉRAUX RÉINTÉGRÉS DANS LE BÉNÉFICE IMPOSABLE SUITE À UN REDRESSEMENT FISCAL :

5 675 € (pénalités au titre du contrôle fiscal)

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Les événements postérieurs à la clôture sont mentionnés au paragraphe 7.9 de l'annexe consolidée.

### DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES :

Conformément à l'article 243 bis du CGI, il est rappelé les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

### MONTANT GLOBAL DE CERTAINES CHARGES NON DÉDUCTIBLES (DÉPENSES SOMPTUAIRES) ART. CGI 39.4 ET 223 QUATER :

Néant

Exercice	Dividendes
2008	néant
2009	néant
2010	0,42 €

## DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

### 1 - AUTORISATION D'ANNULER LES ACTIONS ACQUISES DANS LE CADRE DE L'ACHAT DE SES PROPRES ACTIONS PAR LA SOCIÉTÉ)

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 18 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée dans la 6<sup>e</sup> résolution, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

### 2 – MODIFICATIONS DES STATUTS (LIMITE D'ÂGE DU PRÉSIDENT, DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DES ADMINISTRATEURS)

Nous vous rappelons la rédaction de l'article 14 des statuts relatif à l'organisation et à la direction du Conseil d'administration :

« 14.2 Nul ne peut être nommé Président du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de 65 ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

La même limite d'âge s'applique pour l'exercice des fonctions de Directeur Général (article 16 des statuts). Concernant les administrateurs, un tiers des membres en fonction ne doit pas dépasser l'âge de 65 ans (article 13 des statuts).

Il est proposé à l'Assemblée générale de fixer à 70 ans la limite d'âge pour tout administrateur ou mandataire social. La rédaction des articles 13, 14 et 16 des statuts sera modifiée en conséquence.

### 3 - PROJET DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL :

- a) L'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010 a délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription). Il est proposé de donner de nouvelles délégations pour une durée de 26 mois.

Les autorisations donneront au Conseil d'administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil pourra ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne pourra avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal supérieur à 15 millions d'euros, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Ces émissions pourront être réalisées avec suppression ou maintien du droit préférentiel de souscription.

Le Conseil d'Administration disposera des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélatrice des statuts.

- b) Le Conseil aura également pouvoir de décider une augmentation par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.
- c) L'Assemblée Générale Mixte du 20 avril 2010 a également délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés mais aussi d'un cercle restreint d'investisseurs) à hauteur de 10 % du capital par an.
- Il est proposé de renouveler cette délégation pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée.
- d) La société n'ayant pas de salariés, il ne sera pas proposé à l'Assemblée générale un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-6 et L225-138-1 du Code du commerce.

# ATTESTATION DES PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER

(ARTICLE L.451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

---

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

Alain Chaussard  
Président-Directeur général

Responsable, Communication Financière  
& Relations Investisseurs

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





Société anonyme au capital de 29 700 000€  
*A French société anonyme with share capital  
of €29,700,000*  
379 219 405 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire FR32379219405  
EU VAT number FR3237919405

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