



**SOCIETE  
DE LA  
TOUR EIFFEL**

**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2018**

Société anonyme au capital de 78 264 355 euros  
Siège social : 11-13 avenue de Friedland - 75008 PARIS  
572 182 269 RCS PARIS

**SOMMAIRE**

<b>BILAN ACTIF.....</b>	<b>3</b>
<b>BILAN PASSIF .....</b>	<b>4</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE .....</b>	<b>6</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>7</b>
<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....</b>	<b>8</b>

**BILAN ACTIF**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Ecart d'acquisition		964	
Immobilisations incorporelles		303	299
Immobilisations corporelles		945	611
Immeubles de placement	7.1	1 377 877	916 555
Immeubles de placement en cours de construction	7.1	93 473	29 390
Actifs financiers	7.2	10 063	823
Impôt différé actif		322	322
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 483 948</b>	<b>947 998</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Clients et comptes rattachés	7.3	30 919	25 358
Autres créances et comptes de régularisation	7.3	60 961	15 274
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.4	67 130	13 008
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>159 010</b>	<b>53 640</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	7.1	31 058	4 250
<b>TOTAL</b>		<b>1 674 016</b>	<b>1 005 888</b>

**BILAN PASSIF**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		78 264	61 273
Primes liées au capital		418 440	315 725
ORA & TSDI		79 275	
Réserve légale		6 127	5 520
Réserves consolidées		88 767	95 376
Résultat consolidé de l'exercice		(14 744)	17 277
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7.5</b>	<b>656 129</b>	<b>495 170</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	7.6	859 589	408 721
Passifs non courants	7.6	17 487	11 550
Provision long terme	7.7	3 800	557
Autres passifs financiers	7.9	535	594
Dettes fiscales non courantes	7.8	-	3 908
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>881 411</b>	<b>425 330</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	7.6	8 975	
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7.6	39 557	40 386
Dettes fiscales et sociales	7.8	14 000	11 340
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.9	73 944	33 663
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>136 476</b>	<b>85 389</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 674 016</b>	<b>1 005 888</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Revenus locatifs bruts		67 242	68 418
Charges locatives supportées		(4 674)	(4 703)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(1 310)	(572)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>7.10</b>	<b>61 259</b>	<b>63 143</b>
Frais généraux	7.11	(8 336)	(3 870)
Impôts et taxes	7.11	(823)	(593)
Frais de personnel	7.11	(6 620)	(5 906)
Dotations nettes aux amortissements	7.12	(29 215)	(26 825)
Dotations nettes aux provisions	7.12	(21 171)	325
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(4 908)</b>	<b>26 273</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	7.13	1 951	660
Autres produits d'exploitation		1 289	718
Autres charges d'exploitation	7.14	(1 013)	(399)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(2 682)</b>	<b>27 251</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	-
Coût de l'endettement financier brut		(11 041)	(9 251)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(11 041)</b>	<b>(9 251)</b>
Autres produits et charges financiers	7.15	(808)	(446)
Impôts sur les résultats		(213)	(278)
Résultat des mises en équivalences		-	-
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(14 744)</b>	<b>17 277</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>(14 744)</b>	<b>17 277</b>
Résultat par action	7.16	(1,17)	1,42
Résultat dilué par action	7.16	(1,17)	1,42
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(14 744)</b>	<b>17 277</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(6)	10
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>(14 750)</b>	<b>17 287</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>			
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>(14 744)</b>	<b>17 277</b>
Retraitement :			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions		50 395	25 620
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		422	307
Plus ou moins-value de cession		(1 951)	557
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		891	815
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>35 013</b>	<b>44 576</b>
Charge d'impôt		213	278
Coût de l'endettement financier net		11 041	9 251
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>46 267</b>	<b>54 105</b>
Impôts versés		(305)	(221)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(1 881)	1 799
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>44 081</b>	<b>55 683</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	7.1	(61 963)	(46 342)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières		(1 510)	1 393
Cessions d'immobilisations	7.13	12 622	1 826
Variation des prêts et créances financières consentis			
Incidence des variations de périmètre	7.4	(4 333)	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(55 185)</b>	<b>(43 122)</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(36 786)	(36 328)
Dividendes versés aux minoritaires			
Augmentation de capital	7.5	1 666	6 474
(Acquisition) / cession des actions propres		(91)	37
Emissions d'emprunts	7.6	140 000	209 284
Remboursements d'emprunts	7.6	(36 000)	(194 000)
Variation des autres dettes financières		(1 102)	478
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap		(12 983)	(8 087)
Subvention reçue			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>54 704</b>	<b>(22 142)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>43 600</b>	<b>(9 582)</b>
Trésorerie d'ouverture	7.4	13 008	22 590
Trésorerie de clôture	7.4	56 608	13 008
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>43 600</b>	<b>(9 582)</b>

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	ORA et TSDI	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>60 553</b>	<b>314 037</b>	<b>3 821</b>	-	<b>111 380</b>	<b>17 093</b>	<b>506 885</b>	-	<b>506 885</b>
Affectation résultat	-	-	1 699	-	15 395	(17 093)	-	-	-
Dividendes versés	-	(4 066)	-	-	(32 262)	-	(36 328)	-	(36 328)
Augmentation de capital	720	5 754	-	-	-	-	6 474	-	6 474
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	17 277	17 277	-	17 277
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	-	815	-	815	-	815
Autres mouvements	-	-	-	-	10	-	10	-	10
Rachat d'actions propres	-	-	-	-	37	-	37	-	37
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>61 273</b>	<b>315 723</b>	<b>5 520</b>	-	<b>95 375</b>	<b>17 277</b>	<b>495 169</b>	-	<b>495 169</b>
Affectation résultat	-	-	607	-	16 669	(17 277)	-	-	-
Dividendes versés	-	(12 717)	-	-	(24 069)	-	(36 786)	-	(36 786)
Augmentation de capital	16 992	196 020	-	-	-	-	213 012	-	213 012
Reclassement TSDI et ORA	-	(79 275)	-	79 275	-	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	(1 311)	-	-	-	-	(1 311)	-	(1 311)
Résultat de la période	-	-	-	-	-	(14 744)	(14 744)	-	(14 744)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	-	891	-	891	-	891
Autres mouvements	-	-	-	-	(6)	-	(6)	-	(6)
Rachat d'actions propres	-	-	-	-	(91)	-	(91)	-	(91)
<b>Situation au 31.12.2018</b>	<b>78 264</b>	<b>418 440</b>	<b>6 127</b>	<b>79 275</b>	<b>88 767</b>	<b>(14 744)</b>	<b>656 129</b>	-	<b>656 129</b>

## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

### **1. Informations générales et principaux évènements de la période**

#### **1.1 Informations générales**

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») sont spécialisées dans la détention sans horizon de durée et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise avec l'objectif d'engendrer des flux réguliers de revenus.

