



Société anonyme au capital de 15 210 000 Euros
Siège social : 5, rue Saint-Georges, 75009 Paris
379 219 405 R.C.S. Paris

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 14/10/11 sous le numéro R.11-058. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès du groupe Affine, 5 rue Saint Georges – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'AffiParis (www.affiparis.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Sommaire

1. Personnes responsables	3
1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	3
1.2 Déclaration des personnes responsables du document	3
2. Contrôleurs légaux des comptes	4
2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2010	4
2.2 Renouvellement de Commissaires aux comptes- Changement de représentant	4
3. Informations financières sélectionnées	5
3.1 Chiffres clés consolidés	5
3.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS	6
4. Facteurs de risque	7
4.1 Risques liés à l'activité	7
4.2 Risques liés à la société	8
5. Informations concernant l'émetteur	11
5.1 Histoire et évolution de la société	11
5.2 Investissements	12
6. Aperçu des activités	13
6.1 Principales activités	13
6.2 Principaux marchés	15
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	19
6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	19
6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	19
7. Organigramme	20
7.1 Présentation générale	20
7.2 Liste des filiales importantes	20
8. Propriétés immobilières, usines et équipement	21
8.1 Patrimoine	21
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	22
9. Examen de la situation financière et du résultat	23
9.1 Situation financière	23
9.2 Résultat d'exploitation	24
10. Trésorerie et capitaux	26
10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux	28
10.5 Sources de financement nécessaires	28
11. Recherche et développement, brevets et licences	29
12. Information sur les tendances	29
12.1 Principales tendances	29
12.2 Perspectives	29
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	29
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	30
14.1 Conseil d'administration et Direction générale	30
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance	33
15. Rémunération et avantages	36
15.1 Rémunération et avantages versés en 2010 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale	36
15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages	38
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	39
16.1 Date d'expiration des mandats	39
16.2 Contrats liant la société mère et l'émetteur	39
16.3 Les comités spécialisés	39
16.4 Gouvernement d'entreprise	39
17. Salariés	44
17.1 Effectif et politique de l'emploi	44
17.2 Actions Gratuites	44
18. Principaux actionnaires	45
18.1 Principaux actionnaires	45
18.2 Répartition des droits de vote	45
18.3 Contrôle du groupe	45
18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	45
18.5 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)	45
19. Opérations avec des apparentés	46
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	47
20.1 Comptes consolidés	47
20.2 Informations financières pro forma	86
20.3 Comptes annuels	86
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	108
20.5 Date des dernières informations financières	108
20.6 Informations financières intermédiaires	109
21. Informations complémentaires	141
21.1 Capital social	141
21.2 Acte constitutif et statuts	142
22. Contrats importants	145
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	146
24. Documents accessibles au public	149
25. Informations sur les participations	150

1. Personnes responsables

1.1 NOMS ET FONCTIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Alain Chaussard, *Président Directeur Général*

1.2 DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 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.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés 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 figurant en rubrique 20.6 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 parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2010 et les comptes semestriels relatifs à la période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011 présentés dans le document de référence ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes figurant aux rubriques 20.1 et 20.6 dudit document, qui contiennent une observation sur la modification de présentation des comptes afin de répondre aux recommandations de l'EPRA.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009 figurant en pages 20 à 60 du rapport financier annuel 2009 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes, qui contient une observation sur l'application des nouvelles normes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009.

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2008 figurant en pages 56 à 71 du rapport financier annuel 2008 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes, qui contient une observation sur le changement de méthode de comptabilisation des coûts d'emprunts individuels.

Paris, le 14 octobre 2011

Monsieur Alain Chaussard, *Président Directeur Général*

2. Contrôleurs légaux des comptes

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010

a) Titulaires

CAILLIAU DEDOUIT et Associés

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 10 avril 2008

Durée du mandat : six exercices à compter du 20 avril 2010

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2016, statuant sur les comptes 2015.

Représenté par : Mohcine Benkirane jusqu'à l'assemblée générale du 27 avril 2011 et depuis, par Rémi Savournin

Conseil Audit & Synthèse, membre du réseau Ernst & Young

Adresse : 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris

Date de premier mandat : 24 novembre 2006

Durée du mandat : six exercices à compter du 24 novembre 2006

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2012, statuant sur les comptes 2011.

Représenté par : Jean-Philippe Bertin

b) Suppléants

Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 10 avril 2008

Durée du mandat : six exercices à compter du 20 avril 2010

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2016, statuant sur les comptes 2015.

Cabinet Expertise Commissariat

Adresse : 40 avenue Hoche 75008 Paris

Date de premier mandat : 24 novembre 2006

Durée du mandat : six exercices à compter du 24 novembre 2006

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2012, statuant sur les comptes 2011.

2.2 RENOUELEMENT DE COMMISSAIRES AUX COMPTES- CHANGEMENT DE REPRESENTANT

Le mandat du cabinet Cailliau Dedouit et associés a été renouvelé lors de l'AG du 20 avril 2010.

3. Informations financières sélectionnées

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2008, 2009 et 2010 et aux exercices semestriels clos les 30

juin 2010 et 2011, sont extraites des comptes annuels et consolidés établis selon les normes IFRS.

3.1 CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Comptes consolidés (M€)	2008 *	2009 *	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	10,9	12,8	6,2	12,2	5,5
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	5,2	8,4	3,9
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
Résultat EPRA	1,6	3,2	2,0	1,9	0,7
Cash flow opérationnel	8,2	7,9	5,9	7,1	4,3
Investissements	73,5	1,8	0,1	0,5	2,1
Cessions	6,0	5,9	-	8,4	1,0
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽¹⁾	237	219	220	214	223
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽¹⁾	224	206	207	201	210
Actif net réévalué EPRA de liquidation	49,3	39,6	42,6	44,6	51,9
Dettes financières nettes ⁽²⁾	149,9	138,8	137,2	135,0	136,5
LTV (%)	63,0 %	63,4 %	62,3 %	63,2 %	61,2 %
Coût moyen de la dette ⁽³⁾	5,4 %	4,5 %	4,1 %	4,2 %	4,2 %
Données par action (€)	2008	2009	S1 2010	2010	S1 2011
Résultat net	(5,02)	(3,82)	0,23	1,77	3,55
Résultat EPRA	0,55	1,10	0,70	0,66	0,24
Capacité d'autofinancement	0,48	1,22	0,70	0,77	0,45
Dividende	-	-	-	0,42	-
Actif net réévalué EPRA de liquidation	17,10	13,76	14,84	15,48	17,98
Cours de bourse	9,00	7,90	6,70	7,76	9,65

* Cette présentation fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Les années 2008 et 2009 ont été retraitées en conséquence.

(1) y compris immeubles destinés à la vente

(2) avances d'actionnaire exclues

(3) coûts de couvertures inclus

3.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

NB : Cette présentation fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre aux recommandations

établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Les années 2008 et 2009 ont été retraitées en conséquence.

Résultat consolidé (M€)	2008	2009	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	10,9	12,8	6,2	12,2	5,5
Loyers nets	10,1	11,4	5,7	9,9	5,0
Frais de fonctionnement	(0,9)	(0,9)	(0,5)	(1,6)	(1,1)
EBITDA courant ⁽¹⁾	9,1	10,5	5,2	8,4	3,9
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	5,2	8,4	3,9
Autres produits et charges	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	0,1	-	(0,3)	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	8,9	10,5	5,2	8,1	4,2
Solde net des ajustements de valeurs	(10,2)	(12,7)	1,2	3,5	7,4
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	(1,3)	(2,1)	6,4	11,6	11,7
Coût de l'endettement financier net	(7,6)	(7,3)	(3,2)	(6,5)	(3,2)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(6,7)	(1,6)	(2,4)	0,1	1,8
Impôts	1,1	0,1	(0,0)	(0,0)	0,0
Divers ⁽⁵⁾	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Résultat net	(14,6)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	(14,5)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
Retraitement EPRA	16,1	14,2	1,3	(3,2)	(9,6)
RESULTAT EPRA ⁽³⁾	1,6	3,2	2,0	1,9	0,7

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants.

(2) Le résultat opérationnel net correspond au résultat opérationnel après prise en compte des ajustements de valeurs.

(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.

4. Facteurs de risque

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

4.1 RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE

4.1.1 - Risques liés à l'environnement économique

L'activité de la société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ces évolutions peuvent favoriser, ou au contraire réduire, la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier d'entreprise. Elles peuvent également avoir une incidence, à terme, sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

4.1.2 - Risques liés au marché immobilier

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi en mesure d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la société.

Les résultats courants de la société proviennent, pour leur majeure partie, des loyers et des charges locatives récupérables perçues des locataires. La réévaluation des loyers est sujette aux variations d'indices nationaux sur lesquels ils sont indexés.

La société pratique une politique prudente en matière de niveau de loyers, en veillant à leur cohérence avec les valeurs locatives afin d'assurer la stabilité des locataires.

Toutefois, la vive progression des indices de référence au cours des dernières années a exposé ces derniers mois la société à des demandes de révision à la baisse de certains loyers lors des périodes triennales.

Ces révisions, bien qu'ayant contribué négativement à l'évolution du chiffre d'affaires, n'ont pas entraîné de baisse de la valeur des immeubles concernés. En effet, les valeurs d'expertise sont, pour l'essentiel, fondées sur les valeurs locatives de marché, généralement conservatrices au regard des loyers contractuels qui ont subi les indexations.

En outre, la baisse relative des taux de capitalisation au cours de 2010 est venue compenser cet effet négatif sur les revenus.

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

Au 30 juin, ce taux ressort à 5,5 % et une variation de 25 points de base conduirait à hausse ou une baisse de 9,3 M€ de la valeur.

4.1.3 - Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux en cas de départ des locataires.

La société doit également faire face à une forte concurrence émanant d'acteurs du secteur pouvant offrir aux locataires des actifs à des conditions locatives attractives. Cependant, elle considère que les relations étroites qu'elle entretient avec les locataires, en accompagnant leur développement et leur volonté d'extension, constituent des éléments importants lui permettant d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des contraintes nouvelles en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.

4.1.4 - Risques liés au non paiement des loyers

Une grande partie du chiffre d'affaires du groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors le défaut de paiements des loyers, qui fait l'objet d'un suivi régulier rigoureux par le groupe, serait susceptible d'affecter ses résultats. Afin de se prémunir de ce risque, la société procède à une évaluation régulière de la situation financière de ses principaux locataires. Une analyse approfondie de la solvabilité et de la capacité financière des preneurs est réalisée pour tout nouveau candidat locataire.

Lors de la signature des baux, il peut être demandé aux locataires la fourniture de garanties, notamment sous forme de cautionnements ou garanties à

première demande bancaires assorties, le plus fréquemment, du versement de dépôts de garantie.

4.1.5 - Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la société

La vocation d'AffiParis, dont l'objet affiché est la détention d'immeubles de bureaux dans Paris ne saurait être considérée comme une concentration de risque, le marché Parisien des bureaux restant en effet, y compris en période de marché difficile, un marché liquide, pour autant que les loyers pratiqués soient adaptés.

En la matière, la Société privilégie la stabilité de ses locataires et la rapidité des relocations de surfaces libérées, au travers d'une politique de loyers en phase avec la conjoncture.

4.1.6 - Risques liés à la réglementation actuelle ou future

Dans l'exercice de son activité, la société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques naturels et technologiques, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement.

En règle générale, l'impact de toute nouvelle réglementation et de l'éventuelle mise en conformité des immeubles en découlant, sont à la charge des preneurs et des crédits preneurs.

Toutefois, la non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires significatives.

Afin de vérifier la conformité du patrimoine du groupe aux dispositions réglementaires, des audits techniques sont réalisés par des prestataires qualifiés.

4.1.7 - Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Une grande partie du portefeuille de la société est évalué deux fois par an par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement économique ; les immeubles occupés par des locataires potentiellement fragiles font l'objet d'une étroite surveillance.

La valeur du portefeuille de la société dans les comptes consolidés, en normes comptables internationales, correspond à la juste valeur résultant des expertises les plus récentes.

Au cours des 3 derniers semestres, la valeur des immeubles, à périmètre constant, a connu une légère augmentation, plus sensible au cours des derniers mois, et ce malgré les quelques renégociations locatives intervenues sur la même période.

Ceci provient essentiellement de la prudence des experts, qui privilégient dans leurs travaux la prise en compte des loyers de marché, et de la baisse sensible des taux de rendement constatée après une année de hausse (2009).

Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises

venaient à baisser, le résultat dans les comptes consolidés de la clôture suivante serait alors affecté.

4.1.8 - Risques industriels et environnementaux

La société participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement.

Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

AffiParis fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

4.1.9 - Risques liés aux assurances

La société a souscrit plusieurs types de polices d'assurance couvrant les risques majeurs sur les immeubles (multirisques, dommages...) et sur la société (responsabilité civile). Ces polices font l'objet périodiquement de renégociations et de mises en concurrence des assureurs tant sur le montant des primes que sur la couverture des risques proposée.

4.2 RISQUES LIES A LA SOCIETE

4.2.1 - Risques liés à l'actionnaire majoritaire

À la date d'enregistrement du présent document de référence, Affine, actionnaire majoritaire d'AffiParis, détient la majorité des droits de vote en assemblée générale de la société. En conséquence, elle est en mesure de faire adopter des résolutions en assemblée générale.

La société AffiParis n'emploie pas de personnel et les missions incluses dans les conventions de prestations de services énumérées et détaillées sous la rubrique 14.2 du présent document de référence ne peuvent donc être assurées par l'émetteur. Depuis le 30 juin 2010, il a été préféré pour des raisons de simplification et de rationalisation des tâches, de concentrer celles-ci sur un seul prestataire : Affine, qui dispose des moyens matériels et humains pour effectuer l'ensemble de ces missions.

La facturation des honoraires par le prestataire, actionnaire majoritaire d'AffiParis, pour l'ensemble de ses missions peut générer un risque potentiel de conflit d'intérêts. La concentration de ces missions sur un prestataire unique, actionnaire de la société cliente des prestations, pourrait être perçue comme une fragilisation possible de la situation d'AffiParis, contrebalancée toutefois par l'opportunité pour celle-ci d'avoir un interlocuteur et responsable unique et compétent pour l'ensemble de ces missions (inexistant sur le marché), sans déperdition d'information pour le traitement rapide des dossiers confiés, et par la faculté de mettre fin à ces conventions annuellement.

4.2.2 - Risque de liquidité

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La liquidité d'AffiParis est assurée par l'avance en compte courant d'Affine.

La gestion de la trésorerie de la société est confiée à Affine à travers une convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avance intragroupe du 8 mars 2007. La société pratique une gestion financière prudente et rigoureuse afin de disposer en permanence d'un excédent de trésorerie significatif au-delà des besoins résultant du service de la dette :

- diversification des relations bancaires
- échelonnement des remboursements
- amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité)

4.2.3 - Risque de taux

Après une baisse importante tout au long de l'année 2009 les taux variables ont atteint un niveau historiquement bas dans les premiers mois de 2010 avant de remonter de façon modérée. AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente, avant couverture, près de 95 % de sa dette au 31 décembre 2010 ainsi qu'au 30 juin 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 tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi, au 31 décembre 2010, un cap est souscrit pour un notionnel de 29 925 K€ (28 975 K€ au 30 juin 2011) garantissant un taux maximum de 4% et quatre tunnels sont souscrits pour un notionnel de 93 579 K€ (92 984 K€ au 30 juin 2011) 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 9,8% de sa dette non couverte.

L'analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variables est présentée dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.6.3.3 du présent document de référence sous le point Gestion du risque financier – risque de taux.

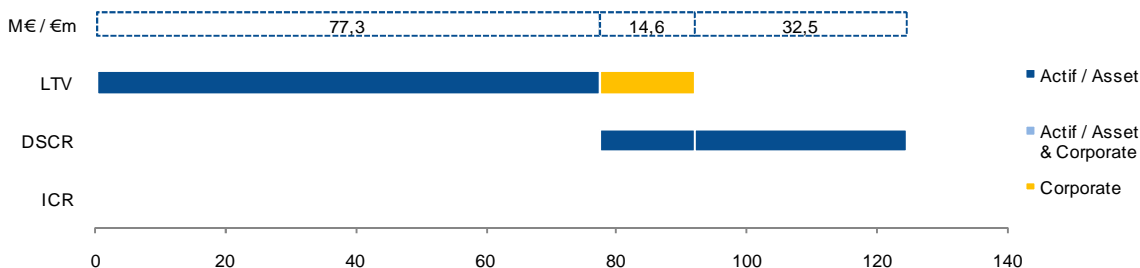
4.2.4 - Risques liés aux covenants financiers

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou plusieurs ratios financiers relatifs à un ou plusieurs actifs financés. Un petit nombre de concours financiers prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

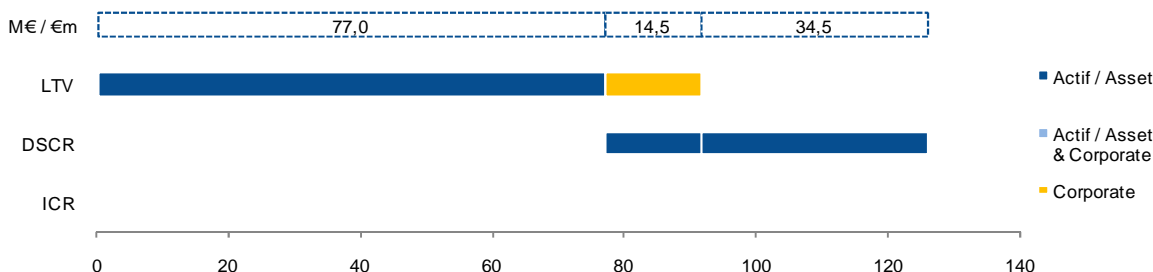
Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/juste valeur) ou DSCR (revenus/service de la dette) ; les seuils à respecter et les conséquences en cas de non respect sont variables en fonction des opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratio DSCR).

Le graphique suivant représente la répartition par type de covenants des encours de dettes qui en sont affectés :

Répartition des covenants au 31 décembre 2010 (M€)



Répartition des covenants au 30 juin 2011 (M€)



Au 31 décembre 2010 et au 30 juin 2011, la société respecte ses covenants. Une actualisation de ces ratios est réalisée semestriellement et a été effectuée

dans le cadre de l'arrêté des comptes semestriels reproduit à la rubrique 20.6. En application des termes négociés avec les banques les financements font

l'objet d'une mise à jour des ratios annuelle ou semestrielle.

4.2.5 - Risque lié au ratio de structure financière

En 2010, la stabilité des valeurs d'expertise a permis de maintenir un ratio LTV de 63 % en fin d'exercice (61,2% au 30 juin 2011) compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles, de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence et des actifs financiers de nature immobilière. Ce niveau de ratio relativement élevé s'explique par la jeunesse de la société et son endettement récent. Toutefois, le profil de remboursement de la dette est étalé dans le temps et ne présente aucune échéance importante avant 2016.

Ce ratio est inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette globale du groupe.

4.2.6 - Risque de change

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

4.2.7 - Risque de contrepartie bancaire

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. AffiParis veille également à diversifier ses sources de crédit bancaire : au 31 décembre 2010, cinq banques représentent 98,9 % de l'encours total de refinancement (99,0 % au 30 juin 2011) dont 56,5 % pour la plus importante (55,7 % au 30 juin 2011).

4.2.8 - Risques informatiques

L'ensemble du système informatique d'AffiParis est géré par Affine et fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistre, une installation de secours est hébergée dans un site sécurisé extérieur aux locaux. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

5. Informations concernant l'émetteur

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

5.1.1 - Raison sociale

La société a pour dénomination sociale AffiParis.

5.1.2 - Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 379 219 405.

Le code SIRET est 379 219 405 00113 (depuis le 15 octobre 2010 - avant cette date le code SIRET était 379 219 405 00105)

Le code APE est 6820B.

5.1.3 - Date de constitution et durée de vie

La société a été constituée en août 1990, sous la

forme d'une société anonyme. Elle a été transformée en société par actions simplifiée le 29 avril 2002, puis en société anonyme le 21 avril 2006.

La durée de la société est de 99 ans, soit jusqu'au 26 septembre 2089, sauf dissolution anticipée.

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

5.1.4 - Siège social, forme juridique et législation

Jusqu'au 15 octobre 2010, le siège social de la société était situé au 4, square Edouard VII à Paris 9^e arrondissement ; depuis le 15 octobre 2010, le siège social a été transféré au 5 rue Saint Georges à Paris 9^e arrondissement. Le numéro de téléphone du siège social est le : 01 44 90 43 00.

AffiParis est une société anonyme de droit français à conseil d'administration. La société est soumise au droit français.

5.1.5 - Événements importants

Dates	Évolution du groupe
1990	Création de la Compagnie Foncière Fideimur (crédit-bail non sicomi de la Compagnie Foncière Fidei). Cette activité s'est poursuivie jusqu'en 1995, année à partir de laquelle la société se réoriente vers la gestion des immobilisations
2002	Transformation de la société en SAS
2004	Prise de contrôle par Prado Finance et arbitrage du portefeuille de crédit-bail, Fideimur devient une foncière.
2005	Acquisition via la SCI Holdimmo d'un portefeuille de 20 immeubles pour 19 M€
2006	Transformation de la société en SA
2006	Acquisition de l'ensemble immobilier parisien Baudry/Ponthieu pour 60 M€.
Mai 2006	Inscription de Fideimur sur le Marché Libre.
Février 2007	Affine prend le contrôle de la société et spécialise la société dans l'immobilier d'entreprise parisien.
Mars 2007	Introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris.
Avril 2007	Adoption du statut de Société d'Investissement Immobilier Coté (SIIC).
Juin 2007	Fideimur devient AffiParis.
Juillet 2007	Livraison de l'immeuble Baudry/Ponthieu 9 600 m ² de bureaux (Paris 8 ^{ème}), loués à Baker & McKenzie.
Juin 2008	Acquisition de la Tour Bercy 7 800 m ² de bureaux (Paris 12 ^{ème}), loués à la SNCF.
Octobre 2008	Début des cessions des immeubles non parisiens.
Octobre 2010	Signature d'un premier bail « vert » avec la SNCF pour la Tour Bercy (Paris 12ème).
Juin 2011	Acquisition par Affine de la participation de 9,8% de SHY : Affine détient plus de 75% du capital de la société.

5.2 INVESTISSEMENTS

5.2.1 - Principaux investissements

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition en 2010 et au premier semestre 2011.

5.2.2 - Principaux investissements en cours

A l'occasion du renouvellement du bail de la Tour Traversière avec la SNCF, pour une durée ferme de 9 ans, des travaux de rénovation ont été lancés en mai

2010. Le montant de ces travaux, partagé avec la SNCF, s'élève à près de 3 M€ pour AffiParis. Au 30 juin, environ 2,5 M€ étaient déjà versés.

Par ailleurs, le système de climatisation de l'immeuble situé rue Auber a fait l'objet d'une importante rénovation.

5.2.3 - Principaux engagements pris

AffiParis n'est engagé dans aucun investissement à la mi-octobre.

6. Aperçu des activités

NB : Les informations et commentaires actualisés au 30 juin 2011 sont disponibles dans la section 20.6 du présent document de référence.

6.1 PRINCIPALES ACTIVITES

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

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement élevés. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille hors de Paris, qui ne représentent plus que 5,4 % de la valeur totale de ses actifs.

Gestion

Au cours de l'année, 20 nouveaux baux ou renégociations représentant un loyer global annuel de 3 269 000 € pour une surface de 21 885 m² ont été

signés. 7 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 777 000 €.

Acquisitions

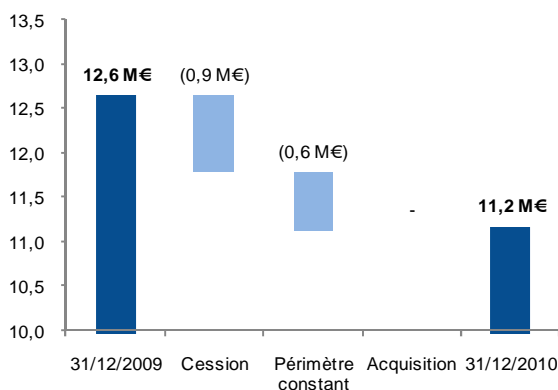
Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas fait d'acquisition en 2010.

Cessions

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

La société a cédé cinq immeubles de bureaux, deux en région parisienne à Goussainville (2 835 m²) et Croissy Beaubourg (1 199 m²) en juillet et septembre 2010, et trois dans les autres régions, à Bayeux (764 m²), Nice (16 188 m²) et Hesdin (346 m²) en novembre/décembre. Ces cessions, d'un montant total de 8,7 M€ et réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises, ont dégagé une moins-value de 0,3 M€.

Evolution des loyers faciaux



Pcst: A périmètre constant.

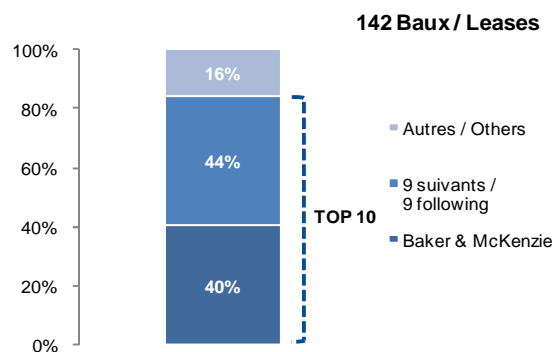
Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévue dans le bail hors avantages octroyés par le

Portefeuille par nature

%	Valeur	Surface	Loyers
Bureaux	96,5 %	59,0 %	95,3 %
Entrepôts et activités	3,5 %	41,0 %	4,7 %

À fin décembre 2010, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 13 immeubles (et un ensemble de parkings) développant 45 817 m² utiles et dégageant sur la base des baux en cours un loyer annuel global de 11,2 M€ (contre 12,6 M€ à fin décembre 2009). Les loyers en vigueur au 31/12/2010 sont à périmètre constant en retrait de 5,5 % par rapport à ceux de

10 premiers clients



baillleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Portefeuille par nature

%	Valeur	Surface	Loyers
Paris	94,6	50,4	93,2
Autres	5,4	49,6	6,8

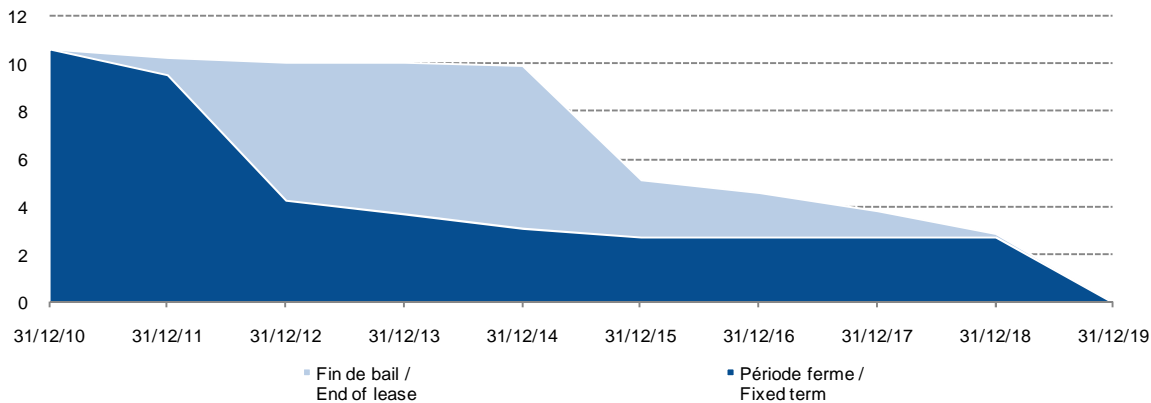
2009, en raison des départs et des baisses de loyers consenties dans les relocations.

Les six immeubles parisiens représentent 94,6 % de la valeur et 93,2 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 451 €/m².

immeubles parisiens étant loués à près de 97 %.

