



**SOCIETE  
DE LA  
TOUR EIFFEL**

**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019**

Société anonyme au capital de 82.543.745 euros  
Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS  
572 182 269 RCS PARIS

<b>1.</b>	<b>Etat consolidé de la situation financière .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Compte de résultat global consolidé .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Tableau des flux de trésorerie .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Tableau de variation des capitaux propres .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Annexe aux comptes consolidés.....</b>	<b>8</b>
5.1	<i>Informations générales et principaux évènements de la période .....</i>	<i>8</i>
5.2	<i>Méthodes comptables .....</i>	<i>10</i>
5.3	<i>Principes de consolidation .....</i>	<i>13</i>
5.4	<i>Notes relatives à l'état consolidé de la situation financière .....</i>	<i>18</i>
5.5	<i>Notes relatives aux postes du compte de résultat .....</i>	<i>23</i>
5.6	<i>Gestion des risques financiers.....</i>	<i>23</i>
5.7	<i>Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie .....</i>	<i>25</i>
5.8	<i>Autres Informations .....</i>	<i>33</i>

## 1. Etat consolidé de la situation financière

## Bilan actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Ecart d'acquisition	5.3.3	-	964
Immobilisations incorporelles		184	303
Immobilisations corporelles		928	945
Immeubles de placement	5.7.1	1 420 154	1 377 877
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	75 517	93 473
Droits d'utilisation de l'actif loué	5.2.4	16 373	-
Actifs financiers	5.7.2	6 927	10 063
Impôt différé actif		920	322
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 521 002</b>	<b>1 483 948</b>
Clients et comptes rattachés	5.7.3	42 953	30 919
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	54 866	60 961
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	50 275	67 130
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>148 094</b>	<b>159 010</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	49 625	31 058
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.2.4	3 300	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 722 021</b>	<b>1 674 016</b>

**Bilan passif**

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital	5.7.5	82 544	78 264
Primes liées au capital	5.7.5	397 861	418 440
ORA & TSDI	5.4.5	79 177	79 275
Réserve légale		6 127	6 127
Réserves consolidées		72 565	88 767
Résultat consolidé de l'exercice		1 406	(14 744)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>639 679</b>	<b>656 129</b>
Emprunts et dettes financières	5.7.6	941 692	859 589
Obligations locatives non courantes	5.2.4	15 615	-
Passifs non courants	5.7.6	17 701	17 487
Provision long terme	5.7.7	4 166	3 800
Autres passifs financiers	5.7.6	476	535
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>979 650</b>	<b>881 411</b>
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	2 369	8 329
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	4 480	646
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	18 261	39 557
Obligations locatives courantes	5.2.4	893	-
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	13 102	14 000
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	63 587	73 944
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>102 692</b>	<b>136 476</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 722 021</b>	<b>1 674 016</b>

**2. Compte de résultat global consolidé**

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts		96 996	67 242
Refacturation des charges locatives		34 289	21 082
Charges locatives		(42 829)	(27 980)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(2 332)	(1 310)
<b>Revenus locatifs nets</b>	5.2.5 / 5.7.10	<b>86 123</b>	<b>59 034</b>
Frais généraux	5.7.11	(8 005)	(8 591)
Impôts et taxes	5.7.11	(1 269)	(823)
Frais de personnel	5.7.11	(8 786)	(6 620)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.2.5	3 260	2 225
<b>Frais de fonctionnement</b>	5.2.5	<b>(14 801)</b>	<b>(13 810)</b>
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(47 343)	(29 215)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	2 217	(21 171)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>26 195</b>	<b>(5 163)</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	2 672	1 951
Autres produits d'exploitation	5.3.3	322	1 289
Autres charges d'exploitation	5.7.14	(2 158)	(758)
Dépréciation de l'écart d'acquisition		(4 139)	
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>22 891</b>	<b>(2 681)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(19 058)</b>	<b>(11 041)</b>
Autres produits et charges financiers	5.7.15	(1 649)	(808)
Impôts sur les résultats		(198)	(213)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(580)	-
<b>RESULTAT NET</b>		<b>1 406</b>	<b>(14 744)</b>
Intérêts minoritaires		-	
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>1 406</b>	<b>(14 744)</b>
Résultat par action	5.7.16	0,09	(1,17)
Résultat dilué par action	5.7.16	0,09	(1,17)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>1 406</b>	<b>(14 744)</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(15)	(6)
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>1 391</b>	<b>(14 750)</b>

Le compte de résultat global au 31 décembre 2018 a fait l'objet de reclassements sans incidence sur le résultat net (cf. note 5.2.5 Changement de présentation du compte de résultat).