La Société est une société anonyme dont le siège social est situé au 11 avenue de Friedland, 75008 Paris. Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (compartiment B).

Les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société le 11 mars 2019 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Les comptes consolidés et Annexes aux comptes consolidés sont présentés en euros.

Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux : Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2018.

Opérations réciproques : Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminés.

#### **1.2 Fusion absorption STE/Affine**

La Société de la Tour Eiffel (« STE ») a réalisé la fusion absorption d'Affine R.E. (« Affine ») sur la base d'une parité d'échange de 3 actions Affine pour 1 action STE le 18 décembre 2018, date de la dernière cotation du titre Affine. A cette occasion et en application de la parité d'échange, STE a procédé à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 16.760.115 euros par la création de 3.352.023 actions nouvelles. La société absorbée et ses 43 filiales interviennent comme investisseur (bureaux, commerces, entrepôts) et détiennent des actifs localisés à parts sensiblement égales entre l'Île-de-France et les autres régions.

#### **1.3 Autres principaux évènements de la Période**

- Congés significatifs reçus en 2018

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe a reçu deux congés significatifs sur les immeubles le Copernic à Massy et Seine Etoile à Suresnes qui sont respectivement effectifs en novembre 2018 et en juin 2019 représentant un loyer annualisé total de 9,8 M€.

- Distribution de dividendes

L'assemblée générale annuelle tenue le 24 mai 2018 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2017 un dividende de 3 euros par action, payé le 28 juin 2018 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 51,30 euros, au choix de l'actionnaire. 3,33 % des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions et 120.125 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises.



## **2. Méthodes comptables**

### **2.1 Référentiel comptable applicable**

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel "IFRS" (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne à la date de clôture et qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

L'établissement des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations qui ont une incidence sur les montants reconnus dans le bilan, le compte de résultat et les notes annexes aux comptes consolidés dont les principales sont les suivantes :

- ✓ Evaluation des immeubles (4.1 – Immeubles de placement)
- ✓ Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers (3.3 – Regroupements d'entreprises IFRS 3)
- ✓ Juste valeur de la dette financière (4.3 – Emprunts et autres passifs financiers)
- ✓ Acquisition d'Affine (3.3 – Regroupements d'entreprise IFRS 3)

Concernant, les normes et interprétations potentiellement applicables postérieurement au 31 décembre 2018 (notamment IFRS 16 Contrats de locations), elles n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

IFRS 16 remplacera IAS 17 ainsi que les interprétations IFRIC et SIC associées et viendra supprimer, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre "contrats de location simple" et "contrat de location financement". Les preneurs devront comptabiliser tous les contrats de location d'une durée de plus d'un an de manière analogue aux modalités actuellement prévues pour les contrats de location financement par IAS 17 et comptabiliser ainsi un actif et un passif au titre des droits et obligations créées par un contrat de location. La nouvelle norme, adoptée par l'Union européenne le 31 octobre 2017, est applicable au 1er janvier 2019.

Les principaux contrats de location identifiés par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 concernent le bail immobilier relatif au siège social du groupe et la convention d'amodiation signée par la SCI NOWA au titre de l'occupation du terrain situé sur le Port de Gennevilliers. Le Groupe appliquera cette nouvelle norme dans les comptes consolidés à compter du 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. Cela devrait conduire le Groupe à reconnaître un droit d'utilisation à l'actif d'un montant de l'ordre de 8 millions d'euros en contrepartie d'une dette de location.

### **2.2 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018**

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : Cette nouvelle norme qui a remplacé les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées, introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires basé sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis. Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17- Contrats de location. En conséquence, les revenus locatifs des activités de Foncières ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme.

IFRS 9 « Instruments financiers » : Cette nouvelle norme venant en remplacement de la norme IAS 39 s'articule autour de trois grands piliers. Les conséquences pour le Groupe, dans le cadre de la transition au 1er janvier 2018, sur l'application des nouveaux principes de chacun des piliers de la norme et de son amendement, sont décrites ci-après :

- Classification et évaluation : Le classement et l'évaluation des classes d'actifs financiers définis par la norme IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe. Le Groupe n'a pas identifié d'impact relatif à la mise en œuvre de ce volet de la norme.
- Modèle de dépréciation des actifs financiers : La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues. Le nouveau modèle défini par la norme IFRS 9 n'a pas d'impact sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances.
- Comptabilité de couverture : La Société de la Tour Eiffel utilise des instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

### **3. Principes de consolidation**

#### **3.1 Sociétés consolidées par intégration globale et coentreprises**

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.

- **Sociétés sous contrôle exclusif**

STE a le contrôle lorsqu'elle :

- Détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- Est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

La société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a des droits effectifs qui lui confèrent la capacité de diriger les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité faisant l'objet d'un investissement. Le pouvoir résulte de droits ; dans certains cas il est facile à démontrer car il résulte directement et exclusivement des droits de vote afférents aux participations. Dans d'autres cas, celui qui détient le pouvoir est celui qui a la capacité de diriger les activités qui ont l'incidence la plus importante sur les rendements de l'entité.

- **Sociétés sous contrôle conjoint**

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement décidé du contrôle exercé sur une entreprise où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

- ✓ **Coentreprises**

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

- ✓ **Activités conjointes**

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à l'opération. Ces parties sont appelées des coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- Ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- Ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- Les produits et les charges qu'il a engagés, y compris sa quote-part des produits et charges engagés conjointement, le cas échéant.

- **Entreprises associées**

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles STE a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financières et opérationnelle, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le contrôle exclusif et sont consolidées par intégration globale.