Le taux d'occupation financier global est de 94,9 %, les

Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2010 (K€)



Le principal actif du Groupe (51 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 400 m², 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^e), à proximité des Champs Elysées ; il est composé de sept immeubles indépendants encadrant un jardin central et 113 places de parking. Il est en quasi-totalité loué depuis octobre 2006 pour une durée de neuf ans, dont une période ferme de six ans, au cabinet Baker & McKenzie, qui représente ainsi 40 % du total des loyers du groupe AffiParis.

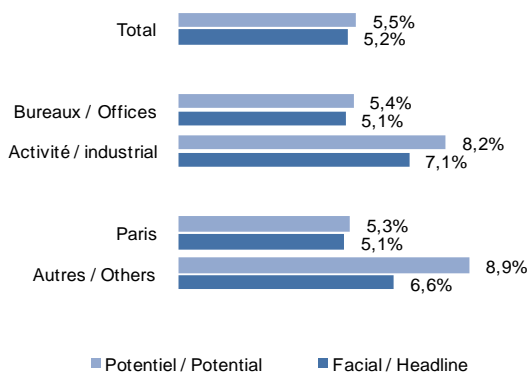
patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 201,3 M€. La valeur droits inclus atteint 213,8 M€, soit une baisse de 2,4 % par rapport au 31 décembre 2009, compte tenu des cinq cessions d'immeubles.

A périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en hausse de 1,8 %, en raison de la diminution des taux de capitalisation utilisés dans les expertises et de la hausse des loyers de marché, compensées partiellement par la légère baisse du taux d'occupation.

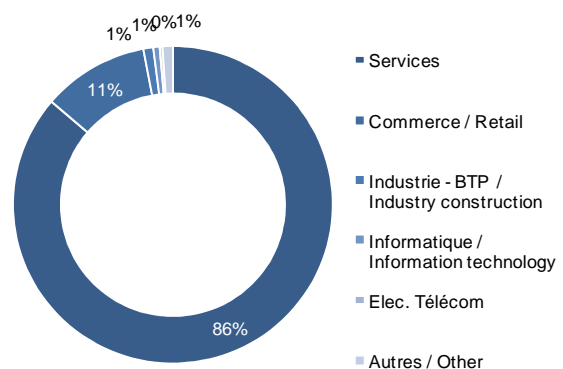
Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (97 % de la valeur) et internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession). Au 31 décembre 2010, la juste valeur hors droits du

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

Rendement du patrimoine



Par secteur d'activité (en loyer)



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.

6.2 PRINCIPAUX MARCHES¹

Contexte économique

Après avoir baissé de - 2,5 % en 2009, soit sa pire performance depuis l'après guerre, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de convalescence en renouant avec la croissance (+ 1,6 % prévu). Toutefois, le redémarrage de l'activité reste laborieux, comme l'illustrent notamment les statistiques du marché du travail. Ainsi, le taux de chômage en métropole est passé de 9,2 % au 3^e trimestre 2009 à 9,3 % au 3^e trimestre 2010. Par ailleurs, fin novembre 2010, le nombre de demandeurs d'emploi était en hausse de + 2 % sur un an. La croissance reste donc fragile et incertaine.

Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé en 2010. Mais l'arrêt de la prime à la casse, la réduction des niches fiscales et le niveau élevé du taux d'épargne limiteront inévitablement les dépenses des ménages en 2011. La confiance des ménages est aujourd'hui encore très faible, les Français restent très prudents et jugent le contexte peu propice aux achats importants. Ainsi, la consommation ne progresserait à nouveau qu'à un rythme modéré l'an prochain.

Après s'être effondré en 2009 avec - 7,9 %, l'investissement des entreprises s'est à nouveau replié en 2010, avec une baisse prévue de -1,5 %. Pourtant, l'accès au crédit s'est détendu et les conditions de financement sont avantageuses. Par ailleurs, le climat des affaires a progressé. Cependant, la trésorerie des entreprises ne s'est pas améliorée depuis le 1^{er} semestre 2010 et la faiblesse de la demande ne favorise pas beaucoup les projets. En 2011, l'investissement devrait augmenter de + 3,2 %, une évolution certes positive mais toujours insuffisante pour relancer la compétitivité des entreprises.

Les exportations françaises ont rebondi en 2010 (+ 9,2 % prévus), ce qui n'a pas empêché la France de perdre des parts de marchés à l'international. La balance commerciale demeure très dégradée et le commerce extérieur ne devrait pas contribuer à la croissance. Après +11 % en 2010, les échanges mondiaux ne progresseraient que de + 7 % en 2011.

Les fondamentaux de l'économie se stabilisent mais sont encore trop peu solides pour parler d'une reprise pérenne. Avec une croissance du PIB anticipée à + 1,5 %, 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage sans doute plus prononcé de l'activité en 2012.

Le marché de l'investissement en France

Une amélioration réelle

En 2010, 11 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé, soit une progression de + 42 % sur un an. Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise, le rebond apparaît notable. Le 4^e trimestre a en particulier bénéficié à plein de la traditionnelle pression à la conclusion des négociations en fin d'année. Il a

concentré à lui seul plus de 40 % des engagements de l'année (4,6 milliards d'euros), ce qui en fait le meilleur trimestre enregistré depuis la fin 2007.

Alors que 2009 avait été dominée par les petites et moyennes transactions, faute de financements pour les volumes unitaires importants, le marché a retrouvé de la profondeur en 2010. La liquidité est notamment revenue sur le segment compris entre 100 et 200 millions d'euros. De fait, dès lors que l'actif sous-jacent est sécurisé, le crédit est à nouveau disponible, avec des exigences en termes d'apports en « equity » qui se sont assouplies, et il est proposé à des conditions financières attractives, grâce à la faiblesse des taux courts. Les très grosses transactions demeurent cependant rares et restent difficilement finançables. Les portefeuilles continuent notamment de souffrir de leur hétérogénéité dans un contexte verrouillé pour les actifs secondaires. Ils n'ont pesé que 12 % des volumes investis sur l'année. Le 4^e trimestre a cependant vu le retour de ventes groupées significatives, avec la signature de 4 portefeuilles supérieurs à 100 millions d'euros.

L'immobilier, une valeur refuge en sortie de crise

Cette amélioration du marché s'explique par l'intérêt retrouvé des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, notamment de la part des institutionnels. Face à un environnement financier particulièrement bousculé et incertain (crise de la dette publique européenne, marché boursier instable, incertitudes sur l'évolution des taux à moyen terme...), l'immobilier, actif réel et tangible, apparaît de nouveau comme un placement protecteur sur le long terme. Corollaire de ce statut de valeur refuge, les acquéreurs se sont focalisés sur les actifs sécurisés, assortis de baux long terme signés avec des locataires solides à des loyers de marché. La vigueur incertaine de la reprise économique a également fortement contribué à faire perdurer cette aversion au risque des acteurs immobiliers. Il en résulte la persistance du blocage du marché des actifs secondaires, pour lesquels la décote n'a toujours pas eu lieu. De fait, les rares acquéreurs potentiels exigent un niveau de rémunération du risque sur ce type d'investissement particulièrement élevé que les vendeurs, en l'absence de contrainte à la vente, refusent d'acter.

La volonté de sécurisation des investisseurs s'est logiquement doublée d'une recherche de qualité dans leurs cibles d'acquisition. En 2010, plus de 50 % des volumes engagés ont porté sur des immeubles neufs, récents ou restructurés, grâce notamment à la relance dans la 2nd moitié de l'année des VEFA. Ainsi, les volumes de cessions d'immeubles à construire ont quasiment triplé entre 2009 et 2010 et, fait notable, quelques transactions « en blanc » de taille significative se sont concrétisées à la fin de l'année. Face à la pression de la demande, l'offre de qualité est restée notoirement insuffisante, même si le redémarrage des valeurs vénales sur ce segment a contribué à rendre certains acteurs plus actifs à l'arbitrage.

Des actifs toujours « prime » mais des localisations alternatives

Les commerces, actifs défensifs par excellence, ont particulièrement bénéficié de l'exigence de sécurité des investisseurs, tirant les volumes du 1^{er} semestre. Il s'agit du seul marché qui a retrouvé les niveaux

¹ Source : Extrait CB Richard Ellis / Market View – Conjoncture immobilière – Ile de France/France – 4^e Trimestre 2010. La reproduction du document de CBRE est autorisée sous l'express réserve d'en mentionner la source.

d'activité d'avant-crise. Avec 2,6 milliards d'euros échangés, 2010 se positionne même comme la 2^e meilleure année jamais atteinte en termes de volumes, après 2007. Notons par ailleurs que près de 60 % des engagements commerciaux se sont réalisés en régions, ce qui explique le poids relativement élevé de la province au sein de l'investissement national. Ce dynamisme découle de la forte attractivité des centres commerciaux, segment qui a concentré à lui seul près de 62 % des volumes commerciaux, grâce notamment à des acquisitions aussi emblématiques que Cap 3000 ou O'Parinor. En revanche, les investissements en murs d'enseignes ont continué de pâtir des difficultés de cessions de portefeuilles et du ralentissement de la consommation dans les zones périphériques, phénomène qui impacte également négativement le marché des « retail parks ».

Mais depuis l'été, l'activité s'est déplacée vers le marché des bureaux. Ainsi, le volume de transactions du 2nd semestre y a été multiplié par 2,5 comparativement à la 1^{re} moitié de l'année. Au total, près de 7,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux. Ce redémarrage s'explique par l'élargissement des cibles d'intérêt des investisseurs. De fait, tandis que Paris Centre Ouest concentrait plus de 60 % des transactions bureaux en début d'année, les acquéreurs se sont ces derniers mois largement tournés vers les localisations proposant des produits récents ou neufs, notamment en VEFA. Pour les actifs sécurisés sur le long terme, la qualité de l'immeuble prime donc désormais sur le prestige de sa localisation, dans la mesure où la proximité des transports en commun reste de mise. Ainsi, le Croissant Ouest et les 1^{res} Couronnes ont concentré 45 % des engagements bureaux du 2nd semestre. Les régions, où le marché des bureaux était particulièrement atone depuis le début de l'année, ont également tiré profit de la reprise des VEFA au 4^e trimestre. Notons par ailleurs le dégel du marché de La Défense, qui a bénéficié de l'amélioration de la liquidité pour les actifs de grande taille.

Après un début d'année difficile, le 4^e trimestre a marqué le redémarrage du marché des entrepôts et des locaux d'activités, permettant le doublement des volumes engagés sur les 9 mois précédents. On a notamment vu le retour de portefeuilles de locaux d'activités. Au final, 0,9 milliard d'euros d'engagements a été recensé en 2010.

Des acteurs aux stratégies « core »

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont dominé le marché tout au long de l'année, avec en première ligne les institutionnels. Les assureurs, qui avaient été vendeurs nets en 2009, se sont montrés actifs, même si leur volonté de faire a parfois été freinée par l'insuffisance d'offre adaptée à leurs critères d'acquisition. Les SCPI, boostées par un excellent niveau de collecte, se sont positionnées sur un volume d'engagements record, similaire à celui de 2007. L'importance des capitaux à placer les a d'ailleurs incités à s'intéresser à des actifs unitaires de taille sensiblement plus importante qu'habituellement. Enfin, 2010 a confirmé la percée des OPCI, qui se sont affirmés tout au long de l'année comme l'un des véhicules de syndication de fonds privilégiés pour des capitaux d'origine diversifiée (institutionnels ou privés, nationaux comme internationaux).

Les investisseurs plus opportunistes sont restés une nouvelle fois sur leur faim. Les « distressed sales », qui étaient très attendues, ont finalement été peu nombreuses et ont suscité une forte concurrence chez les acquéreurs potentiels. Ainsi, les fonds d'investissement ont été en 2010 plus vendeurs qu'acheteurs, à l'image des foncières SIIC. Notons cependant que ces dernières, qui ont globalement réussi à surmonter leurs problèmes d'endettement, ont opéré un retour sensible en fin d'année, notamment sur le créneau des VEFA plus à même de leur fournir le rendement recherché.

2011 : un marché toujours segmenté

Pour 2011, nous anticipons une faible croissance des volumes, qui devraient s'établir entre 12 et 13 milliards d'euros d'engagements. Certes, le marché « core » a retrouvé de la profondeur, nombre d'institutionnels ayant revu en faveur de l'immobilier leur allocation d'actifs. Mais dans le même temps, le marché des actifs non sécurisés ou secondaires apparaît durablement bloqué. La reprise de l'investissement reste donc partielle et cette segmentation a conduit à la chute des taux de rendement « prime », qui, comparativement au point haut de 2009, peut atteindre sur certains segments les 200 points de base. Dans le même temps, les taux longs et courts, s'ils restent historiquement bas, ont commencé à remonter. Pour l'immobilier, la prime de risque reste néanmoins importante et cette classe d'actifs demeure attractive, comme l'atteste l'excellent résultat du 4^e trimestre. Par ailleurs, la spéculation est pour l'instant absente du marché, les acteurs se positionnant dans une logique de sécurisation de leurs capitaux sur le long terme. Il n'en demeure pas moins que face au niveau des taux « prime », des doutes émergent chez les acquéreurs, qui se montrent plus vigilants que jamais dans leurs analyses des actifs. Enfin, pour ceux qui ne souhaitent pas sacrifier le rendement, une évolution des critères de sélection se fait jour. Ainsi, l'appréciation du caractère « prime » d'un actif se déplace progressivement, les investisseurs anticipant notamment l'impact des mesures du Grenelle de l'environnement. Au prestige de la localisation et de la belle pierre se substitue l'évaluation de la qualité intrinsèque du bâtiment et de son accessibilité par les transports en commun. Cette bascule devrait s'accroître en 2011, ce qui devrait permettre à la 1^{re} vague de VEFA sécurisées de se poursuivre et de s'amplifier.

Le marché des bureaux en Ile-de-France

Un ralentissement de la baisse de la demande exprimée

Même si la demande exprimée était orientée à la baisse en 2010 (tout en oscillant mois après mois), elle semble être en voie de stabilisation. La demande telle qu'elle s'exprime aujourd'hui confirme l'existence de projets réels de la part des utilisateurs. Loin d'être encore une généralité, certaines PME comme de grandes entreprises commencent à regarder à moyen terme et anticipent des recrutements.

2010 : un bon résultat mené par Paris

En 2010, 2,16 millions de m² ont été placés en Ile-de-France, soit une progression de + 15 % par rapport à 2009. Au regard de la bonne activité des moteurs sur l'ensemble de l'année, le 4^e trimestre est quelque peu

en deçà du volume escompté avec 538 700 m² commercialisés.

Ce sont essentiellement les transactions supérieures à 5 000 m² – dont les signatures s'accroissent traditionnellement en fin d'année – qui ont fait défaut. Un certain nombre de projets ont été reportés voire avortés. De plus, la taille moyenne des opérations a sensiblement diminué (10 800 m² contre 12 700 m² en moyenne 2000-2009). Ainsi, 73 transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées pour 785 600 m² sur l'ensemble de l'année. En revanche, le marché a été porté par le créneau des surfaces inférieures à 5 000 m², compensant le « moindre » volume des grandes transactions.

Paris représente 43 % de la demande placée francilienne, une proportion jamais atteinte. Cette observation démontre le rapide redémarrage de la capitale. Les utilisateurs ont profité de la baisse des loyers en 2009 pour déménager ou même pour (re)venir à Paris et ce, sur l'ensemble des créneaux de surfaces. Contrairement à la tendance francilienne, la demande placée supérieure à 5 000 m² y a atteint un bon niveau (273 000 m²), transactions rendues possibles grâce à la livraison d'immeubles d'envergure jusque là absents du marché parisien.

Avec 407 200 m², le volume placé dans le Croissant Ouest est un peu décevant, ayant pâti notamment du manque de dynamisme du marché de la grande transaction. Il en est de même pour la 2^e Couronne où 364 300 m² ont été commercialisés. Malgré quelques transactions significatives, le marché de La Défense est resté à la peine toute l'année avec 154 200 m², dont 7 transactions de plus de 5 000 m². Après un 1^{er} semestre un peu poussif (120 300 m²), les 1^{res} Couronnes se sont animées au cours du 2nd semestre (192 900 m²), notamment grâce à quelques grandes transactions.

La structure de la demande placée par secteur d'activité est homogène dans le temps. Le secteur industriel continue d'être très porteur puisqu'il a représenté plus du quart du volume placé. Le secteur de la finance et des assurances, bien qu'en recul en part relative par rapport à l'année dernière, est le 2^e acteur majeur cette année avec 16 %, leurs projets immobiliers étant encore loin d'être achevés. Bien que toujours dans une logique de rationalisation et de réduction de coûts, le secteur public n'a toujours pas concrétisé des mouvements qui devraient finalement se réaliser à court ou moyen terme. Il n'a représenté que 12 % de la demande placée.

La part du neuf / restructuré est en retrait par rapport aux années précédentes (32 %). Même si les utilisateurs recherchent des immeubles de qualité, l'offre neuve fait défaut dans certains secteurs. Par ailleurs, plusieurs grandes transactions ont porté sur des immeubles qui, bien que de seconde main, offrent de bonnes prestations.

2010, année de la stabilité de l'offre

Avec 3,6 millions de m², l'offre immédiate est stable depuis fin 2009. L'économie francilienne a donc réussi à absorber des surfaces équivalentes aux livraisons et libérations de l'année 2010.

Le taux de vacance francilien reste donc au niveau raisonnable de 6,8 %. Au 1^{er} janvier 2011, les taux par secteurs s'échelonnent entre 3,4 % à Paris Nord Est et 9,1 % en 1^{re} Couronne Nord.

Sur un an, l'offre immédiate à Paris Centre Ouest a reculé de - 10 %, à Paris Nord Est elle a fondu de - 20 %. Malgré des évolutions contrastées, le stock vacant dans les 1^{res} Couronnes cède également - 10 %. En revanche, il croît de + 8 % en 2^e Couronne et de + 34 % à La Défense.

27 % de l'offre immédiate sont neufs ou restructurés, la qualité du stock remonte donc légèrement au 4^e trimestre grâce à un volume de livraisons supérieur à la consommation de surfaces neuves ou restructurées. Les disparités géographiques sont importantes, la part des surfaces de qualité à Paris Nord Est ne dépasse pas 10 % alors qu'elle atteint 45 % en 1^{res} Couronnes. Les livraisons des Tours Cristal et Farman dans le 15^e arrondissement permettent néanmoins au marché parisien de proposer des surfaces de qualité (25 % de neuf ou restructuré).

Dégradation de la qualité du stock futur

L'offre future certaine supérieure à 5 000 m² est stable à 1,1 million de m² dont 696 000 m² disponibles dans l'année (- 6 % en un an) et 404 000 m² à plus d'un an (+ 21 %).

Cette hausse de l'offre à plus d'un an est le fait des libérations à venir et non pas les prémices d'une reprise des lancements « en blanc ». L'offre future certaine neuve ou restructurée supérieure à 5 000 m² a reculé de 192 000 m² en un an (- 29 % en un an) pour atteindre 460 000 m² alors que, sur la même période, le volume de libérations anticipé a progressé de + 77 % pour s'élever à 426 000 m². La part du neuf et restructuré dans l'offre future certaine supérieure à 5 000 m² n'est plus que de 42 % (contre 61 % début 2010). Les volumes livrés ou pré-commercialisés en 2010 ne sont pas suffisamment compensés par des lancements « en blanc ». Les baisses les plus conséquentes de l'offre future certaine neuve et restructurée au cours de 2010 sont observées à Paris QCA (- 58 %), à Paris Sud (- 60 %) et en 2^e Couronne (- 82 %). La Défense fait exception, l'offre future certaine neuve y a progressé de + 89 % depuis le 1^{er} janvier 2010 grâce à la mise en chantier des Tours Descartes et Carpe Diem.

L'offre future probable semble en voie de stabilisation, avec 2,8 millions de m², en progression de + 1,8 % en un an. Les projets prêts à démarrer continuent de s'accumuler dans les cartons des promoteurs (+ 7 % en un an).

En 2010, l'offre immédiate aura déjoué les pronostics en restant stable quantitativement et qualitativement. Cependant, la détérioration marquée de la qualité de l'offre future certaine et le faible volume de mises en chantiers confirment les craintes de rareté de l'offre de qualité.

Consolidation des loyers

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010 et s'inscrit à 308 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2011, soit une hausse annuelle de + 2 %. Le loyer moyen pour les surfaces de seconde main est stable à 227 €.

C'est à Paris que le loyer moyen pour des surfaces neuves, restructurées ou rénovées progresse le plus fortement en 2010 (+ 2,7 %) pour atteindre 450 €. Cette hausse annuelle atteint même + 3,7 % dans Paris Centre Ouest (513 €). La croissance des loyers

sur le reste de Paris est de + 1,4 % sur l'année avec 423 € pour Paris Sud et 309 € pour Paris Nord Est.

Le loyer moyen neuf, restructuré ou rénové dans le reste de l'Île-de-France progresse également de + 1,4 % en 2010 sans écarts significatifs entre les grands secteurs (Croissant Ouest + 1,6 %, 2^e Couronne + 1,4 %, 1^{res} Couronnes + 1,2 %, La Défense + 1,1 %). En revanche, les évolutions sont plus contrastées entre sous secteurs, à la baisse (2^e Couronne Sud - 3,2 % et 1^{re} Couronne Sud - 1 %) comme à la hausse (Boucle Nord + 3,5 %, 1^{re} Couronne Nord + 3,2 %). Ces dernières tendances positives sont à nuancer car elles correspondent à des transactions sur des immeubles phares et restent marginales.

Par rapport à l'an dernier, la hiérarchie des valeurs se rétablit peu à peu avec comme point de référence Paris intra-muros. En effet, la capitale a proposé une large palette de valeurs permettant de satisfaire des profils d'utilisateurs variés. Le différentiel de loyers entre les quartiers d'affaires traditionnels parisiens et la périphérie devrait concourir à rééquilibrer le marché en 2011.

Un « prime » parisien sensible à la rareté de l'offre

Avec 734 € HT HC/m²/an, le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest est quasi stable au 4^e trimestre (+ 1 %) et affiche une progression de + 11 % sur l'année 2010. Le sentiment justifié d'une rareté des offres de grande qualité bien situées a permis des transactions dépassant 750 €, qui ont tiré à la fois les loyers moyens et le loyer moyen « prime » vers le haut.

Dans le Croissant Ouest, le loyer moyen « prime » recule de - 10 % au 4^e trimestre pour terminer 2010 en baisse annuelle de - 2 % à 422 €. Ce recul reflète un moindre volume de transactions au 2nd semestre dans les marchés où sont traditionnellement observées les valeurs les plus élevées du Croissant Ouest. La forte hausse de + 27 % sur laquelle le loyer moyen « prime » termine l'année à La Défense (511 €) est à relativiser dans la mesure où peu de transactions à des valeurs hautes avaient été observées fin 2009. L'évolution trimestrielle est cependant négative avec - 6 %.

Des avantages commerciaux toujours significatifs

Les avantages commerciaux restent élevés avec, en moyenne, 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement. Sur les petites surfaces en revanche, ils ne dépassent que rarement 1 mois. Les avantages commerciaux sont d'autant plus importants que les loyers faciaux sont élevés, relativisant ainsi la hausse de ces derniers.

2011 : vers une réelle reprise ?

Malgré une croissance redevenue positive en 2010 et un marché des bureaux plus dynamique que perçu un an plus tôt, les perspectives 2011 n'en demeurent pas moins incertaines, les fondamentaux restant pour l'heure fragiles.

Les PME resteront très vigilantes et devraient conserver un comportement qui leur permettra une certaine flexibilité pour répondre aux missions (intérim, CDD). Ainsi, elles feront le choix de réorganiser les locaux existants ou prendront des extensions de proximité plutôt que d'opter pour un déménagement. D'une manière générale, les décisions des PME, plus que les autres, resteront étroitement corrélées au climat économique.

En revanche, les besoins immobiliers des grands groupes, toujours importants, devraient se traduire par des mouvements dans les mois à venir. Par ailleurs, les fusions-acquisitions, peu présentes en 2010, pourraient réapparaître en 2011, engendrant ainsi des regroupements.

Le secteur public devrait enfin signer son retour, concrétisant les recherches d'économies initiées depuis plusieurs années dans le cadre du RGPP (Révision Générale des Politiques Publiques) avec les restructurations de plusieurs ministères et entités du service public.

Même si les moteurs de la demande resteront majoritairement la réduction des coûts immobiliers, certaines entreprises anticipent des créations de postes et cherchent d'ores et déjà plus de surfaces, ou bien des immeubles plus efficaces où elles pourront loger plus de salariés. Par ailleurs, nous notons que des sociétés cherchent à revenir sur Paris intra-muros ou en 1^{re} périphérie pour conserver et/ou recruter des cadres de haut niveau.

Malgré des incertitudes, ces éléments portent à croire que la demande placée pourrait être meilleure qu'en 2010, oscillant entre 2,3 et 2,5 millions de m².

Le stock d'offre devrait être plutôt stable, avec un taux de vacance francilien proche de 7 %, malgré des évolutions géographiques différenciées. Globalement, les surfaces de qualité deviendront de plus en plus rares au fur et à mesure des commercialisations. La tension sur les bons produits, déjà palpable dans certains secteurs, se renforcera dans les mois à venir puisque les lancements « en blanc » demeurent encore exceptionnels. L'offre dans Paris intramuros devrait baisser. Sur certains segments de marché, les produits feront défaut comme les moyennes surfaces de bonne qualité et les immeubles « prime » seront même quasi-absents. En périphérie, les utilisateurs auront encore le choix même si l'offre s'y restreint également, la localisation par rapport aux transports en commun étant décisive.

Au final, l'évolution du stock disponible restera dépendante du comportement des propriétaires qui décideront de remettre les offres sur le marché dès leur libération par les utilisateurs ou de les retirer pour rénovation voire restructuration décalant ainsi d'autant leur disponibilité. Par ailleurs, ces travaux seront d'autant plus indispensables que l'échéance du Grenelle 2 approche.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité, notamment « prime » et/ou dans Paris pourrait encore impacter à la hausse les loyers faciaux. Cependant, cela ne concernera qu'un marché de niche. Dans un contexte incertain et là où une concurrence existe encore, les valeurs locatives devraient être stables, voire baisser. Si les avantages commerciaux pourraient diminuer sur certains marchés, ils devraient rester conséquents sur la plupart d'entre eux. Ils demeurent la variable d'ajustement pour les propriétaires désireux de préserver le facial.

Le marché des locaux d'activités et d'entrepôt en Île-de-France

Dans cette partie, sont analysés conjointement les marchés des locaux d'activités (toutes surfaces) et du petit entrepôt (< 5 000 m²).

Un bon niveau de demande placée, porté par les acquisitions

Après avoir fortement marqué le pas avec la crise, le niveau de demande exprimée est toujours faible en 2010, mais en légère hausse par rapport à 2009. Les acteurs sont encore prudents dans leurs prises de décisions. Ils n'hésitent pas à allonger leurs délais de décisions et à reporter certains projets. Le créneau des petites et moyennes surfaces (entre 1 000 m² et 4 000 m²) est toujours très prisé, tout comme les produits proposés à l'achat, qui ont d'ailleurs porté le marché cette année.

En 2010, ce dernier a été plus dynamique qu'escompté et a vu ses volumes transactés croître de + 12 % par rapport à 2009 (927 000 m² contre 829 000 m²). Ces résultats ne talonnent pas encore ceux d'avant-crise, mais traduisent tout de même une forme de reprise, notamment du côté des acquisitions. En effet, en 2010, des conditions favorables étaient réunies pour encourager les utilisateurs à investir dans leurs locaux : des prix de vente repositionnés et des taux d'intérêt historiquement bas. Ainsi, les ventes ont représenté près de 43 % des surfaces commercialisées, contre un tiers en moyenne les années précédentes. Ce bon niveau pourrait perdurer en 2011 et permettre au marché de se tenir si les conditions de financement restent avantageuses. Alors qu'en 2009 le secteur nord de la région ralentissait, il a performé en 2010 et vu sa demande placée augmenter de + 29 % en un an (soit 33 % des volumes transactés en Ile-de-France, dont plus de la moitié entre l'A86 et la Francilienne). L'est francilien a lui aussi été particulièrement dynamique, affichant un bond de + 65 % de sa demande placée. La part des ventes dans les volumes commercialisés y est d'ailleurs la plus élevée de la région (51 %). En revanche, les surfaces signées au sud diminuent de - 16 % en un an. Ce marché reste néanmoins le 2^e d'Ile-de-France, avec 26 % des volumes échangés.

