



RAPPORT FINANCIER FINANCIAL REPORT

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

2012

Premier semestre First half-year

SOMMAIRE

TABLE OF CONTENTS

03	PROFIL PROFILE	
03	CHIFFRES CLÉS KEY FIGURES	
04	ACTIONNARIAT SHAREHOLDERS	
		GOVERNANCE GOVERNANCE
06	ORGANES DE DIRECTION MANAGING BODIES	
		PATRIMOINE ASSETS
07	ACTIVITÉ DE L'EXERCICE ACTIVITY FOR THE PERIOD	
08	PORTFEUILLE IMMOBILIER PROPERTY PORTFOLIO	
		SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY
10	RÉSULTATS EARNINGS	
11	CASH-FLOW CASH FLOW	
11	BILAN BALANCE SHEET	
13	PERSPECTIVES OUTLOOK	
14	LISTE DES IMMEUBLES LIST OF PROPERTIES	
		ANNEXES FINANCIÈRES FINANCIAL APPENDICES
15	COMPTES CONSOLIDÉS CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
34	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE STATUTORY AUDITORS' REPORT ON THE HALF-YEAR FINANCIAL INFORMATION	
35	ATTESTATION DES PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DECLARATION BY THE PERSONS RESPONSIBLE FOR THE HALF-YEAR FINANCIAL REPORT	

Société anonyme au capital de 29 700 000 €
 Société anonyme (public limited company) with a share capital of €29,700,000
 Siège social/Registered office : 5, rue Saint-Georges, 75009 PARIS
 379 219 405 RCS Paris
 Tel : + 33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

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

Profil Profile

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

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement élevés. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille hors de Paris, qui ne représentent plus que 4,2 % de la valeur totale de ses actifs.

AffiParis is a property company, which has been listed on NYSE Euronext Paris since March 2007. It specializes in commercial real estate in Paris and has SIIC [REIT (real estate investment trust)] status.

The company's strategy consists of making medium- and long-term investments in office, retail and business premises buildings in Paris targeting relatively high yields. To this end, it may carry out refurbishment works. In order to refocus its property portfolio in Paris, AffiParis has, since 2008, implemented a disposal policy of its smaller buildings outside Paris, which now account for no more than 4.2% of the total value of its assets.

Chiffres clés Key figures

Comptes consolidés (M€)	S1 2011	2011	S1 2012	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	5,5	11,0	5,5	Gross rental income
Résultat opérationnel courant	3,9	8,4	4,3	Current operating profit
Résultat net – part du groupe	10,2	9,2	(5,5)	Net profit – group share
Résultat EPRA	0,7	1,8	1,4	EPRA earnings
Cash flow opérationnel	4,3	8,7	4,6	Operating cash flow
Investissements	2,1	2,8	0,1	Investments
Cessions	1,0	8,9	0,9	Disposals
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽¹⁾	222,9	215,1	206,8	FV of investment properties (incl. TT) ⁽¹⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽¹⁾	209,9	202,5	194,8	FV of investment properties (excl. TT) ⁽¹⁾
Actif net réévalué EPRA de liquidation	51,9	78,3	71,5	Liquidation EPRA net asset value
Dette financière nette ⁽²⁾	136,5	124,0	123,3	Net debt ⁽²⁾
LTV (%)	61,2	57,6	59,6	LTV (%)
Coût moyen de la dette (%) ⁽³⁾	4,2	4,5	4,4	Average cost of debt (%) ⁽³⁾
Données par action (€)	S1 2011	2011	S1 2012	Figures per share (€)
Résultat net	3,55	2,89	(0,98)	Net profit
Résultat EPRA	0,24	0,58	0,25	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	0,45	0,36	0,23	Funds from operations
Dividende	-	0,22	-	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽¹⁾	17,98	13,90	12,70	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽¹⁾
Cours de bourse	9,65	7,94	7,15	Share price

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

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

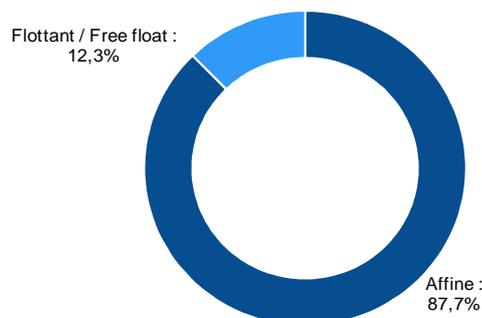
(3) coûts de couvertures inclus / including hedging costs

Actionnariat au 30 juin 2012

Le capital social d’AffiParis s’élève au 30 juin 2012 à 29 700 000 €, divisé en 5 651 100 actions. Le flottant représente 12,3 % du capital, le solde (87,7 %) étant détenu par Affine.

Shareholders at 30 June 2012

At 30 December 2011, the share capital of AffiParis totalled €29,700,000 divided into 5,651,100 shares. The free float represented 12.3% of the capital, with the balance (87.7%) held by Affine.



AffiParis en bourse

Le titre AffiParis est coté sur NYSE Euronext Paris. Le contrat de liquidité signé avec la société de Bourse Gilbert Dupont assure la cotation du titre en continu. La valeur brute des 24 010 actions propres détenues par la société au 30 juin 2012 est de 199 387 €.

AffiParis on the stock market

AffiParis shares are listed on NYSE Euronext Paris. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees continuous stock quotation. At 30 June 2012, the gross value of the 24,010 treasury shares held by the company amounted to €199,387.

L'évolution du cours d’AffiParis est d'abord restée relativement proche de celui des indices sectoriels avant de légèrement sous-performer à partir de mi-avril. A fin juin, le titre atteint 7,15 €, en baisse de 9,9 % par rapport au début 2012. Il s'est sensiblement stabilisé depuis le début juillet 2012 pour atteindre 7,25 € le 20 juillet.

At first, changes in the AffiParis share price remained relatively close to that of sectorial indices, before slightly underperforming them from mid-April. At the end of June, the share price reached €7.15, down 9.9% in comparison with early 2012. It has markedly stabilized since early July 2012, reaching €7.25 on 20 July.