Les coentreprises constituent des partenariats dans lesquels les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celui-ci. Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence

### 3.2. Périmètre de consolidation

A l'occasion de la fusion absorption intervenue en décembre 2018 les sociétés filiales de l'absorbée sont entrées dans le périmètre du groupe. Le périmètre se présente comme suit :

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2018	% d'intérêt Déc. 2017	Date d'entrée
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	11/13 avenue Friedland 75008 Paris			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-03
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	avr-04
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	avr-04
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	sept-04
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	nov-04
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-04
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	janv-05
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	mai-05
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-05
TEAM CONSEIL	380 757 807	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	mai-06
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	mai-06
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	juil-06
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-06
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	déc-08
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	févr-11
SCI VERDUN	801 953 746	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%	avr-14
GESFIMMO	492 580 287	I.G.*	12 Rue Auber 75009 PARIS	100%		déc-18
APM CLICHY	832 407 225	I.G.*	39 Rue Washington 75000 PARIS	100%		déc-18
APM COURBEVOIE	832 352 546	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
APM SURESNES	832 352 652	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
APM KREMLIN 1	842 495 673	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
ATIT	379 839 277	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
BERCY PARKINGS	414 710 129	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
AFFINE SUD	451 849 012	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CAP 88	429 847 171	MEE**	12 Place des Etats-Unis 92545 MONTROUGE	40%		déc-18
ARCA VILLE D'ETE	492 410 964	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CHAVILLE SALENGRO	815 175 989	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CLICHY HORIZON	813 567 310	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LES 7 COLLINES	518 379 433	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CONCERTO BUCHERES 3	800 385 532	MEE**	127 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine	40%		déc-18
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	I.G.*	124 calle Cladio Coello Madrid	100%		déc-18
PARIS 29 COPERNIC	450 609 748	MEE**	56 Avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	50%		déc-18
DORIANVEST	441 886 207	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
NEVERS COLBERT	492 344 809	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
ISSY WEIDEN	830 189 726	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
KUTUM	812 573 921	I.G.*	7 Rue Etienne LITAUD 58000 NEVERS	100%		déc-18
KB2	842 540 346	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LILLE HORIZON	823 174 388	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
CAPUCINE INVESTISSEMENTS	388 162 117	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LOUVOIS	808 665 913	I.G.*	7 Rue Etienne Litaud 58000 NEVERS	100%		déc-18
LUCE PARC-LECLERC	492 803 572	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LYON DAUPHINE	833 854 201	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
LYON HORIZON	841 976 673	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
MARSEILLE 88 CAPELETTE	508 520 301	MEE**	12 Place des Etats-Unis 92545 MONTROUGE	40%		déc-18
MEUDON HORIZON	821 312 428	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
MONTIGNY AMPERE	833 357 536	MEE**	39 Rue Washington 75008 PARIS	50%		déc-18
NANTERRE TERRASSES	500 793 070	MEE**	39 Rue Washington 75008 PARIS	50%		déc-18
NANTES HORIZON	821 313 343	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
GENEVILLIERS	833 868 938	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
PARIS VAUGIRARD	504 185 174	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
PARVIS LILLE	750 601 775	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
PROMAFFINE	382 079 317	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
SEADA	812 595 338	I.G.*	7 Rue Etienne LITAUD 58000 NEVERS	100%		déc-18
SEVRES MAJOLIQUE	835 196 576	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
ST ETIENNE MOLINA	500 702 055	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
TARGET REAL ESTATE	410 970 412	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18
TOULOUSE LES AMARANTES	805 086 105	I.G.*	39 Rue Washington 75008 PARIS	100%		déc-18

\* Intégration globale

\*\* Mise en équivalence

### **3.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)**

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Toutes les sociétés du groupe ayant une activité taxable possèdent des déficits fiscaux sur lesquels elles peuvent imputer leurs impôts différés passifs, cependant, compte tenu de l'absence de perspective de récupération des déficits reportables, aucun impôt différé actif n'a été constaté sur les dépréciations enregistrées sur les actifs immobiliers.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges de l'exercice pour 2,0 M€. Les coûts liés à l'émission des actions émises en rémunération des apports sont présentés en déduction de la prime de fusion pour 1,3 M€.

La norme IFRS 3 prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition. Les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Les écarts d'acquisitions font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Pour les acquisitions ne relevant pas d'un regroupement d'entreprises, il est fait application de la norme IAS 40 (immeubles de placement).

L'acquisition d'Affine et de ses filiales par STE a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 compte tenu de l'échange complet des actions Affine en circulation contre des actions STE le 18 décembre 2018, représentant 21,7% du capital de STE après fusion.

Les actifs identifiables, les passifs repris, les éléments de hors bilan et les passifs éventuels du Groupe acquis ont été évalués individuellement à leur juste valeur, notamment les immeubles de placement et les instruments de dettes financières.

#### **Immeubles de placement :**

La juste valeur au 31 décembre 2018 a été déterminée à partir des valeurs d'expertises conduites par des experts indépendants.

#### **Emprunts et dettes financières**

Dans les comptes consolidés d'Affine, les emprunts contractés sont comptabilisés au coût amorti pour leur montant net de frais d'émission, ces derniers étant répartis sur la durée de remboursement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Dans le cadre de la mise à la juste valeur de la dette, les conditions dont elle est assortie sont estimées refléter des conditions de marché au 31 décembre 2018. La dette financière d'Affine a donc été comptabilisée pour sa valeur nominale, le stock de frais d'émission d'emprunt restant à étaler a donc été annulé pour un montant total de 3,3 M€.

## **TSDI ET ORA**

### ✓ **Obligations remboursables en actions (ORA)**

2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € émises le 15 octobre 2003 par Affine, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (624 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

Après les opérations de conversion intervenues en juin 2014 et juillet 2015, il reste 362 ORA au 31 décembre 2018.

#### **Intérêt annuel**

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- Le 15 novembre, un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23€ par obligation actuellement) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

#### **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 15/10/2013, la société peut rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

#### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit actuellement 624 actions par obligation.

### ✓ **Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 000 K€ représenté par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la société, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

#### **Intérêt annuel**

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite de 3,80% par an.

En application de leurs termes contractuels et des engagements pris dans le traité de fusion, STE s'est engagée à reprendre les droits et obligations d'Affine vis-à-vis des porteurs des TSDI et des ORA.

Compte tenu des caractéristiques des ORA et des TSDI, ils sont présentés pour leur valeur nominale en instruments de capitaux propres conformément à la norme IAS 32.