Enfin, notons que, très plébiscitée, la 1^{re} couronne demeure sous-offreuse et onéreuse et devrait rester une zone difficile d'accès.

Un stock élevé qui commence à se résorber

Avec plus de 2,5 millions de m², l'offre immédiate est toujours élevée au 1^{er} janvier 2011, mais diminue depuis plusieurs mois (- 5 % en variation annuelle), sous l'effet du gel des mises en chantier depuis 2009,

ainsi que du bon niveau de demande placée, notamment pour la vente. Ce phénomène participe à la diminution du stock obsolète. Cependant, le marché reste sur-offreur, notamment pour ce type de produits, souvent mal localisés.

Les offres « en blanc » ne dépassent pas 40 000 m² au 1^{er} janvier 2011. L'offre « en gris » est légèrement supérieure à 300 000 m².

Un marché toujours hétérogène

Après un « repricing » effectué en 2009, les valeurs locatives faciales sont stables en 2010, pour les bons produits. À l'instar des prix de vente, les loyers restent néanmoins hétérogènes, en fonction des secteurs et de la qualité des produits.

Source : CB Richard ELLIS – Market View – Conjoncture immobilière T4

6.3 ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité de la Société.

6.4 DEPENDANCE DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE BREVETS, CONTRATS COMMERCIAUX OU FINANCIERS

La Société n'est pas dépendante à l'égard de brevet, licence ou procédé de fabrication.

Les contrats commerciaux et financiers de la Société pouvant avoir une influence sur ses affaires ou sa rentabilité figurent dans la rubrique 4 Facteurs de risque du présent document de référence.

6.5 SOURCES EXTERNES UTILISÉES POUR LES DÉCLARATIONS RELATIVES À LA POSITION CONCURRENTIELLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société n'a fait aucune déclaration concernant sa position concurrentielle basée sur une information émanant d'une source externe.

7. Organigramme

7.1 PRESENTATION GENERALE

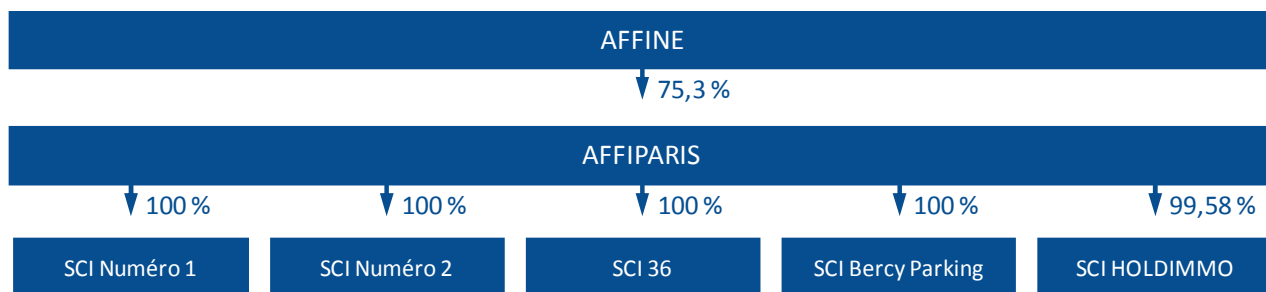
AffiParis, société dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur dans l'immobilier d'entreprise parisien (bureaux, commerces et locaux d'activité).

Sa principale filiale est Holdimmo, société non cotée qui détient des participations majoritaires voire la totalité du capital dans des sociétés propriétaires d'immeubles.

Les autres filiales figurant dans le tableau ci-dessous sont des sociétés civiles immobilières, propriétaires d'un ou plusieurs immeubles.

Les filiales d'AffiParis, également détentrices d'un immeuble, et considérées comme étant de moindre importance, ne figurent pas dans l'organigramme ci-dessous. Elles sont mentionnées dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

Organigramme simplifié au 30 juin 2011



7.2 LISTE DES FILIALES IMPORTANTES

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

8. Propriétés immobilières, usines et équipement

NB : Les informations et commentaires actualisés au 30 juin 2011 sont disponibles dans la section 20.6 du présent document de référence.

8.1 PATRIMOINE

Au 31 décembre 2010, AffiParis détenait 13 immeubles de placement, développant 46 000 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit bail immobilier. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques de ces immeubles.

8.1.1 - Liste des Immeubles

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
BUREAUX					
Paris 3ème - 14 rue Chapon	Criteo	Paris	75	957	juil-05
Paris 3ème - 19 rue Réaumur	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	1 613	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	2 291	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	77	1 034	mars-05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP	78	1 160	mars-05
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires / multi-tenant	Prov.	34	1 128	nov-05
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe	EDS Answare	Prov.	31	662	nov-05
ACTIVITES					
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP	93	1 645	mars-05
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov.	21	12 985	juil-05
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires / multi-tenant	Prov.	59	4 133	nov-05

RP : Région parisienne (hors Paris)

N.S. : Non Significatif * : Actif sous-promesse de vente

8.1.2 - Valeur des Immeubles

Valeur des immeubles, droits inclus

Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (97 % de la valeur) et internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession). Au 31 décembre 2010, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 201,3 M€. La valeur droits inclus atteint 213,8 M€, soit une baisse de 2,4 % par rapport au 31 décembre 2009, compte tenu des cinq cessions d'immeubles.

A périmètre constant, la juste valeur des immeubles

est en hausse de 1,8 %, en raison de la diminution des taux de capitalisation utilisés dans les expertises et de la hausse des loyers de marché, compensées partiellement par la légère baisse du taux d'occupation.

Le taux de rendement moyen brut utilisé dans les expertises ressort à 5,7 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 8,6 M€ de la valeur. Plus d'information sur les expertises dans la rubrique 23 du présent document de référence.

8.2 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR L'EMETTEUR DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Compte tenu de l'activité de la société, certaines rubriques devant obligatoirement figurer dans le rapport de gestion au titre des données environnementales, et plus particulièrement de l'article R 225-105 du Code de Commerce, ne sont pas applicables.

Ainsi, la consommation des ressources en eau, les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement) ne concernent pas la société.

AffiParis a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Le premier volet de cette démarche s'oriente vers la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. AffiParis est convaincu que la réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources environnementales, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

AffiParis a signé avec la SNCF son premier "bail vert". En collaboration avec le locataire, des systèmes et travaux visant à économiser l'énergie ont été mis en place et réalisés.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, AffiParis estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de

Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser. Il s'implique également dans le partage de ses expériences et conclusions concernant son patrimoine. Les normes de mesure et les objectifs discutés et établis par les différents professionnels de l'immobilier seront les plus pertinentes pour proposer au législateur de nouvelles voies réglementaires, et diffuser des pratiques de marché communes.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale du groupe, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené AffiParis à repenser sa stratégie de patrimoine, afin de faire de la performance environnementale un guide dans sa politique d'investissement et d'arbitrage. AffiParis vise, en effet, à acquérir de façon privilégiée des bâtiments qui, d'ores et déjà, se conforment aux critères les plus avancés de performance environnementale, ou qui pourraient s'y conformer en impliquant des investissements limités. Similairement, le groupe arbitre les actifs qui feraient apparaître un risque de perte de valeur selon cette approche environnementale.

Les immeubles soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement font l'objet d'un suivi spécifique et régulier.

Il n'y a aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement et la société n'est partie à aucune action judiciaire en matière d'environnement.

9. Examen de la situation financière et du résultat

NB : Les informations et commentaires actualisés au 30 juin 2011 sont disponibles dans la section 20.6 du présent document de référence.

9.1 SITUATION FINANCIERE

Bilan consolidé (M€)	2008	2009	S1 2010	2010	S1 2011
ACTIF	234,4	216,8	218,3	211,1	221,3
Immeubles (hors droits)	224,0	206,1	207,4	201,3	209,9
dont immeubles de placement	194,3	185,5	187,8	190,5	192,3
dont immeubles destinés à la vente	29,7	20,6	19,6	10,8	17,6
Autres actifs	10,4	10,7	10,9	9,8	11,4
PASSIF	234,4	216,8	218,3	211,1	221,3
Fonds propres (avant affectation)	43,7	32,5	33,1	37,6	46,6
Avance d'actionnaire	22,0	28,0	27,0	23,3	23,0
Dettes bancaires	151,4	139,6	138,6	136,8	138,1
Autres passifs	17,3	16,7	19,6	13,4	13,6

Actif net réévalué

L'ANR hors droits s'élève à 37,6 M€, en forte progression (+15,8 %) par rapport à fin 2009. Celle-ci s'explique essentiellement par la bonne performance du résultat net bénéficiant de la reprise des juste-valeurs des immeubles de placement et la baisse des coûts de financement.

En conséquence, l'ANR hors droits par action (déduction faite de l'autocontrôle) atteint 13,04 €, par rapport auquel le cours de bourse au 31 décembre 2010 (7,76€) affiche une décote de 41 %. Droits indus, l'ANR s'élève à 17,37 € par action.

En retenant le mode de calcul de l'EPRA, qui dans le cadre d'AffiParis conduit au retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'ANR hors droits et droits inclus s'établit respectivement à 15,48 € et 19,81 €.

L'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments dérivés, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actuelle de l'endettement, ressort à 15,47 € et 19,80 €.

9.2 RESULTAT D'EXPLOITATION

9.2.1 - Facteurs importants influant sur le résultat courant

Résultats

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 *	2009 *	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	10,9	12,8	6,2	12,2	5,5
Loyers nets	10,1	11,4	5,7	9,9	5,0
Frais de structure	(0,9)	(0,9)	(0,5)	(1,6)	(1,1)
EBITDA courant ⁽¹⁾	9,1	10,5	5,2	8,4	3,9
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	5,2	8,4	3,9
Autres produits et charges	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	0,1	-	(0,3)	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	8,9	10,5	5,2	8,1	4,2
Solde net des ajustements de valeurs	(10,2)	(12,7)	1,2	3,5	7,4
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	(1,3)	(2,1)	6,4	11,6	11,7
Coût de l'endettement financier net	(7,6)	(7,3)	(3,2)	(6,5)	(3,2)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(6,7)	(1,6)	(2,4)	0,1	1,8
Impôts	1,1	0,1	(0,0)	(0,0)	0,0
Divers	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Résultat net	(14,6)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)		5,1	
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	0,7	5,1	10,2
Retraitement EPRA	16,1	14,2	1,3	(3,2)	(9,6)
RESULTAT EPRA ⁽³⁾	1,6	3,2	2,0	1,9	0,7

* Cette présentation fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Les années 2008 et 2009 ont été retraitées en conséquence.

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants.

(2) Le résultat opérationnel net correspond au résultat opérationnel après prise en compte des ajustements de valeurs.

(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.

Les cessions réalisées au cours de l'année ainsi que les renégociations des baux ont conduit à une baisse de 4,9 % des revenus locatifs, soit -1,5 % à périmètre constant. Le résultat opérationnel courant ressort à 8,4 M€ (vs 10,5 M€), en raison de cette baisse des loyers et de la hausse des charges provenant pour l'essentiel de la comptabilisation d'arriérés de redditions de charges des trois dernières années.

L'augmentation de ces charges est plus que

compensée par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+3,5 M€) et du coût de l'endettement (+0,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un résultat net positif de 5,1 M€ (vs -11,0 M€).

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 1,9 M€ contre 3,2 M€ en 2009.

Résultats - Ancienne présentation

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

(M€)	2008	2009	S1 2010	2010	S1 2011
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	10,2	11,4	5,8	10,1	5,3
Résultat financier ⁽¹⁾	(7,7)	(7,4)	(3,3)	(6,6)	(3,2)
Charges d'exploitation et divers	(0,8)	(0,9)	(0,6)	(1,7)	(1,0)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0
Résultat courant	1,7	3,0	1,9	1,7	1,0
Plus-values nettes de cession	(0,5)	0,1	-	(0,3)	(0,0)
Résultat courant après cession	1,3	3,1	1,9	1,5	1,0
Variation de juste valeur des immeubles	(10,0)	(12,7)	1,2	3,5	7,4
Variation de juste valeur des instruments financiers	(6,7)	(1,6)	(2,4)	0,1	1,8
Divers	(0,2)	-	-	-	-
Impôts différés	1,1	0,1	-	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	(14,6)	(11,0)	0,7	5,1	10,2

(1) Hors variation de juste valeur.

(2) produit net des activités du groupe constitué principalement par les loyers nets.

Résultats (comptes individuels)

Le chiffre d'affaires de la société, en baisse de 6,5 %, atteint 12,4 M€ (vs 13,2 M€ en 2009). Cette diminution est plus que compensée par la reprise de provisions sur les immeubles (4,7 M€).

Le coût de la dette connaît encore une nette réduction (-9,2 %), profitant de la baisse des taux d'intérêt.

Les dépréciations sur titres de participation (1,3 M€ vs 5,3 M€) reflètent la baisse de valeur des immeubles détenus par les filiales ainsi que les cessions réalisées par elles en 2010. Enfin, la contribution directe des filiales est en retrait pour s'établir à 0,1 M€ vs 1,9 M€ l'an dernier.

Au total, le résultat courant ressort positif à 2,2 M€ à comparer à une perte de 11,3 M€ l'année précédente. Le résultat net s'établit à 1,6 M€ (vs -11,5 M€ en 2009) permettant de procéder à une distribution de dividende.

Plus de détails sur les différentes activités sont disponibles dans la partie 6.1 de ce document.

9.2.2 - Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets

Aucun changement significatif du chiffre d'affaires net ou des produits nets n'est survenu au cours de l'exercice.

9.2.3 - Stratégie ou facteur de nature gouvernementale ou économique pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte l'émetteur

Ces informations figurent dans la rubrique consacrée aux facteurs de risques développée sous la rubrique 4 du présent document de référence.

10. Trésorerie et capitaux

NB : Les informations et commentaires actualisés au 30 juin 2011 sont disponibles dans la section 20.6 du présent document de référence.

10.1 CAPITAUX DE LA SOCIETE

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital et réserves liées				Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées				
Capitaux propres au 01/01/2008	15 012	174	(68)	43 030	-	58 148	285	58 434
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	(130)	(19)	-	(149)	-	(149)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(130)	(19)	-	(149)	(15)	(164)
Résultat année 2008	-	-	-	-	(14 516)	(14 516)	(34)	(14 550)
Sous-total	-	-	-	-	(14 516)	(14 516)	(34)	(14 550)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	23	-	23	(46)	(23)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2008	15 012	174	(198)	43 037	(14 516)	43 509	190	43 698
Augmentation de capital	198	-	-	(198)	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	44	(44)	-	-	-	-
Affectation du résultat 2008	-	-	-	(14 516)	14 516	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(100)	(100)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	198	-	44	(14 758)	14 516	-	(100)	(100)
Résultat année 2009	-	-	-	-	(10 990)	(10 990)	(5)	(10 995)
Sous-total	-	-	-	-	(10 990)	(10 990)	(5)	(10 995)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(44)	-	(44)	(66)	(110)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2009	15 210	174	(155)	28 234	(10 990)	32 474	19	32 493
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	(36)	(4)	-	(39)	-	(39)
Affectation du résultat 2009	-	-	-	(10 990)	10 990	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(36)	(10 994)	10 990	(39)	(8)	(47)
Résultat 1er semestre 2010	-	-	-	-	673	673	(2)	671
Sous-total	-	-	-	-	673	673	(2)	671
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2010	15 210	174	(190)	17 241	673	33 108	10	33 118
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	76	(4)	-	71	-	71
Affectation du résultat 2009	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	76	(4)	-	71	-	71

En milliers d'euros	Capital et réserves liées				Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées				
Résultat 2ème semestre 2010	-	-	-	-	4 415	4 415	(2)	4 413
Sous-total	-	-	-	-	4 415	4 415	(2)	4 413
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2010	15 210	174	(115)	17 237	5 088	37 595	8	37 602
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	(3)	24	-	20	-	20
Affectation du résultat 2010	-	-	-	5 088	(5 088)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(1 211)	-	(1 211)	1	(1 210)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(3)	3 901	(5 088)	(1 191)	1	(1 190)
Résultat 1er semestre 2011	-	-	-	-	10 238	10 238	(1)	10 237
Sous-total	-	-	-	-	10 238	10 238	(1)	10 237
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2011	15 210	174	(118)	21 138	10 238	46 642	7	46 649

10.2 FLUX DE TRESORERIE

Flux de trésorerie consolidé

(M€)	2008	2009	S1 2010	2010	S1 2011
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	8,2	7,9	5,9	7,1	4,3
Investissements et cessions	(67,0)	4,0	(0,1)	7,9	(1,0)
Financement	59,6	(12,6)	(5,3)	(14,1)	(3,5)
dont coût de la dette	(8,5)	(7,0)	(3,1)	(6,3)	(3,2)
VARIATION DE TRESORERIE	0,8	(0,7)	0,6	0,9	(0,2)

Au 31 décembre 2010, la capacité d'autofinancement atteint 2,2 M€ contre 3,5 M€ en 2009. Cette diminution provient pour l'essentiel de l'effet conjugué de la baisse des loyers et de l'augmentation des charges, légèrement compensée par la diminution du coût de l'endettement. Hors coûts financiers, et après prise en compte d'une réduction des impôts payés et de l'amélioration du BFR (0,8 M€ vs 0,1 M€) le cash flow opérationnel ressort à 7,1 M€.

Reflet de l'absence de nouvelles opérations, le cash-flow d'investissement enregistre essentiellement le produit des cessions.

Le cash-flow financier comprend essentiellement l'amortissement de la dette existante (-7,5 M€) et les frais financiers (-6,3 M€), en baisse par rapport à la même période en 2009 (-7,0 M€). Au total, la trésorerie du groupe est en légère augmentation de 0,9 M€.

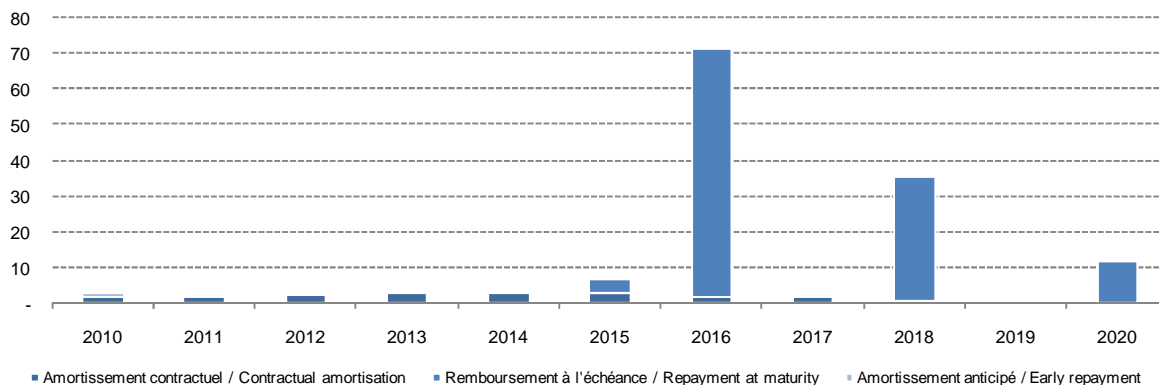
10.3 CONDITIONS D'EMPRUNTS – STRUCTURE DE FINANCEMENT

Financement

Au cours de l'année, un avenant sur un crédit en cours a été signé pour un montant de 2,3 M€.

Au 31 décembre 2010, la dette financière nette (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) ressort à 135,0 M€, conduisant à un LTV de 63,2 % (contre 63,4 % fin 2009). Ce ratio pourrait s'améliorer avec la remontée des justes valeurs. La dette bancaire nette représente 2,2 fois le total des fonds propres et de l'avance d'actionnaire.

Echéancier de la dette (M€)

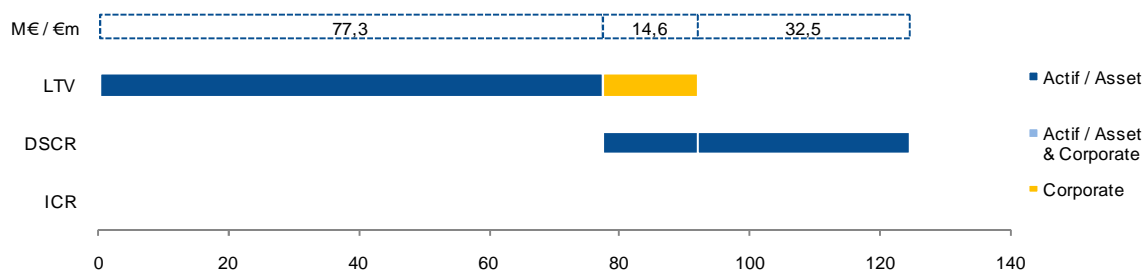


Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année 2010 un coût moyen de la dette de 1,9 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre 2010, le taux moyen annuel de la dette s'élève à 2,0 %

(hors frais de couverture), la marge moyenne des crédits étant d'environ 100 points de base, et sa durée moyenne à 6,5 années. Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (94 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant 2016, année où le crédit relatif à l'immeuble Baudry vient à échéance.

Répartition des 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.

10.4 RESTRICTION A L'UTILISATION DE CAPITAUX

Les informations concernant les éventuelles restrictions à l'utilisation de capitaux pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l'émetteur figurent sous la rubrique 4.2 du présent document de référence.

10.5 SOURCES DE FINANCEMENT NECESSAIRES

Aucune nouvelle source de financement n'est actuellement nécessaire. Les crédits en place viennent à échéance à partir de 2016.

11. Recherche et développement, brevets et licences

Il n'existe pas de politique de recherche et de développement, ni de brevet dans la société.

12. Information sur les tendances

12.1 PRINCIPALES TENDANCES

Aucun élément significatif n'est à déclarer depuis la publication des résultats du 30/06/2011 (Communiqué du 29 août 2011)

12.2 PERSPECTIVES

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.

En parallèle, AffiParis souhaite assainir sa situation bilancielle. Elle prévoit ainsi une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Enfin, la société étudie les différentes modalités de rapprochement avec Affine.

13. Prévisions ou estimations du bénéfice

La société ne publie pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale

14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE

Composition du Conseil d'administration au 30 juin 2011 (cette composition est identique à celle du 31 décembre 2010)

Prénom, Nom ou dénomination sociale adresse professionnelle	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Alain Chaussard 5 Rue Saint Georges 75009 Paris	20/02/2007	2011	Président Directeur Général	Directeur Général délégué d'Affine
Nicolas Cheminai 5 rue Saint Georges 75009 Paris	08/03/2007	2012	Administrateur Directeur Général Délégué	Directeur de l'immobilier d'Affine
Maryse Aulagnon 5 rue Saint Georges 75009 Paris	29/04/2009	2011	Administrateur- Vice Présidente	Président Directeur Général d'Affine Administrateur Air France KLM, depuis le 8 juillet 2010
Charles de Jerphanion 10 rue Cimarosa 75116 Paris	08/03/2007	2012	Administrateur	IGC Promotion (groupe Casino), Directeur Général
Ariel Lahmi ⁽¹⁾ 351 East 51st THD 10022 NY USA	08/03/2007	2012	Administrateur	Beekman Reim (LLC), USA, Président
Mab Finance, représentée par Cyril Aulagnon ⁽²⁾ 5 rue Saint Georges 75009	08/03/2007	2012	Administrateur	M Aulagnon: Directeur du développement et de la stratégie d'Affine
Didier Moinet 17 avenue George V 75008 Paris	27/04/2009	2011	Administrateur *	Quartz (SARL) : gérant
Jean-Louis Simon 1 impasse Fortin 75008 Paris	15/12/2006	2011	Administrateur	Angles(SAS): Président jusqu'à juin 2011

* indépendant

(1) démission à effet du 5 juillet 2011, constatée lors du conseil d'administration du 27 juillet 2011

(2) fils de Maryse Aulagnon

Les principes retenus pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,
- ne pas être un client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas être actionnaire de référence de la société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

En application de ces principes, un membre du Conseil est considéré comme administrateur indépendant au 31 décembre 2010 : Monsieur Didier Moinet ; le contrat de travail de Directeur Financier de M Jean-Louis Simon ayant cessé le 22 septembre 2009, celui de M. Charles de Jerphanion (Responsable Investissements d'Affine) le 1er décembre 2008 et celui de M. Ariel Lahmi (Président de Concerto Développement, filiale Affine) le 24 mars 2010, ces administrateurs ne sont pas considérés comme indépendants.

Les mandataires sociaux n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. A la connaissance de la société, aucun des mandataires sociaux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaire et n'a pas été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de directeur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du conseil d'administration au cours de l'exercice 2010 :

Dirigeants

Monsieur Alain Chaussard

Mandats groupe Affine
 AFFIPARIS (SA, société cotée), président directeur général,
 AFFINE (SA, société cotée), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur,
 BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant d'Affine, administrateur (jusqu'au 18 mai 2010), puis représentant d'Holdaffine, administrateur (depuis le 18 mai 2010)
 AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président
 ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine, gérant,
 BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 12 février 2010,
 CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finance, membre du Comité de direction,
 CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Directeur général (jusqu'au 24 mars 2010), Président (depuis le 24 mars 2010), membre du comité de direction,

CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 19 mai 2010)
 CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 31 mars 2010)
 COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
 MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
 PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,
 ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
 AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant
 CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration
 SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant
 SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
 SCI NUMERO 1, gérant
 SCI NUMERO 2, gérant
 SARL COSMO, gérant
 SCI 36, gérant
 PM MURS (SCI), gérant

Mandats hors groupe Affine :

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

Monsieur Nicolas Cheminais

Mandats groupe Affine
 AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, directeur général délégué,
 Cour des Capucines (SA), administrateur,
 Target Real Estate (SAS), Président
 Dorianvest (Sarl), Gérant
 Bercymmo (Sarl), Gérant
 Les Jardins des quais (Snc), co-gérant
 Bercy Parkings (Sci), gérant
 Sci Brétigny, gérant
 CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), membre du comité de direction
 Affinvestor (GmbH), Allemagne, gérant

Mandants hors groupe
 EOS INVESTMENT MANAGERS (SARL), gérant
 SCI PCVI WISSOUS, gérant
 PCVM (SARL), gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

AFFINE (SA), directeur de l'immobilier

Administrateurs

Madame Maryse Aulagnon

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

Mandats hors groupe Affine :

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

Monsieur Cyril Aulagnon

Mandats groupe Affine :

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

Mandats hors groupe Affine :
MGP SUN sarl (Luxembourg), gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

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

Monsieur Charles de Jerphanion

Mandats groupe Affine :

AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,

Mandats hors groupe Affine :

IGC Promotion (groupe Casino), Directeur Général

Monsieur Ariel Lahmi

(administrateur jusqu' au 5 juillet 2011)

Mandats groupe Affine :

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

Mandats hors groupe Affine :

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

Monsieur Didier Moinet

Mandats groupe Affine :

AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,

Mandats hors groupe :

QUARTZ (Sarl), gérant
CMIL Gestion et CMIL SA (Luxembourg) : administrateur délégué
Foncière Rocade (Luxembourg) : administrateur délégué
La Nouvelle République du Centre Ouest : membre du Conseil de surveillance

Monsieur Jean-Louis Simon

Mandats groupe Affine :

AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,

Mandats hors groupe Affine :

ANGLES (SAS), président jusqu'à juin 2011
SCI MARLIN, gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

ANGLES (SAS), directeur technique

Au cours des cinq dernières années, les membres du conseil d'administration ont, en outre, exercé les mandats au sein d'un organe d'administration ou de direction suivants :

Monsieur Alain Chaussard

Mandats groupe Affine : AFFINE BUILDING CONSTRUCTION ET DESIGN (SAS) : membre du comité de direction – (cession en 2008)

ABCD Deutschland GMBH, Allemagne, co-gérant (cession en 2008)

AD VALORE INVEST SA, Luxembourg, représentant MAB Finances, administrateur

CARDEV SA, Belgique, représentant Affine,

Monsieur Nicolas Cheminais :

NANTES MARIE GALANTE SAS : président (dissolution)

GENNEVILLIERS LES MERCIERES SAS : président (dissolution)

Madame Maryse Aulagnon :

AD VALORE INVEST SA , Luxembourg, représentant Affine, président

AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd) ; membre du comité d'administration (cession en 2008)

Monsieur Ariel Lahmi :

LOTHAIRE DEVELOPPEMENT : représentant Concerto Développement, gérant (cession en 2009)

CONCERTO LOGISTIC PARK MER ; représentant Concerto Développement, gérant jusqu'en 2010

SUN VALENCE SAS, président jusqu'en 2009

SUN VALENCE 2 SAS, président jusqu'en 2008

SUN VALENCE 3 SAS, président jusqu'en 2008

Monsieur Jean-Louis Simon :

Arcole REAL ESTATE, administrateur délégué jusqu'en 2008.