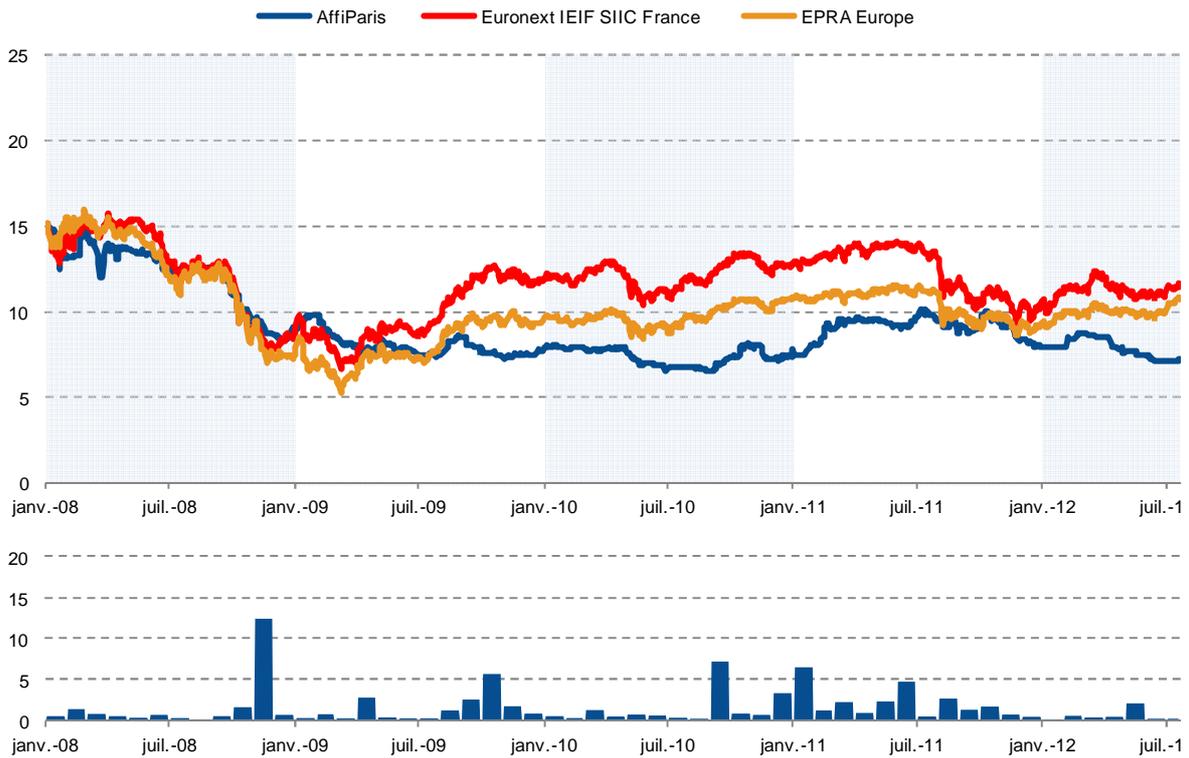
Le volume moyen quotidien de transactions a été de 580 titres au cours du premier semestre 2012 contre 2 974 pour la même période en 2011. Le taux de rotation du capital sur le marché a été de 2,6 %, ou encore de 10,6 % par rapport au flottant.

The average daily volume of transactions in the first-half 2012 was 580 shares, compared to 2,974 for the same period in 2011. The annualized capital rotation rate was 2.6% of total capital, or 10.6% based on the free float.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2012 Share characteristics at 30 June 2012

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	12,3 %
Cours / Price	7,15 €
+ Haut & + Bas / High & Low	8,78 € / 7,15 €
Capitalisation / Capitalization	40,4 M€

Cours de l'action AffiParis (€) et volume moyen de transaction (milliers de titres) AffiParis share price (€) and average transaction volume (thousands of shares)



Agenda de l'actionnaire

- 30 octobre 2012 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2013 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2012

Shareholder's diary

- 30 October 2012: Third-quarter revenue
- February 2013: 2012 Full-year revenue and results

GOUVERNANCE

GOVERNANCE

Organes de direction

Managing bodies

Conseil d'Administration au 30 juin 2012 / Board of Directors at 30 June 2012

Président / Chairman

Alain Chaussard

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

Vice-Président / Vice-Chairman

Maryse Aulagnon

Président directeur Général d'Affine
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

Jean-Louis Simon

Président de Lauremma
Chairman of Lauremma

Didier Moinet, administrateur de la société depuis 27 avril 2009 est brutalement décédé le 20 juin 2012. Le conseil d'administration rend hommage à son dévouement pour la société et exprime toute sa sympathie à sa famille et à ses amis.

Didier Moinet, member of the Board of Directors since 27 April 2009 died suddenly on 20 June 2012. The Board of Directors pays tribute to his dedication to the company and offers its sympathy to his family and friends.

Direction générale / Executive 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
KPMG S.A., représenté par / represented by Isabelle Goalec

PATRIMOINE ASSETS

Activité de l'exercice Activity for the period

Gestion

Au cours du semestre, 1 bail a été signé pour une surface de 35 m². Par ailleurs, 1 locataire a résilié son bail à Auber pour un loyer annuel de 0,4 M€, permettant une restructuration de l'étage libéré.

AffiParis a entrepris des travaux de rénovation importants sur l'immeuble Auber et en vue de la reconversion partielle de l'immeuble Réaumur en résidentiel.

Acquisitions

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition au premier semestre 2012.

Cessions

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

La société a cédé des bureaux à Toulouse (658 m²) et un local d'activité à Lezennes (908 m²) au mois de mars. Ces cessions, d'un montant total de 1,0 M€, ont été réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises.

La société a mandaté deux agents afin d'approcher le marché en vue de la cession éventuelle de l'immeuble Baudry. Une offre est en cours d'étude.

Management

During the first-half, 1 lease was signed for a floor area of 35 sqm. On the other hand, 1 tenant cancelled its lease in Auber, representing an annual rental income of €400,000. This will allow the refurbishment of the vacated floor

AffiParis undertook substantial refurbishment work on the Auber building and the partial redevelopment of the Réaumur building into residential.

Acquisitions

In line with its prudent management policy in a continuing uncertain climate, AffiParis made no acquisitions in the first-half 2012.

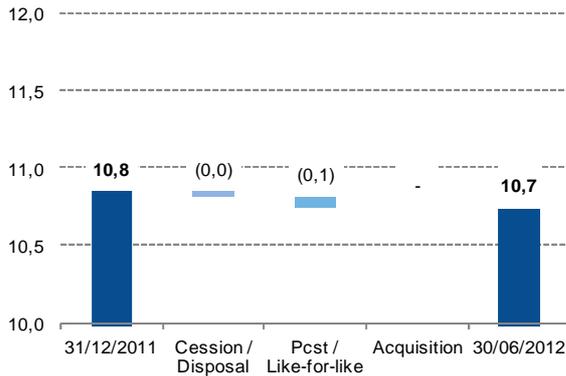
Disposals

In keeping with its strategy of specializing in Paris real estate, AffiParis continued to sell off its properties located outside Paris.

In March, the company sold offices in Toulouse (658 sqm) and industrial premises in Lezennes (908 sqm). These properties, the proceeds of which totalled €1.0m, were sold at prices in line with the latest valuations.

The company has commissioned two agents with a view to selling the Baudry building. An offer is under examination.