**3. Tableau des flux de trésorerie**

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>1 406</b>	<b>(14 744)</b>
Retraitement :			-
Dotations nettes aux amortissements et provisions		48 771	50 395
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		307	422
Plus ou moins-value de cession		(2 240)	(1 951)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		446	891
Résultat des sociétés mises en équivalence		580	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>49 269</b>	<b>35 013</b>
Charge d'impôt		198	213
Coût de l'endettement financier net		18 899	11 041
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>68 367</b>	<b>46 267</b>
Impôts versés		132	(305)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(6 425)	(1 881)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>62 073</b>	<b>44 081</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5.7.1	(132 378)	(61 963)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières		2	(1 510)
Cessions d'immobilisations		33 002	12 622
Incidence des variations de périmètre			(4 333)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(99 374)</b>	<b>(55 184)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(46 929)	(36 786)
Augmentation de capital	5.7.5	31 548	1 666
(Acquisition) / cession des actions propres		(227)	(91)
Emissions d'emprunts	5.6.6	363 211	140 000
Remboursements d'emprunts	5.6.6	(297 964)	(36 000)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		2 660	(1 102)
Coût des TSDI et des ORA		(2 724)	-
Intérêts financiers nets versés		(18 603)	(12 983)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>30 971</b>	<b>54 704</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>(6 329)</b>	<b>43 601</b>
Trésorerie d'ouverture	5.7.4	56 604	13 008
Trésorerie de clôture	5.7.4	50 275	56 608
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(6 329)</b>	<b>43 601</b>

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 124,3 M€ figurant dans la « note 5.7.1 - Immeubles de placement » majoré de 7,6 M€ de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations en 2019.

## 4. Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	ORA et TSDI	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31/12/2017</b>	<b>61 273</b>	<b>315 725</b>		<b>5 520</b>	<b>95 375</b>	<b>17 277</b>	<b>495 170</b>		<b>495 170</b>
Affectation du résultat				607	16 669	(17 277)	(1)		(1)
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)
Plans attribution gratuite d'actions					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>79 275</b>	<b>6 127</b>	<b>88 767</b>	<b>(14 744)</b>	<b>656 129</b>		<b>656 129</b>
Affectation du résultat					(14 744)	14 744			
Dividendes versés		(46 929)					(46 929)		(46 929)
Augmentation de capital	4 279	27 268					31 548		31 548
Reclassement prime d'émission		(919)			919				
Rémunération TSDI et ORA			(98)		(2 626)		(2 724)		(2 724)
Résultat de la période						1 406	1 406		1 406
Plans attribution gratuite d'actions					446		446		446
Autres mouvements					40		40		40
Rachat d'actions propres					(239)		(239)		(239)
<b>Situation au 31/12/2019</b>	<b>82 543</b>	<b>397 862</b>	<b>79 177</b>	<b>6 127</b>	<b>72 564</b>	<b>1 406</b>	<b>639 679</b>		<b>639 679</b>

## 5. Annexe aux comptes consolidés

### 5.1 Informations générales et principaux événements de la période

#### 5.1.1 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 2019 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Société le 5 mars 2020 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 30 avril 2020. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2019

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

#### 5.1.2 Principaux événements de la Période

- Acquisitions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
mars-19	Marseille-Parc des Ayzalades 7A	1 157
mars-19	Le Haillan - Bordeaux Tessi	2 925
mars-19	Coulommiers	637
mars-19	Lyon Tessi	2 294
mars-19	Naïade Tessi nanterre	3 710
oct.-19	Nautile 4	1 390
sept.-19	Aix-Parc du Golf - bât. Polysius	4 800
déc.-19	Aix-Parc du Golf - bât. 1 & 21	2024

Le montant total des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019 est de 38,9 M€

- Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
févr.-19	Saint Etienne Molina	-
mai.-19	Arcachon Sofidy	916
juin-19	Arcachon lot Babian	78
juil.-19	Saint Julien les Metz	5 652
oct.-19	Arcachon Pressler	78
oct.-19	Sant Feliu	23 000
oct.-19	Arcachon Rossi	43
nov.-19	Strasbourg-Parc Eiffel Strasbourg bât. G	1 258
déc.-19	Gennevilliers (bât A)	10 340
déc.-19	Lucé	-
déc.-19	Arcachon Parinaud	313
déc.-19	La poste Gennevilliers (Nowa)	20 570

Le montant total des cessions réalisées au cours de l'exercice 2019 est de 36,2 M€



## SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

Page 9/35

- Evolution de l'encours des emprunts

En date du 23 octobre 2019 le Groupe a souscrit un emprunt sur une durée de 7 ans, d'un montant de 330 M€ tiré à hauteur de 294,1 M€ à la clôture (dont 213,6 M€ pour refinancer des emprunts hypothécaires mis en place par Affine).