Les autres membres du Conseil d'administration non listés ci-dessus n'ont pas, à la connaissance de la société, exercé de mandat, au sein d'un organe

d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années.

14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration et de la direction générale autre que celui mentionné ci-après relatif à l'existence de conventions de prestations de services entre la Société et Affine.

Les conventions et engagements réglementés au sens de l'article L 225-38 du Code de commerce, approuvés pour l'exercice 2010, ou antérieurement mais dont les effets se sont poursuivis en cours d'exercice, sont les suivantes :

Conventions avec la société Affine :

Lien capitalistique supérieur à 10%

Administrateurs concernés : *M Alain Chaussard, M Ariel Lahmi (jusqu'au 5 juillet 2011) et Mme Maryse Aulagnon :*

Mandat de gestion (property management) en date du 21 décembre 2010 concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales (à effet du 1er juillet 2010).

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

La convention prévoit une rémunération égale à 3% des loyers facturés au cours du semestre précédent par AffiParis et ses filiales au titre de leurs immeubles. Pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 192 500 € HT. Pour le 1er semestre 2011, le montant de la rémunération a été de 192 500 € HT (acompte).

Contrat de prestations de services (asset management) des immeubles AffiParis en date du 21 décembre 2010 (à effet du 1er juillet 2010).

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

La convention prévoit une rémunération égale à 0,3% de la valeur réévaluée des immeubles à la fin du semestre précédent. Pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 307 500 € HT. Pour le 1er semestre 2011, le montant de la rémunération a été de 307 500 € HT (acompte).

Contrat de prestations de services (prestations administratives) en date du 21 décembre 2010 (à effet du 1er juillet 2010).

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

La convention prévoit une rémunération sous la forme d'une provision semestrielle, dont le montant est

facturé en fonction du temps passé par Affine à la réalisation desdites prestations de service. Pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été de 150 000 € HT. Pour le 1er semestre 2011, le montant facturé de la rémunération a été de 271 000€ HT.

Ces trois conventions ont été approuvées lors de l'Assemblée générale mixte d'AffiParis du 27 avril 2011.

Avant le 1^{er} juillet 2010, l'ensemble de ces prestations était assuré pour partie par Affine en ce qui concerne la prestation de services, et pour partie par plusieurs intervenants externes, dont des gestionnaires d'immeubles. La diversité de ces intervenants et des missions qui leur étaient confiées rend difficile toute comparaison avec les missions confiées désormais à Affine, et par voie de conséquence, leur chiffrage et le comparatif des rémunérations versées.

Au titre de la convention de prestations de services conclue entre Affine et AffiParis, il a été versé pour les exercices antérieurs, les sommes suivantes :

- Pour l'exercice 2009 : 253 000 €
- Pour l'exercice 2008 : 224 000 €.

La société AffiParis n'emploie pas de personnel et les missions incluses dans les conventions ci-dessus sont nécessaires pour assurer son bon fonctionnement, le suivi de ses immeubles et de ses locataires. A la multiplicité des intervenants accomplissant ces missions jusqu'au 30 juin 2010, il a été préféré pour des raisons de simplification et de rationalisation des tâches, de concentrer celles-ci sur un seul prestataire : Affine, qui dispose des moyens matériels et humains pour effectuer l'ensemble de ces missions. La facturation des honoraires par le prestataire, actionnaire majoritaire d'AffiParis, pour l'ensemble de ses missions peut générer un risque potentiel de conflit d'intérêts. La concentration de ces missions sur un prestataire unique, actionnaire de la société cliente des prestations, pourrait être perçue comme une fragilisation possible de la situation d'AffiParis, contrebalancée toutefois par l'opportunité pour celle-ci d'avoir un interlocuteur et responsable unique et compétent pour l'ensemble de ces missions (inexistant sur le marché), sans déperdition d'information pour le traitement rapide des dossiers confiés, et par la faculté de mettre fin à ces conventions annuellement.

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre.

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 R225-31 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

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

Conventions et engagements non autorisés préalablement

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

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

Conventions avec la société Affine

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

- Contrat de prestations de services administratives en date du 21 décembre 2010 entre AffiParis et Affine avec effet rétroactif au 1er juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis les prestations de services dans les domaines suivants : administration et finance,

comptabilité et contrôle de gestion, juridique, informatique et bourse.

Modalités :

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

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

- Mandat de gestion (property management) en date du 21 décembre 2010 entre Affine et AffiParis concernant les immeubles d’AffiParis et de ses filiales, avec effet rétroactif au 1er juillet 2010.

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

- Contrat de prestations de services (asset management) en date du 21 décembre 2010 entre Affine et AffiParis concernant les immeubles d’AffiParis et de ses filiales avec effet rétroactif au 1er juillet 2010

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

Conventions et engagements déjà approuvés par l’assemblée générale

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

Paris, le 1er mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Mohcine Benkirane
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

Jean-Philippe Bertin
Associé

15. Rémunération et avantages

15.1 REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES EN 2010 AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE DIRECTION GENERALE

Ces informations sont communiquées sous forme de tableaux conformément aux recommandations de l'AMF. AffiParis n'ayant aucun salarié, les rémunérations, primes, actions gratuites versées ou attribuées au Président Directeur Général et aux mandataires sociaux de la société Affine, figurent et sont détaillées dans le document de référence de cette société sous la rubrique 15-1

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.

	2009	2010
Alain Chaussard Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	400 363 €	399 002 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	9 900 actions Affine acquises, sur la base du cours au 31 décembre 2009 : 9 900 x 16,25€ soit 160 875 €	10 050 actions Affine acquises, sur la base du cours au 31 décembre 2010 : 10050 x 17,10 € soit 171 855 €
Nicolas Cheminai Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	172 676€	188 316 €
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)	2400 actions Affine acquises, sur la base du cours au 31 décembre 2009 : 2400 x 16,25€ soit 39 000 €	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.

	2009		2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Alain Chaussard* Président Directeur Général				
Rémunération fixe (versée par Affine)	318 025€	318 025€	321 470€	321 470€
Rémunération variable** (versée par Affine)	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	20 743 € dont 6 176 € versés par AffiParis	20 743 € dont 6 176 € versés par AffiParis	15 783 € dont 4 605 € versés par AffiParis	15 783 € dont 4 605 € versés par AffiParis
Avantages en nature*** (versés par Affine)	21 595€	21 595€	21 750€	21 750 €
TOTAL	400 363 €	400 363 €	399 002 €	399 002 €
Nicolas Cheminais Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe (versée par Affine)	151 500€	151 500€	153 711€	153 711€
Rémunération variable** (versée par Affine)	15 000€	15 000€	30 000€	30 000€
Rémunération exceptionnelle (versée par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence (versés par AffiParis)	6 176€	6 176€	4 605€	4 605€
Avantages en nature (versés par Affine)	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	172 676€ dont 6 176 versés par AffiParis	172 676€ dont 6 176 versés par AffiParis	188 316€ dont 4 605€ versés par AffiParis	188 316€ dont 4 605€ 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 s'est élevée pour l'exercice 2010 à 17 193 € et 4557 € au titre d'une voiture de fonction pour l'exercice 2010.

TABLEAU 3

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

L'ensemble des rémunérations est versé par Affine, les informations relatives aux rémunérations versées par Affine figurent dans le document de référence de cette société sous la rubrique 15-1.

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2009	Montants versés au cours de l'exercice 2010
Maryse Aulagnon		
Jetons de présence	4 117€	3 684€
Cyril Aulagnon		
Jetons de présence	2 058€	4 605€
Charles de Jerphanion		
Jetons de présence	4 117€	4 605€
Ariel Lahmi		
Jetons de présence	6 176€	3 453€ ⁽³⁾
Didier Moinet		
Jetons de présence	0€	3 684€
Jean-Louis Simon		
Jetons de présence	6 176€	4 605€

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 et figurent dans le document de référence d'Affine sous la rubrique 15-1.

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. Il est par ailleurs rappelé qu'AffiParis n'emploie pas de salarié

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
Alain Chaussard	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
Nicolas Cheminai	Directeur de l'immobilier chez Affine	Néant	Néant	Néant

15.2 MONTANT DES SOMMES PROVISIONNEES SUR LES PENSIONS, LES RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

La société AffiParis et ses filiales n'emploie pas de salarié.

16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction

16.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS

Cette information est donnée sous la rubrique 14.1 du présent document de référence.

16.2 CONTRATS LIANT LA SOCIETE MERE ET L'EMETTEUR

Le détail de ces contrats ainsi que les montants facturés sont détaillés sous la rubrique 14.2 du présent document de référence.

16.3 LES COMITES SPECIALISES

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 lesdits actifs.

Ce comité est composé de : MM. Alain Chaussard, Nicolas Cheminais, Charles de Jerphanion, Mab-Finances, représentée par Cyril Aulagnon et Maryse Aulagnon.

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

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.

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

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Des extraits du règlement intérieur figurent dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne qui figure ci-dessous.

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil et particulièrement du calendrier à respecter pour se conformer aux dispositions légales.

Le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne intégrera pour l'exercice 2011, les mentions relatives aux modalités de publication des informations visées à l'article L 225-100-3 du code de commerce (structure du capital, accords entre actionnaires...); et rendra compte de l'application du principe de représentation équilibrée des hommes et des femmes en son sein, conformément à la nouvelle réglementation applicable.

GOUVERNEMENT RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE

(Article L225-37 du Code de commerce)

pour l'exercice clos le 31 décembre 2010

I - Gouvernement d'entreprise

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

1 - Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration :

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

a. Composition du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

b. Pouvoirs du Conseil d'Administration

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

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

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

c. Réunions et délibération de Conseil

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

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

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

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

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

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

d. Comité d'Investissement et d'Arbitrage

Le Conseil d'administration du 29 novembre 2006 a instauré un Comité d'Investissement et d'Arbitrage qui a pour mission d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tous projets d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'actions ou parts sociales de société détenant lesdits actifs.

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

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

2 – Limitations de pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué, apportées par le Conseil d'administration

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

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

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

3- Rémunérations des mandataires sociaux

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

4- Autres éléments visés à l'article L225-37 du Code de commerce

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

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

5-Mandats confiés 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 1er juillet 2010, date à laquelle trois nouveaux contrats ont pris effet entre AffiParis avec Affine, par laquelle celle-ci se voit confier respectivement la gestion administrative et financière, le « property management » des immeubles et l'« asset management » des immeubles.

II – Dispositif et description des procédures de contrôle interne

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

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

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

1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs

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

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

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

2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

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

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers

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

4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux

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

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

5. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Les contrôles de premier niveau :

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

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

Les contrôles de premier niveau sont notamment exercés par :

- les opérationnels au stade élémentaire de l'opération,

- l'encadrement dans son rôle de supervision ou à la demande de la direction générale.

b) Les contrôles de second niveau :

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

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

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

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

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

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

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

Le rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figure ci-dessous.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE AFFIPARIS.

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

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

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

Il nous appartient :

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

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

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

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

Paris, le 1er mars 2011
Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Mohcine Benkirane
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

Jean-Philippe Bertin
Associé

17. Salariés

17.1 EFFECTIF ET POLITIQUE DE L'EMPLOI

17.1.1 - Effectifs

a) Effectif total

La société n'emploie pas de salarié.

b) Informations relatives aux plans de réduction des effectifs

La société n'emploie pas de salarié.

17.1.2 - Organisation du temps de travail

La société n'emploie pas de salarié.

17.1.3 - Rémunérations

Aucune rémunération n'est versée.

17.1.4- Relations professionnelles

La société n'emploie pas de salarié.

17.1.5 - Conditions d'hygiène et de sécurité

La société n'emploie pas de salarié.

17.1.6 - Formation

La société n'emploie pas de salarié.

17.1.7 - Emploi et insertion des travailleurs handicapés

La société n'emploie pas de salarié.

17.1.8- Sous Traitance

La société n'est pas concernée par la sous traitance, les prestations de property management, asset management et gestion administrative étant traitées par Affine comme expliqué dans la rubrique 14.2 du présent document de référence.

17.2 ACTIONS GRATUITES

La société n'emploie pas de salarié et n'a attribué aucune action gratuite. Les actions gratuites sont attribuées par la société Affine, et les informations relatives aux actions attribuées par cette société figurent dans son document de référence sous les rubriques 15 et 17-2.

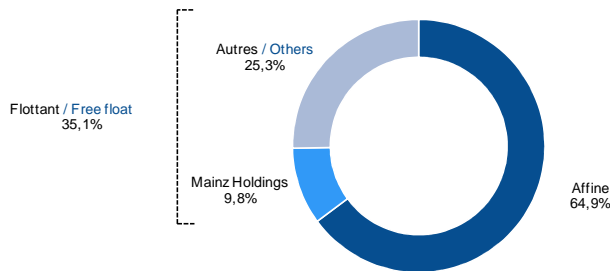
18. Principaux actionnaires

18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

L'historique du capital social est relaté à la rubrique 21.1.7 du présent document de référence.

La répartition du capital et des droits de vote de la société au 31 décembre 2010, était la suivante :

Répartition du capital



Le 28 mars 2011, la société Mainz Holdings LLC a transféré à la société SHY LLC 285 103 actions représentant environ 9,8 % du capital et des droits de vote d'AffiParis.

Le 7 juin 2011, Affine a acquis la totalité des titres détenus par SHY LLC. Affine détient à ce jour plus de 75% du capital et des droits de vote. Les déclarations de franchissements de seuils correspondant sont consultables sur le site de l'AMF aux adresses suivantes :

<http://www.amf-france.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=65042&txtsch=>;

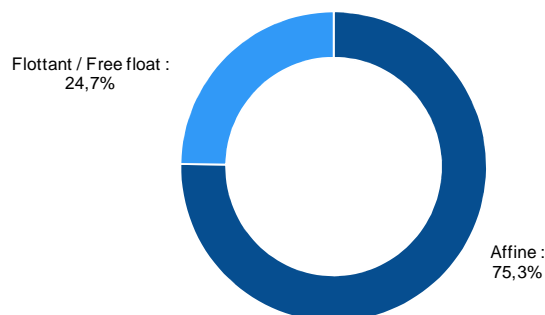
<http://www.amf-france.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=65094&txtsch=>.

Franchissements de seuils

Le transfert des titres de Mainz Holdings LLC à SHY LLC et la cession de ces titres à Affine ont fait l'objet de déclarations de franchissement de seuil.

La répartition du capital et des droits de vote de la société au 30 juin 2011, était la suivante :

Répartition du capital



18.2 REPARTITION DES DROITS DE VOTE

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur.

18.3 CONTROLE DU GROUPE

Au 31 août, Affine détient 75,3 % du capital et contrôle 75,6 % des droits de vote d'AffiParis. HoldAffine détient 35,4 % du capital et contrôle 48,9 % des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par Maryse Aulagnon (via MAB Finances) et Alain Chaussard.

Les procédures internes, les différents comités mis en place au sein de la société et mentionnés dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne, ainsi que la présence d'un administrateur indépendant au sein du Conseil d'administration, permettent de réduire un contrôle abusif qui pourrait résulter de la structure actionnariale de la société.

18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Il n'existe aucun accord pouvant entraîner un changement de contrôle.

A la connaissance de la société, il n'existe à la date de dépôt du présent document de référence, aucune garantie prise sur les titres d'AffiParis.

18.5 INFORMATIONS RELATIVES AUX OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES DIRIGEANTS, LES PERSONNES ASSIMILEES ET LEURS PROCHES (article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)

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

19. Opérations avec des apparentés

Les opérations avec des apparentés sont mentionnées dans les comptes sous les rubriques 14.2 et 20.1.7.8 du présent document de référence.

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

20.1 Comptes consolidés

20.1.1 État de situation financière consolidée (bilan)	48
20.1.1.1. Actif	48
20.1.1.2. Passif	49
20.1.2. État du résultat global consolidé	50
20.1.2.1. Compte de résultat consolidé	50
20.1.2.2. État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	51
20.1.3. Tableau de variation des capitaux propres	52
20.1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés	53
20.1.5. Évolution du nombre d'actions composant le capital	54
20.1.6. Informations relatives à l'entreprise	54
20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés	54
20.1.7.1. Principes et méthodes comptables	54
20.1.7.2. Information sectorielle	59
20.1.7.3. Principaux évènements de l'exercice	62
20.1.7.4. Périmètre de consolidation	63
20.1.7.5. Notes et commentaires	63
20.1.7.6. Gestion du risque financier	77
20.1.7.7. Engagements et garanties	82
20.1.7.8. Informations relatives aux parties liées	83
20.1.7.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté	83
20.1.7.10. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	84
20.1.8. rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	84

20.1.1 ÉTAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)

20.1.1.1. Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants				
Actifs corporels	10	1	2	3
Immeubles de placement	1	190 511	185 616	194 303
Immobilisations incorporelles		-	-	-
Actifs financiers	3	803	769	640
Instruments dérivés à la juste valeur		35	-	-
Dépôts et cautionnement versés		767	769	640
Prêts		-	-	-
Actifs d'impôts différés		-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		-	-	-
Total actifs non courants		191 314	186 387	194 947
Actifs courants				
Immeubles destinés à la vente	1	10 830	20 603	29 693
Stocks		-	-	-
Clients et comptes rattachés	7	1 836	2 692	2 367
Actifs d'impôts courants	8	-	-	29
Autres créances	5	5 335	5 980	5 772
Créances fiscales et sociales	8	982	380	363
Autres créances et comptes de régularisation		4 353	5 600	5 409
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	1 740	1 159	1 564
Équivalents trésorerie		1 130	675	186
Disponibilités		609	484	1 378
Total actifs courants		19 740	30 434	39 425
TOTAL ACTIF		211 055	216 821	234 372

20.1.1.2. Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES				
Capitaux propres (part du groupe)		37 595	32 473	43 509
Capital et assimilés		15 270	15 230	14 988
Capital		15 210	15 210	15 012
Primes		174	174	174
Actions propres		(115)	(154)	(198)
Réserves consolidées		17 237	28 234	43 037
Résultat consolidé		5 088	(10 990)	(14 516)
Intérêts minoritaires		8	19	190
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		12	24	224
Part des minoritaires dans le résultat consolidé		(4)	(5)	(34)
Total capitaux propres		37 602	32 493	43 698
PASSIFS NON COURANT				
Emprunts long terme	2	129 827	131 488	136 527
Passifs financiers	3	7 365	7 554	6 145
Instruments dérivés à la juste valeur		7 068	7 116	5 550
Autres passifs financiers		297	438	595
Dépôts et cautionnements reçus		944	969	889
Passifs d'impôts différés		-	-	218
Passifs d'impôts non courants	8	13	362	2 634
Total passifs non courants		138 149	140 373	146 412
PASSIFS COURANT				
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	4	4 598	5 955	12 230
Dettes auprès des actionnaires		1	1	1
Dettes fournisseurs et autres dettes	6	4 504	4 765	5 095
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		141	189	1 551
Autres dettes		3 032	2 791	2 587
Comptes de régularisation		1 305	997	943
Produits constatés d'avance		26	788	14
Emprunts et dettes financières	3	25 240	30 097	24 146
Dettes financières envers les banques		1 924	2 122	2 184
Autres dettes		23 316	27 976	21 961
Passifs d'impôts courants	8	355	2 222	2 144
Dettes fiscales et sociales	8	366	810	542
Provisions pour risques et charges	9	241	105	105
Total passifs courants		35 304	43 955	44 262
TOTAL PASSIF		211 055	216 821	234 372

20.1.2. ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

20.1.2.1. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs		12 181	12 812	10 914
Produits et charges locatives		(1 946)	(1 153)	(704)
Autres produits et charges sur immeubles		(286)	(243)	(145)
Loyers nets sur immeubles de placement	11	9 949	11 416	10 064
Revenus sur opérations de location financement	12	-	(1)	10
Produits sur opérations de location financement		-	-	11
Charges des opérations de location financement		-	(1)	(1)
Frais de structure	13	(1 572)	(920)	(949)
Autres achats et charges externes		(1 315)	(868)	(935)
Impôts, taxes et versements assimilés		(257)	(52)	(14)
Charges de personnel		-	-	-
EBITDA courant		8 378	10 496	9 125
Amortissements et dépréciations		(1)	(1)	(2)
Résultat opérationnel courant		8 376	10 495	9 123
Charges nettes des provisions	14	(136)	-	187
Solde des autres produits et charges		138	1	119
Résultat des cessions d'immeubles de placement		(251)	52	(640)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		-	-	160
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	-	-
Résultat des cessions d'actifs	15	(251)	52	(480)
Résultat opérationnel avant ajustements de juste valeur		8 128	10 547	8 949
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		4 691	434	489
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(1 188)	(13 084)	(10 528)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		3 503	(12 651)	(10 039)
Ajustement des Ecarts d'acquisitions		-	-	(173)
Solde net des ajustements de valeurs		3 503	(12 651)	(10 211)
Résultat opérationnel net		11 632	(2 104)	(1 262)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		21	31	167
Coût de l'endettement financier brut		(6 503)	(7 340)	(7 728)
Coût de l'endettement financier net		(6 482)	(7 309)	(7 561)
Autres produits et charges financiers		(141)	(114)	(115)
Ajustement de valeur des instruments financiers		83	(1 566)	(6 705)
Résultat avant impôt		5 093	(11 092)	(15 644)
Impôts sur le résultat courant		(8)	(22)	(10)
Impôts différés		-	172	2 432
Exit tax		-	(53)	(1 329)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Résultat net		5 084	(10 995)	(14 550)
Intérêts minoritaires		4	5	34
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		5 088	(10 990)	(14 516)
Résultat par action (en euros)	16	1,77 €	(3,82 €)	(5,04 €)
Résultat dilué par action (en euros)	16	1,77 €	(3,82 €)	(5,04 €)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		5 088	(10 990)	(14 516)
Retraitements EPRA	16	(3 198)	14 158	16 102
RESULTAT EPRA		1 890	3 168	1 586

20.1.2.2. État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net	5 084	(10 995)	(14 550)
Écart de conversion	-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente *	-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Écarts actuariels sur les régimes à prestation définie	-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence	-	-	-
Impôt	-	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-
RESULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	5 084	(10 995)	(14 550)
Dont part du groupe	5 088	(10 990)	(14 516)
Dont part des intérêts minoritaires	(4)	(5)	(34)

20.1.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 01/01/2008	15 012	174	(68)	43 030	-	58 148	285	58 434
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	(130)	(19)	-	(149)	-	(149)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	(130)	(19)	-	(149)	(15)	(164)
Résultat année 2008	-	-	-	-	(14 516)	(14 516)	(34)	(14 550)
Sous-total	-	-	-	-	(14 516)	(14 516)	(34)	(14 550)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	23	-	23	(46)	(23)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2008	15 012	174	(198)	43 037	(14 516)	43 509	190	43 698
Augmentation de capital	198	-	-	(198)	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	44	(44)	-	-	-	-
Affectation du résultat 2008	-	-	-	(14 516)	14 516	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(100)	(100)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	198	-	44	(14 758)	14 516	-	(100)	(100)
Résultat année 2009	-	-	-	-	(10 990)	(10 990)	(5)	(10 995)
Sous-total	-	-	-	-	(10 990)	(10 990)	(5)	(10 995)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(44)	-	(44)	(66)	(110)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2009	15 210	174	(155)	28 234	(10 990)	32 474	19	32 493
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto détenus	-	-	40	(8)	-	32	-	32
Affectation du résultat 2009	-	-	-	(10 990)	10 990	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	40	(10 998)	10 990	32	(8)	24
Résultat année 2010	-	-	-	-	5 088	5 088	(4)	5 084
Sous-total	-	-	-	-	5 088	5 088	(4)	5 084
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2010	15 210	174	(115)	17 237	5 088	37 595	8	37 062

20.1.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	5 084	(10 995)	(14 550)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	406	241	(6)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(3 503)	12 651	10 039
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(4)	1 676	5 432
Plus et moins-values de cession d'actifs	251	(52)	480
VNC des immobilisations cédées	9 624	5 813	6 452
Produits de cessions des immobilisations cédées	(9 373)	(5 865)	(5 972)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	-	-
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	2 234	3 521	1 395
Coût de l'endettement financier net	6 387	6 915	7 874
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	8	(97)	(1 094)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	8 629	10 339	8 175
Impôt payé	(2 280)	(2 592)	(1 845)
Variation des stocks	-	-	-
Variation des clients et comptes rattachés	1 345	(156)	535
Variation des fournisseurs et divers créanciers	450	130	586
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(1 025)	144	799
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	7 119	7 865	8 249
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement	-	-	212
Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
Encaissements liés aux cessions	-	-	212
Immeubles de placement	7 896	4 115	(67 252)
Décaissements liés aux acquisitions	(536)	(1 750)	(73 012)
Encaissements liés aux cessions	8 432	5 865	5 760
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	-
Titres consolidés	-	(110)	(333)
Décaissements liés aux acquisitions	-	(110)	(333)
Encaissements liés aux cessions	-	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	(12)	(11)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	401
Flux des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	7 896	3 993	(66 983)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-	-
Versées par les actionnaires de la société mère	-	-	-
Versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	29	(22)	(158)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(8)	(100)	(14)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(8)	(100)	(14)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(260)	(107)	(746)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	-	6 015	79 190
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(7 503)	(11 423)	(10 820)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(6 329)	(7 028)	(8 527)
Autres flux liés aux opérations de financement	(58)	113	653
Flux des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(14 128)	(12 553)	59 579
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (+II+III)	887	(695)	846
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	847	1 542	696
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	1 735	847	1 542
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	887	(695)	846

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Equivalents de trésorerie : SICAV	1 127	674	184
Comptes bancaires débiteurs	609	484	1 378
Découverts bancaires	(1)	(311)	(20)
EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLÔTURE	1 735	847	1 542

20.1.5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	À la clôture
Nombre d'actions	2 898 000	-	-	2 898 000
Capital en euros	15 210 000	-	-	15 210 000

Actions propres

	Au 31/12/2009	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2010
En milliers d'euros	154	255	(294)	115
En nombre	20 117	33 861	38 423	15 555

20.1.6. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

Le 10 février 2011 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes annuels au 31 décembre 2010 et a autorisé leur publication. AffiParis est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis le 5 mars 2007 et a vu sa première cotation le 9 mars 2007.

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

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

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

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

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

20.1.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

20.1.7.1. Principes et méthodes comptables

20.1.7.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe AffiParis sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'UE et disponibles sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm,

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

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

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

IFRS 2 amendée "Transaction cash-settled intragroupe";

IFRS 3 révisée "Regroupement d'entreprises";

IAS 27 amendée "Etats financiers consolidés et

individuels" : Le changement de l'évaluation des intérêts ne conférant pas le contrôle n'a aucun impact sur les comptes du Groupe car les intérêts négatifs étaient déjà répartis entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle étant donné que ces derniers étaient indéfiniment solidaires;

IAS 32 amendée "Classement des droits de souscription émis";

IAS 39 amendée "Eléments éligibles à la couverture";

IFRIC 15 "Accords pour la construction d'un bien immobilier";

IFRIC 16 "Couverture d'un Investissement net à l'étranger";

IFRIC 17 "Distributions en nature aux actionnaires";

IFRIC 18 "Transferts d'actifs de la part de clients".

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

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2010.