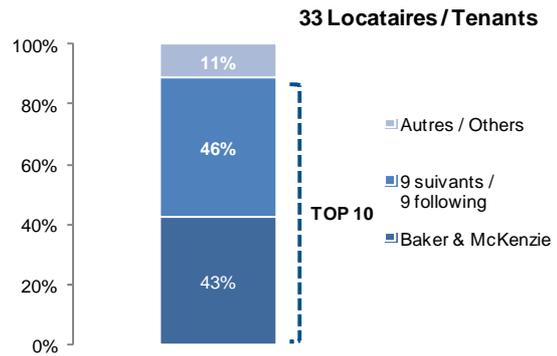
Evolution des loyers faciaux (M€) Change in headline rents (€m)



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

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

10 premiers locataires / 10 largest tenants



Le portefeuille immobilier Property portfolio

Par nature / By type (%)

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	97,1	62,4	95,6
Entrepôts et activités Warehouses and industrial premises	2,9	37,6	4,4

Par localisation / By Location (%)

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Paris	95,8	55,9	93,5
Autres / Others	4,2	44,1	6,5

À fin juin 2012, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 10 immeubles (et un ensemble de parkings) développant 38 880 m² utiles et dégageant, sur la base des baux en cours, un loyer annuel global de 10,7 M€ (contre 10,8 M€ à fin décembre 2011). Les loyers en vigueur au 30/06/2012 sont à périmètre constant en baisse de 1,3 % par rapport à ceux de fin 2011.

At the end of June 2012, the Group's rental properties comprised 10 buildings (and a set of parking lots) that totalled 38,880 sqm of useable surface area and, on the basis of leases in effect, yielded a total annual rental income of €10.7m (compared with €10.8m at the end of December 2011). On a like-for-like basis, headline rents at 30/06/2012 decreased by 1.3% compared to the end of 2011.

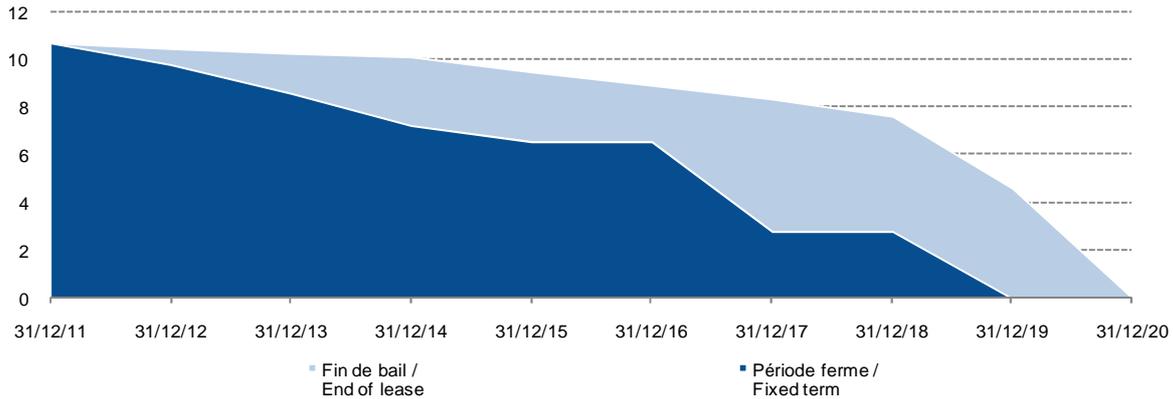
Les cinq immeubles parisiens représentent 95,8 % de la valeur et 93,5 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 441 €/m².

The five buildings in Paris account for 95.8% of the value and 93.5% of the rental income, with a weighted average rent of €441/sqm.

En appliquant la définition recommandée par l'EPRA (1 - loyers de marché des surfaces vacantes / loyers de marché de la surface totale), le taux d'occupation financier global est de 99,2 % (vs 95,2 % fin 2011), les immeubles parisiens étant loués à près de 100 % (excluant une partie de l'immeuble Réaumur en restructuration).

By using the definition recommended by EPRA Best Practice Recommendations (1 - Estimated Rental Value [ERV] of vacant spaces divided by ERV of total surfaces), the overall financial occupancy rate is 99.2% (vs 95.2% end 2011), and close to 100% for buildings in Paris (excluding part of the Reaumur building being refurbished).

Échéancier des baux en vigueur au 30 juin 2012 (M€) Schedule of leases in effect at 30 June 2012 (€m)



Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (48,5 % de la valeur) et sur des prix de mandat de vente ou d'offre (51,5 %). Au 30 juin 2012, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 194,8 M€. La valeur droits inclus atteint 206,8 M€, soit une baisse de 3,8 % par rapport au 31 décembre 2011.

All the Group's rental properties were valued on the basis of external valuations (48.5% of the value) and on the price shown in instructions to sell properties or offers to buy (51.5 %). At 30 June 2012, the fair value of rental properties excluding transfer taxes totalled €194.8m (including assets held for sale). Adding transfer taxes, the fair value was €206.8m, a decrease of 3.8% compared to 31 December 2011.

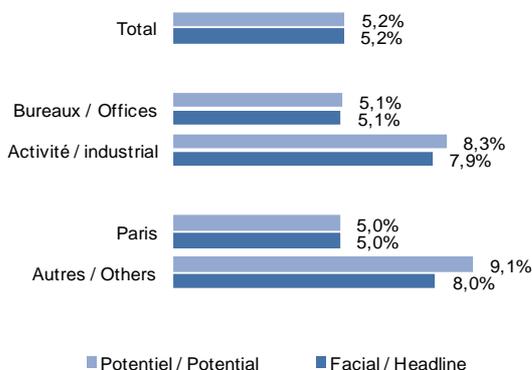
A périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en baisse de 3,4 % en raison principalement de l'immeuble Baudry, dont la valeur retenue correspond au prix d'une offre d'acquisition et non à la valeur d'expertise.

On a like-for-like basis, the fair value of the buildings decreased by 3.4%, mainly due to the Baudry building, value of which corresponds to an offer to buy and not the appraisal value.

Le taux de rendement moyen brut utilisé dans les expertises ressort à 5,4 % et une hausse ou une baisse de 25 points de base conduirait à une baisse ou une hausse de 8,9 M€ de la valeur.

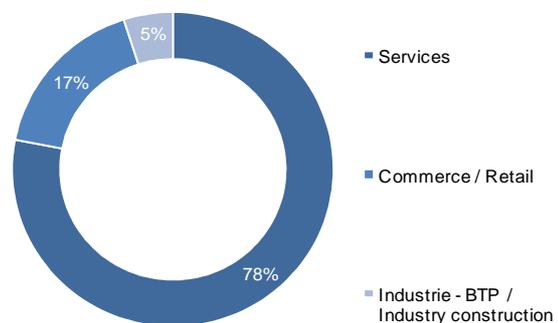
The gross average yield used in the appraisals is 5.4%, with an increase or decrease of 25 basis points resulting in a €8.9m decrease or increase in value.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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

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



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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

FINANCIAL SUMMARY

Résultats

Earnings

Résultats consolidés

A périmètre constant les revenus locatifs enregistrent une hausse de 3,6 %, résultant principalement de la renégociation du bail sur l'immeuble Baudry. Celle-ci vient compenser l'effet négatif des cessions permettant ainsi une stabilité des loyers. Le résultat opérationnel courant ressort à 4,3 M€, en hausse de près de 10 % grâce à la baisse des provisions sur locataires.