- Instruments de couverture

Elément	Date	Forme	Montant total (en M€)	Taux (en %)	Année de couverture
Couverture	déc.-19	CAP	450	0,0	janv. 20 - oct. 22
Couverture	déc.-19	CAP	450	0,5	nov. 22 – janv. 25

- Distribution 2019

L'assemblée générale annuelle tenue le 28 mai 2019 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2018 un montant de 3 euros par action, sous la forme de remboursement de prime d'émission, payé le 28 juin 2019 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 36,86 euros, au choix de l'actionnaire. 67,16 % des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions et 855.878 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises.

Compte tenu du remboursement de prime d'émission effectué, le ratio de conversion des ORA est passé de 208 actions pour une ORA à 224,922.

## 5.2 Méthodes comptables

### 5.2.1 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, 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)).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous :

### 5.2.2 Normes, interprétations et amendements applicables au 1er janvier 2019

Les normes, interprétations et amendements suivants parus au Journal Officiel de l'Union européenne à la date de clôture sont appliqués pour la première fois en 2019 :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRS 9	Amendements à IFRS 9 : clauses de remboursement anticipé avec compensation négative	1 <sup>er</sup> janvier 2019
IFRS 16	Contrats de location	1 <sup>er</sup> janvier 2019
Améliorations annuelles (cycle 2015-2017)	Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en décembre 2017	1 <sup>er</sup> janvier 2019
Amendements à IAS 19	Modification, réduction ou cessation de régime	1 <sup>er</sup> janvier 2019
Amendements à IAS 28	Investissements à long-terme dans des entreprises associées et des coentreprises	1 <sup>er</sup> janvier 2019
IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux	1 <sup>er</sup> janvier 2019

A l'exception d'IFRS 16 dont la première application est détaillée au paragraphe 5.2.4, l'application des normes, interprétations et amendements ci-dessus n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2019.

### 5.2.3 Normes, interprétations et amendements non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, applicables par anticipation sur option

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, interprétations et amendements suivants dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2019 :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
Amendements à IFRS 3	Définition d'une activité	1 <sup>er</sup> janvier 2020
IFRS 17	Contrats d'assurance	1 <sup>er</sup> janvier 2021
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Définition de « significatif »	1 <sup>er</sup> janvier 2020
Cadre conceptuel	Cadre conceptuel de l'information financière révisé (en remplacement du cadre 2010)	1 <sup>er</sup> janvier 2020
Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7	Taux d'intérêt de référence	1 <sup>er</sup> janvier 2020

L'analyse de l'impact de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours, sans impact significatif attendu.

#### 5.2.4 Première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location »

La norme IFRS 16 supprime, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre les « contrats de location simple » et les « contrats de location-financement ». Les preneurs doivent comptabiliser tous les contrats de manière analogue aux modalités précédemment prévues pour les contrats de location-financement par IAS 17 et reconnaître ainsi un actif et un passif au titre des droits et obligations créés par un contrat de location.

Les impacts sur le bilan concernent principalement la constatation d'un droit d'utilisation et d'une obligation locative au titre :

- Du bail des locaux du siège ;
- Des baux à construction et conventions d'amodiation des immeubles de Bordeaux, Gennevilliers et de deux actifs destinés à être cédés (Arcachon et Bourg les Valences).

Le montant du droit d'utilisation correspond à la valeur actualisée de la somme des loyers restant à payer sur la période non résiliable du contrat de location et est amorti sur la durée du contrat de location.

Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux à la clôture et d'une marge dérivée des conditions de financements bancaires du Groupe.

Le Groupe a décidé d'utiliser les mesures de simplification prévues par la norme et de ne pas retraiter les contrats de location dont la valeur à neuf de l'actif sous-jacent est inférieure à cinq mille euros et ceux dont la durée raisonnablement certaine est inférieure à douze mois. Ces contrats de location sont comptabilisés en résultat au rythme des paiements.

La norme IFRS 16 est appliquée par le Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.

Les impacts sur le bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2019 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018 publié	Impacts 1ère application IFRS 16	31/12/2018 retraité
Actifs non courants publiés	1 483 948		1 483 948
Droit d'utilisation des actifs loués		21 702	21 702
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>1 483 948</b>	<b>21 702</b>	<b>1 505 650</b>
<b>Total Actifs courants</b>	<b>159 010</b>		<b>159 010</b>
<b>Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés</b>	<b>31 058</b>	<b>3 492</b>	<b>34 550</b>
<b>Total Actif</b>	<b>1 674 016</b>	<b>25 194</b>	<b>1 699 210</b>
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>656 129</b>		<b>656 129</b>
Passifs non courants publiés	881 410		881 410
Obligations locatives non courantes		20 199	20 199
<b>Total passifs non courants</b>	<b>881 410</b>	<b>20 199</b>	<b>901 610</b>
Passifs courants publiés	136 476		136 476
Obligations locatives non courantes		4 995	4 995
<b>Total passifs non courants</b>	<b>136 476</b>	<b>4 995</b>	<b>141 471</b>
<b>Total Passif</b>	<b>1 674 016</b>	<b>25 194</b>	<b>1 699 210</b>