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

20.1.7.1.2. Comparabilité des comptes

Les comptes ont fait l'objet en 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les exercices 2008 et 2009 ont été retraités sous ce nouveau format.

20.1.7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation

20.1.7.1.3.1. Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

- Un contrôle exclusif,
- Un contrôle conjoint,
- Une influence notable.

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

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

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

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

20.1.7.1.3.2. Méthode de consolidation

Toutes les entreprises sont intégrées globalement.

20.1.7.1.3.3. Date de clôture

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

20.1.7.1.4. Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs des montants au cours de l'exercice 2010 sont notamment les suivants :

Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :

- La valeur locative du marché (VLM),
- Le taux de rendement du marché,
- Les travaux à réaliser.

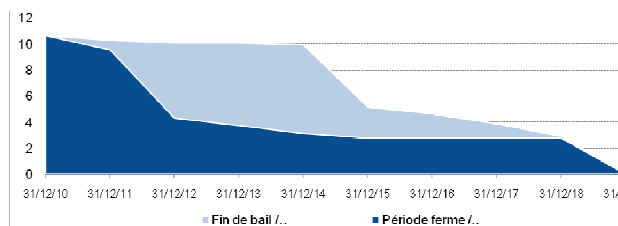
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement par rapport au taux de rendement du 31 décembre 2010 de la variation de juste valeur se trouve dans la Note 1- Immeubles du patrimoine paragraphe Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur.

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

Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêts (Euribor 3 mois) aurait les impacts suivant sur la valorisation des instruments financiers :

(en milliers d'euros)	-100 BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couverture	(3 323)	(1 630)	1 579	3 118

Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail : Echancier des baux en vigueur au 31 décembre 2010



20.1.7.1.5. Contrats

20.1.7.1.5.1. Contrats d'immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

-s'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est

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

20.1.7.1.6. Immeubles de Placement

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

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

AffiParis ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après "Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine").

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

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

-Enregistrement du bien en immeuble de placement à l'actif du bilan pour le montant de l'encours financier résiduel ;

-Comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;

-Annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.

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

20.1.7.1.7. Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.1.7.1.7.1. Méthode d'évaluation des immeubles de placement

Juste valeur

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée aux dates d'arrêtés à partir de la valeur hors droits d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe qualifié, soit par une expertise interne.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier consiste à retenir la valeur des immeubles

obtenue par capitalisation des loyers. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles.

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

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

Pour l'arrêté du 31 décembre 2010, les expertises ont été réalisées par Cushmann & Wakefield.

Sauf exception dûment justifiée, AffiParis reprend les valeurs fournies par les experts indépendants.

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

Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

L'expert immobilier, Cushmann & Wakefield a succédé à BNP Paribas Real Estate et Jones Lang Lassalle pour la valorisation du patrimoine du groupe AffiParis.

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

20.1.7.1.7.2. Immobilisations corporelles et immeubles en construction

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

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

- comptabilisées au coût d'acquisition qui correspond au prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...);

- valorisées au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Matériel informatique : 3 ans

Agencements : 5 à 10 ans

Matériel de transport : 4 à 5 ans

Mobilier : 4 à 10 ans

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

20.1.7.1.7.3. Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan "actifs non courants destinés à être cédés".

La décision de cession des actifs hors de Paris a été prise par la Direction Générale du groupe AffiParis en 2007 et est en cours d'exécution.

Sept actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan : Note 6 - Eléments destinés à être cédés :

- la valeur de deux d'entre eux correspond à des mandats signés et/ou à des offres de vente acceptées par les deux parties,

- la valeur d'un d'entre eux correspond à une expertise externe,

- les autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en "passifs non courants destinés à être cédés".

Cession des actifs :

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent (cf. 7.3).

20.1.7.1.7.4. 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...).

20.1.7.1.7.5. Dépréciation d'actifs

Dépréciation des goodwill :

Les goodwill sont enregistrés au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation. A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de 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 2010.

Dépréciation des créances douteuses :

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

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

20.1.7.1.7.6. 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 AffiParis sont comptabilisés de la manière suivante :

- les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
- les titres non consolidés en "actifs disponibles à la vente". Au 31 décembre 2010, AffiParis n'en détient pas.

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.

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. AffiParis classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

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

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

Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat :

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

- les titres de placement sont valorisés sur la base d'un prix de marché;
- les titres de participation sont évalués soit sur la base

d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif;

-les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. La société a retenu pour la première fois l'actualisation communiquée par la société Finance Active; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat :

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

Ces informations sont fournies dans le paragraphe "6.Gestion du risque financier".

20.1.7.1.7.7. 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.

20.1.7.1.7.8. Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres de même que les plus ou moins-values de cession qui leur sont attachées.

20.1.7.1.7.9. 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^{er} 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^{er} janvier 2008.

Toutes les sociétés du Groupe ayant opté pour ce régime sont, pour leur activité d'immeubles de

placement, exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

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

Impôts différés :

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2010 sont :

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

Conformément à la norme :

-les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,

-les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

20.1.7.2. Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

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

Secteurs géographiques :

- Paris,
- Région parisienne,
- Autres régions.

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs.

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
PARIS			
Revenus locatifs	10 632	10 409	8 126
Produits et charges locatives	(1 085)	(343)	(143)
Autres produits et charges sur immeubles	(21)	(121)	(106)
Loyers nets	9 527	9 945	7 876
Résultat de cessions d'immeubles	-	-	-
Variation de JV	4 516	(9 222)	(7 078)
REGION PARISIENNE			
Revenus locatifs	546	711	653
Produits et charges locatives	(157)	(66)	(25)
Autres produits et charges sur immeubles	(20)	(18)	4
Loyers nets	369	628	631
Résultat de cessions d'immeubles	24	-	-
Variation de JV	(220)	(1 034)	(1 113)
AUTRES REGIONS			
Revenus locatifs	1 003	1 692	2 135
Produits et charges locatives	(704)	(744)	(536)
Autres produits et charges sur immeubles	(245)	(104)	(43)
Loyers nets	54	844	1 557
Résultat de cessions d'immeubles	(275)	52	(480)
Variation de JV	(793)	(2 394)	(2 020)
Frais de structure	(1 572)	(920)	(949)
Amortissements et dépréciations	(1)	(1)	(2)
Charges nettes des provisions	(136)	-	187
Solde des autres produits et charges	138	(0)	129
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL NET	11 632	(2 104)	(1 262)
Coût de l'endettement financier net	(6 482)	(7 309)	(7 561)
Autres produits et charges financiers	(141)	(114)	(115)
Ajustement de valeur des instruments financiers	83	(1 566)	(6 705)
RESULTAT AVANT IMPOT	5 093	(11 092)	(15 644)
Impôts	(8)	97	1 094
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Part des minoritaires dans les résultats consolidés	-	-	-
RESULTAT NET	5 084	(10 995)	(14 550)
Participations ne donnant pas le contrôle	4	5	34
Résultat net - Part du groupe	5 088	(10 990)	(14 516)

AUTRES INFORMATIONS

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

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

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	194 681	4 381	10 087	209 149
Actifs non affectés	-	-	-	1 905
TOTAL ACTIF CONSOLIDE	-	-	-	211 055

Passifs sectoriels	174 307	3 659	6 591	184 557
Passifs non affectés	-	-	-	26 497
TOTAL PASSIF CONSOLIDE	-	-	-	211 055

31 décembre 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
TOTAL ACTIF CONSOLIDE	-	-	-	216 821

Passifs sectoriels	177 300	4 108	11 943	193 352
Passifs non affectés	-	-	-	23 469
TOTAL PASSIF CONSOLIDE	-	-	-	216 821

31 décembre 2008 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	198 246	8 121	26 210	232 577
Actifs non affectés	-	-	-	1 795
TOTAL ACTIF CONSOLIDE	-	-	-	234 372

Passifs sectoriels	187 932	3 427	23 291	214 651
Passifs non affectés	-	-	-	19 721
TOTAL PASSIF CONSOLIDE	-	-	-	234 372

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Total
	4 451	4 451	-	-	4 451
	2 094	2 094	-	-	2 094
Locataires représentant plus de 10%	6 545	6 545	-	-	6 545
Locataires représentant moins de 10%	6 900	2 865	889	3 145	6 900
PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	13 445	9 410	889	3 145	13 445

20.1.7.3. Principaux évènements de l'exercice

20.1.7.3.1. Impact sur les capitaux propres

L'Assemblée Générale Mixte du 24 décembre 2010 a décidé, dans un 1^{er} temps, d'augmenter le capital social de 11 482 K€ par incorporation de cette somme prélevée sur le compte "Ecart de réévaluation" et ensuite de réduire le capital de 11 482 K€ par imputation du report à nouveau déficitaire tel qu'il résulte de l'affectation du résultat.

Le capital est de 15 210 K€ au 31 décembre 2010.

20.1.7.3.2. Cessions

AffiParis a poursuivi, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage des actifs situés en province. Cinq immeubles et un terrain ont ainsi été cédés au cours de l'exercice 2010 et l'impact global de ces cessions est de (251) K€ sur les comptes consolidés.

-Un immeuble de bureaux de 1 199 m² à Croissy Beaubourg pour un montant de 1 000 K€, dégageant une plus value comptable de 219 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est de 24 K€,

-Un immeuble de bureaux de 764 m² à Bayeux pour un montant de 500 K€, dégageant une plus value comptable de 107 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est de (100) K€,

-Un immeuble de bureaux de 346 m² à Hesdin pour un montant de 160 K€, dégageant une moins value comptable de 7 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est de (100) K€,

-Un immeuble de bureaux de 2 835 m² à Goussainville pour un montant de 1 507 K€, dégageant une plus value comptable de 278 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est nul,

-Un immeuble de bureaux de 16 188 m² à Nice pour un montant de 5 464 K€, dégageant une moins value comptable de 436 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est de (87) K€,

-Un terrain à Bernay, l'impact dans les comptes consolidés est de 12 K€.

20.1.7.4. Périmètre de consolidation

	2010			2009			2008		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	d'intérêts
PARIS									
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
REGION PARISIENNE									
SCI NUMERO 1	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
SCI PM MURS	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
SC HOLDIMMO	IG	99,58	99,58	IG	99,58	99,58	IG	98,06	98,06
SCI GOUSSINVEST	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
AUTRES REGIONS									
SARL COSMO	IG	99,90	99,48	IG	99,90	99,48	IG	99,90	97,96
SCI 36	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI COSMO SAINT-ETIENNE		-	-	-	-	-		100,00	98,06
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI COSMO NANTES	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI COSMO LILLE	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06
SCI COSMO NANCY		-	-	-	-	-		100,00	98,06
SCI COSMO VALBONNE		-	-	-	-	-		100,00	98,06
SCI DU BEFFROI	IG	100,00	99,58	IG	100,00	99,58	IG	100,00	98,06

20.1.7.5. Notes et commentaires

20.1.7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 7 actifs inscrits en immeuble de placement,
- et 7 actifs inscrits en immeubles destinés à la vente.

Pour l'arrêté du 31 décembre 2010, l'ensemble du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises externes ou internes :

- 8 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 96,8% de la valeur brute du patrimoine,

- Un de ces actifs a été reclassé dans la rubrique "Immeubles non courants destinés à la vente";

- Pour les 6 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente :

- Deux d'entre eux sont valorisés selon un mandat ou une offre de vente acceptée; ces actifs représentent 0,9% de la valeur brute du patrimoine,

- Les quatre autres ont fait l'objet d'une valorisation interne; ils représentent 2,3% de la valeur brute du patrimoine.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur**Au 31 décembre 2010**

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

Au 31 décembre 2009

	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
PAR TYPE D'ACTIFS						
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
PAR ZONE						
Paris	194 303	459	-	-	(9 222)	185 540
IDF - hors Paris	7 150	7	-	-	(1 034)	6 123
Autres régions	22 543	144	-	(5 813)	(2 394)	14 480

Au 31 décembre 2008

	01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
PAR TYPE D'ACTIFS						
Locaux d'activité, entrepôts	11 250	27	-	(2 750)	(687)	7 840
Bureaux	155 717	73 132	-	(3 650)	(9 522)	215 676
Commerce	-	-	-	-	-	-
Autres	-	310	-	-	170	480
PAR ZONE						
Paris	127 697	73 044	-	-	(6 438)	194 303
IDF - hors Paris	8 000	263	-	-	(1 113)	7 150
Autres	31 270	161	-	(6 400)	(2 488)	22 543

Les travaux réalisés en 2010 s'élèvent à 495 K€ contre 610 K€ en 2009 et 1 157 K€ en 2008.

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

Immeubles de placement :

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Justes valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	190 469	191 720	(1 251)	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
Honoraires de commercialisation	42	-	42	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010	190 511	191 720	(1 209)	

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	101 354	102 300	(946)	(946 K€) se décomposant en (1 026) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux
BNP Real Estate	79 286	79 190	96	Prise en compte de 96 K€ de travaux
Jones Lang Lassalle	4 900	4 900	-	
Honoraires de commercialisation	76	-	76	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2009	185 616	186 390	(774)	

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
BNP Real Estate	188 203	191 130	(2 927)	Dont (2 116) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (1 011) K€ liés à des expertises revues à la baisse en interne.
Jones Lang Lassalle	6 100	6 300	(200)	Les justes valeurs comptables ont été revues à la baisse par rapport aux expertises
Honoraires de commercialisation	-	-	-	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2008	194 303	197 430	(3 127)	

Immeubles destinés à la vente :

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	4 300	4 300	-	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	6 530	-	6 530	
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE AU 31/12/2010	10 830	4 300	6 530	

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Jones Lang Lasalle	10 100	10 300	(200)	<i>Une valeur d'offre d'achat a été privilégiée à la valeur d'expertise.</i>
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	10 503	-	10 503	
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE AU 31/12/2009	20 603	10 300	10 303	

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Jones Lang Lasalle	11 500	11 500	-	
Mandats, offres de vente et valorisation interne	18 193	-	18 193	
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE AU 31/12/2008	26 693	11 500	18 193	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2010 ressort à 5,7 % contre 6,3 % au 31 décembre 2009.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année, une variation de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 8,6 M€ (ou 4,18%) la valeur du patrimoine du Groupe.

Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	Location	En cours	Actifs non courants destinés à la vente	Total
Au 31/12/2008	194 179	124	29 693	223 996
Augmentations	459	-	152	611
Acquisitions de l'exercice	459	-	152	611
Diminutions	-	-	(5 813)	(5 813)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(5 813)	(5 813)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(9 222)	-	(3 429)	(12 651)
Virements de poste à poste	124	(124)	-	-
Variation des coûts directs initiaux	76	-	-	76
Transferts de secteur	-	-	-	-
Au 31/12/2009	185 516	-	20 603	206 219
Augmentations	56	357	83	495
Acquisitions de l'exercice	56	357	83	495
Diminutions	-	-	(8 843)	(8 843)
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	-	-	-	-
AU 31/12/2010	190 154	357	10 830	201 341

Note 2 – Emprunts à long terme

Echéance finale

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 1 à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires				
Dont taux fixe	3 717	331	3 386	-
Dont taux variable	127 138	1 501	5 741	119 896
Total	130 855	1 832	9 127	119 896
Etalement des frais d'emprunt au TIE	(1 028)	(194)	(596)	(238)
TOTAL AU 31/12/2010	129 827	1 638	8 531	119 659

Echéance finale

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

Echéance finale

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 1 à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires				
Dont taux fixe	4 306	283	998	3 025
Dont taux variable	134 148	1 170	4 604	128 373
Total	138 454	1 453	5 603	131 398
Etalement des frais d'emprunt au TIE	(1 927)	(236)	(927)	(764)
TOTAL AU 31/12/2008	136 527	1 217	4 675	130 634

Note 3 – Autres actifs & Passifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
ACTIFS FINANCIERS			
Non Courants			
Opérations de location financement et créances rattachées	-	-	-
Actifs disponibles à la vente	-	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	35	-	-
Instruments dérivés de couverture	-	-	-
Dépôts et cautionnement versés	767	769	640
Prêts	-	-	-
Total actifs financiers non courant	803	769	640
Courants : Trésorerie et équivalents			
Équivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	674	184
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	4	1	2
Comptes bancaires débiteurs	609	484	1 378
Total trésorerie & équivalents de trésorerie	1 740	1 159	1 564

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
PASSIFS FINANCIERS			
Non Courants			
Instruments financiers à long terme	7 365	7 554	6 145
Certificats de trésorerie	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-
Total Passifs financiers non courants	7 365	7 554	6 145
Courants			
À moins d'un an	1 576	1 453	1 308
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(178)	(177)	227
Intérêts courus sur emprunts	492	509	602
Découverts bancaires	1	311	20
Compte courant Affine	23 315	27 976	21 962
Dettes rattachées sur comptes courants	34	25	27
Total Emprunts & Dettes financières	25 240	30 098	24 146

Note 4 – Eléments destinés à être cédés

En milliers d'euros	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Immeuble de placement						
Immeubles destinés à être cédés	10 830	-	20 603	-	29 693	-
Emprunts	-	4 346	-	5 480	-	11 659
Dépôts de garantie	-	252	-	475	-	571
Sous Total	10 830	4 598	20 603	5 955	29 693	12 230
Actifs financiers disponibles à la vente						
Titres	-	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Sous Total	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10 830	4 598	20 603	5 955	29 693	12 230

Note 5 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
État - Créances fiscales et sociales	982	380	363
Sous-total	982	380	363
Fournisseurs	22	10	1
Comptes de la clientèle	1	1	9
Capital souscrit non versé	-	-	-
Prêts aux sociétés liées	-	-	-
Notaires	254	301	647
Autres débiteurs divers	2 093	1 631	1 612
Provision dépréciation débiteurs divers	(533)	(533)	(541)
Divers	-	-	-
Autres créances	1 837	1 410	1 728
Produits à recevoir	2 502	4 167	3 655
Charges constatées d'avance	14	22	27
TOTAL	5 335	5 980	5 772

Note 6 – Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	141	148	370
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	-	41	1 181
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	141	189	1 551
Divers clients	162	48	50
Versements à effectuer sur titres de participations	-	-	11
Appels de fonds locataires	2 507	2 489	2 289
Créditeurs divers	351	266	236
Divers	12	(12)	-
Autres dettes	3 032	2 791	2 587
Charges à payer	1 305	997	943
Produits constatés d'avance	26	788	14
TOTAL	4 504	4 765	5 095

Note 7 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2010			31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provision	Net	Brut	Provision	Net
Clients ordinaires	1 571	-	1 571	2 426	-	2 426	2 100	-	2 100
Cessions d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances douteuses	772	507	265	753	486	267	513	247	266
TOTAL	2 343	507	1 836	3 179	486	2 692	2 614	247	2 367

Note 8 – Impôts

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

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

Aucun impôt différé n'est constaté au 31/12/2010 dans les comptes consolidés d'AffiParis.

Note 9 – Provisions

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
DEBUT D'EXERCICE	105	105	292
Dotations	136	-	-
Cessions et reprises	-	-	(187)
Variation de périmètre	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-
FIN D'EXERCICE	241	105	105

Note 10 – Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2008	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	31/12/2009	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	31/12/2010
Immobilisations corporelles							
Brut	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-	-
Net	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles							
Brut	20	-	-	20	-	-	20
Amortissements	(16)	(1)	-	(17)	(1)	-	(19)
Net	3	(1)	-	2	(1)	-	1

20.1.7.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 11 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Revenus locatifs	12 181	12 812	10 914	(631)	1 898
Charges refacturées	1 771	3 312	2 531	(1 541)	781
Charges refacturables	(2 481)	(3 365)	(2 561)	884	(804)
Charges non refacturables	(1 208)	(665)	(329)	(543)	(336)
Honoraires de location	(29)	(435)	(346)	407	(90)
Dotations aux amortissements	-	-	-	-	-
Produits et charges locatives	(1 946)	(1 153)	(704)	(793)	(448)
Divers	6	6	2	0	4
Coût du risque	(292)	(249)	(147)	(43)	(102)
Autres produits et charges sur immeubles	(286)	(243)	(145)	(43)	(98)
LOYERS NETS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	9 949	11 416	10 064	(1 467)	1 352

Explications des variations des produits et charges locatives :

■ Charges refacturées

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Charges relatives à l'exercice	2 638	3 123	2 583	(485)	540
Charges relatives aux exercices antérieurs	(866)	189	(52)	(1 055)	241
Charges refacturées	1 771	3 312	2 531	(1 540)	780
Impacts des cessions				(466)	(332)
Impacts des acquisitions				-	761
Impacts des redevances de charges des années précédentes				(1 055)	241
Divers				(19)	111
				(1 541)	781

■ Charges refacturables

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Charges relatives à l'exercice	(2 582)	(3 084)	(2 561)	502	(522)
Charges relatives aux exercices antérieurs	101	(282)	-	383	(282)
Charges refacturables	(2 481)	(3 365)	(2 561)	884	(804)
Impact des cessions				473	307
Impacts des acquisitions				-	(952)
Divers				412	(159)
				884	(804)

■ Charges non refacturables

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

Note 12 – Résultat des autres activités

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Reprises provisions dépréciations clients	-	-	7	-	(7)
Loyers assimilés	-	-	42	-	(42)
Variation de réserve latente	-	-	2	-	(2)
Dotations aux amortissements	-	-	(39)	-	39
Autres produits et autres charges	-	(1)	(1)	1	0
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	-	(1)	10	1	(11)

Note 13 – Frais de structure

Les frais de structures se composent des frais non directement rattachés à l'activité de location immobilière. Il s'agit des frais liés au siège (loyer, assurances, frais de représentation, honoraires, taxe professionnelle, contribution sociale de solidarité des sociétés...).

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Autres achats et charges externes	1 315	868	935	447	(68)
Impôts, taxes et versements assimilés	257	52	14	205	38
Charges de personnel	-	-	-	-	-
TOTAL	1 572	920	949	652	(30)

La variation de 652 K€ entre 2010 et 2009 est principalement imputable à la révision des conditions de la prestation de service facturée par Affine suite à la signature de nouveaux contrats à effet du 1^{er} juillet 2010.

Note 14 – Charges nettes de provisions

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Dotations aux provisions pour risques	(127)	-	187	(127)	(187)
Dotations aux provisions pour charges	(9)	-	-	(9)	-
TOTAL	(136)	-	187	(136)	(187)

Note 15 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Produits sur cessions d'immobilisations	9 373	5 865	5 760	3 508	105
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(9 624)	(5 813)	(6 400)	(3 810)	587
Résultat des cessions d'immeuble de placement	(251)	52	(640)	(302)	692
Levées d'option sur immeuble en location financement	-	-	160	-	(160)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-	-	-
TOTAL	(251)	52	(480)	(302)	531

Note 16 – Résultat, Dividende et ANR par action

■ Résultat EPRA

Retraitement EPRA (en milliers d'euros)

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
RESULTAT NET PART DU GROUPE	5 088	(10 990)	(14 516)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	(3 503)	12 651	10 039
Résultat des cessions d'actif	251	(52)	480
Autres éléments non récurrents	138	113	(191)
Ajustement des écarts d'acquisitions	-	-	173
Ajustement de valeur des instruments financiers	(83)	1 566	6 705
Impôts non courant, différés et exit tax	-	(119)	(1 103)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
RESULTAT EPRA	1 890	3 168	1 586

■ Résultat par action

Retraitement par action (en milliers d'euros)

En milliers d'euros	2010	2009	2008
Résultat net - part du groupe	5 088 474	(10 990 300)	(14 515 983)
RESULTAT EPRA	1 890 360	3 168 173	1 586 237
Nombre d'actions en circulation à la clôture	2 898 000	2 898 000	2 898 000
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(22 679)	(19 537)	(8 341)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	2 875 321	2 878 463	2 889 659
Impact des instruments dilutifs	-	-	-
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	2 875 321	2 878 463	2 889 659
Résultat par action (en euros)	1,77	(3,82)	(5,02)
Résultat dilué par action (en euros)	1,77	(3,82)	(5,02)
RESULTAT EPRA PAR ACTION (EN EUROS)	0,66	1,10	0,55

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les

mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

■ Dividende

Le dividende de l'exercice 2010 est de 0,42 € par action.

■ ANR par action

(En euros)

En milliers d'euros	2010	2009	2008
Fonds propres (avant affectation)	37 594 603	32 473 456	43 508 580
ANR IFRS dilué de liquidation	37 594 603	32 473 456	43 508 580
Retraitements EPRA	7 032 546	7 115 926	5 768 138
dont juste valeur des instruments financiers	7 032 546	7 115 926	5 550 376
dont impôts différés net	-	-	217 762
ANR EPRA de liquidation	44 627 149	39 589 382	49 276 718
dont juste valeur des instruments financiers	(7 032 546)	(7 115 926)	(5 550 376)
dont ajustement des valeurs de l'endettement	6 998 050	Nd	Nd
dont impôts différés net	-	-	(217 762)
ANNNR EPRA de liquidation	44 592 654	Nd	Nd
Droits de transfert	12 480 517	12 780 869	13 887 780
ANR IFRS dilué de remplacement	50 075 120	45 254 326	57 396 360
ANR EPRA de remplacement	57 107 666	52 370 251	63 164 498
ANNNR EPRA de remplacement	57 073 170	Nd	Nd
Nombre d'actions			
Nombre d'actions en circulation	2 898 000	2 898 000	2 898 000
Autocontrôle	(15 555)	(20 117)	(15 654)
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	2 882 445	2 877 883	2 882 346
ANR par action (€)			
ANR IFRS dilué de liquidation par action	13,04	11,28	15,09
ANR EPRA de liquidation par action	15,48	13,76	17,10
En milliers d'euros	2010	2009	2008
ANNNR EPRA de liquidation par action	15,47	-	-
ANR IFRS dilué de remplacement par action	17,37	15,72	19,91
ANR EPRA de remplacement par action	19,81	18,20	21,91
ANNNR EPRA de remplacement par action	19,80	-	-

20.1.7.6. Gestion du risque financier

20.1.7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31/12/2010

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
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	1 130	-	6 923	8 053	8 053

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

Au 31/12/2010

En milliers d'euros	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	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
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	7 365	139 231	146 596		141 855

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

Au 31/12/2009

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	-	-	769	769	769
Clients et créances rattachées	-	-	2 692	2 692	2 692
Autres créances (*)	-	-	4 844	4 844	4 844
Trésorerie et équivalents	675	-	484	1 159	1 159
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	675	-	8 789	9 465	9 465

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

Au 31/12/2009

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	7 554	-	7 554	7 554
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	139 064	139 064	139 064
Dépôts de garantie	-	1 444	1 444	1 444
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(*)	-	1 488	1 488	1 488
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	7 554	141 996	149 550	149 550

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

Au 31/12/2008

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	-	-	640	640	640
Clients et créances rattachées	-	-	2 367	2 367	2 367
Autres créances ^(*)	-	-	4 672	4 672	4 672
Trésorerie et équivalents	186	-	1 378	1 564	1 564
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	186	-	9 056	9 242	9 242

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

Au 31/12/2008

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	6 145	-	6 145	6 145
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	150 343	150 343	150 343
Dépôts de garantie	-	1 459	1 459	1 459
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(*)	-	2 792	2 792	2 792
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 145	154 594	160 739	160 739

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

20.1.7.6.2. Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

AffiParis :

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

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

20.1.7.6.3. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers

20.1.7.6.3.1. Risque de crédit

Le risque de crédit pour AffiParis est nul au 31 décembre 2010 car il n'existe plus d'activité de location financement.