Consolidated income statement

On a like-for-like basis, gross rental income increased by 3.6%, mainly owing to the renegotiation of the lease of the Baudry building. This offsets the negative effect of disposals leading to stable rents. The current operating profit was €4.3m, up almost 10% due to a decrease in provisions on tenants.

Comptes consolidés (M€)	S1 2011	2011	S1 2012	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	5,5	11,0	5,5	Gross rental income
Loyers nets	5,0	10,4	5,2	Net rental income
Frais de fonctionnement	(1,1)	(2,0)	(1,0)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽¹⁾	3,9	8,4	4,3	Current EBITDA ⁽¹⁾
Résultat opérationnel courant	3,9	8,4	4,3	Current operating profit
Autres produits et charges	0,3	0,4	0,0	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(0,0)	2,2	(0,0)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	4,2	11,0	4,2	Operating profit (bef. value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	7,4	4,8	(6,8)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	11,7	15,9	(2,6)	Net operating profit ⁽²⁾
Coût de l'endettement financier net	(3,2)	(6,6)	(2,9)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	1,8	(0,1)	(0,0)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,0	0,0	(0,0)	Taxes
Divers	0,0	(0,1)	(0,0)	Miscellaneous
Résultat net	10,2	9,2	(5,5)	Net profit (loss)
Résultat net – part du groupe	10,2	9,2	(5,5)	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	10,2	9,2	(5,5)	Net profit (loss) – group share
Retraitement EPRA	(9,6)	(7,4)	6,9	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽³⁾	0,7	1,8	1,4	EPRA earnings ⁽³⁾

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

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

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

Après prise en compte de l'évolution défavorable de la juste valeur des immeubles (-6,8 M€), issue essentiellement de la baisse de la valeur retenue pour l'immeuble Baudry, et de la baisse de 10,7% du coût de l'endettement grâce à l'augmentation de capital réalisée à l'automne 2011, le résultat net ressort à -5,5 M€ (vs 10,2 M€).

After taking into account the unfavourable changes in the fair value of buildings (-€6.8m), mainly due to the decrease in the value allocated to the Baudry building, and the 10.7% decrease in the cost of debt due to the capital increase realized in Autumn 2011, the net loss amounted to -€5.5m (vs €10.2m).

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA fait plus que doubler pour atteindre 1,4 M€, profitant de la baisse des charges locatives et d'endettement.

Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and the gains or losses on disposals, EPRA earnings more than doubled to reach €1.4m, which were helped by the decrease of the service charges and financial costs.

Cash-flow Cash flow

Au premier semestre 2012, la capacité d'autofinancement reste stable à 1,3 M€. Hors coûts financiers et après prise en compte de l'amélioration du BFR (0,5 M€ vs -0,1 M€) le cash flow opérationnel ressort à 4,6 M€ contre 4,3 M€ pour la même période en 2011.

In the first-half 2012, funds from operations stabilized at €1.3m. Excluding financial costs and after taking into account an improvement in WCR (€0.5m vs -€0.1m), operating cash flow amounted to €4.6m against €4.3m for the same period in 2011.

Comptes consolidés (M€)	S1 2011	2011	S1 2012	Consolidated statements (€m)
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	4,3	8,7	4,6	Operating cash flow (excluding cost of debt)
Investissements et cessions	(1,0)	6,1	0,8	Investments and disposals
Financement	(3,5)	(8,7)	(4,4)	Financing
<i>dont coût de la dette</i>	<i>(3,2)</i>	<i>(6,4)</i>	<i>(2,9)</i>	<i>of which cost of debt</i>
Variation de trésorerie	(0,2)	6,1	1,0	Change in cash position

Le cash-flow d'investissement reflète principalement les ventes d'immeubles à Toulouse et Lezennes.

The investment cash flow mainly reflects the sale of buildings in Toulouse and Lezennes.

Le cash-flow financier comprend l'amortissement de la dette existante (-3,5 M€), les frais financiers (-2,9 M€), le paiement du dividende (-1,2 M€) et un nouvel emprunt (3,1 M€). Au total, la trésorerie du groupe est en augmentation de 1,0 M€.

Financial cash flow comprises repayment of existing debt (-€3.5m), financial expenses (-€2.9m), the dividend payment (-€1.2m) and a new loan (€3.1m). Overall, the Group's cash position increased by €1.0m.

Bilan Balance sheet

Comptes consolidé (M€)	S1 2011	2011	S1 2012	Consolidated statements (€m)
ACTIF	221,3	216,0	209,0	ASSETS
Immeubles (hors droits)	209,9	202,5	194,8	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>192,3</i>	<i>89,3</i>	<i>90,1</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>17,6</i>	<i>113,2</i>	<i>104,7</i>	<i>of which property held for sale</i>
Autres actifs	11,4	13,5	14,3	Other assets
PASSIF	221,3	216,0	209,0	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	46,6	71,2	64,4	Shareholders' equity (before distribution)
Avance d'actionnaires	23,0	1,3	-	Shareholders' loan
Dettes bancaires	138,1	131,8	132,1	Bank debt
Autres passifs	13,6	11,7	12,6	Other liabilities

Actif Net Réévalué

L'ANR EPRA hors droits, calculé après retraitement de la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, s'élève à 71,5 M€, en baisse de 6,8 M€. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de la valeur retenue pour l'immeuble Baudry.

L'ANR EPRA hors droits par action (déduction faite de l'autocontrôle) passe de 13,9 € à 12,7 €. A ce niveau, le cours de bourse au 30 juin 2012 (7,15 €) affiche une décote de 44 % par rapport à l'ANR EPRA. Droits inclus, l'ANR s'élève à 14,8 € par action.

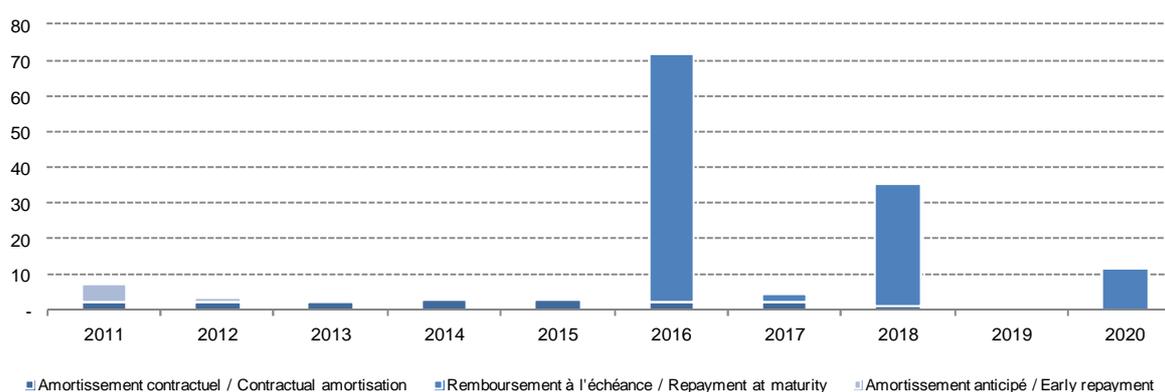
L'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 13,1 € (hors droits) et 15,2 € (droits inclus).