Au 31/12/2019, les impacts d'IFRS 16 sur le bilan consolidé concernent les postes suivants :

En milliers d'euros	31/12/2018	Reclassement	Dotations nettes aux amortissements	Variation	Première application IFRS 16	31/12/2019
Droits d'utilisation sur les immeubles de placement	-	-	(1 688)	(3 641)	21 702	16 373
Droits d'utilisation sur les actifs destinés à être cédés	-	-	(193)		3 492	3 299
<b>Total des droits d'utilisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 881)</b>	<b>(3 641)</b>	<b>25 194</b>	<b>19 673</b>
Impact résultat			(1 881)	1 712		(169)
Obligations locatives non courantes	-	(893)	-	(3 693)	20 199	15 614
Obligations locatives sur actifs destinés à être cédés	-	-	-	(158)	3 492	3 334
Obligations locatives courantes	-	893	-	(1 501)	1 503	894
<b>Total des obligations locatives</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 881)</b>	<b>(3 641)</b>	<b>25 194</b>	<b>19 673</b>

### 5.2.5 Changement de présentation du compte de résultat

Dans le cadre de la revue de l'application de la norme IFRS 15, le Groupe a procédé à une analyse de la présentation de son compte de résultat.

Afin de mieux appréhender la performance locative du patrimoine immobilier et de refléter la spécificité du modèle de gestion internalisée du Groupe, la présentation du compte de résultat (ainsi que le comparatif au 31 décembre 2018) a été modifiée :

- Le revenu net locatif a été décomposé par nature dans le compte de résultat global en présentant de façon distincte le total des charges locatives refacturées aux utilisateurs et les charges locatives ;
- Un agrégat « Frais de fonctionnement » a été ajouté pour regrouper les coûts liés à la plateforme de foncière cotée avec une gestion immobilière internalisée (frais généraux dont jetons de présence, frais de personnel et impôts et taxes) ;
- Un reclassement des honoraires de gestion locative facturés par Team Conseil (filiale du Groupe) aux autres filiales du Groupe et faisant l'objet d'une refacturation à des tiers a été effectué des Revenus locatifs nets vers les Frais de fonctionnement pour présenter le coût effectif de la plateforme.

Les impacts sur le compte de résultat 2018 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 après IFRS 15 et changement de présentation	31/12/2018 avant IFRS 15 et changement de présentation
Revenus locatifs bruts	96 996	67 242	67 242
Refacturation des charges locatives	34 289	21 082	
Charges locatives	-42 829	-27 980	
Charges locatives supportées			-4 674
Charges sur immeuble	-2 332	-1 310	-1 310
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>86 123</b>	<b>59 034</b>	<b>61 259</b>
Frais généraux	-8 005	-8 591	-8 336
Impôts et taxes	-1 269	-823	-823
Frais de personnel	-8 786	-6 620	-6 620
Honoraires de gestion internalisée	3 260	2 225	0
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>-14 801</b>	<b>-13 810</b>	<b>-15 779</b>

### **5.2.6 Estimations et hypothèses**

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 (5.4.1.– Immeubles de placement) ;
- Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers (5.4.6. – Regroupements d'entreprises IFRS 3) ;
- Juste valeur de la dette financière (5.4.4 – Emprunts et autres passifs financiers) ;
- Acquisition d'Affine (5.3.3 – Regroupements d'entreprise IFRS 3).

### **5.3 Principes de consolidation**

#### **5.3.1 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 ou une influence notable.

##### **5.3.1.1 Sociétés sous contrôle exclusif**

La Société 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'autre 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.

### 5.3.1.2 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.

### 5.3.1.3 Entreprises associées

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles le Groupe 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.

### 5.3.2 Périmètre de consolidation

Le périmètre se présente comme suit :

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2019	% d'intérêt Déc. 2018
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%
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
TEAM CONSEIL	380 757 807	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