Dans le cadre de la comptabilisation provisoire de l'acquisition en juste valeur, le bilan d'entrée de périmètre de cette opération se présente comme suit :

<b>En milliers d'euros</b>	<b>18.12.2018</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	
Immobilisations incorporelles	4
Immobilisations corporelles	218
Immeubles de placement	494 564
Immeubles de placement en cours de construction	30 699
Actifs financiers	5 732
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>531 218</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	
Clients et comptes rattachés	8 076
Autres créances et comptes de régularisation	46 880
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 499
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>62 455</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	26 808
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>620 481</b>
<b>En milliers d'euros</b>	<b>18.12.2018</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	
Emprunts et dettes financières	319 253
Passifs non courants	7 686
Provision long terme	1 596
Autres passifs financiers	1 825
Dettes fiscales non courantes	-
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>330 359</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>	
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	35 115
Dettes fiscales et sociales	2 645
Dettes fournisseurs et autres dettes	41 982
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>79 742</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>410 101</b>
<b>ACTIF NET REEVALUE</b>	<b>(210 380)</b>

La juste valeur de l'actif net réévalué du Groupe Affine, part du Groupe, à la date de prise de contrôle s'élève à 210 380 milliers d'euros.



En milliers d'euros	Contrepartie transférée et juste valeur
Nombre d'actions Affine en circulation au 18.12.2018	10 056 071
Parité d'échange en actions: nombre d'actions STE / nombre d'actions Affine	1/3
Nombre d'actions STE émises en rémunération des actions Affine	3 352 024
Cours de l'action STE au 18/12/18 (en euros) - ouverture	39,40
Valeur de marché au 18/12/18 des actions STE à émettre	132 070
Valeur des ORA et TSDI	79 275
<b>Montant de la contrepartie transférée</b>	<b>211 345</b>
Actifs	620 481
Passifs	410 101
<b>Juste valeur provisoire des actifs et passifs acquis</b>	<b>210 380</b>
<b>Goodwill / (Badwill) provisoire</b>	<b>964</b>

En conséquence, au 31 décembre 2018, un goodwill provisoire a été pris en compte dans le bilan du groupe. Néanmoins, le groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

#### **Impact de la fusion sur le compte de résultat 2018**

En application de la norme IFRS 10, STE détient le contrôle du groupe Affine depuis le 18 décembre 2018. En application de la norme IFRS 3, par simplification et par absence d'impact matériel sur les comptes consolidés du nouvel ensemble, l'acquisition réalisée le 18 décembre 2018 est réputée au 31 décembre 2018 pour le compte de résultat.

Si l'opération avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Revenu net locatif et le résultat net part du groupe auraient été respectivement de 90 M€ et (24) M€.

#### **4. Notes relatives à l'état consolidé de la situation financière**

##### **4.1 Immeubles de placement**

###### **4.1.1 Comptabilisation des immeubles de placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment, ou les deux, ou partie d'un bâtiment) détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode du coût. Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Les différentes durées d'amortissement retenues pour chacun des composants et pour chaque type d'actif sont présentées ci-après :

Durées d'amortissement par composant	Bureaux	Entrepôt	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	30 ans	55 ans
Etanchéité	15 à 20 ans	20 ans	25 ans
Equipements	20 à 50 ans	20 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 ans	10 ans	10 ans

S'agissant des durées d'amortissement à retenir pour les actifs acquis le 18 décembre 2018 par voie de fusion, elles seront déterminées dans le courant du délai d'affectation de 12 mois soit avant le 31 décembre 2019.

###### **4.1.2 Tests de perte de valeur**

Les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2018, le groupe a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise
- Crédit Foncier Expertise.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- Méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées
- Méthode de capitalisation des revenus nets
- Méthode de l'actualisation des flux futurs
- Méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Ces experts utilisent des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants et dates des travaux en particulier pour les actifs en développement) et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

Les éléments quantitatifs utilisés par les experts pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe sont présentés ci-dessous :

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts en €/m <sup>2</sup>
Bureaux Paris-IdF	max	8,75%	569
	min	3,00%	92
	moyenne pondérée	5,77%	257
Bureaux Régions	max	9,50%	217
	min	5,25%	63
	moyenne pondérée	6,81%	148
<b>Bureaux</b>	<b>max</b>	<b>9,50%</b>	<b>569</b>
	<b>min</b>	<b>3,00%</b>	<b>63</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>5,96%</b>	<b>237</b>
Autres actifs	max	9,50%	346
	min	5,65%	39
	moyenne pondérée	7,20%	142
<b>Portefeuille</b>	<b>max</b>	<b>9,50%</b>	<b>569</b>
	<b>min</b>	<b>3,00%</b>	<b>39</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>6,09%</b>	<b>227</b>

#### 4.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Le Groupe a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût. Il doit néanmoins fournir la juste valeur des immeubles de placement dans son annexe aux comptes consolidés :

(en milliers d'euros)	Au 31.12.2018		Au 31.12.2017	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeuble de placement	1 679 818	1 471 353	1 162 281	945 945
Immeubles destinés à être cédés	31 508	31 058	4 250	4 250
Total patrimoine	1 711 326	1 502 411	1 166 531	950 195
Montants nets des avantages accordés aux locataires	5 883		2 347	
Juste valeur des immeubles de placement	1 717 209	1 502 411	1 168 878	950 195
Montant des VEFA restant à décaisser	23 205			
Total montant des expertises immobilières	1 740 414	1 502 411	1 168 878	950 195

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2018 ressort à 7,02 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2018, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 93,7 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 58,3 M€.

#### **4.1.4 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés**

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la Société. Ce classement s'opère s'il existe un engagement juridique (promesse de vente ou mandat de vente) et que la vente doit intervenir dans le délai de douze mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie sont évalués à la valeur la plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente, et cessent d'être amortis à compter de leur classement en « actifs destinés à être cédés ».

Dans le bilan d'entrée d'Affine, les immeubles présentés en « actifs destinés à être cédés » ne répondaient pas strictement au 31 décembre 2018 aux critères de déclassement ci-dessus. Cependant, le Groupe n'envisageant pas le maintien de ces actifs en immeuble de placement, la présentation du bilan d'entrée d'Affine a été maintenue. Les immeubles concernés sont :

- Sant Feliu ;
- Arcachon ;
- Saint Julien les Metz ;
- Mulhouse ;
- Bourg les Valences ;
- Saint Etienne Molina.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Dettes liées aux actifs destinés à être cédés.