Financement

Au cours du premier semestre, un crédit de 3,1 M€ a été signé pour le refinancement de l'immeuble de Chevigny-Saint-Sauveur.

Au 30 juin 2012, la dette bancaire nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie reste stable à 123,3 M€, conduisant à un LTV de 59,6 % (droits inclus) en légère augmentation par rapport à fin 2011 (57,6 %) en raison de la variation de la valeur négative de la juste valeur des immeubles. La dette bancaire nette représente 1,9 fois le total des fonds propres.

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



Le rapport des frais financiers à la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le premier semestre 2012 un coût de la dette de 2,2 %, ou 4,4 % coûts de couverture inclus.

Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (89 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de

Net Asset Value

EPRA NAV excluding transfer taxes, calculated after adjustments of the fair value of financial instruments and deferred taxes, totalled €71.5m, down by €6.8m. This decrease was mainly due to the decrease in the value allocated to the Baudry building.

EPRA NAV excluding transfer taxes per share (excluding treasury shares) fell from €13.9 to €12.7. At this level, the share price at 30 June 2011 (€7.15) reflected a 44% discount compared to the EPRA NAV. Including transfer taxes, NAV was €14.8 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 €13.1 (excl. transfer tax) and €15.2 (incl. transfer tax).

Financing

Over the first-half, a loan of €3.1m was agreed to refinance the Chevigny-Saint-Sauveur building.

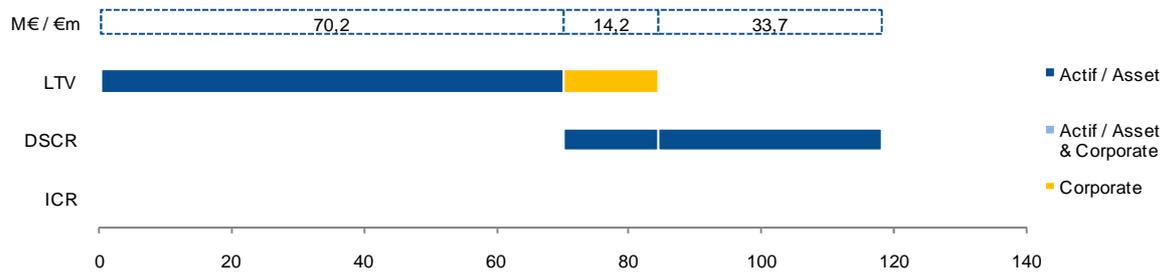
At 30 June 2012, bank debt net of cash and cash equivalents was little changed at €123.3m, resulting in an LTV ratio of 59.6% (transfer taxes included) slightly higher compared to year-end 2011 (57.6%) owing to the negative change in the fair value of the buildings. Bank debt is 1.9 times the total of shareholders' equity.

For the first-half 2012, financial charges on the average net debt resulted in a cost of debt of 2.2%, or 4.4% including hedging costs.

Variable rate loans are almost entirely (89%) hedged through caps or tunnels. The company will not face any significant debt maturity before 2016, repayment

dette avant 2016, échéance du financement de l'immeuble Baudry. date of the Baudry building financing.

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



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

At 30 June 2012, no compulsory early repayment is required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Perspectives Outlook

La qualité du portefeuille de la société et la bonne tenue du marché parisien devraient contribuer à la poursuite de la progression des revenus opérationnels de la société. La cession de l'immeuble Baudry pourrait intervenir au second semestre si les conditions offertes sont jugées satisfaisantes pour la société. Elle n'aurait pas d'impact significatif sur les comptes annuels.

The quality of the company's portfolio and the good performance of the Paris market should contribute to the continued growth of the company's revenue. The Baudry building could be sold in the second half if the terms offered are judged satisfactory for the company. It would have no significant impact on the annual financial statements.

Liste des immeubles au 30 juin 2012

List of properties at 30 June 2012

Situation Location	Locataire Tenant	Zone Region	Dépt. French Dept.	Surface en m ² Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
Bureaux / Offices					
Paris 3ème - 19 rue Réaumur	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	1 679	déc-07
Paris 8ème - 1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	75	9 423	juin-06
Paris 9ème - 12 rue Auber	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	2 283	mai-08
Paris 10ème - 18 rue d'Enghien	G Star Row	Paris	75	1 003	mai-08
Paris 12ème - 2 rue Traversière	SNCF	Paris	75	7 783	mai-08
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	77	993	mars-05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP / Paris region	78	1 160	mars-05
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	34	699	nov-05
Activités / Industrial					
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP / Paris region	93	1 645	mars-05
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov. / Other regions	21	12 985	juil-05

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

Communication Financière & Relations Investisseurs
Financial Communication & Investor Relations

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



Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur

**Comptes semestriels consolidés résumés
Arrêté au 30 juin 2012**

SOMMAIRE

1.	ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)	17
1.1.	ACTIF.....	17
1.2.	PASSIF	18
2.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	19
2.1.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	19
2.2.	ETAT DU RESULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	20
3.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	21
4.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	22
5.	INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE	23
6.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	23
6.1.	PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	23
6.1.1.	<i>Référentiel et présentation des comptes</i>	23
6.1.2.	<i>Recours à des estimations et des jugements</i>	24
6.1.3.	<i>Méthodes d'évaluation des principaux postes</i>	26
6.2.	INFORMATION SECTORIELLE	27
6.3.	PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE	28
6.4.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	28
6.5.	NOTES ET COMMENTAIRES.....	29
6.5.1.	<i>Notes sur l'état de la situation financière</i>	29
6.5.2.	<i>Notes sur le compte de résultat</i>	31
6.6.	GESTION DU RISQUE FINANCIER.....	33
6.7.	RATIO DE STRUCTURE FINANCIERE	33
6.8.	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	33
6.8.1.	<i>Rémunération des organes de direction et d'administration</i>	33
6.8.2.	<i>Transactions d'AffiParis avec les sociétés liées</i>	33
6.9.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE D'ARRETE	33