Page 15/35

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2019	% d'intérêt Déc. 2018
SCI VERDUN	801 953 746	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
GESFIMMO **	492 580 287	I.G.*	12 Rue Auber 75009 Paris	0%	100%
APM CLICHY	832 407 225	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
APM COURBEVOIE	832 352 546	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
APM SURESNES	832 352 652	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
APM KREMLIN 1	842 495 673	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
ATIT	379 839 277	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
BERCY PARKINGS	414 710 129	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
AFFINE SUD	451 849 012	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
CAP 88	429 847 171	MEE	12 Place des Etats-Unis 92545 Montrouge	40%	40%
ARCA VILLE D'ETE	492 410 964	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
CHAVILLE SALENGRO	815 175 989	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
CLICHY HORIZON	813 567 310	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
LES 7 COLLINES	518 379 433	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
CONCERTO BUCHERES 3	800 385 532	MEE	127 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine	40%	40%
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	I.G.*	124 calle Cladio Coello Madrid	100%	100%
PARIS 29 COPERNIC	450 609 748	MEE	56 Avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	50%	50%
DORIANVEST	441 886 207	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
NEVERS COLBERT	492 344 809	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
ISSY WEIDEN	FRANCE	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
KUTUM **	812 573 921	I.G.*	7 Rue Etienne LITAUD 58000 NEVERS	0%	100%
KB2	842 540 346	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
LILLE HORIZON	823 174 388	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
LOUVOIS	808 665 913	I.G.*	7 Rue Etienne Litaud 58000 NEVERS	100%	100%
LUCE PARC-LECLERC	492 803 572	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
LYON DAUPHINE	833 854 201	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
LYON HORIZON	841 976 673	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	508 520 301	MEE	12 Place des Etats-Unis 92545 MONTRouGE	40%	40%
MEUDON HORIZON	821 312 428	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
MONTIGNY AMPERE	833 357 536	MEE	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	50%	50%
NANTERRE TERRASSES	500 793 070	MEE	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	50%	50%
NANTES HORIZON	821 313 343	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
GENEVILLIERS	833 868 938	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
PARIS VAUGIRARD	504 185 174	I.G.*	28 Rue de Berri 75008 PARIS	100%	100%
PARVIS LILLE	750 601 775	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
PROMAFFINE	382 079 317	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
SEADA **	812 595 338	I.G.*	7 Rue Etienne LITAUD 58000 NEVERS	0%	100%
SEVRES MAJOLIQUE	835 196 576	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
ST ETIENNE MOLINA **	500 702 055	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	0%	100%

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2019	% d'intérêt Déc. 2018
TARGET REAL ESTATE	410 970 412	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%
TOULOUSE LES AMARANTES	805 086 105	I.G.*	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%	100%

\* Intégration globale

\*\* Transmission Universelle du patrimoine intervenue au 31 décembre 2019

MEE : Mise en équivalence

### 5.3.3 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.

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.

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 d'entrée des immeubles de placements au bilan de STE 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€.



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

Page 17/35

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. A ce titre, la valorisation du TSDI a fait l'objet d'une analyse en consultant notamment deux sociétés spécialisées en valorisation financière et deux établissements bancaires (dont la banque émettrice du TSDI) dont les conclusions au 31 décembre 2018 et 31 décembre 2019 sont récapitulées ci-après :

En % du nominal	Valorisation au 31/12/2018	Valorisation au 31/12/2019	Méthodologie	Commentaires
Société évaluation financière 1	100,0%	100,0%	Approche dette	Valeur limitée à l'obligation de remboursement au pair par l'émetteur
Société évaluation financière 2	100,0%	100,0%	Approche par dette comparable	Valeur limitée à l'obligation de remboursement au pair par l'émetteur
Banque émettrice	43,5%	75,6%	Valorisation indicative salle des marchés	Valorisation indicative salle des marchés
Banque 2	68,2%	58,5%	Coût des fonds propres	Valeur fondée sur l'historique de distribution du Groupe

Au 31 décembre 2018 et dans l'attente de la finalisation de cette analyse, le Groupe avait utilisé la valeur nominale dans le cadre de la détermination provisoire des justes valeurs des actifs et des passifs retenues au titre de l'acquisition d'Affine dans les comptes consolidés du Groupe.

Compte tenu de la disparité constatée entre les résultats issus des différentes méthodologies, le Groupe a décidé de conserver la valeur nominale du TSDI comme valeur d'entrée à l'acquisition d'Affine. Ce choix est le reflet de l'absence de liquidité constatée sur le marché secondaire du TSDI et du fait que le remboursement au pair constitue à cette date la méthode la plus certaine si l'émetteur souhaitait mettre fin à la circulation du TSDI.

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

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 18/12/2018 (en euros) ouverture	39,40
Valeur de marché au 18/12/2018 des actions STE à émettre	132 070
Valeur des ORA et TSDI	79 275
Montant de la contrepartie transférée	211 345
Actifs	620 481
Passifs	410 101
Juste valeur provisoire des actifs et passifs acquis	210 380
Ecart d'acquisition provisoire au 31/12/2018	964
Complément d'écart d'acquisition constaté en 2019	3 174
<b>Ecart d'acquisition au 31/12/2019</b>	<b>4 138</b>

Au terme de la période d'analyse de 12 mois le Groupe a complété l'écart d'acquisition pour un montant de 3,2 M€.