#### **4.2 Capitaux propres et paiements en actions**

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (stock-options et actions gratuites). En application de la norme IAS 32, la juste valeur de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

La juste valeur des actions gratuites et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution. Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la Société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

#### **4.3 Emprunts et autres passifs financiers**

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des frais d'émission encourus, puis à leur coût amorti.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la date de règlement. Ils sont évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat. Ces instruments financiers sont inscrits en « autres passifs financiers » (courant ou non courant).

#### **4.4 Provisions**

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

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2018 est de 67 personnes contre 32 personnes au 31 décembre 2017. Cette progression de l'effectif est principalement la conséquence des contrats de travail du personnel d'Affine lors de la fusion.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en capitaux propres.

Les hypothèses de valorisation prises en compte sont les suivantes :

- évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 1,57 %) ;
- hypothèses de mortalité (source INSEE 2013) ;
- rotation du personnel ;
- augmentation des salaires de 0 à 3,92% ;
- un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

Dans le cadre du désengagement d'Affine du groupe Banimmo, des engagements de rachats d'actifs ont été consentis entre Affine et Banimmo :

- Un put a été octroyé par Banimmo à Affine concernant l'actif Paris Vaugirard afin d'immuniser Affine contre des variations de valeur de l'actif par un mécanisme de garantie de la situation nette de la filiale portant l'immeuble pour sa valeur d'acquisition.
- Un put a été octroyé par Affine à Banimmo concernant un actif hôtelier à Chantilly afin de prémunir Banimmo contre une baisse de valeur de l'actif par un mécanisme de garantie de prix à 19,2 M€.

La prise en compte de l'existence du put a conduit le Groupe à constituer une provision pour risque de 1,3 M€ au 31 décembre 2018 afin de ramener la situation nette de la société Paris Vaugirard à son montant garanti par Banimmo.

#### **4.5 Impôts courants et impôts différés**

##### **Régime fiscal du groupe**

La Société a opté pour le statut fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées.

Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opérations n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. Ainsi, le résultat fiscal de la société Team Conseil est soumis en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

##### **Imposition différée**

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opteront dans un avenir proche pour le régime SIIC, le groupe considère que l'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résultent de la façon dont l'entité s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler ces actifs et passifs. Ainsi, dans ce cadre une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

La société a considéré que la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relève de l'activité opérationnelle. A ce titre, la contribution qualifiée de charge opérationnelle ne rentre pas dans le champ d'application d'IAS 12.

##### **Différés de paiement**

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

## **5. Notes relatives aux postes du compte de résultat**

### **5.1 Reconnaissance des loyers**

La rubrique Revenus locatifs bruts correspond aux revenus des locations des immeubles de placement avant affectation des charges directement imputables au patrimoine et restant supportées par le Groupe.

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction et les baux à clauses spécifiques, répondent à la définition de location simple telle que la définit la norme IAS 17.

L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des mesures d'accompagnement accordées. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

### **5.2 Résultat de cession**

Le résultat de cession des immeubles de placement enregistre la plus ou moins-value réalisée à l'occasion de la cession des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Le résultat de cession comprend également les droits d'enregistrement et les frais encourus dans le cadre de ces cessions.

### **5.3 Reporting Sectoriel**

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8. Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter les immeubles en un seul secteur.

## **6. Gestion des risques financiers**

### **Risque de marché immobilier**

La détention d'actifs immobiliers tertiaires destinés à la location expose le Groupe aux risques de fluctuation des valeurs locatives, de la vacance des actifs et de la valeur du patrimoine.

Voir Note 4. Juste valeur des immeubles de placement pour une estimation de la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse des taux de rendement.

### **Risque de taux d'intérêt**

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe. Une hausse des taux entraînerait un surenchérissement du coût de financement et serait susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable en utilisant des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 908 M€ en valeur nominale, composée de 290 M€ à taux fixe et 618 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 638 M€ par des contrats de CAP et 55 M€ par des contrats de Swap. Ainsi, au 31 décembre 2018, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à de 108 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2018, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,9 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de + 1,9 M€.

### **Risque de contrepartie**

Le Groupe ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

### **Risque de change**

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en zone Euro et pour l'essentiel en France, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

### **Risque de liquidité**

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Notamment, le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal.

La Société a conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe. Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2018 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 6,1 ans (7,2 ans au 31 décembre 2017).

Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2018 est de 48,9 % (37,3 % au 31 décembre 2017).



## 7. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

### 7.1 Immeubles de placement

en milliers d'euros	31.12.2017	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassements	Entrée de périmètre	31.12.2018
Immeubles de placement non amortissables	330 570	830	(4 293)	-	-	168 799	495 907
Immeubles de placement amortissables	789 486	1 378	(17 375)	-	25 550	325 765	1 124 803
Immeubles de placements en valeur brute	1 120 056	2 208	(21 668)	-	25 550	494 564	1 620 710
Amortissements	(202 375)	-	11 008	(28 946)	2 067	(0)	(218 246)
dépréciation	(1 126)	-	-	(21 408)	(2 051)	-	(24 585)
Immeubles de placements en valeur nette (1)	916 555	2 208	(10 660)	(50 354)	25 565	494 564	1 377 877
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	29 390	58 939	-	-	(25 551)	30 699	93 473
Actifs destinés à être cédés (3)	4 250	-	-	-	-	26 808	31 058
<b>Total (1+2+3)</b>	<b>950 195</b>	<b>61 147</b>	<b>(10 660)</b>	<b>(50 354)</b>	<b>14</b>	<b>552 072</b>	<b>1 502 408</b>

Les actifs destinés à être cédés se composent au 31 décembre 2018 de :

- Un bâtiment situé à Bobigny vendu en janvier 2019 ;
- Sant Feliu ;
- Arcachon ;
- Saint Julien les Metz ;
- Mulhouse ;
- Bourg les Valences ;
- Saint Etienne Molina, vendu en février 2019.

Les immeubles cédés au cours de 2018 se composent d'un actif à Mitry Maury et d'un bâtiment à Bobigny.

Le montant de la dépréciation constatée est principalement lié à la prise en compte dans la valorisation des actifs des congés reçus sur les immeubles Seine Etoile de Suresnes et Copernic de Massy.