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2012	31/12/2011
Actifs non courants			
Actifs corporels		-	-
Immeubles de placement	1	90 093	89 288
Immobilisations incorporelles		-	-
Actifs financiers		378	454
Prêts		-	-
Instruments dérivés à la juste valeur		109	184
Dépôts et cautionnement versés		269	269
Actifs d'impôts différés		-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		-	-
Total actifs non courants		90 471	89 742
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 3	104 689	113 215
Stocks		-	-
Clients et comptes rattachés		1 423	2 477
Actifs d'impôts courants		-	2
Autres créances		3 484	2 668
Créances fiscales et sociales		299	360
Autres créances et comptes de régularisation		3 185	2 307
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8 956	7 865
Equivalents trésorerie		7 432	-
Disponibilités		1 524	7 865
Total actifs courants		118 552	126 227
TOTAL ACTIF		209 023	215 969

1.2. Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2012	31/12/2011
Capitaux propres			
Capitaux propres (Part du groupe)		64 370	71 172
Capital et assimilés		40 846	40 866
Capital		29 700	29 700
Primes		11 345	11 345
Actions propres		(199)	(179)
Réserves consolidées		29 059	21 094
Résultat net		(5 534)	9 212
Participations ne donnant pas le contrôle			
Réserves consolidées			
Résultat net			
Total capitaux propres		64 370	71 172
Passifs non courants			
Emprunts long terme	2	56 239	56 537
Passifs financiers		7 238	7 441
Instruments dérivés à la juste valeur		7 212	7 272
Autres passifs financiers		26	168
Dépôts et cautionnements reçus		563	759
Passifs d'impôts non courants		-	-
Total passifs non courants		64 040	64 736
Passifs courants			
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	3	74 377	73 122
Dettes envers les actionnaires		-	1
Dettes fournisseurs et autres dettes		3 385	2 998
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		144	198
Autres dettes		1 843	1 575
Comptes de régularisation		476	484
Produits constatés d'avance		922	742
Emprunts et dettes financières		2 309	3 209
Dettes financières envers les banques		2 309	1 924
Dettes financières envers les actionnaires		-	1 285
Passifs d'impôts courants		14	14
Dettes fiscales et sociales		397	504
Provisions		132	214
Total passifs courants		80 613	80 060
TOTAL PASSIF		209 023	215 969

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs		5 490	5 489
Produits et charges locatives		(339)	(278)
Autres produits et charges sur immeubles		79	(241)
Revenus nets des immeubles	4	5 230	4 970
Produits sur opérations de location-financement		-	-
Charges des opérations de location-financement		-	-
Revenus sur opérations de location financement		-	-
Autres achats et charges externes		(1 032)	(1 008)
Impôts, taxes et versements assimilés		81	(53)
Charges de personnel		-	-
Frais de structure	5	(950)	(1 060)
EBITDA courant		4 280	3 910
Amortissements et dépréciations		-	(1)
Résultat opérationnel courant		4 280	3 909
Charges nettes des provisions		1	27
Solde des autres produits et charges		4	312
Résultat des cessions d'actifs	6	(41)	(16)
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		4 244	4 233
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		804	7 675
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(7 652)	(250)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		(6 848)	7 425
Solde net des ajustements de valeur		(6 848)	7 425
Résultat opérationnel net		(2 604)	11 658
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		23	12
Coût de l'endettement financier brut		(2 909)	(3 244)
Coût de l'endettement financier net		(2 885)	(3 232)
Autres produits et charges financiers		(25)	6
Ajustement de valeur des instruments financiers		(15)	1 793
Résultat avant impôt		(5 530)	10 225
Impôts sur le résultat courant		(4)	12
Impôts différés		-	-
Exit tax		-	-
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		-	-
Résultat net		(5 534)	10 237
Participations ne donnant pas le contrôle			1
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(5 534)	10 238
Résultat par action (en euros)	7	(0,98 €)	3,55 €
Résultat dilué par action (en euros)	7	(0,98 €)	3,55 €
RESULTAT EPRA			
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(5 534)	10 238
Retraitements EPRA	7	6 929	(9 560)
RESULTAT EPRA	7	1 395	678

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

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net	(5 534)	10 237
Ecart de conversion	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations	-	-
Ecarts actuariels sur les régimes à prestation définie	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence	-	-
Impôt	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
	-	-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(5 534)	10 237
Dont part du groupe	(5 534)	10 238
Dont participations ne donnant pas le contrôle	-	(1)

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					
Capitaux propres au 31/12/2010	15 210	174	(115)	17 237	5 088	37 595	8	37 602
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(3)	24	-	20	-	20
Affectation du résultat 2010	-	-	-	5 088	(5 088)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(1 211)	-	(1 211)	1	(1 210)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(3)	3 901	(5 088)	(1 191)	1	(1 190)
Résultat 1er semestre 2011	-	-	-	-	10 238	10 238	(1)	10 237
Sous-total	-	-	-	-	10 238	10 238	(1)	10 237
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2011	15 210	174	(118)	21 138	10 238	46 642	7	46 649
Augmentation de capital	14 490	11 171	-	(42)	-	25 619	-	25 619
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(61)	-	-	(61)	-	(61)
Affectation du résultat 2010	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	14 490	11 171	(61)	(42)	-	25 559	-	25 559
Résultat 2ème semestre 2011	-	-	-	-	(1 026)	(1 026)	1	(1 025)
Sous-total	-	-	-	-	(1 026)	(1 026)	1	(1 025)
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(3)	-	(3)	(8)	(11)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2011	29 700	11 345	(179)	21 094	9 212	71 172	-	71 172
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(20)	(9)	-	(29)	-	(29)
Affectation du résultat 2011	-	-	-	9 212	(9 212)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(1 239)	-	(1 239)	-	(1 239)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(20)	7 964	(9 212)	(1 268)	-	(1 268)
Résultat 1er semestre 2012	-	-	-	-	(5 534)	(5 534)	-	(5 534)
Sous-total	-	-	-	-	(5 534)	(5 534)	-	(5 534)
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2012	29 700	11 345	(199)	29 059	(5 534)	64 370	-	64 370

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	(5 534)	9 212	10 237
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(90)	(167)	157
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	6 848	(4 837)	(7 425)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	14	89	(1 675)
Plus et moins-values de cession d'actifs	41	(2 250)	16
- vnc des immobilisations cédées	977	6 488	900
- produits de cessions des immobilisations cédées	(935)	(8 737)	(884)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	-	-
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt	1 279	2 047	1 310
Coût de l'endettement financier net	2 811	6 353	3 131
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	4	(12)	(12)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	4 095	8 388	4 429
Impôt payé	2	(364)	(7)
Variation des stocks	-	-	-
Variation des clients et comptes rattachés	490	2 233	623
Variation des fournisseurs et divers créanciers	25	(2 294)	(1 729)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(59)	695	1 023
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	4 554	8 657	4 339
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement	-	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
Immeubles de placements	830	6 075	(1 020)
- Décaissements liés aux acquisitions	(105)	(2 823)	(2 064)
- Encaissements liés aux cessions	935	8 897	1 044
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	-
Titres consolidés	-	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-	-
- Incidence des variations de périmètre	-	-	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	830	6 075	(1 020)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
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	(33)	(29)	32
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(1 239)	(1 210)	(1 210)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 239)	(1 211)	(1 211)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	(1)	1	1
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	29	353	(102)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	3 100	2 320	2 320
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(3 463)	(9 972)	(1 381)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(2 862)	(6 392)	(3 162)
Autres flux liés aux opérations de financement	51	29	31
Flux des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(4 418)	(8 657)	(3 472)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	966	6 075	(153)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	7 810	1 735	1 735
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	8 776	7 810	1 582
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	966	6 075	(153)