20.1.7.6.3.2. Risque de liquidité

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

31/12/2010						
Echues depuis						
En milliers d'euros	Poste du bilan	Non échues	30 jours au plus	Plus de 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)
NET	1 836	766	493	253	60	264

31/12/2010						
En milliers d'euros	Solde au 1er janvier	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises pour utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
VARIATION DES PERTES LIEES AUX CREANCES COMMERCIALES	486	72	(24)	(28)	-	507

31/12/2009						
Echues depuis						
En milliers d'euros	Poste du bilan	Non échues	30 jours au plus	Plus de 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)
NET	2 692	1 631	665	57	38	302

31/12/2009						
En milliers d'euros	Solde au 1er janvier	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises pour utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
VARIATION DES PERTES LIEES AUX CREANCES COMMERCIALES	247	244	(3)	(1)	-	486

31/12/2008						
Echues depuis						
En milliers d'euros	Poste du bilan	Non échues	30 jours au plus	Plus de 30 jours et moins de 180 jours	Plus de 180 jours et moins d'un an	Plus d'un an
Brut	2 613	1 860	18	128	193	414
Pertes liées aux créances commerciales	(247)	-	-	-	(55)	(191)
NET	2 367	1 860	18	128	138	223

31/12/2008						
En milliers d'euros	Solde au 1er janvier	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises pour utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
VARIATION DES PERTES LIEES AUX CREANCES COMMERCIALES	239	56	(48)	-	-	247

20.1.7.6.3.3. Risque de taux

AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 129 945 K€ soit 95 % de sa dette bancaire au 31 décembre 2010 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

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

- Un cap souscrit pour un notionnel de 29 925 K€ garantissant un taux maximum de 4%;
- Quatre Tunnels souscrits pour un notionnel de 93 579 K€ garantissant des taux allant de 3,80% à 5,40%.

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

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers. La société est exposée au risque de taux sur 9,8% de sa dette non couverte.

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

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)
AU 31/12/2010	128 408				
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)				
AU 31/12/2010	128 408				

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

20.1.7.6.3.4. Risque de change

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

d'une notation élevée. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive de prêteur

20.1.7.6.3.5. Risque de contrepartie

AffiParis s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom et bénéficiant

■ **Répartition de la dette bancaire**

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	En %
HSH Nordbank	77 320	56,5%
Société Générale	32 491	23,8%
Crédit Agricole	14 628	10,7%
BNP	5 760	4,2%
Saarl Bank	5 042	3,7%
Divers	1 537	1,1%
TOTAL ⁽¹⁾	136 777	100,0%

(1) Le total correspond aux emprunts à long terme pour 130 855 K€ (Note 2), aux emprunts à court terme pour 1 576 K€ (Note 3) et aux emprunts liés aux actifs destinés à être cédés pour 4 346 K€ (Note 4).

20.1.7.6.3.6. Ratio de structure financière

Le LTV, droits inclus, est calculé par rapport à la dette bancaire; il atteint 63,2 % au 31 décembre 2010 contre 63,4 % au 31 décembre 2009 et 62,9 % au 31 décembre 2008.

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

covenants de type :

- Loan To Value (LTV),
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Selon les termes des conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée sauf à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2010 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

20.1.7.6.3.7. Covenants financiers

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de

20.1.7.7. Engagements et garanties

20.1.7.7.1. Engagements et garanties donnés

20.1.7.7.1.1. Emprunts bancaires

Tableau des engagements (en milliers d'euros)

En milliers d'euros	2010	2009	2008
Engagements donné : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :			
HSH NORDBANK de 9 000 K€	6 833	7 313	7 753
PALATINE de 952 K€	-	719	777
BRED de 396 K€	-	286	317
PALATINE - BRED de 10 000 K€	-	-	5 307
HSH NORDBANK de 58 000 K€	57 100	57 100	57 100
HSH NORDBANK de 5 000 K€	312	312	4 625
BNP Paribas de 6 200 K€	5 760	5 950	6 120
HSH NORDBANK de 13 275 K€	13 075	13 175	13 275
Crédit Agricole de 15 206 K€	14 628	14 869	15 097
Société Générale de 33 600 K€	32 491	32 987	33 407
SaarLB de 5 300 K€	5 042	5 154	5 254
ENGAGEMENTS RECUS	-	-	-

20.1.7.7.1.2. Paiements minimaux obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

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

En milliers d'euros	Paiements minimaux	Valeur actuelle des paiements minimaux
Moins de 1 an	258	226
De 1 an à 5 ans	1 062	985
Plus de 5 ans	332	326
Paiements minimaux totaux au titre de la location	1 652	-
Montants représentant des charges de financement	(115)	-
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	1 537	1 537

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

20.1.7.7.1.3. Autres engagements

AffiParis a signé un protocole avec le locataire de l'immeuble Traversière en date du 14 octobre 2010 ayant pour objet de convenir des modalités financières des travaux de rénovation et d'aménagement à réaliser dans l'immeuble :

-AffiParis s'est engagée à participer aux travaux à hauteur de 1 000 K€ HT. Au 31/12/2010, les travaux réalisés s'élèvent à 250 K€;

-AffiParis s'est également engagée à améliorer le système de chauffage, ventilation et climatisation au plus tard le 30/05/2011, ce qui représente un coût de 1 499 K€. Au 31 décembre 2010, seuls les honoraires liés à ces travaux ont été engagés et représentent 52 K€.

20.1.7.7.2. Engagements et garanties reçus

- **Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur**

En milliers d'euros	Paiements minimaux	Valeur actuelle des paiements minimaux
Moins de 1 an	11 153	6 381
De 1 an à 5 ans	39 528	21 810
Plus de 5 ans	15 346	7 923
Paiements minimaux totaux au titre de la location	66 027	-
Montants représentant des charges de financement	(29 913)	-
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	36 114	36 114

20.1.7.8. Informations relatives aux parties liées**REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION**

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

TRANSACTIONS D'AFFIPARIS AVEC LES SOCIETES LIEES

Tableau des engagements (en milliers d'euros)

En milliers d'euros	2010	2009	2008
AFFINE			
Compte courant	(23 315)	(27 976)	(21 961)
Charges financières	510	453	694
Charges d'exploitation	917	253	224

20.1.7.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

20.1.7.10. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

	CONSEIL AUDIT & SYNTHESE			CAILLIAU DEDOUIT & ASSOCIES			KPMG		
	Montant HT			Montant HT			Montant HT		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<i>(en euros)</i>									
Audit									
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	70 000	86 000	88 500	70 000	86 000	85 000	20 500	27 500	30 113
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC	-	-	-	-	-	7 018	-	-	-
Sous-total	70 000	86 000	88 500	70 000	86 000	92 018	20 000	27 500	30 113
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement									
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	70 000	86 000	88 500	70 000	86 000	92 018	20 000	27 500	30 113

En 2008, le cabinet Price Waterhouse Cooper a perçu 22 106 € en rémunération de sa mission d'examen et de certification des comptes consolidés du 31 décembre 2007.

20.1.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Aux actionnaires,

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 20.1.7.1.2. de l'annexe relative au changement de présentation des états financiers.

II. Justification des appréciations

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

La note 20.1.7.1.2. de l'annexe relative à la comparabilité des comptes mentionne que la présentation des comptes a fait l'objet de légères modifications afin de répondre aux recommandations émises par l'EPRA.

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier que la nouvelle présentation des comptes est conforme aux normes comptables internationales IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'Union Européenne,
- nous assurer du correct retraitement des périodes antérieures présentées en comparaison,

La note 20.1.7.1.7. 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 desdites 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 lesdites promesses et dans lesdits mandats.

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

III. Vérification spécifique

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

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

Paris, le 1er mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Mohcine Benkirane
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

Jean-Philippe Bertin
Associé

20.2 Informations financières pro forma

Néant.

20.3 Comptes annuels

Bilan annuel	87
Actif	87
Passif	88
Compte de Résultat annuel	89
Annexe aux comptes annuels	90
20.3.1. Evénements marquants de l'EXERCICE	90
20.3.1.1. Principaux événements affectant le patrimoine	90
20.3.1.2. Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes	90
20.3.1.3. Autres événements	91
20.3.1.4. Principaux événements affectant le hors-bilan	91
20.3.2. Principes comptables et méthodes d'évaluation	91
20.3.2.1. Présentation des comptes	91
20.3.2.2. Titres de participation	91
20.3.2.3. Valeurs Mobilières de Placement	91
20.3.2.4. Actions propres	91
20.3.2.5. Amortissement des immobilisations corporelles	91
20.3.2.6. Immeubles en location simple	92
20.3.3. Informations complémentaires	93
20.3.3.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)	93
20.3.3.2. Société consolidante	93
20.3.3.2. Exposition au risque de taux	93
20.3.4. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	94
20.3.4.1. Notes sur le bilan de la société	94
20.3.4.2. Notes sur le compte de résultat de la société	99
Honoraires des commissaires aux comptes	103
Éléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat	104
Hors bilan	105
Résultat de la société	106
Echéances des dettes fournisseurs	106
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	106

BILAN ANNUEL**Actif**

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010		31/12/2009	
		Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement		-	-	-	-
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, logiciels		-	-	-	-
Fonds commercial		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours		-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations corporelles					
Terrain		81 695	-	81 695	82 675
Constructions		109 803	13 132	96 671	100 269
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles		20	19	1	2
Immobilisations corporelles en cours		357	-	357	176
Avances et acomptes		-	-	-	40
Immobilisations financières					
Participations		15 625	9 817	5 808	7 145
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		-	-	-	-
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Prêts		-	-	-	-
Autres immobilisations financières		172	-	172	171
		1	207 671	22 968	184 703
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements		-	-	-	-
Encours de production (biens et services)		-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis		-	-	-	-
Marchandises		-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes		-	-	-	5
Créances					
Clients et comptes rattachés	3	1 381	124	1 257	2 042
Autres créances	3	9 425	1 233	8 192	9 482
Capital souscrit - appelé, non versé		-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres		115	0	115	153
Autres titres		1 127	-	1 127	674
Instrument de trésorerie		-	-	-	-
Disponibilités		1 055	-	1 055	876
Charges constatées d'avance		2	-	2	11
		13 104	1 357	11 747	13 243
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4	2 264	-	2 264	2 258
Primes de remboursement des emprunts		-	-	-	-
Ecart de conversion Actif		-	-	-	-
TOTAL ACTIF		233 039	24 325	198 714	205 979

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres			
Capital (dont versé : 15 210)		15 210	15 210
Primes d'émission, de fusion, d'apport		174	174
Ecarts de réévaluation		20 954	33 905
Ecarts d'équivalence		-	-
Réserve légale		77	77
Réserves statutaires et contractuelles		-	-
Réserves règlementées		1 587	118
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		-	-
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 623	(11 481)
Subventions d'investissement		-	-
Provisions règlementées		-	-
	5	39 626	38 004
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Autres fonds propres		-	-
Provisions			
Provisions pour risques	5	127	-
Provisions pour charges		-	-
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		131 678	134 267
Emprunts et dettes financières		24 347	28 848
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		77	-
Fournisseurs et comptes rattachés		117	113
Dettes fiscales et sociales		186	2 555
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	19
Autres dettes		2 555	1 385
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance	7	-	788
	6	158 961	167 975
Ecarts de conversion Passif			
		-	-
TOTAL PASSIF		198 714	205 979

COMPTE DE RESULTAT ANNUEL

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010			31/12/2009
		France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation					
Production vendue (services)		12 378	-	12 378	13 239
Chiffre d'affaires net		12 378	-	12 378	13 239
Reprises sur r provisions et transferts de charges				4 841	110
Autres produits				1	-
	[8]			17 219	13 349
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes				3 717	3 167
Impôts, taxes et versements assimilés				749	633
Salaires et traitements				-	-
Charges sociales				-	-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				-	-
- Sur Immobilisations : dotations aux amortissements				3 533	3 955
- Sur Immobilisations : dotations aux dépréciations				-	6 848
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				116	39
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				-	-
Autres charges				45	49
	[9]			8 160	14
Résultat d'exploitation				9 060	(1 341)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	[10]			112	1 857
Bénéfice attribué ou perte transférée				323	1 857
Perte supportée ou bénéfice transféré				210	-
Produits financiers					
De participations				393	259
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				-	-
Autres intérêts et produits assimilés				(62)	82
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				327	43
Différences positives de change				-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				2	5
				661	389
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				1 337	5 330
Intérêts et charges assimilées				6 253	6 888
Différences négatives de change				-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				7	-
				7 590	12 218
Résultat financier	[11]			(6 929)	(11 829)
Résultat courant avant impôt				2 243	(11 313)
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				-	-
Sur opérations en capital				5 705	1
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				-	-
				5 705	1
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				-	4
Sur opérations en capital				6 198	66
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				127	-
				6 325	70
Résultat exceptionnel				(620)	(69)
Participation des salariés aux résultats				-	-
Impôts sur les bénéfices	[12]			-	99
Total des produits				23 908	15 596
Total des charges				22 285	27 077
Bénéfice ou perte	[12]			1 623	(11 481)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

20.3.1. EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

20.3.1.1. Principaux évènements affectant le patrimoine

20.3.1.1.1. Location simple

AffiParis n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice 2010. Elle a toutefois poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier ; des aménagements des immeubles de Nice, Baudry et Auber ont ainsi été réalisés au cours de l'exercice pour 151 K€.

Le bail de la SNCF sur l'immeuble Traversière a été renouvelé à effet du 1er janvier 2011. AffiParis a dans le même temps signé un protocole avec le locataire en date du 14 octobre 2010 ayant pour objet de convenir des modalités financières des travaux de rénovation et d'aménagement à réaliser dans l'immeuble :

-AffiParis s'est engagée à participer aux travaux à hauteur de 1 000 K€ HT. Au 31/12/2010, les travaux réalisés s'élèvent à 250 K€ et leur valeur nette comptable s'élève à 123 K€;

-Un rapport de repérage des matériaux et produits concernant de l'amiante a conclu à la présence de matériaux à base d'amiante dans les joints de cloisons de l'immeuble. Le coût des travaux de désamiantage qui sont diligentés par la SNCF, a été totalement pris en charge par AffiParis et s'élèvent à 311 K€;

-Selon ce protocole, AffiParis s'est engagé à améliorer le système de chauffage, ventilation et climatisation au plus tard le 30/05/11, ce qui représente un coût de 1 499 K€. Au 31 décembre 2010, seuls les honoraires liés à ces travaux ont été engagés et représentent 52 K€.

L'immeuble de Nice a été cédé le 23 décembre 2010 pour un montant de 5 500 K€.

20.3.1.1.2. Participations et parts dans les entreprises liées

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

20.3.1.2. Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

20.3.1.2.1. Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, un nouveau crédit de 2 320 K€ a été mis en place pour financer les travaux de l'immeuble de Bercy, mais aucun tirage n'a encore été effectué.

Dans le même temps, AffiParis a remboursé 2 341 K€, dont 719 K€ de remboursements anticipés.

Au 31 décembre 2010, l'avance en compte d'actionnaire d'Affine s'élève à 23 584 K€ contre 27 976 K€ en 2009.

20.3.1.2.2. Fonds propres

20.3.1.2.2.1. Ecart de réévaluation

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a prévu dans sa troisième résolution, l'affectation du résultat 2009, soit (11 481) K€ en compte "Report à nouveau";

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

-Dans sa première résolution, d'augmenter le capital social de 11 482 K€ par incorporation d'une partie du compte "Ecart de réévaluation". Le capital social est ainsi porté à 26 692 K€.

-L'augmentation de capital est réalisée par élévation du pair de chacune des 2 898 000 actions composant le capital social qui passe ainsi de 5,248 euros à 9,210 euros.

-Dans sa deuxième résolution, de réduire le capital social de 11 482 K€ par imputation sur le report à nouveau déficitaire afin de ramener le capital de 26 692 K€ à 15 210 K€.

-Au terme de ces résolutions, le capital social est fixé à la somme de 15 210 K€ divisé en 2 898 000 actions, sans mention de valeur nominale.

En date du 23 Décembre 2010, la Société a vendu un ensemble immobilier à Nice. Cet actif avait fait l'objet d'une réévaluation. Du fait de cette vente, l'écart de réévaluation correspondant est transféré en réserves libres.

Tableau de suivi des écarts de réévaluation par nature d'immobilisations :

(en milliers d'euros)	Au 01/01/2010	Imputation et Cession	Au 31/12/2010
Immobilisations corporelles	31 762	(11 482)	20 280
Immobilisations corporelles cession	-	(1 469)	(1 469)
Total	31 762	(12 950)	18 811
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières	2 143	-	2 143
TOTAL	33 905	(12 950)	20 954

20.3.1.2.2.2. Etalement des frais d'emprunts

Les modalités d'étalement des frais d'emprunts sont détaillées dans le paragraphe 2.6.3.3.

Aucun fait significatif relatif à l'étalement des frais d'emprunts n'est survenu en 2010.

20.3.1.2.2.3. Détention du capital

Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2010 à 15 210 K€, divisé en 2 898 000 actions. Le capital est détenu à 64,9% par Affine SA.

Les modalités d'étalement des frais d'emprunts sont détaillées dans le paragraphe 2.6.3.3.

Aucun fait significatif relatif à l'étalement des frais d'emprunts n'est survenu en 2010.

20.3.1.3. Autres évènements

L'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a décidé de renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes Titulaire Cailliau Dedouit et Associés, et Suppléant M. Didier Cardon, pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes clos en 2015.

Le Conseil d'administration en date du 7 Septembre 2010, a décidé, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, de transférer le siège social de la Société, du 4 square Edouard VII Paris 9^e au 5 rue Saint Georges Paris 9^e.

20.3.1.4. Principaux évènements affectant le hors-bilan

20.3.1.4.1. Instruments dérivés

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

20.3.1.4.2. Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements significatifs postérieurs à la fin de l'exercice qui n'auraient pas été pris en considération pour l'établissement des comptes annuels.

20.3.2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent. Les comptes sont établis conformément au PCG et aux principes généralement admis (PCG art. 531-1§ 1).

20.3.2.1. Présentation des comptes

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

20.3.2.4. Actions propres

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

	31/12/2009	Acquisitions/Dotations	Cessions/Reprises	31/12/2010
Nombre d'actions	20 117	33 861	38 423	15 555
Dépréciation nette (en K€)	1,9	-	1,7	0,2

20.3.2.5. Amortissement des immobilisations corporelles

Durées d'amortissements :

Mobilier de bureau	5 ans
Matériel informatique	3 ans

20.3.2.2. Titres de participation

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'achat et frais accessoires ou par la valeur d'apport. Elle correspond aux valeurs réévaluées en date du 1er avril 2007, date de l'option au régime SIIC, minorées des corrections à la baisse enregistrées sur la réévaluation initiale des actifs éligibles.

Au 31 décembre 2010, la valeur brute des titres s'élève à

15 625 K€, sans mouvement sur l'année écoulée.

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

Au 31 décembre 2010, la dépréciation des titres s'élève à

9 817 K€ contre 8 480 K€ au 31 décembre 2009.

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

Les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

20.3.2.3. Valeurs Mobilières de Placement

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

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

20.3.2.6. Immeubles en location simple

20.3.2.6.1. Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition. Conformément à l'Avis n°2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles pendant deux exercices. Cette possibilité est devenue caduque au 1^{er} janvier 2009.

La totalité du patrimoine immobilier, soit cinq immeubles en location simple, a fait l'objet d'une

évaluation externe au 31 décembre 2010 par le cabinet Cushman & Wakefield.

20.3.2.6.2. Amortissement

Les immeubles en location simple sont amortis par composants. Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de la valeur du terrain.

La ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants se fait par application de pourcentages selon la nature de construction, de la manière suivante :

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

20.3.2.6.3. Dépréciations

20.3.2.6.3.1. Immeubles en location simple

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

Au 31 décembre 2010, quatre immeubles ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

En milliers d'euros	Au 01/01/2010	Dotations	Reprises	Au 31/12/2010
Dépréciations d'actifs	(7 790)	-	4 654	(3 136)

20.3.2.6.3.2. Créances douteuses

Les dépréciations des créances douteuses sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Dès lors que la créance reste impayée sur une durée supérieure à 180 jours, une dépréciation est constituée.

En milliers d'euros	Sur créances clients	Sur comptes courants des filiales	Sur débiteurs divers	Total
Dépréciations au 31/12/2009	(88)	(1 341)	(161)	(1 590)
Dotations	(59)	-	(57)	(116)
Reprises	23	325	-	348
Dépréciations au 31/12/2010	(124)	(1 015)	(218)	(1 357)

20.3.2.6.3.3. Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

En 2008, la société a adopté la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

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

20.3.2.6.3.4. Instruments financiers à terme

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

20.3.2.6.3.5. Caps et collars

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

Au 31 décembre 2010, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à - 7 033 K€ contre - 7 116 K€ au 31 décembre 2009.

Le versement des primes correspond à une charge de 165 K€ en 2010 contre 174 K€ en 2009.

20.3.2.6.3.6. 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 distribués à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;

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

Le résultat comptable de l'exercice 2010 est de 1 623 K€, les réintégrations s'élèvent à 298 K€ et les déductions à 23 K€, ce qui conduit à un résultat fiscal de 1 898 K€.

20.3.2.6.3.7. Rémunération des organes de direction et d'administration

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

20.3.3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

20.3.3.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

AffiParis a exercé uniquement une activité de foncière au cours de 2010. Son chiffre d'affaires s'élève à 12 378 K€.

20.3.3.2. Société consolidante

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

20.3.3.2. Exposition au risque de taux

L'analyse de la sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable est réalisée dans l'annexe aux comptes consolidés (Cf. paragraphe 20.1.7.6.3.3. de celle-ci).

20.3.4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

20.3.4.1. Notes sur le bilan de la société

Note 1 : Immobilisations, amortissements et dépréciations

■ Variation des immobilisations

En milliers d'euros	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Reprises	31/12/2010
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Brut	198 763	452	-	(7 340)	191 875
Amortissements	(7 811)	(3 520)	-	1 317	(10 014)
Dépréciations	(7 790)	-	-	4 654	3 136
Net	183 162	(3 068)	-	(1 370)	178 724
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Brut	15 796	1	-	-	15 797
Amortissements	-	-	-	-	-
Dépréciations	(8 480)	-	-	(1 337)	(9 817)
Net	7 316	1	-	(1 337)	5 980
TOTAL					
Brut	214 559	453	-	(7 340)	207 671
Amortissements	(7 811)	(3 520)	-	1 317	(10 014)
Dépréciations	(16 270)	-	-	3 317	(12 953)
Amortissements et dépréciations	(24 081)	(3 520)	-	4 634	(22 968)
Net	190 477	(3 067)	-	(2 707)	184 703

Note 2 : Participations, parts dans les entreprises liées

En milliers d'euros	N° SIREN	Capital	Réserves et résultats des SCI ayant opté à l'IS	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Observations
					Brute	Nette						Provisions sur créances
SCI Numéro 1	481 352 417	10	(610)	100,00%	1 301	1 278	910	-	357	(106)	-	-
SCI Numéro 2	483 175 808	10	(1 025)	100,00%	257	0	1 962	-	337	325	-	1 015
SCI 36	420 434 094	8	2 379	100,00%	2 733	2 387	1 871	-	342	(118)	260	-
SCI PM Murs	409 157 435	2	-	100,00%	1 089	2	-	-	172	323	323	-
SC Holdimmo	391 203 189	11	-	99,58%	9 934	1 966	1 311	-	(21)	(206)	-	-
SCI Bercy Parkings	414 710 129	2	-	100,00%	310	176	192	-	24	(6)	-	-

Note 3 : Etat des échéances des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
De l'actif immobilisé	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	172	172	-
	172	172	-
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	193	193	-
Autres créances clients *	1 188	853	335
Clients et comptes rattachés	1 381	1 046	335
Avances et acomptes versés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat - Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	826	826	-
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	-	-	-
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	-	-	-
Groupe et associés**	6 247	6 247	-
Débiteurs divers	2 352	2 352	-
Autres créances	9 425	9 425	-

Charges constatées d'avance 2 2 -

Total 10 980 10 645 335

* Le locataire principal 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 1er juillet 2012.

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

■ **Dépréciations de l'actif circulant**

	Montant au début de l'exercice	Augmentations, Dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur stocks et en cours	-	-	-	-
Dépréciations sur comptes clients	88	59	23	124
Autres dépréciations	1 504	57	327	1 233
Total dépréciations	1 593	116	350	1 357

■ **Produit à recevoir**

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Immobilisations financières	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-
Autres immobilisations financières	-	-
Créances	1 106	3 556
Créances clients et comptes rattachés	640	1 605
Personnel	-	-
Organismes sociaux	-	-
Etat	-	-
Résultats des filiales	323	1 857
Autres créances	143	94
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	-	-
Total	1 106	3 556

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	2 258	19	13	-	2 264

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

En milliers d'euros	Frais d'amortissement	Durée initiale
HSH Nordbank (35 000 K€)	741	10 ans
HSH Nordbank (23 000 K€)	500	10 ans
HSH Nordbank (5 000 K€)	18	10 ans
HSH Nordbank (13 275 K€)	494	8 ans
BNP (6 200 K€)	75	10 ans
Crédit Agricole (15 206 K€)	133	12 ans
Société Générale (33 600 K€)	204	10 ans
Saarl Banque (5 300 K€)	80	10 ans
Société Générale (2 320 K€)	19	7ans
Total	2 264	

Note 5 : Capitaux propres

■ Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Ecart de réévaluation	Réserves	Résultat de l'exercice	Total
Au 31.12.2009	15 210	174	33 905	195	(11 481)	38 004
Augmentation de capital	11 482	-	(11 482)	-	-	-
Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat	-	-	-	-	1 623	1 623
Imputation honoraires s/Frais d'émission	-	-	-	-	-	-
Réévaluation Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Cession Immeuble	-	-	(1 469)	1 469	-	-
Changement de modalités sur étalement des frais d'emprunts	-	-	-	-	-	-
Apurement des pertes antérieures	(11 482)	-	-	11 482	-	-
Distribution de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Affectation en réserves	-	-	-	(11 481)	11 481	-
Au 31.12.2010	15 210	174	20 954	1 665	1 623	39 626

Au 31 décembre 2010, le capital social d'AffiParis se compose de 2 898 000 actions sans valeur nominale (cf. § 20.3.1.2.2).

■ Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Transfert de l'écart de réévaluation des immobilisations cédées	Au 31/12/2010
Augmentation de capital	77	-	77
Réserve libre	118	1 469	1 587
Réserves statutaires	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-
Total	195	1 469	1 665

■ Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation au 31/12/2009	Imputation sur l'écart de réévaluation	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2010
				Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Baudry-Ponthieu	30 923	(11 482)	-	-	-	18 811
Nice	1 469	-	-	(1 469)	-	(0)
Titres	2 143	-	-	-	-	2 143
Total	33 905	(11 482)	-	(1 469)	-	20 954

■ Provisions inscrites au bilan

Provisions règlementées : Néant.

Provisions pour risques et charges : 127 K€ de provision d'exploitation ont été constituées au cours de l'exercice 2010 pour faire face à deux litiges locataires.

Note 6 : Etat des échéances des dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	131 678	1 945	9 837	119 896
Emprunts et dettes financières	763	763	-	-
Avances et acomptes reçus	77	77	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	117	117	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	39	26	13	-
Taxe sur la valeur ajoutée	124	124	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	23	23	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	23 584	23 584	-	-
Autres dettes	2 555	2 555	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total	158 961	29 215	9 850	119 896

Des emprunts contractés par la société font l'objet de conventions. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non-respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinée à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Tous les covenants sont respectés au 31/12/2010.

■ Charges à payer

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	461	474
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Dettes fiscales et sociales	23	26
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Disponibilités, charges à payer	-	-
Autres dettes	1 207	391
Total	1 691	891

Note 7 : Produits constatés d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Produits d'exploitation	-	788
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Total	-	788

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

20.3.4.2. Notes sur le compte de résultat de la société

Note 8 : Produits d'exploitation

■ Produits des opérations de crédit-bail

AffiParis n'exerce plus d'activité de crédit-bail depuis 2008.

■ Produits des opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Loyers	10 796	10 587
Charges refacturées	1 582	2 652
	12 378	13 239
Reprises sur provisions *	4 677	1
Autres produits	1	0
Total	17 056	13 240

* Suite à la hausse de la valeur d'expertise de trois immeubles et la cession d'un quatrième, une reprise de provisions pour dépréciation a été comptabilisée pour 4 654 K€.

■ Transferts de charges et autres produits

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Transferts de charges d'exploitation	164	109
Transferts de charges financières	-	-
Autres produits	-	-
Total	164	109

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

Note 9 : Charges d'exploitation

■ Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Autres frais administratifs		
Impôts et taxes	749	633
Autres achats et charges externes	3 717	3 167
Total	4 466	3 800

L'augmentation des frais administratifs en 2010 provient :

- De l'augmentation des impôts et taxes suite à la réforme de la taxe professionnelle;
- De la révision des conditions de la prestation de service facturée par Affine suite à la signature de nouveaux contrats à effet du 1^{er} juillet 2010.