### 7.2 Actifs financiers non courants

en milliers d'euros	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31.12.2017</b>	<b>451</b>	<b>298</b>	<b>74</b>	-	<b>823</b>
Augmentations	2 645	20	8	1 500	4 173
Diminutions	-	-	(10)	-	(10)
Entrée de périmètre	210	2 386	3 135	-	5 731
Effet juste valeur (résultat)	(657)	-	-	-	(657)
<b>Solde net au 31.12.2018</b>	<b>2 649</b>	<b>2 704</b>	<b>3 208</b>	<b>1 500</b>	<b>10 063</b>

Les titres non consolidés sont constitués par la prise de participation à hauteur de 4,3% dans la société Axe Seine en décembre 2018.

Les prêts sont principalement constitués des contrats de location financement au sens d'IAS 17 issus de la fusion absorption Affine. La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en location financement s'il a pour

effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le bailleur comptabilise alors une créance dans son bilan pour la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 31 décembre 2018 :

en milliers d'euros	Juste Valeur 31.12.2017	Entrée de périmètre	Souscription	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur 31.12.2018
<b>Instruments risque de taux</b>					
Swaps de taux - payeur fixe		(651)			(651)
Options de taux - cap	451	210	2 645	(657)	2 649
<b>Total des instruments - risque de taux</b>	<b>451</b>	<b>(441)</b>	<b>2 645</b>	<b>(657)</b>	<b>1 998</b>
<b>Présentation des instruments dérivés au bilan</b>					
Actifs financiers (Instruments dérivés actifs)	451	210	2 645	(657)	2 649
Autres passifs financiers non courants (Instruments dérivés passifs)		(651)			(651)

en milliers d'euros	Taux moyen	Total notionnel couvert	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>Analyse des notionnels par échéances</b>					
Swaps de taux - payeur fixe	0,78%	55 368	2 670	40 341	12 357
Options de taux - cap	0,74%	646 142	67 933	202 373	375 836
<b>Total des instruments - risque de taux</b>		<b>701 510</b>	<b>70 603</b>	<b>242 714</b>	<b>388 192</b>

### Participations dans les sociétés mises en équivalences

Principaux éléments de la situation financière des sociétés ayant des participations ne donnant pas le contrôle :

(en milliers d'euros)	CAP 88	MARSEILLE 88 CAPELETTE	NANTERRE TERRASSES	PARIS 29 COPERNIC	CONCERTO BUCHERES 3	MONTIGNY AMPERE
Patrimoine Immobilier	-	-	-	-	-	7 200
Autres actifs	41	1 063	604	1	60	53
<b>Total Actif</b>	<b>41</b>	<b>1 063</b>	<b>604</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>7 253</b>
Capitaux propres	38	3	1	1	1	3 192
Emprunts externes et dettes auprès des associés	-	1 058	19	4	58	10 230
Autres passifs	3	2	585	4		215
<b>Total Passif</b>	<b>41</b>	<b>1 063</b>	<b>604</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>7 253</b>
% de détention	40%	40%	50%	50%	40%	50%
Quote part de capitaux propres	15	1	1	1	1	(1 596)

Une provision a été inscrite au passif pour constater l'obligation du Groupe à prendre en charge la quote-part de capitaux propres négative dans ces sociétés.

### 7.3 Clients et créances courantes

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Clients et comptes rattachés	35 824	26 092
Dépréciation des Clients	(4 904)	(733)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>30 919</b>	<b>25 359</b>
Avances et acomptes versés	2 486	78
Avoir à recevoir sur immobilisations	-	625
Créances sur l'Etat	22 145	4 903
Comptes courants	12 241	
Charges constatées d'avance	786	221
Créances diverses	22 533	9 447
Créances sur cessions d'actifs	2 365	
Autres créances	62 556	15 274
Dépréciation des autres créances	(1 596)	-
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>60 961</b>	<b>15 274</b>

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir.  
Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2018 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locatives des sociétés entrées dans le périmètre.

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement.  
Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, ou que la situation du client permet de conclure à un risque de non recouvrement, la créance est transférée en créances douteuses et dépréciée en totalité pour le montant HT sous déduction des garanties reçues.

### 7.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Disponibilités	67 130	13 008
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>67 130</b>	<b>13 008</b>
Soldes créditeurs de banque	(10 522)	-
<b>Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>56 608</b>	<b>13 008</b>

L'incidence sur le tableau des flux de trésorerie des variations de périmètre s'analyse comme suit :

en milliers d'euros	31.12.2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie Affine	7 499
Soldes créditeurs de banque Affine	(10 522)
Coûts liés à l'émission des actions nouvelles en rémunération des apports présentés en déduction de la prime de fusion	(1 310)
<b>Incidence des variations de périmètre</b>	<b>(4 333)</b>

## 7.5 Capitaux propres et paiements en actions

### 7.5.1 Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>12 110 509</b>	<b>5</b>	<b>60 552</b>	<b>314 037</b>	<b>374 590</b>
Augmentation de capital	144 037	-	721	5 754	6 475
Dividendes versés	-	-	-	(4 066)	(4 066)
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>12 254 546</b>	<b>5</b>	<b>61 273</b>	<b>315 725</b>	<b>376 999</b>
Augmentation de capital	3 398 325	-	16 992	116 745	133 737
Frais d'émission	-	-	-	(1 310)	(1 310)
Dividendes versés	-	-	-	(12 719)	(12 719)
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>15 652 871</b>	<b>5</b>	<b>78 264</b>	<b>418 441</b>	<b>496 706</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.  
 Plusieurs augmentations de capital sont intervenues en 2018 :

		Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
Exercice de stock-options	15/03/2018	11 219	5	56	399	455
Versement de dividendes en actions	22/06/2018	23 583	5	118	1 094	1 211
Attribution actions gratuites	08/12/2018	11 500	5	58	(58)	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>46 302</b>		<b>232</b>	<b>1 435</b>	<b>1 666</b>
Fusion Affine	18/12/2018	3 352 023	5	16 760	115 311	132 071
<b>Sous-Total 2</b>		<b>3 352 023</b>		<b>16 760</b>	<b>115 311</b>	<b>132 071</b>
<b>Total des augmentations de capital</b>		<b>3 398 325</b>	<b>5</b>	<b>16 992</b>	<b>116 745</b>	<b>133 737</b>

### 7.5.2 Emission d'options sur actions

Les options sur actions en circulation au 31 décembre 2017 ont toutes été exercées au cours du premier semestre 2018 au prix d'exercice de 41 €.