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	Au 30/06/2012	Au 31/12/2011	Au 30/06/2011
Equivalents de trésorerie	7 432	-	-
Comptes bancaires débiteurs	1 524	7 865	2 349
Découverts bancaires	(180)	(55)	(768)
Equivalents de trésorerie à la clôture	8 776	7 810	1 582

5. Informations relatives à l'entreprise

Le 24 juillet 2012 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2012 et a autorisé leur publication. AffiParis est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis mars 2007.

Elle a adopté en 2007, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^{ème}.

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

Respect des critères requis par l'application de la Loi SIIC 4 du 01/02/2010 : AffiParis a, depuis l'option pour le régime SIIC, toujours été détenue à plus de 60% par AFFINE, laquelle a également le statut de SIIC. Compte tenu de cette 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 du semestre 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.

6. Notes annexes aux comptes consolidés**6.1. Principes et méthodes comptables****6.1.1. 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. Les comptes consolidés semestriels du Groupe sont établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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'arrêt. Le référentiel IFRS est disponible sur le site 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 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe au premier semestre 2012.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire en 2012 :

- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre de transfert d'actifs financiers
- Amendements IAS 1 : Présentation des autres éléments du résultat global. (*application au 1^{er} juillet 2012 avec application par anticipation possible*)

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

- IFRS 9 : Instruments financiers
- Amendements 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 à IAS 32 : Compensation des actifs financiers et des passifs financiers
- Amendements à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants
- Amendements à IFRS 1 : Prêts gouvernementaux
- Amendements à IFRS 7 : Informations à fournir sur la compensation des actifs financiers et passifs financiers
- IFRIC 20 : Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mise à ciel ouvert
- Améliorations annuelles (cycle 2009-2011).

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.

6.1.2. 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 évolutions significatives au cours du 2^{ème} semestre 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 paragraphe 6.5.1 note 1 – Immeubles du patrimoine - paragraphe « Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur ».

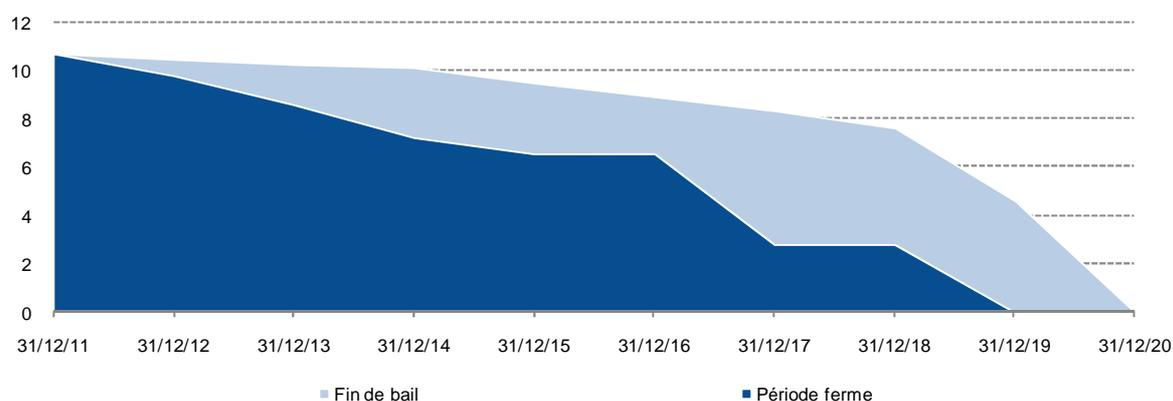
Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat.

Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivant 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	(1 905)	(1 333)	806	1 810

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

Echéancier des baux en vigueur au 30 juin 2012 :



6.1.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes

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. Six actifs sont détenus en vue de la vente au 30/06/2012 (dont un actif parisien).

- La valeur de 2 d'entre eux correspond à une offre,
- La valeur de l'un correspond à une expertise externe.
- Les 3 autres ont été valorisés sur la base d'un mandat 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	30/06/2012	30/06/2011
Résultat de cession	(41)	(16)

6.2. Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance. Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

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

- Paris
- Région parisienne
- Autres régions.

	30/06/2012	30/06/2011	
Paris	Revenus locatifs	5 128	5 099
	Produits et charges locatives	(258)	(206)
	Autres produits et charges sur immeubles	69	(174)
	Loyers nets	4 938	4 718
	Résultat de cessions d'immeubles	-	-
	Variation de JV	(6 559)	7 406
Région Parisienne	Revenus locatifs	173	165
	Produits et charges locatives	(29)	(45)
	Autres produits et charges sur immeubles	(2)	(9)
	Loyers nets	142	111
	Résultat de cessions d'immeubles	-	-
	Variation de JV	(218)	(40)
Autres régions	Revenus locatifs	189	225
	Produits et charges locatives	(52)	(27)
	Autres produits et charges sur immeubles	13	(58)
	Loyers nets	150	141
	Résultat de cessions d'immeubles	(41)	(16)
	Variation de JV	(71)	60
	Frais de structure	(950)	(1 060)
	Amortissements et dépréciations	-	(1)
	Charges nettes des provisions	1	27
	Solde des autres produits et charges	4	312
	Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-
	RESULTAT OPERATIONNEL NET	(2 604)	11 658
	Coût de l'endettement financier net	(2 885)	(3 232)
	Autres produits et charges financiers	(25)	6
	Ajustement de valeur des instruments financiers	(15)	1 793
	RESULTAT AVANT IMPOT	(5 530)	10 225
	Impôts	(4)	12
	Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-
	Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-
	Résultat net	(5 534)	10 237
	Participations ne donnant pas le contrôle	-	1
	Résultat net - Part du groupe	(5 534)	10 238

6.3. Principaux évènements du semestre

Actionnariat

Affine a continué à acheter des actions AffiParis, et au 30 juin 2012, elle détient 87,65% d’AffiParis.

Cessions

Cession de locaux d’activités de 908 m² à Lezennes (59).

Cession de 658 m² de bureaux à Toulouse (31).

6.4. Périmètre de consolidation

Plusieurs transmissions universelles de patrimoine et une liquidation de société sont intervenues au cours de la période.