■ Dotations aux amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 533	3 954
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles	-	-
Dotations amortissements du siège	1	1
Dotations amortissements immobilisations de crédit-bail	-	-
Dotations amortissements immobilisations de location simple	3 519	3 613
Dotations amortissements des charges à répartir	13	340
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	-	6 848
Dotations provisions immobilisations de location simple	-	6 848
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	116	39
Provisions clients douteux	59	39
Provisions débiteurs divers	57	-
Total	3 649	10 841

■ Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

En milliers d'euros	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs
Immobilisations incorporelles		
Concessions, logiciels	-	-
Immobilisations corporelles	3 520	-
Terrains	-	-
Constructions	3 519	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-
Autres immobilisations corporelles	1	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-
Avances et acomptes	-	-
Total	3 520	-

■ Autres charges

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Créances irrécouvrables de location simple	17	9
Jetons de présence	26	40
Charges diverses de gestion	2	0
Total	45	49

Note 10 : Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Bénéfice attribué ou perte transférée	112	1 857
Résultat Holdimmo	(205)	1 805
Résultat PM Murs	323	49
Résultat Bercy Parkings	(6)	3

Note 11 : Résultat financier

■ Produits financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts sur compte courant	133	160
Intérêts sur compte courant Affine	-	-
Dividendes	260	99
Produits financiers de participations	393	259
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Intérêts sur comptes bloqués	14	1
Produits sur instruments financiers	-	2
Divers	(76)	79
Autres intérêts et produits assimilés	(62)	82
Reprises sur provisions	327	43
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	2	5
Total	661	389

■ Charges financières

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts sur compte courant Affine	510	451
Intérêts sur comptes créditeurs	10	2
Intérêts sur emprunts	2 402	3 824
Charges sur caps, swaps et tunnels	3 330	2 585
Divers	1	26
Dotations aux provisions	1 337	5 330
Total	7 590	12 218

Note 12 : Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	2 243	-	2 243
Résultat exceptionnel	(620)	-	(620)
Exit Tax	-	-	-
Total	1 623	-	1 623

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en euros)	CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE		CAILLIAU DEDOUIT & ASSOCIÉS	
	Montant HT		Montant HT	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	70 000	86 000	70 000	86 000
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC	-	-	-	-
Sous-total	70 000	86 000	70 000	86 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
Total	70 000	86 000	70 000	86 000

L'Assemblée Générale Mixte du 20 Avril 2010 a décidé de renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes titulaire Cailliau Dedouit et Associés, et suppléant M. Didier Cardon pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes clos en 2015.

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'euros	Montant concernant les entreprises		
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-
Participations	15 625	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Autres créances	6 247	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Disponibilités	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	(23 584)	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Autres dettes	-	-	-
Charges d'exploitation	(917)	-	-
Produits d'exploitation	144	-	-
Charges financières	(720)	-	-
Produits financiers	1 042	-	-

HORS BILAN

Engagements donnés :

Hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :

Tableau des engagements (en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
HSH Nordbank de 3 500 K€	2 809	3 006
PALATINE de 952 K€	-	719
BRED de 396 K€	-	286
HSH Nordbank de 58 000 K€	57 100	57 100
HSH Nordbank de 5 000 K€	312	312
BNP Paribas de 6 200 K€	5 760	5 950
HSH Nordbank de 13 275 K€	13 075	13 175
Crédit Agricole de 15 206 K€	14 628	14 869
Société Générale de 33 600 K€	32 491	32 987
SaarLB de 5 300 K€	5 042	5 154

Instruments financiers de couverture :

Type	Conditions	Date début	Date fin	En-cours couvert	Valorisation
CAP	4%	06/07/2006	01/07/2013	29 925	35
Tunnel	[3,91%;5,0%]	19/05/2008	19/05/2015	14 628	(1 137)
Tunnel	[3,8%;5,0%]	16/06/2008	15/06/2016	40 700	(3 286)
Tunnel	[3,8%;5,4%]	26/05/2008	22/04/2013	5 760	(302)
Tunnel	[4,5%;4,75%/5,05%]	30/05/2008	30/05/2013	32 491	(2 342)

Engagements reçus :

Néant

RESULTAT DE LA SOCIETE

au cours des cinq derniers exercices

	Au 31/03/2007 (15 mois)	2007 (9 mois)	2008	2009	2010
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 011 640	15 011 640	15 011 640	15 210 000	15 210 000
Nombre des actions ordinaires existantes	2 898 000	2 898 000	2 898 000	2 898 000	2 898 000
Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer	-	-	-	-	-
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 311 562	4 295 746	9 819 626	13 239 260	12 377 820
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 003 908	(787 600)	6 227 339	4 406 359	1 718 798
Impôt sur les bénéfices	1 742 411	290 794	-	98 790	-
Participation des salariés au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(2 091 240)	(2 684 533)	(2 017 249)	(11 481 497)	1 622 900
Résultat distribué	-	-	-	-	1 217 160
III. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	(0,26)	(0,37)	2,15	1,49	0,59
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,74)	(0,93)	(0,70)	(3,96)	0,56
Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	0,42
IV. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	4	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	446 849	157 746	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	172 745	46 595	-	-	-

ECHÉANCES DES DETTES FOURNISSEURS

Conformément à l'article L441-6-1 du Code de Commerce, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2010, classé par échéances, est présenté dans le tableau ci-après :

De 1 à 60 jours	De 61 à 180 jours	De 181 à 360 jours	Plus de 361 jours	Total
42 451	-	-	74 633	117 084

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux actionnaires,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société AFFIPARIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans ce paragraphe, la société peut être amenée à déprécier son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable ;
- les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations.

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

Paris, le 1er mars 2011

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Mohcine Benkirane
Associé

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

Jean-Philippe Bertin
Associé

20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles

20.4.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES VERIFIEES PAR LES CONTROLEURS LEGAUX

Les comptes consolidés et les comptes annuels d’AffiParis ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2010 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du présent document.

En application de l’article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et les comptes annuels d’AffiParis ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2009 figurent dans le rapport financier annuel 2009 transmis à l’Autorité des Marchés Financiers le 20 avril 2010,

- les comptes consolidés et les comptes annuels d’AffiParis ainsi que les rapports des commissaires aux

comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2008 figurent dans le rapport financier annuel 2008 transmis à l’Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2009.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l’investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

20.4.2 AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES VERIFIEES PAR LES CONTROLEURS LEGAUX

Non applicable.

20.4.3 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES NON VERIFIEES

Non applicable.

20.5 Date des dernières informations financières

Les comptes consolidés semestriels de la société au 30 juin 2011 ont fait l’objet d’un examen limité des commissaires aux comptes de la société. Leurs rapports figurent au 20.6 ci-dessous.

20.6 Informations financières intermédiaires

La Société a publié, le 28 juillet 2011, le rapport financier semestriel reproduit ci-dessous :

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2011

Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes

SOMMAIRE

Présentation	110
Profil	110
Chiffres clés	110
Faits marquants	110
Actionnariat	110
Gouvernance	112
Organes de direction	112
Direction générale	112
Politique environnementale	112
Patrimoine	112
Activité de l'exercice	112
Le portefeuille immobilier	113
Synthèse Financière	115
Résultats	115
Cash-flow	116
Bilan	117
Perspectives	118
Liste des immeubles au 30 juin 2011	118
Comptes Consolidés semestriels	119

PRESENTATION

Profil

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

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et

des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement élevés. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille hors de Paris, qui ne représentent plus que 4,8 % de la valeur totale de ses actifs.

Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	6,2	12,2	5,5
Résultat opérationnel courant	5,2	8,4	3,9
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2
Résultat EPRA	2,0	1,9	0,7
Cash flow opérationnel	5,9	7,1	4,3
Investissements	0,1	0,5	2,1
Cessions	-	8,4	1,0
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽¹⁾	220	214	223
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽¹⁾	207	201	210
Actif net réévalué EPRA de liquidation	42,6	44,6	51,9
Dettes financières nettes ⁽²⁾	137,2	135,0	136,5
LTV	62,3	63,2	61,2
Coût moyen de la dette ⁽³⁾	4,1	4,2	4,2
Données par action (€)	S1 2010	2010	S1 2011
Résultat net	0,23	1,77	3,55
Résultat EPRA	0,70	0,66	0,24
Capacité d'autofinancement	0,70	0,77	0,45
Dividende	-	0,42	-
Actif net réévalué EPRA de liquidation	14,84	15,48	17,98
Cours de bourse	6,70	7,76	9,65

(1) y compris immeubles destinés à la vente

(2) avances d'actionnaire exclues

(3) coûts de couvertures inclus

Faits marquants

Mai

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

Juin

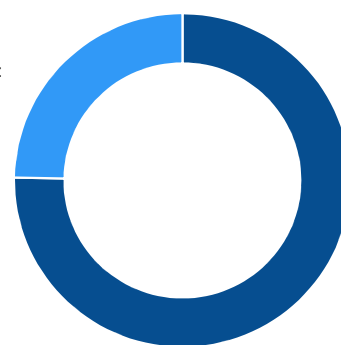
Achat par Affine de la participation de 9,8 % de Shy dans le capital de la société.

Actionariat

Actionariat au 30 juin 2011

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

Flottant / Free float :
24,7%



Affine :
75,3%

AffiParis en bourse

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

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

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

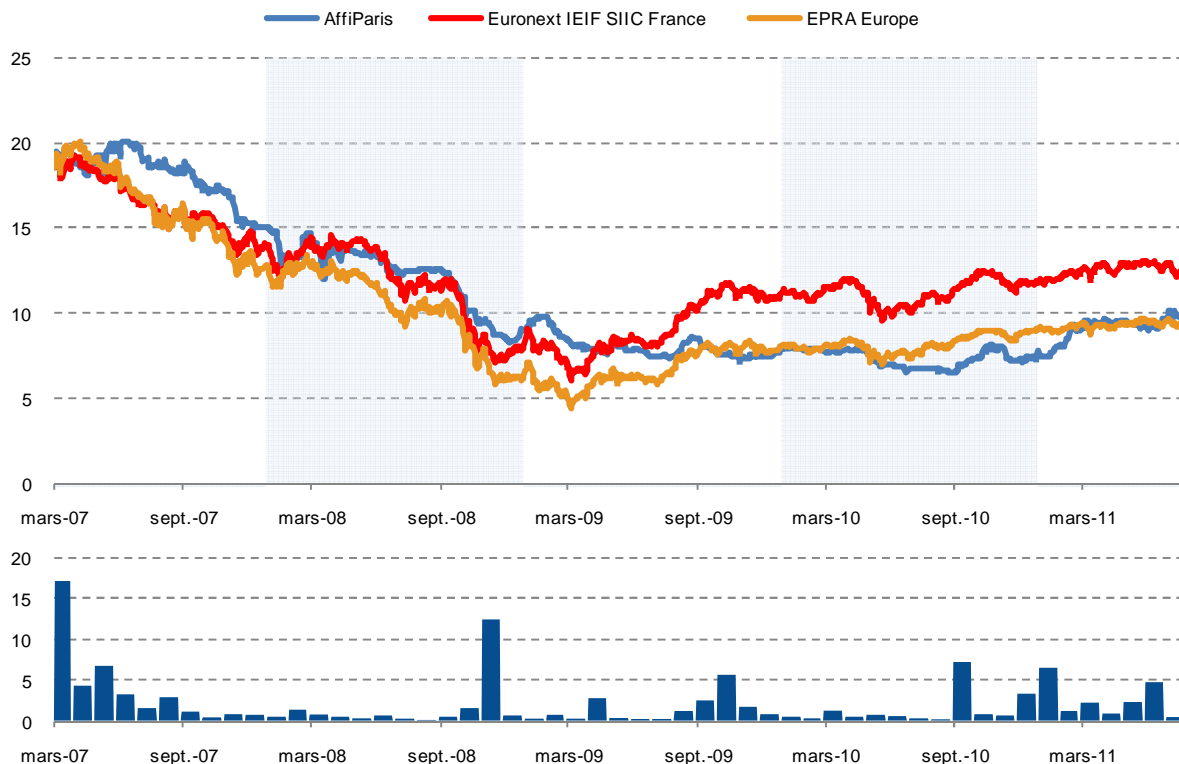
flottant.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2011

Marché	NYSE Euronext Paris
Code ISIN	FR0010148510
Bloomberg	FID FP
Reuters	FID.PA
Nombre de titres	2 898 000
Flottant	25,3 %
Cours	9,65 €
+ Haut & + Bas	9,65 € / 7,48 €
Capitalisation	28,0 M€
Rendement global du titre	29,8 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [dividende 2011] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2010.

Cours de l'action AffiParis (en €) et volume moyen de transaction (en milliers de titres) depuis son introduction en bourse en 2007



Agenda de l'actionnaire

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

GOUVERNANCE

Organes de direction

Conseil d'Administration au 30 juin 2011

Président

[Alain Chaussard](#)

Directeur Général délégué d'Affine

Vice-Président

[Maryse Aulagnon](#)

Président directeur Général d'Affine

[Nicolas Cheminais](#)

Directeur de l'Immobilier d'Affine

[Charles de Jerphanion](#)

Directeur général d'IGC Promotion

[Ariel Lahmi](#)

Président directeur Général de Beekman Reim

Mab-Finance SAS

représentée par [Cyril Aulagnon](#)

Directeur du développement et de la stratégie d'Affine

[Didier Moinet](#)

Gérant de Quartz

[Jean-Louis Simon](#)

Président d'Angles

Direction générale

[Alain Chaussard](#)

Directeur général

[Nicolas Cheminais](#)

Directeur général délégué

PATRIMOINE

Activité de l'exercice

Gestion

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

Acquisitions

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

Salariés

La société n'a pas de salariés, sa gestion étant assurée par Affine dans le cadre de mandats de gestion.

Commissaires aux comptes

Cailliau Dedouit et Associés, représenté par Rémi Savournin

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

Politique environnementale

Dispositions relatives à l'information sur les risques industriels et environnementaux

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

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

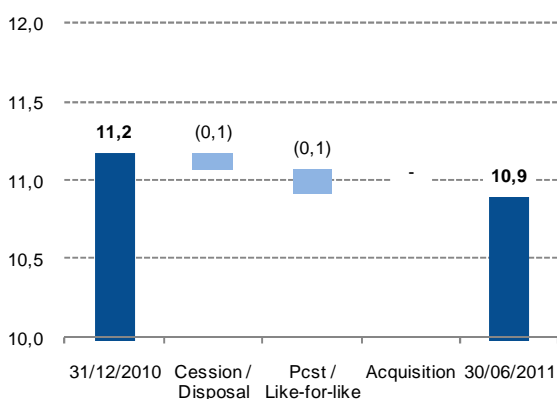
Ainsi, la qualité de la rénovation de la Tour Bercy, menée conjointement avec son locataire la SNCF, notamment en vue d'obtenir le label BREAM rénovation, a permis à cette réalisation de figurer parmi les nominés du prix des SIIC remis lors du SIMI en novembre 2010.

Cessions

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

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

Evolution des loyers faciaux (M€)



Pcst : A périmètre constant. | **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...).

Le portefeuille immobilier

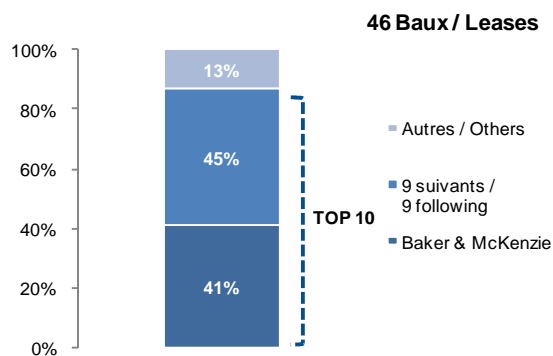
Portefeuille par nature

%	Valeur	Surface	Loyers
Bureaux	96,9	62,5	95,8
Entrepôts et activités	3,1	37,5	4,2

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

Les six immeubles parisiens représentent 95,2 % de la valeur et 93,6 % des loyers, avec un loyer moyen

10 premiers clients



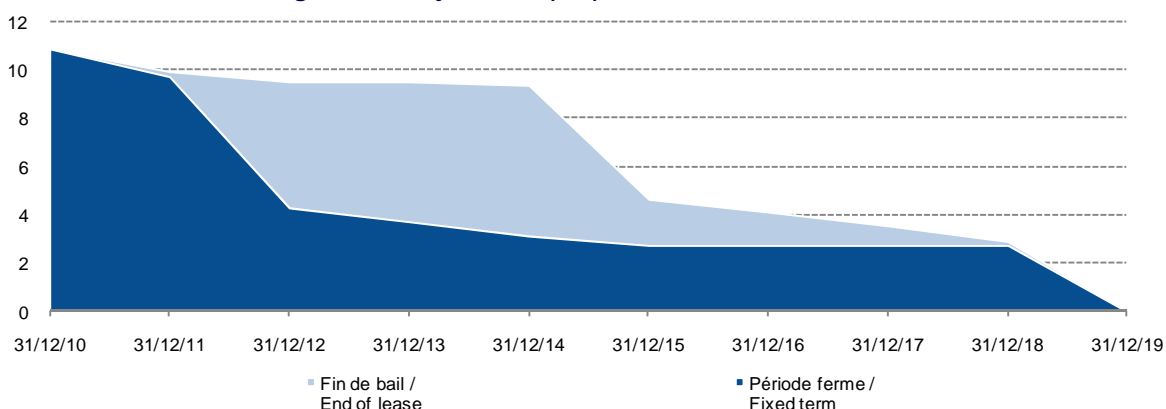
Portefeuille par localisation

%	Valeur	Surface	Loyers
Paris	95,2	54,3	93,6
Autres	4,8	45,7	6,4

pondéré de 441 €/m².

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

Échéancier des baux en vigueur au 30 juin 2011 (M€)



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

au sein du quartier central des affaires de Paris, acquis au mois de juin 2006. Situé entre la rue Paul Baudry et

la rue de Ponthieu à Paris (8e), à proximité des Champs Elysées. Il est composé de sept immeubles indépendants encadrant un jardin central et 113 places de parking. Il est en quasi-totalité loué depuis octobre 2006 pour une durée de neuf ans, dont une période ferme de six ans, au cabinet Baker & McKenzie, qui représente ainsi 41 % du total des loyers du groupe AffiParis.

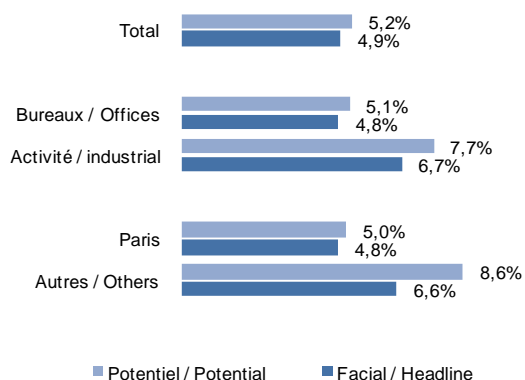
Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (94 % de la valeur), internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession) et sur des prix de promesses de vente (3 %). Au 30 juin 2011, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif

(incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 209,9 M€. La valeur droits inclus atteint 222,9 M€, soit une hausse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2010.

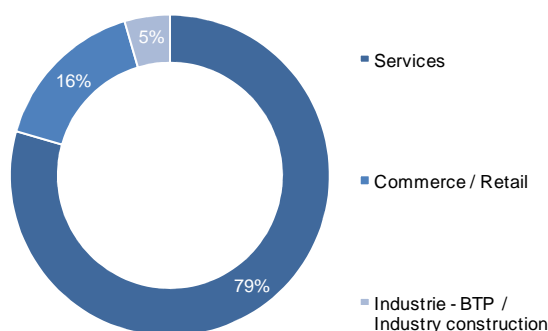
A périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en hausse de 3,7 % en raison principalement de l'effet de la diminution des taux de capitalisation utilisés dans les expertises, atténué par la légère baisse des loyers de marché.

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

Rendement du patrimoine



Par secteur d'activité (en loyer)



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.

SYNTHESE FINANCIERE

Résultats

Résultats consolidés

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

Résultat consolidé (M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	6,2	12,2	5,5
Loyers nets	5,7	9,9	5,0
Frais de fonctionnement	(0,5)	(1,6)	(1,1)
EBITDA courant ⁽¹⁾	5,2	8,4	3,9
Résultat opérationnel courant	5,2	8,4	3,9
Autres produits et charges	0,0	0,0	0,3
Résultat des cessions d'actifs	-	(0,3)	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	5,2	8,1	4,2
Solde net des ajustements de valeurs	1,2	3,5	7,4
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	6,4	11,6	11,7
Coût de l'endettement financier net	(3,2)	(6,5)	(3,2)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,4)	0,1	1,8
Impôts	(0,0)	(0,0)	0,0
Divers ⁽⁵⁾	(0,1)	(0,1)	0,0
Résultat net	0,7	5,1	10,2
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	0,7	5,1	10,2
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2
Retraitement EPRA	1,3	(3,2)	(9,6)
RESULTAT EPRA ⁽³⁾	2,0	1,9	0,7

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants.

(2) Le résultat opérationnel net correspond au résultat opérationnel après prise en compte des ajustements de valeurs.

(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.

Ces évolutions sont plus que compensées par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+7,4 M€) et des instruments financiers (+1,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un résultat net positif de 10,2 M€ (vs 0,7 M€).

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

Résultats consolidé - Ancienne présentation

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

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

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	5,8	10,1	5,3
Résultat financier ⁽¹⁾	(3,3)	(6,6)	(3,2)
Charges d'exploitation et divers	(0,6)	(1,7)	(1,0)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	0,0
Résultat courant	1,9	1,7	1,0
Plus-values nettes de cession	-	(0,3)	(0,0)
Résultat courant après cession	1,9	1,5	1,0
Variation de juste valeur des immeubles	1,2	3,5	7,4
Variation de juste valeur des instruments financiers	(2,4)	0,1	1,8
Divers	-	-	-
Impôts différés	-	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	0,7	5,1	10,2

Cash-flow

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Cash flow opérationnel (hors coût de la dette)	5,9	7,1	4,3
Investissements et cessions	(0,1)	7,9	(1,0)
Financement	(5,3)	(14,1)	(3,5)
dont coût de la dette	(3,1)	(6,3)	(3,2)
VARIATION DE TRESORERIE	0,6	0,9	(0,2)

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

Le cash-flow d'investissement reflète essentiellement

les premiers travaux de rénovation de la tour Traversière, légèrement compensés par la cession d'une partie de locaux d'activités de 3 125 m² à Lezennes.

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

Bilan

Bilan consolidé (M€)	S1 2010	2010	S1 2011
ACTIF	218,3	211,1	221,3
Immeubles (hors droits)	207,4	201,3	209,9
dont immeubles de placement	187,8	190,5	192,3
dont immeubles destinés à la vente	19,6	10,8	17,6
Autres actifs	10,9	9,8	11,4
PASSIF	218,3	211,1	221,3
Fonds propres (avant affectation)	33,1	37,6	46,6
Avance d'actionnaire	27,0	23,3	23,0
Dettes bancaires	138,6	136,8	138,1
Autres passifs	19,6	13,4	13,6

Actif Net Réévalué

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

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

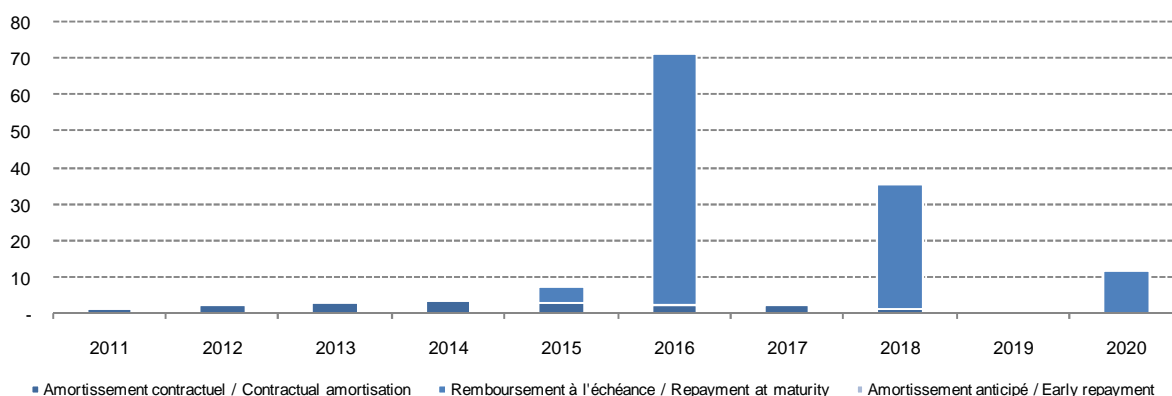
L'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments dérivés, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 18,1 € (hors droits) et 22,6 € (droits inclus).

Financement

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

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

Echéancier de la dette (M€)

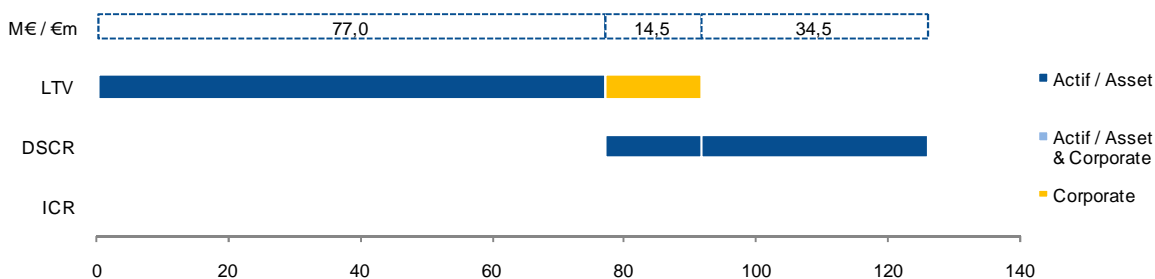


Le rapport des frais financiers à la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le premier semestre 2011 un coût moyen de la dette de 2,2 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

Sur la base des conditions en vigueur au 30 juin 2011, le taux moyen annuel de la dette s'élève à 2,6 % (hors frais de couverture), la marge moyenne des crédits

étant d'environ 100 points de base, et sa durée moyenne à 6,0 années. Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (93 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant 2016, échéance du financement de l'immeuble Baudry.

Répartition des 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.

PERSPECTIVES

Dans un marché parisien marqué par une concurrence accrue entre les investisseurs, en particulier pour les immeubles "prime", et dont a résulté une poursuite de la baisse des taux de capitalisation, AffiParis a maintenu sa politique prudente et a privilégié son désendettement et la rénovation des immeubles qu'elle

détient. Elle reste néanmoins à l'écoute des opportunités qu'offrira le marché pour réaliser des acquisitions conformes aux critères de sa politique d'investissement.