### 7.5.3 Attribution d'actions gratuites

La norme IFRS 2 prescrit de constater une charge de personnel correspondant aux services rémunérés par des avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiements fondés sur des actions. Ces services sont évalués à la juste valeur des instruments accordés.

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31 décembre 2017	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31 décembre 2018	Juste valeur	Hypothèse retenue : juste valeur de l'action (en euros)
21 novembre 2018		7 000			7 000	288 228	41,18
8 décembre 2017	15 000			(3 500)	11 500	786 402	52,43
27 avril 2017 *		2 999			2 999	*	*
29 novembre 2016	3 300			(3 300)		704 844	50,35
28 avril 2016 *		7 053			7 053	*	*
<b>TOTAL</b>	<b>18 300</b>	<b>17 052</b>		<b>(6 800)</b>	<b>28 552</b>		

\* actions gratuites attribuées aux détenteurs d'actions gratuites Affine

Le 8 décembre 2017, il a été attribué

- 11 500 actions gratuites à des salariés des sociétés Team Conseil et Société de la Tour Eiffel sans condition de performance.

L'attribution des actions devient définitive aux termes d'une période d'un an et le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale d'un an à compter de l'attribution définitive.

Au 31 décembre 2018, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 891 K€.

## 7.6 Emprunts et autres passifs financiers

en milliers d'euros	31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Entrées dans le périmètre	31.12.2018
- Emprunts et dettes financières non courants	408 721	140 000	(55)	310 924	859 591
- Dettes sur CAP et SWAP	-	-	-	651	651
- Dépôts et caution. reçus	11 550	561	(1 664)	6 389	16 836
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>11 550</b>	<b>561</b>	<b>(1 663)</b>	<b>7 040</b>	<b>17 487</b>
Total autres passifs financiers	594	-	(60)	-	534
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>420 865</b>	<b>140 561</b>	<b>(1 778)</b>	<b>317 964</b>	<b>877 612</b>
- Emprunt et dettes financières	-	-	-	8 329	8 329
- DG sur immeubles destinés à être cédés	-	-	-	646	646
<b>Total des dettes liées aux actifs destinés à être cédés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 975</b>	<b>8 975</b>
- Emprunts et dettes financières courants	36 000	-	(36 000)	24 134	24 134
- Intérêts courus	4 386	4 901	(4 386)	-	4 901
- Concours bancaires	-	-	-	10 522	10 522
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	40 386	4 901	(40 386)	34 656	39 557
- Dettes sur CAP et SWAP	-	-	-	-	-
Total autres passifs financiers	-	-	-	-	-
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>40 386</b>	<b>4 901</b>	<b>(40 386)</b>	<b>34 656</b>	<b>39 557</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>461 251</b>	<b>145 462</b>	<b>(42 164)</b>	<b>361 595</b>	<b>926 144</b>

Analyse des dettes financières non courantes en milliers d'euros	Montant au bilan	Échéances entre 1 et 5 ans	Échéances supérieures à 5 ans
Emprunt et dettes financières	859 589	141 186	718 403
Dépôts et caution. reçus	17 482	17 482	-

### Emprunts auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	296,6	611,4	<b>908,0</b>

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 2,22 % au cours de 2018 (contre 2,06 % sur l'année 2017).

## 7.7 Provisions

en milliers d'euros	31.12.2017	Dotations	Reprises utilisées	Entrée de périmètre	31.12.2018
Provisions pour indemnités de départ en retraite	272	50	-	-	322
Autres provisions pour charges	286	19	(247)	1 825	1 882
Autres provisions pour risques	-	-	-	1 596	1 596
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>557</b>	<b>69</b>	<b>(247)</b>	<b>3 420</b>	<b>3 800</b>

Au 31 décembre 2018, les provisions pour charges se décomposent principalement de la façon suivante :

- une provision d'1,3M€ pour refléter l'engagement reçu de Banimmo concernant le rachat des titres de la société Paris Vaugirard pour un montant de 3,1M€.
- une provision pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites.

Les provisions pour risque de 1,6 M€ correspond au provisionnement de la part de capitaux propres négatifs revenant au groupe des sociétés mises en équivalence entrées dans le périmètre en décembre 2018 (société Montigny Ampère).

## **7.8 Dettes fiscales et sociales**

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Dettes fiscales non courantes (Exit Tax)	-	3 809
<b>Dettes fiscales (impôt sur les sociétés)</b>	<b>-</b>	<b>3 809</b>
Dettes sociales	2 731	1 719
Dettes fiscales courantes (Exit Tax)	3 958	3 907
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	7 311	5 714
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>14 000</b>	<b>11 340</b>

## **7.9 Dettes fournisseurs et autres dettes**

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Dettes fournisseurs	18 475	7 852
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	4 716	407
Jetons de présence	250	252
Avances et acomptes reçus	899	2 051
Autres dettes	29 436	2 499
Produits constatés d'avance	19 676	20 602
<b>TOTAL</b>	<b>73 944</b>	<b>33 664</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2018 du quittancement des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Les autres dettes sont constituées essentiellement au 31 décembre 2018 des appels de provision pour charges en attente de reddition dans le cadre de la gestion locative des sociétés entrées dans le périmètre.

## 7.10 Revenus locatifs nets

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Produits de location	67 242	68 415
Chiffre d'affaires VEFA		3
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>67 242</b>	<b>68 419</b>
Facturation des charges locatives	21 082	18 891
Charges locatives	(12 966)	(11 830)
Taxes sur immeuble	(12 090)	(11 073)
Assurance	(699)	(691)
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>(4 674)</b>	<b>(4 703)</b>
Entretien et réparations	(32)	(47)
Honoraires immeubles	(1 278)	(525)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(1 310)</b>	<b>(572)</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>61 259</b>	<b>63 143</b>

Les charges locatives supportées correspondent aux charges non refacturables aux locataires du fait des baux et de la vacance des locaux et aux charges qui incombent au propriétaire.