Ce montant est principalement constitué d'une provision pour compléments de droits sur les immeubles Gennevilliers (1 M€) et Lyon Dauphiné (0,6 M€) pour lesquels des cessions intra groupes à droits réduits ont été réalisées en 2018 avec respectivement un engagement de cession et un engagement de rénovation sans qu'aucun dispositif ne soit pas mis en place à date de la fusion permettant de tenir ces engagements.

Compte tenu des similitudes des activités et organisations des deux groupes fusionnés, aucun élément n'a été identifié de nature à justifier le maintien d'un écart d'acquisition positif au bilan du Groupe. En conséquence, l'écart d'acquisition d'un montant de 4,1 M€ a été intégralement déprécié au 31 décembre 2019.

## 5.4 Notes relatives à l'état consolidé de la situation financière

### 5.4.1 Immeubles de placement

#### 5.4.1.1 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	Entreprôt	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

#### 5.4.1.2 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 2019, 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>
<b>Bureaux</b>	max	9,00%	630
	min	3,71%	102
	moyenne pondérée	5,67%	246
<b>Mixte</b>	max	5,83%	196
	min	5,83%	196
	moyenne pondérée	5,83%	196
<b>Autres</b>	max	10,08%	381
	min	5,00%	66
	moyenne pondérée	7,79%	166
<b>Portefeuille</b>	<b>max</b>	<b>10,08%</b>	<b>630</b>
	<b>min</b>	<b>3,71%</b>	<b>66</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>5,78%</b>	<b>240</b>

#### 5.4.1.3 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 31/12/2019		Au 31/12/18	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeuble de placement	1 800 173	1 495 671	1 679 818	1 471 352
Immeubles destinés à être cédés	49 625	49 625	31 508	31 058
Total patrimoine	1 849 797	1 545 296	1 711 326	1 502 410
Coûts initiaux de mise en place des baux	10 288		5 883	
Juste valeur des immeubles de placement	1 860 085	1 545 296	1 717 209	1 502 410
Montants des VEFA restant à décaisser			23 205	
Total montants des expertises immobilières	1 860 085	1 545 296	1 740 414	1 502 410

Les Coûts initiaux de mise en place des baux sont constitués des mesures d'accompagnement consenties aux locataires (franchises de loyer, contributions aux travaux preneurs, etc.) et des frais de commercialisation.

Le solde restant à décaisser sur les VEFA n'est pas retenu dans l'analyse car les expertises réalisées au 31 décembre 2019 présentent des valeurs à l'avancement pour ces projets contrairement au 31 décembre 2018 ou ces derniers étaient présentés avec une valeur à terminaison.

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

Sur la base du taux de rendement moyen retenu par les experts au 31 décembre 2019 de 5,78%, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 141,6 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 48,4 M€.

#### **5.4.1.4 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 »

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

#### **5.4.2 Créances clients et dépréciations**

La gestion des créances clients est effectuée, pour l'ensemble du portefeuille, au niveau du groupe.

Les principaux locataires des immeubles du Groupe sont des sociétés sans historique d'incidents de paiement. La multiplicité des locataires minimise le risque de crédit. Lors de la signature d'un bail, le locataire donne un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyers. En cas de défaut de paiement, les cas sont analysés au niveau d'un comité ad-hoc et des pénalités de retard de paiement sont systématiquement appliquées. Sauf préconisation contraire du comité de suivi, les créances présentant une antériorité supérieure à 6 mois font l'objet d'un déclassement en créances douteuses et d'un provisionnement à 100% du montant hors taxe sous déduction du dépôt de garantie.

Aucun provisionnement ex-ante au titre d'IFRS 9 n'est pratiqué.

#### **5.4.3 Crédit-bail**

Le groupe Affine a exercé une activité de crédit bailleur dont deux contrats sont encore en cours au 31 décembre 2019. 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.

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

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (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 est évaluée au cours de bourse 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.

#### **5.4.5 TSDI ET ORA**

##### **5.4.5.1 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 2019.

Compte tenu du remboursement de prime d'émission effectué en 2019 de 3 € par actions, le ratio de conversion est passé de 208 actions pour une ORA à 224,922.

### **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.

## **5.4.5.2 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 M€ 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.

## **5.4.6 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).

## **5.4.7 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 2019 est de 52 personnes contre 67 personnes au 31 décembre 2018.

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 0,68 %) ;
- Hypothèses de mortalité (source INSEE 2018) ;
- Rotation du personnel moyen ;
- Augmentation moyenne des salaires de 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.
- 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. Cette provision a fait l'objet d'une reprise de 0,9 M€ au 31 décembre 2019.

#### **5.4.8 Impôts courants et impôts différés**

##### **5.4.8.1 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 des sociétés Team Conseil, Chaville Salengro et Promaffine est soumis en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

##### **5.4.8.2 Imposition différée**

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opéreront dans un avenir proche pour le régime SIIC, le groupe considère que l'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différé 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.