LISTE DES IMMEUBLES AU 30 JUIN 2011

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
BUREAUX					
Paris 3ème - 14 rue Chapon	Criteo	Paris	75	957	juil-05
Paris 3ème - 19 rue Réaumur	multi locataires	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	Paris	75	2 283	mai-08
Paris 10ème - 18 rue d'Engbien	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	RP	77	993	mars-05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP	78	1 160	mars-05
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires	Prov.	34	981	nov-05
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe	EDS Answare	Prov.	31	658	nov-05
ACTIVITES					
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP	93	1 645	mars-05
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov.	21	12 985	juil-05
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires	Prov.	59	908	nov-05

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

20.6.1 État de situation financière consolidée (bilan)	120
20.6.1.1. Actif	120
20.6.1.2. Passif	121
20.6.2. État du résultat global consolidé	122
20.6.2.1. Compte de résultat consolidé	122
20.6.2.2. État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	123
20.6.3. Tableau de variation des capitaux propres	124
20.6.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés	125
20.6.5. Évolution du nombre d'actions composant le capital	126
20.6.6. Informations relatives à l'entreprise	126
20.6.7. Notes annexes aux comptes consolidés	126
20.6.7.1. Principes et méthodes comptables	126
20.6.7.2. Information sectorielle	127
20.6.7.3. Principaux événements de l'exercice	129
20.6.7.4. Périmètre de consolidation	129
20.6.7.5. Notes et commentaires	129
20.6.7.6. Gestion du risque financier	138
20.6.7.7. Engagements et garanties donnés	138
20.6.7.8. Ratio de structure financière	138
20.6.7.9. Informations relatives aux parties liées	138
20.6.7.10. Évènements postérieurs à la date d'arrêté	138
20.6.8. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2011	139

20.6.1 ÉTAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)

20.6.1.1. Actif

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

20.6.1.2. Passif

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

20.6.2. ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

20.6.2.1. Compte de résultat consolidé

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

20.6.2.2. État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

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

20.6.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

20.6.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

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

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Equivalents de trésorerie : SICAV	-	1 127	791
Comptes bancaires débiteurs	2 349	609	672
Découverts bancaires	(768)	(1)	(41)
EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLÔTURE	1 582	1 735	1 421

20.6.5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

Actions autorisées, émises et libérées

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

Actions propres

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

20.6.6. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

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

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

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

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

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

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

20.6.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

20.6.7.1. Principes et méthodes comptables

20.6.7.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe AffiParis sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'Union Européenne. S'agissant de comptes semestriels résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

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

IAS 24 amendée "informations relatives aux parties liées";

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

IFRS 1 révisée "Première adoption des IFRS";

IFRS 3 révisée "Regroupement d'entreprise";

IFRS 7 "Instruments financiers : informations à fournir";

IAS 1 "Présentation des états financiers";

IAS 34 "Information financière intermédiaire";

IFRIC 13 "Programmes de fidélisation de la clientèle".

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

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

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

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

20.6.7.1.2. Comparabilité des comptes

Les comptes ont fait l'objet en 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, l'exercice 2010 a été retraité sous ce nouveau format.

20.6.7.1.3. Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours du 2^{ème} semestre 2011 sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptibles d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :

- La valeur locative du marché (VLM);
- Le taux de rendement du marché;
- Les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement, par rapport à ceux du 30 juin 2011, de la variation de juste valeur se trouve dans la note 1 - Immeubles du patrimoine paragraphe : Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur.

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation des instruments financiers :

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

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

20.6.7.1.4. Méthodes d'évaluation

20.6.7.1.4.1. Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, la norme IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan "actifs non courants destinés à être cédés".

La décision de cession des actifs régionaux prise par la Direction Générale du groupe AffiParis en 2007 est en cours d'exécution.

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

- la valeur de l'un d'entre eux correspond à une offre d'achat acceptée par les deux parties,
- la valeur d'un d'entre eux correspond à une expertise externe,
- les autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en "passifs non courants destinés à être cédés".

20.6.7.1.4.2. Actions propres

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

20.6.7.2. Information sectorielle

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

20.6.7.3. Principaux évènements de l'exercice

Actionnariat :

AffiParis a racheté la part détenue par Shy.

Cessions :

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

20.6.7.4. Périmètre de consolidation

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

Transmission universelle de patrimoine :

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

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

20.6.7.5. Notes et commentaires

20.6.7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 : Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

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

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

-7 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 93,8% de la valeur brute du patrimoine;

-Pour les 7 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente,

• Un d'entre eux est valorisé selon une offre d'achat acceptée; cet actif représente 3,6% de la valeur brute du patrimoine;

• Les six autres ont fait l'objet d'une valorisation interne; ils représentent 2,6% de la valeur brute du patrimoine.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2011

	01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2011
PAR TYPE D'ACTIFS						
Locaux d'activité, entrepôts	6 440	20	-	(900)	260	6 020
Bureaux	194 335	2 044	-	-	7 059	203 438
Commerce	-	-	-	-	-	-
Autres	323	-	-	-	107	430
PAR ZONE						
Paris	190 469	2 044	-	-	7 406	199 918
IDF - hors Paris	3 420	-	-	-	(40)	3 380
Autres régions	7 410	20	-	(900)	60	6 590

Au 31 décembre 2010

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

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

Immeubles de placement :

Au 30 juin 2011

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	192 334	192 800	(466)	dont (466) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.
Honoraires de commercialisation	33	-	33	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30/06/2011	192 367	192 800	(433)	

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	190 469	191 720	(1 251)	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
Honoraires de commercialisation	42	-	42	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010	190 511	191 720	(1 209)	

Immeubles destinés à la vente :

Au 30 juin 2011

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	4 500	4 500	-	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	13 055	-	13 055	
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE AU 30/06/2011	17 555	4 500	13 055	

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Justes Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	4 300	4 300	-	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	6 530	-	6 530	
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE AU 31/12/2010	10 830	4 300	6 530	

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

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

Sur la base du taux de rendement moyen 5,5 %, une variation de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 9,26 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Variations de la valeur des immeubles

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

Note 2 : Emprunts à long terme

Au 30 juin 2011 :

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

Au 31 décembre 2010 :

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

Note 3 – Autres actifs & Passifs financiers

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
ACTIFS FINANCIERS		
Non Courants		
Opérations de location financement et créances rattachées	-	-
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
Actifs disponibles à la vente	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	18	35
Instruments dérivés de couverture	18	35
Dépôts et cautionnement versés	769	767
Prêts	-	-
Total actifs financiers non courant	787	803
Courants : Trésorerie et équivalents		
Équivalents de trésorerie : Sicavs	-	1 127
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	-	4
Comptes bancaires débiteurs	2 349	609
Total trésorerie & équivalents de trésorerie	2 349	1 740

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
PASSIFS FINANCIERS		
Non Courants		
Instruments financiers à long terme	5 490	7 365
Certificats de trésorerie	-	-
Dettes rattachées	-	-
Total Passifs financiers non courants	5 490	7 365
Courants		
À moins d'un an	1 667	1 576
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(186)	(178)
Intérêts courus sur emprunts	467	492
Découverts bancaires	768	1
Compte courant Affine	22 956	23 315
Dettes rattachées sur comptes courants	34	34
Total Passifs financiers courants : Emprunts & Dettes financières	25 706	25 240

Note 4 – Eléments destinés à être cédés

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

20.6.7.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 5 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010	Variation
Revenus locatifs	5 489	6 233	(744)
Charges refacturées	1 635	1 799	(164)
Charges refacturables	(1 709)	(1 903)	194
Charges non refacturables	(188)	(233)	45
Charges diverses	-	(189)	189
Honoraires de location	(16)	(13)	(3)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Produits et charges locatives	(278)	(540)	262
Divers	4	-	4
Coût du risque	(245)	(28)	(217)
Autres produits et charges sur immeubles	(241)	(28)	(213)
REVENUS NETS DES IMMEUBLES	4 970	5 666	(696)

La baisse des revenus locatifs s'explique principalement par :

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

Note 6 – Frais de structure

Les frais de structure se composent des frais non directement rattachés à l'activité de location immobilière. Il s'agit des frais liés au siège (Honoraires de gestion, assurances, frais de représentation, taxe professionnelle, contribution sociale de solidarité des sociétés).

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

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

Note 7 – Résultat des cessions d'actifs

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

Note 8 – Résultats, Dividendes et ANR par action

■ **Résultat EPRA**

Retraitement EPRA (en milliers d'euros)

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

■ **Résultat par action**

Retraitement par action (en milliers d'euros)

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

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

■ ANR IFRS

(En euros)

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

■ ANR EPRA

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

■ ANNNR EPRA

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

20.6.7.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes détaillées dans le rapport financier annuel 2010, publié sur le site www.AffiParis.fr, pages 44 à 48, nous paraissent toujours être d'actualité.

20.6.7.7. Engagements et garanties donnés

Tableau des engagements (en milliers d'euros)

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

20.6.7.8. Ratio de structure financière

Le LTV droits inclus est calculé par rapport à la dette bancaire ; il atteint 61,2 % au 30 juin 2011 contre 63,2 % au 31 décembre 2010. Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette bancaire.

20.6.7.9. Informations relatives aux parties liées**REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION**

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

TRANSACTIONS D'AFFIPARIS AVEC LES SOCIETES LIEES

Tableau des engagements (en milliers d'euros)

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

20.6.7.10. Evènements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

20.6.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2011

Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011

Aux Actionnaires,

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

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

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

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence,

l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

Paris, le 28 juillet 2011

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Rémi Savournin

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

Jean-Philippe Bertin

20.7 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution de dividende est liée au statut SIIC de la société :

Les bénéfices des opérations de locations d'immeubles de placement exonérés d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85 % au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 50 % de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité au cours de l'exercice suivant.

Cette obligation s'entend dans la limite du résultat distribuable. Un prélèvement de 20 % est effectué au profit de l'État sur les dividendes issus des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés provenant du secteur SIIC lorsqu'ils sont versés à des non-résidents détenant au moins 10 % du capital de la société et bénéficiant d'une fiscalité privilégiée.

La société peut proposer à l'Assemblée Générale d'offrir aux actionnaires la faculté de percevoir l'intégralité de leur dividende en actions.

Le Conseil d'Administration peut décider de verser un acompte sur le dividende de l'exercice courant.

Exercice	Dividendes
2008	0,00 €
2009	0,00 €
2010	0,42 €

Par ailleurs, AffiParis ne sera pas soumise à l'obligation de distribution relative à son statut de SIIC avant l'apurement de son report fiscal déficitaire (14,5 M€ au 30 juin 2011).

20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas, pour la période couvrant les douze derniers mois, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris une procédure en suspens ou dont la société serait menacée) qui pourrait avoir ou a eu récemment un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de la société ou du groupe.

20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale

Il n'existe pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice et depuis la dernière publication des états financiers.

21. Informations complémentaires

21.1 Capital social

21.1.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

A la date du présent document de référence, le capital social d’AffiParis s’élève à 15 210 000,00 €, divisé en 2 898 000 actions ordinaires, de même catégorie sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.

21.1.2 ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

21.1.3 ACTIONS DETENUES PAR L’EMETTEUR

Au 30 juin 2011, AffiParis détenait 11 907 actions propres, comptabilisées à leur coût historique soit 118 273 €. Ces actions n’ont pas de valeur nominale.

21.1.4 VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES

Néant.

21.1.5 INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS DE DROITS D’ACQUISITION OU OBLIGATIONS ATTACHEES AU CAPITAL SOUSCRIT

Néant

21.1.6 EXISTENCE D’OPTION SUR LE CAPITAL

Néant

21.1.7 HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

Dates	Opérations d’augmentation de capital	Capital social avant l’opération	Primes d’émission ou d’apport	Nombre de titres créés	Capital social après l’opération	Nombre d’actions
01/10/2002					37 000,00	80 889
11/10/2004	Regroupement des actions composant le capital social par élévation du nominal	37 000,00	-	-	37 000,00	37 000
11/10/2004	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraires de 963 000,00 €	37 000,00	0,00	963 000	1 000 000,00	1 000 000
19/07/2005	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraires de 1 000 000,00 €	1 000 000,00	0,00	1 000 000	2 000 000,00	2 000 000
21/03/2006	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraires de 1 000 000,00 €	2 000 000,00	2 700 000,00	300 000	2 300 000,00	2 300 000
21/03/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves de 2 700 000,00 € et augmentation du nominal	2 300 000,00	0,00	0	5 000 000,00	2 300 000
08/03/2007	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraires de 1 130 434,78 €	5 000 000,00	8 489 565,22	520 000	6 130 434,78	2 820 000
08/03/2007	Augmentation de capital complémentaire de 169 565,22 €	6 130 434,78	1 273 434,78	78 000	6 300 000,00	2 898 000
08/03/2007	Augmentation de capital par incorporation de la prime d’émission à hauteur de	6 300 000,00	0,00	0	15 011 640,00	2 898 000

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital social avant l'opération	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après l'opération	Nombre d'actions
	8 711 640,00 €					
27/04/2009	Augmentation de capital par incorporation du compte "écart de réévaluation" à hauteur de 6 000 000,00 €	15 011 640,00	0,00	0	21 011 640,00	2 898 000
27/04/2009	Réduction de capital pour apurer les pertes à hauteur de 5 801 640,00 €	21 011 640,00	0,00	0	15 210 000,00	2 898 000
24/12/2010	Augmentation de capital par incorporation du compte "écart de réévaluation" à hauteur de 11 481 803,00 €	15 210 000,00	0,00	0	26 691 803,00	2 898 000
24/12/2010	Réduction de capital pour apurer les pertes à hauteur de 11 481 803,00 €	26 691 803,00	0,00	0	15 210 000,00	2 898 000

Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des cinq dernières années

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des cinq dernières années et jusqu'à ce jour sont les suivantes (actionnaires détenant plus de 2 % du capital) :

	31/12/2006	30/06/2007	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011	30/06/2011
AFFINE SA	-	50,97 %	61,63 %	63,74 %	64,88 %	64,88 %	64,88 %	75,27 %
SHY LLC ^(*)	-	-	-	-	-	-	9,84 %	-
MAINZ HOLDINGS LLC ^(*)	-	-	-	-	9,84 %	9,84 %	-	-
SHY-D LLC ^(*)	-	-	-	8,47 %	-	-	-	-
REDAN INVEST SA	45,01 %	-	-	-	-	-	-	-
PRADO FINANCE SA	22,85 %	-	-	-	-	-	-	-
Smart Cap Fund	10,87 %	-	-	-	-	-	-	-
EFFI INVEST 1	8,35 %	-	-	-	-	-	-	-
Benoît Bourreau	4,35 %	-	-	-	-	-	-	-
Jean de Verchère	4,00 %	-	-	-	-	-	-	-
Flottant	4,57 %	49,03 %	38,37 %	27,79 %	25,28 %	25,28 %	25,28 %	24,73 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

^(*) Fusion absorption de Shy-D LLC par sa société sœur Mainz Holdings LLC puis le 28 mars 2011 la société Mainz Holdings LLC, a transféré à la société Shy LLC 285 103 actions représentant 9,84 % du capital et des droits de vote d'AffiParis. Ces actions ont été acquises par Affine le 7 juin 2011.

21.2 Acte constitutif et statuts

21.2.1 OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger:

- l'acquisition, la construction, la location, la prise à bail, la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers;

- l'acquisition, la souscription, l'émission, la vente de toutes valeurs mobilières;
- la souscription de tous emprunts, engagements, ressources de toute nature et à ce titre la délivrance de toutes garanties;
- la prise de participation dans toute personne morale de droit français ou étranger;
- la création de filiale en France ou à l'étranger;
- la gestion de toute personne morale de droit français ou étranger;
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet analogue ou connexe;
- le conseil.

L'objet social figure sous l'article 3 des statuts.

21.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'article 13 des statuts détermine les conditions requises pour être nommé administrateur ainsi que la composition du Conseil. L'administrateur peut être une personne physique ou morale et dans ce cas, désigner un représentant permanent. Le Conseil doit être composé au minimum de 3 administrateurs et au maximum de 18. La durée de leurs mandats est de 3 ans renouvelable.

Le règlement intérieur indique qu'un tiers au moins des membres du Conseil doit être un administrateur indépendant.

À l'article 13.1 des statuts figure l'obligation pour chaque administrateur d'être propriétaire d'une action au moins, pendant toute la durée de son mandat.

L'article 16, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du Code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir pour la fonction de direction générale de la faire assurer soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Quelle que soit la modalité d'exercice de la direction générale (dualiste ou moniste) choisie par le Conseil, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux actionnaires, il peut agir à tout moment au nom de la société.

Le Conseil d'administration de la société a choisi de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et a nommé un Directeur Général Délégué, dont les fonctions sont identiques à celles du Président Directeur Général.

21.2.3 CARACTERISTIQUES DES ACTIONS ET DROITS ET RESTRICTIONS ATTACHES A CHAQUE CATEGORIE D'ACTIONS

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. chaque action donnant droit à une voix au moins.

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui viendrait à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs

personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-3 du code de commerce, un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux (2) pour cent du capital ou des droits de vote de la société, devra notifier à la société le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social dans un délai de 5 jours à compter du franchissement de ce seuil.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa précédent chaque fois que la fraction du capital ou des droits de vote détenue devient inférieure au seuil prévu à l'alinéa ci-dessus.

En cas de non-respect de ces dispositions, les actions excédant le seuil donnant lieu à déclaration seront privées de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si cette privation est demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société.

Les dispositions ci-dessus figurent dans l'article 11 des statuts de la société.

Les dispositions statutaires relatives aux bénéfices figurent à l'article 22. Compte tenu du statut SIIC de la société, le montant des distributions est déterminé conformément aux dispositions de l'article 208C du Code Général des Impôts.

L'article 22 des statuts laisse la possibilité à l'Assemblée Générale de donner la faculté aux actionnaires de choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Les acomptes sur dividendes peuvent être versés aux actionnaires, sur décision de l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

L'article 22 précise également que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce, un pourcentage des droits à dividende de la société au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, et dont la situation propre, ou celle de ses associés, rendrait la société redevable du prélèvement visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, devra justifier à la société, au plus tard cinq jours ouvrés avant la mise en paiement de toute distribution de dividende, réserve, prime ou produit réputé distribué au sens du Code Général des Impôts à son bénéfice, que cette distribution ne rend pas la société redevable du prélèvement.

À défaut de justification dans le délai prévu, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société et exonérées de l'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code Général des Impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire, être mises en paiement en faveur de celui-ci en application d'une décision de distribution, seront réduites à due concurrence du montant du prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes.

Si la distribution est payée en actions, l'actionnaire ne recevra qu'une partie des sommes mises en

distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, le solde étant affecté par la société au paiement du prélèvement par imputation comme précisé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution, qu'un actionnaire était dans une situation devant donner lieu à prélèvement à la date de mise en paiement desdites sommes, l'actionnaire sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation de son préjudice, une somme égale au prélèvement que la société aurait dû acquitter au titre des actions que l'actionnaire détenait au jour de la mise en paiement de la distribution, augmentée d'une indemnisation complémentaire égale aux intérêts de retard, pénalités ou charges de toute nature que la société supporterait de ce fait.

Le cas échéant, la société sera en droit d'imputer la créance qu'elle détient ainsi sur l'actionnaire sur toute somme qui pourrait être mise en paiement ultérieurement à son profit, jusqu'à extinction définitive de ladite créance.

21.2.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

La modification des droits des actionnaires ne peut être réalisée que par le biais de changements statutaires adoptés par l'assemblée générale extraordinaire de la société, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

21.2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONVOCATIONS ET ADMISSIONS AUX ASSEMBLEES GENERALES

L'article 19 des statuts précise que les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues par la loi.

L'article 20 indiquent que les assemblées générales ou ordinaires (assemblées appelées à prendre toutes décisions ne modifiant pas les statuts) et extraordinaires (assemblées appelées à modifier les statuts), statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions légales et réglementaires qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

L'article 19.1 des statuts fixe les conditions d'admission de l'actionnaire aux assemblées générales de la société. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

21.2.6 CHANGEMENT DE CONTROLE

Aucune disposition statutaire, charte ou règlement de la société ne pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

21.2.7 OBLIGATION D'INFORMATION EN CAS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

L'article 11 des statuts stipule que l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société doit en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2%.

Le délai d'information de la société en cas de franchissement de seuil sera adapté lors d'une prochaine assemblée générale afin de mettre les statuts en conformité avec les nouvelles dispositions réglementaires.

21.2.8 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Les conditions de modification du capital de la société prévues dans les statuts, ne sont pas plus strictes que les conditions légales.

22. Contrats importants

Il est renvoyé à la rubrique 14.2 pour les contrats importants conclus par la société.

23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Depuis fin 2007, le patrimoine immobilier du groupe AffiParis est évalué chaque fin de semestre, pour sa très grande majorité, essentiellement par 1 expert indépendant. Cushman & Wakefield Expertise est mandaté depuis le 30 juin 2010. Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, AffiParis procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif un expert ne peut réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans et qu'au terme de 7 ans les équipes internes en charge de l'expertise ont bien changé.

Le patrimoine immobilier de la société est composé de bureaux et de locaux d'activité dont les justes valeurs ressortent respectivement à 203,4 M€ HD et 6,5 M€ HD au 30 juin 2011. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, la société a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40 comme expliqué dans la rubrique 20.1.7.1.6, ou 20.6.7.1.4 pour les comptes semestriels. Conformément à cette norme, la variation de juste valeur des immeubles sur chaque période comptable est enregistrée au compte de résultat.

Ainsi le groupe a procédé à fin juin 2011, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des actualisations d'expertise externes pour 97 % de sa valeur, et, internes pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment les prix des actifs sous promesse).

La méthodologie utilisée par l'expert est décrite dans la rubrique 20.1.7.1.7, ou 20.6.7.1.4 pour les comptes semestriels. La méthode du taux de capitalisation a été utilisée dans le cadre des actifs valorisés en interne.

Les valorisations sont fondées sur les états locatifs, les investissements prévus et l'état des négociations en cours (départs et arrivés attendus) fournis par AffiParis.

L'indexation retenue pour les loyers est fonction de la typologie de l'actif ainsi que de l'activité du locataire. AffiParis étant essentiellement présent sur le secteur des bureaux et des locaux d'activités l'ICC (indice du

coût de la construction) prédomine, utilisé dans 91%. L'ILC (indice des loyers commerciaux) apparaît dans les quelques baux rattachés aux commerces de pieds d'immeubles à Paris.

L'évolution du marché locatif apparaît en lecture direct sur le niveau de l'activité AffiParis reste prudent au regard de l'évolution du marché locatif. Ces effets sont en lectures directs sur le niveau de l'activité avec un effet de levier sur les résultats, compte tenu des charges refacturables

L'ensemble des hypothèses utilisées dans le cadre des valorisations du patrimoine sont revues et contrôlées par les commissaires aux comptes. Cette vérification vise notamment à contrôler la pertinence de ces éléments, dont les principales variables sont listées dans la rubrique 20.1.7.1.4, ou 20.6.7.1.3 pour les comptes semestriels.

Les évaluations correspondent à des valeurs vénales hors droits (HD), soit après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,20 % de la valeur "hors droits" et 1,80 % pour les immeubles en TVA. Dans le cas d'AffiParis, le passage de la juste valeur hors droits à la juste valeur droits inclus (DI) se fait sur la base de 6,20 %.

Le taux de capitalisation bruts est déterminé comme le rapport des loyers bruts annualisés sur les valeurs d'expertise hors droits. Le taux de rendement est calculé par rapport aux expertises droits inclus.

Les honoraires de l'expert sont définis en début de mission sur la base d'un forfait par actif, selon des critères de typologie, taille, complexité, et localisation.

Des informations sur la variation de juste valeur, sur le rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par des experts indépendants, et sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine sont indiquées à la rubrique 20.1.7.5.1 note 1, ou 20.6.7.5.1 note 1 pour les comptes semestriels.

(M€) au 30 juin 2011	Juste valeur HD	Juste valeur DI	Rendement marché	Rendement facial	Rendement potentiel	Taux d'occupation
Bureaux	203,4	216,1	5,4%	4,8%	5,1%	94,3%
Locaux d'activité	6,5	6,8	8,5%	6,7%	7,7%	89,4%
PATRIMOINE	209,9	222,9	5,5%	4,9%	5,2%	94,0%

Les rendements de marché, faciaux et potentiel correspondent respectivement aux loyers de marché, faciaux et potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Les loyers de marché correspondent aux loyers qui seraient atteints si les locaux devaient être reloués à la date de clôture.

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

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux et des loyers de marché des locaux vacants.

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers de marché des surfaces occupées divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Le document ci-dessous a été reproduit avec l'accord de Cushman & Wakefield Expertise.

CUSHMAN & WAKEFIELD

AFFIPARIS
5, rue Saint-Georges
75009 Paris

A l'attention de Monsieur Nicolas Cheminais
Directeur Général Délégué

Paris, le 8 septembre 2011

Cher Monsieur,

Conformément à votre demande, cette lettre résume les conditions de nos expertises au titre de la campagne d'évaluation de votre patrimoine à la date du 30/06/2011. Celle-ci est indissociable de notre rapport d'évaluation au 30/06/2011, des rapports individuels par actif au 30/06/2011, de notre proposition de services du 12/04/2011 et de nos conditions générales d'intervention.

CONTEXTE

La mission de Cushman & Wakefield Expertise consiste à estimer la juste valeur actualisée au 30/06/2011 de 7 actifs situés à Paris, en Ile-de-France et en Province représentant une partie du patrimoine d'AffiParis. Il est précisé que ces immeubles avaient précédemment été évalués par notre société depuis le 30/06/2010.

Nos expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens selon les termes des baux en vigueur et selon les normes comptables IFRS (notamment la norme IFRS/IAS 40). Conformément à votre statut de foncière cotée, la juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme " le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ".

Il est admis par les instances professionnelles que la juste valeur est quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la " Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) et la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière la valeur vénale est " la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. "

Ainsi, nos expertises sont réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés " ligne-par-ligne " dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille.

COMPETENCE ET INDEPENDANCE

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'experts externes à votre société.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons par ailleurs que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

PERIMETRE D'EXPERTISE

Le périmètre expertisé par Cushman & Wakefield Expertise au titre de cette campagne au 30 juin 2011 est composé de 7 immeubles de placement situés à Paris, en région Ile-de-France et en Province.

Notre périmètre d'étude porte sur 94% des actifs détenus par AffiParis, les autres étant expertisés en interne. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour ces autres expertises.

DILIGENCES EFFECTUEES

L'ensemble des immeubles expertisés par Cushman & Wakefield Expertise a fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure lors de notre intervention initiale au 30/06/2010.

En matière d'informations, nous nous sommes fondés sur les données transmises par Affine et ses représentants concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons considéré que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqués en toute transparence à nos experts. Dans le cas contraire, ou bien si certaines informations transmises étaient erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons considéré que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter négativement la valeur.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites, ..), plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

HYPOTHESES RETENUES ET METHODOLOGIE

Nos hypothèses et méthodologies d'évaluation sont détaillées dans chacun des rapports par actif au 30/06/2011.

VALEUR RETENUE

Sur la base de l'ensemble de nos travaux et des hypothèses présentées dans les rapports individuels, nous estimons que la juste valeur globale (arrondie) des 7 actifs du périmètre évalué au 30/06/2011 est de l'ordre de :

197 300 000 € HD

(Cent quatre vingt dix sept millions trois cent mille euros hors droits)

Une décomposition de cette valeur par actif est présentée dans le tableau de synthèse annexé à notre rapport d'évaluation au 30/06/2011 ainsi que dans les rapports individuels par actifs.

La valeur présentée ci-dessus est nette, après

déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,20 % de la valeur " hors droits " et 1,80 % pour les immeubles en TVA.

Nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de ce document.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour Cushman & Wakefield Expertise

Philippe Guillerme FRICS, REV
Président

24. Documents accessibles au public

Les documents et informations constituant des informations réglementées sont notamment disponibles sur le site internet www.affiparis.fr. Sur le site de la société figurent notamment les documents suivants, qui seront consultables sur le site internet pendant toute la durée de validité du présent document de référence :

Les rapports annuels depuis l'exercice 2007

Les rapports financiers semestriels

L'information financière trimestrielle

Le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Le présent document de référence 2010

Les avis financiers publiés par la société

Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'AffiParis peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 5 rue Saint Georges 75009 PARIS.

25. Informations sur les participations

Au cours de l'exercice 2010, il n'y a pas eu de modification dans les participations d'AffiParis et les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation.

Depuis le 1er janvier 2011, les participations d'AffiParis et les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont subi les modifications suivantes :

Transmission universelle de patrimoine (TUP), des sociétés suivantes, à effet du 1er janvier 2011 :

Cosmo Nantes (détenue à 100% par Holdimmo)

Goussimo 1 (détenue à 100% par Goussinvest, elle-même détenue à 100% par Holdimmo)

Transmission universelle de patrimoine (TUP), des sociétés suivantes, à effet du 30 juin 2011 :

PM Murs (détenue à 100% par AffiParis)

SCI 28 à 32 Place de Gaulle (détenue à 100% par Holdimmo)

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.4 Périmètre de consolidation.