## 7.11 Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes

### Frais généraux

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Locations et charges locatives	(940)	(381)
Entretien et réparations	(238)	(219)
Primes d'assurance	(280)	(191)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(2 128)	(1 752)
Pub, publication, relations publiques	(235)	(369)
Frais de projets	(3 766)	-
Autres services extérieurs	(749)	(958)
<b>Total des frais généraux</b>	<b>(8 336)</b>	<b>(3 870)</b>

### Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Rémunération du personnel	(3 784)	(3 193)
Charges sociales	(1 945)	(1 900)
Charges sur paiements en actions	(891)	(812)
<b>Total des frais de personnel</b>	<b>(6 620)</b>	<b>(5 906)</b>

### Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
CVAE	(637)	(404)
Taxe sur rémunérations	(140)	(146)
Autres	(47)	(43)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(823)</b>	<b>(593)</b>

## 7.12 Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(116)	(56)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(29 100)	(26 769)
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(29 215)</b>	<b>(26 825)</b>
- Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	(22 534)	282
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	1 080	(18)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	282	60
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>(21 171)</b>	<b>324</b>

## 7.13 Résultat de cession des immeubles de placement

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Produits sur cession d'immeubles de placement	7 222	1 826
- Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	5 400	-
<b>Produits de cession</b>	<b>12 622</b>	<b>1 826</b>
- Valeur des immeubles de placement	(4 966)	(1 166)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(5 706)	-
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(10 672)</b>	<b>(1 166)</b>
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>1 951</b>	<b>660</b>

## 7.14 Autres produits et charges d'exploitation

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Régularisation de TVA sur vente d'immeuble	(448)	-
- Indemnisation versée suite à vente d'actif	(227)	-
- Jetons de présence	(255)	(252)
- Régularisations tiers et autres	(83)	(147)
<b>Total des autres charges d'exploitation</b>	<b>(1 013)</b>	<b>(399)</b>

## 7.15 Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
- Autres produits financiers	4	11
- Produits des cessions de titres	-	-
<b>Total des autres produits financiers</b>	<b>4</b>	<b>11</b>
- Autres charges financières (1)	(810)	(457)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>(812)</b>	<b>(457)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(808)</b>	<b>(446)</b>

Les autres charges financières de 2018 sont principalement constituées de l'impact de revalorisation des instruments de couverture sur l'exercice.



## **7.16 Résultat de base par action**

### **Résultat de base**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

---

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Résultat de l'exercice	(14 744)	17 277
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 559 709	12 177 133
Résultat de base par action (€ par action)	(1,17)	1,42

---

### **Résultat dilué**

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de toutes les actions gratuites et des stock-options ayant un effet potentiellement dilutif.

---

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Résultat de l'exercice	(14 744)	17 277
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	12 580 524	12 204 130
Résultat dilué par action (€ par action)	(1,17)	1,42

---

### **Instruments dilutifs**

Le nombre d'actions au 31 décembre 2018 pouvant donner accès au capital est le suivant :

---

	<b>Nombre d'actions dilué</b>
Actions	15 652 871
Actions gratuites	7 000
ORA	75 296
Actions propres	(4 858)
<b>TOTAL</b>	<b>15 730 309</b>

---

## 8. Autres Informations

### 8.1 Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2018 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	Encours Nominal	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	202,9	55%	2x	na	na	na	48,9%	539%	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	91,1	55%	2x	na	na	na	48,9%	539%	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	59,7	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2017	99,8	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	99,7	50%	2x	na	<20%	>500 M€	48,9%	430%	na	19,82%	1162	E3M+ 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2021	Corporate
Lignes de Crédit	14,0	60-65%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M+ 80-180bps	na	Corporate
Financements hypothécaires	340,4													
- dont	78,2	67,5%	1,75x 2,00x	na	na	na	63%	3,9x	na	na	na	E3M+ 135-140bps	na	Sécurisé
- dont	32,7	65-70%	na	1,15x 1,20x	na	na	58%	na	1,6x	na	na	E3M+ 115-160bps	na	Sécurisé
- dont	229,6	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	Sécurisé
Total Dette Bancaire	907,5													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets ;
- Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert) : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

#### Engagements pris au titre des financements hypothécaires

Au titre des financements hypothécaires, le Groupe a accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par les banques pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis. Les immeubles concernés sont hypothéqués à titre de sûreté et garantie du remboursement des prêts contractés correspondants.

Ont été données en garantie, au profit des banques toutes les créances actuelles ou futures résultant des baux intervenus ou des baux à intervenir sur tous les immeubles.

Enfin, les comptes de fonctionnement des immeubles ouverts dans les livres des banques ont été nantis au profit des banques prêteuses.

## 8.2 Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille (jusqu'à la fin des contrats)

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
A moins d'un an	100 017	66 910
A plus d'un an et à moins de 5 ans	328 492	223 502
A plus de 5 ans	102 538	92 892
<b>Total des paiements futurs</b>	<b>531 048</b>	<b>383 303</b>

## 8.3 Engagements hors bilan

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	41 994	31 597
Promesses d'achat d'immeubles	21 450	
Option de vente Immeuble Dolce Chantilly (Banimmco)	19 200	
Autres	50	100
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>82 694</b>	<b>31 697</b>

### ENGAGEMENTS RECUS

#### Engagements hors bilan reçus liés au financement

Lignes de crédit non utilisées	350 000	390 000
--------------------------------	---------	---------

#### Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles

Promesses de vente d'immeubles	5 700	4 250
Cautions locataires et garanties à première demande	29 212	-
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 150	25 000
Autres	100	100

<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>410 162</b>	<b>419 350</b>
------------------------------------	----------------	----------------

## 8.4 Informations relatives aux parties liées

### 8.4.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2018 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Avantages à court terme	740	305
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat	N/A	N/A
Paiement en actions	62	117

#### 8.4.2 Transactions avec les sociétés liées

en milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
CAP 88	(25)	-
CONCERTO BUCHERES 3	(25)	-
COPERNIC	81	-
MARSEILLE CAPELETTE	486	-
MONTIGNY AMPERE	10 230	-
NANTERRE	(4)	-
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>10 742</b>	<b>-</b>

#### 8.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes

(en K€)	2018		2017	
	PWC Audit	EY et Autres	PWC	Expertise & Audit
Société de la Tour Eiffel	100	100	144	79
Filiales	30	16	56	31
<b>Total des honoraires liés à la certification des comptes</b>	<b>130</b>	<b>116</b>	<b>200</b>	<b>110</b>
Autres services	99	89	16	-

Au titre de 2018, Expertise et Audit a perçu des honoraires liés à la certification des comptes de filiales du Groupe pour un montant de 17 K€.

#### 8.6 Evénements postérieurs à la clôture

Néant