##### **5.4.8.1 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.

## **5.5 Notes relatives aux postes du compte de résultat**

### **5.5.1 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, des contributions travaux preneurs et des honoraires de commercialisation.

### **5.5.2 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.

### **5.5.3 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.

## **5.6 Gestion des risques financiers**

### **5.6.1 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 5.4.1.3 Juste valeur des immeubles de placement pour une estimation de la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse des taux de rendement.

### **5.6.2 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 et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est 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 et utilise dans ce cas des produits dérivés (caps et swaps) pour couvrir le risque de taux.

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 962 M€, composée de 290 M€ à taux fixe et 672 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 729 M€ par des contrats de CAP et Swap. Ainsi, au 31 décembre 2019, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 106 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2019, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,2 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 + 3,8 M€.

### **5.6.3 Risque de contrepartie**

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

#### **5.6.4 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.

#### **5.6.5 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 2019 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 5,9 ans (6,1 ans au 31 décembre 2018).

Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2019 est de 49 % (48,9 % au 31 décembre 2018).



**5.7 Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie****5.7.1 Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés**

En milliers d'euros	31/12/2018	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassements	31/12/2019
Immeubles de placement non amortissables	495 907	10 899	(712)		11 750	517 843
Immeubles de placement amortissables	1 124 803	39 254	(16 318)		3 173	1 150 911
Immeubles de placements en valeur brute	1 620 710	50 152	(17 030)		14 922	1 668 755
Amortissements	(218 246)		6 590	(44 662)	29 430	(226 888)
Dépréciation	(24 585)		362	2 000	514	(21 710)
<b>Immeubles de placements en valeur nette (1)</b>	<b>1 377 879</b>	<b>50 152</b>	<b>(10 078)</b>	<b>(42 663)</b>	<b>44 866</b>	<b>1 420 154</b>
<b>Immeubles de placement en cours de constructions (2)</b>	<b>93 473</b>	<b>65 178</b>	<b>(1 667)</b>		<b>(81 468)</b>	<b>75 5166</b>
<b>Actifs destinés à être cédés (3)</b>	<b>31 058</b>	<b>9 025</b>	<b>(21 940)</b>	<b>(5 150)</b>	<b>36 631</b>	<b>49 625</b>
<b>Total (1+2+3)</b>	<b>1 502 410</b>	<b>124 355</b>	<b>(33 685)</b>	<b>(47 812)</b>	<b>29</b>	<b>1 545 295</b>

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2019 sont :

- Bourg les Valences ;
- Arcachon ;
- Bobigny ;
- Mulhouse ;
- Les messageries la Poste ;
- Strasbourg - Parc des Tanneries ;
- Etupes ;
- Nantes Picherit.

L'impact des reclassements liés aux actifs destinés à être cédé est présenté comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Actifs destinés à être cédés	49 625		31 058	
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	3 300		-	
Emprunts		2 369		8 329
Obligations locatives sur actifs destinés à être cédés		3 334		-
Dépôts de garantie		1 149		646
<b>Total</b>	<b>52 924</b>	<b>6 852</b>	<b>31 058</b>	<b>8 975</b>

**5.7.2 Actifs financiers non courants**

En milliers d'euros	Instruments de couverture CAP	Dépôts et cautionnements versés	Crédit-bail	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
<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>
Augmentations	1 585	38			1 623
Diminutions		(1 744)	(534)		(2 277)
Effet juste valeur (résultat)	(2 482)				(2 482)
<b>Solde net au 31/12/2019</b>	<b>1 752</b>	<b>998</b>	<b>2 674</b>	<b>1 500</b>	<b>6 926</b>

Les titres non consolidés sont constitués de la participation de 4,3% dans la société Axe Seine.

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 31 décembre 2019 :

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2018	Souscription	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 31/12/2019
<b>Instruments risques de taux</b>				
Swaps de taux - payeur fixe	(651)		508	(143)
Options de taux - cap	2 649	1 585	(2 482)	1 752
<b>Total instruments risque de taux</b>	<b>1 998</b>	<b>1 585</b>	<b>(1 974)</b>	<b>1 609</b>
<b>Présentation des instruments dérivés au bilan</b>				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	2 649	1 585	(2 482)	1 752
Autres passifs non courants (instruments dérivés passifs)	(651)		508	(143)

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	1,07%	19 138	19 138	-	-
Options de taux - cap	0,41%	1 019 207	59 583	506 564	453 060
<b>Total des instruments - risque de taux</b>		<b>1 038 345</b>	<b>78 721</b>	<b>506 564</b>	<b>453 060</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	37	1 049	610	9	63	90
<b>Total Actif</b>	<b>37</b>	<b>1 049</b>	<b>610</b>	<b>9</b>	<b>63</b>	<b>7 290</b>
Capitaux propres	<b>28</b>	(28)	1	1	1	(3 637)
Emprunts externes et dettes auprès des associés		1 069	19	3	51	10 875
Autres passifs	<b>9</b>	8	591	5	12	52
<b>Total Passif</b>	<b>37</b>	<b>1 049</b>	<b>610</b>	<b>9</b>	<b>63</b>	<b>7 290</b>
% de détention	40%	40%	50%	50%	40%	50%
Quote part de capitaux propres	11	(11)	1	1	0	(1 818)

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.