	30/06/2012			31/12/2011		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	% de contrôle	% d'intérêts
Paris						
AFFIPARIS		société mère			société mère	
SCI BERCY PARKINGS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI NUMERO 2				IG	100,00%	100,00%
Région Parisienne						
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI GOUSSINVEST				IG	100,00%	100,00%
Autres régions						
SC HOLDIMMO	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL COSMO				IG	99,90%	99,90%
SCI 36	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI COSMO TOULOUSE				IG	100,00%	100,00%
SCI COSMO LILLE				IG	100,00%	100,00%
SCI DU BEFFROI				IG	100,00%	100,00%

6.5. Notes et commentaires

6.5.1. 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 6 actifs inscrits en immeubles détenus en vue de la vente.

Pour l'arrêté du 30 juin 2012, une partie du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises externes, le reste étant des mandats et des offres :

- 6 actifs (5 immeubles de placements et 1 immeuble détenu en vue de la vente) ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 48,5 % de la valeur brute du patrimoine,
- 5 actifs inscrits en immeubles détenus en vue de la vente :
 - 2 d'entre eux correspondent à une offre, ils représentent 49,9 % de la valeur brute du patrimoine.
 - 3 d'entre eux correspondent à un mandat de vente; ils représentent 1,6 % de la valeur brute du patrimoine.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2012 :

En milliers d'euros		01/01/2012	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	Coûts directs initiaux	30/06/2012
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	5 920	-	-	(540)	(138)	-	5 242
	Bureaux	196 135	108	-	(437)	(6 700)	13	189 120
	Commerce	-	-	-	-	-	-	-
	Autres	430	-	-	-	(10)	0	420
Par zone	Paris	193 009	109	-	-	(6 559)	12	186 570
	IDF - hors Paris	3 330	-	-	-	(218)	1	3 113
	Autres régions	6 147	-	-	(977)	(71)	-	5 099

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros		01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2011
Par type d'actifs	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
Par zone	Paris	190 469	2 816	-	(5 240)	4 963	193 009
	IDF - hors Paris	3 420	-	-	0	(90)	3 330
	Autres régions	7 410	20	-	(1 248)	(36)	6 147

Hors coûts directs initiaux

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

Sur la base de la valeur du patrimoine droits d'enregistrement inclus et hors frais de cession estimés, le taux de rendement de marché moyen au 30 juin 2012 ressort à 5,4 %, contre 5,6% au 31 décembre 2011.

Sur la base du taux de rendement moyen de marché 5,4 %, 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
Au 31/12/2011	89 256	32	113 215	202 503
Acquisitions	-	104	4	109
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(977)	(977)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	706	-	(7 553)	(6 848)
Virements de poste à poste	30	(30)	-	-
Variation des coûts directs initiaux	(5)	-	-	(5)
Transferts de secteur	-	-	-	-
Au 30/06/2012	89 986	107	104 689	194 782

Note 2 – Emprunts à long terme

Au 30 juin 2012 :

En milliers d'euros	Poste du bilan	Échéance finale			
		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	
Dont taux fixe	-	-	-	-	
Emprunts bancaires	Dont taux variable	56 504	1 858	6 106	48 541
	Total	56 504	1 858	6 106	48 541
Etalement des frais d'emprunt au TIE	(265)	(52)	(146)	(67)	
Total au 30/06/2012	56 239	1 806	5 959	48 474	

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros	Poste du bilan	Échéance finale			
		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	
Dont taux fixe	-	-	-	-	
Emprunts bancaires	Dont taux variable	57 364	1 781	5 910	49 673
	Total	57 364	1 781	5 910	49 673
Etalement des frais d'emprunt au TIE	(827)	(200)	(536)	(91)	
Total au 31/12/2011	56 537	1 581	5 374	49 582	

Note 3 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		30/06/2012		31/12/2011	
		Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	104 689	-	113 215	-
	Emprunts	-	73 851	-	72 824
	Dépôts de garantie	-	526	-	297
	Total	104 689	74 377	113 215	73 122
Actifs financiers	Titres	-	-	-	-
	Créances rattachées	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
Total	104 689	74 377	113 215	73 122	

6.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 4 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers euros	30/06/2012	30/06/2011	Variation
Revenus locatifs	5 490	5 489	1
Produits et charges locatives	(339)	(278)	(60)
Charges refacturées	622	1 635	(1 013)
Charges refacturables	(741)	(1 709)	968
Charges non refacturables	(214)	(188)	(26)
Charges diverses	-	-	-
Honoraires de location	(6)	(16)	10
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres produits et charges sur immeubles	79	(241)	320
Autres produits	76	4	72
Coût du risque	4	(245)	248
Loyers nets sur immeubles de placement	5 230	4 970	260

Note 5 - 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 ...)

Note 6 - Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2012	30/06/2011	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	935	884	51
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(977)	(900)	(77)
Résultat des cessions d'immeuble de placement	(41)	(16)	(26)

Note 7 – Résultats EPRA par action

- **Résultat EPRA**

(En milliers d'euros)	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net - part du groupe	(5 534)	10 238
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	6 848	(7 425)
Résultat des cessions d'actif	41	16
Autres éléments non récurrents	20	(345)
Ajustement des écarts d'acquisitions	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	15	(1 793)
Impôts non courant, différés et exit tax	4	(12)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	(1)
Résultat EPRA	1 395	678

- **Résultat par action**

	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net - part du groupe	(5 534 187)	10 238 044
Résultat EPRA	1 394 895	677 801
Nombre d'actions en circulation	5 651 100	2 898 000
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(19 354)	(14 855)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	5 631 746	2 883 145
Impact des instruments dilutifs	-	-
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	5 631 746	2 883 145
Résultat par action (en euros)	(0,98)	3,55
Résultat dilué par action (en euros)	(0,98)	3,55
Résultat EPRA par action (en euros)	0,25	0,24

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.

6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes détaillées dans le rapport financier annuel 2011, publié sur le site www.Affiparis.fr, pages 43 à 47, restent valables.

6.7. Ratio de structure financière

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

6.8. Informations relatives aux parties liées

6.8.1. Rémunération des organes de direction et d'administration

Au cours du 1^{er} semestre 2012, des jetons de présence ont été alloués aux membres du conseil d'administration pour 18 K€.

6.8.2. Transactions d'AffiParis avec les sociétés liées

En milliers d'euros		30/06/2012	30/06/2011
	Compte Courant	7 432	(22 956)
Affine	Charges ou produits financiers	(23)	246
	Charges d'exploitation	890	771

6.9. Evénements postérieurs à la date d'arrêté

Néant

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012

Période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société AffiParis S.A., relatifs à la période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 27 juillet 2012

KPMG AUDIT
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 27 juillet 2012

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Rémi Savournin
Associé

Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

Declaration by persons responsible for the half-year financial report

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

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

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

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

Alain Chaussard
Président-Directeur général
Chief Executive Officer

Communication Financière & Relations Investisseurs
Financial Communication & Investor Relations

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