**5.7.3 Clients et créances courantes**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Clients et comptes rattachés	48 283	35 823
Dépréciation des Clients	(5 329)	(4 904)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>42 953</b>	<b>30 919</b>
Avances et acomptes versés	30	2 486
Créances sur l'Etat	22 667	21 145
Comptes courants d'associés	12 787	12 242
Charges constatées d'avance	2 256	786
Créances diverses	13 711	22 533
Créances sur cessions d'actifs	5 546	2 365
<b>Autres créances</b>	<b>56 998</b>	<b>62 557</b>
Dépréciation des autres créances	(2 132)	(1 596)
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>54 866</b>	<b>60 961</b>

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, 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.

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 2019 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative des sociétés du périmètre.

**5.7.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités	50 275	67 130
Lignes de découverts autorisés	-	(10 522)
<b>Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>50 275</b>	<b>56 608</b>

**5.7.5 Capitaux propres et paiements en actions****5.7.5.1 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
<b>Au 31/12/2017</b>	<b>12 254 546</b>	<b>5</b>	<b>61 273</b>	<b>315 725</b>	<b>376 998</b>
Augmentation de capital	3 398 325	5	16 992	116 745	133 737
Frais d'émission				(1 310)	(1 310)
Dividendes versés				(12 719)	(12 719)
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>15 652 871</b>	<b>5</b>	<b>78 264</b>	<b>418 440</b>	<b>496 704</b>
Augmentation de capital	855 878	5	4 279	27 268	31 548
Ajustement prime d'émission				(919)	(919)
Dividendes versés				(46 929)	(46 929)
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>16 508 749</b>	<b>5</b>	<b>82 544</b>	<b>397 860</b>	<b>480 403</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Les différentes opérations sur le capital sont décrites dans la partie 5.1.2 sur les principaux événements de la période.

**5.7.5.2 Attribution d'actions gratuites**

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2018	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2019	Juste valeur	Hypothèse retenue : juste valeur de l'action (en €)
28 novembre 2019		26 000			26 000	860 600	33,10
21 novembre 2018	7 000		(6 910)	(90)		288 228	41,18
27 avril 2017 *	2 999				2 999	250 939	39,40
28 avril 2016 *	7 053				7 053	145 110	39,40
<b>TOTAL</b>	<b>17 052</b>		<b>(6 910)</b>	<b>(90)</b>	<b>10 052</b>		

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

Le 28 novembre 2019, il a été attribué 20 000 actions gratuites à des salariés des sociétés Team Conseil et Société de la Tour Eiffel sans condition de performance et 6 000 actions gratuites aux mandataires sociaux. 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 2019, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,4 M€.

**5.7.6 Emprunts et autres passifs financiers**

En milliers d'euros	Situation au 31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Première application IFRS 16 (note 2.2)	Situation au 31/12/2019
Emprunt et dettes financières	859 591	360 839	(265 670)		(13 063)		941 697
- Dettes sur CAP et SWAP	651			(508)			143
- Dépôts et cautionnements reçus	16 836	1 501	(240)		(539)	0	17 558
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>17 487</b>	<b>1 501</b>	<b>(240)</b>	<b>(508)</b>	<b>(539)</b>	<b>0</b>	<b>17 701</b>
Autres passifs financiers	534		(59)				475
Obligations locatives sur actifs loués			(3 693)		(893)	20 199	15 614
<b>Dettes non courantes</b>	<b>877 612</b>	<b>362 340</b>	<b>(269 662)</b>	<b>(508)</b>	<b>(14 495)</b>	<b>20 199</b>	<b>975 487</b>
- Emprunts et dettes financières	8 329	2 369	(8 329)				2 369
- Obligations locatives sur actifs loués			(158)			3 492	3 334
- DG sur immeubles destinés à être cédés	646		(36)		539		1 149
<b>Dettes liées aux actifs destinés à être cédés</b>	<b>8 975</b>	<b>2 369</b>	<b>(8 523)</b>		<b>539</b>	<b>3 492</b>	<b>6 852</b>
- Emprunts et dettes financières courants	24 134		(24 134)		13 063		13 063
- Intérêts courus	4 901	5 197	(4 901)				5 197
- Concours bancaires	10 522	(10 522)					0
Total des emprunts et dettes financières courantes	39 557	(5 325)	(29 035)		13 063		18 261
Obligations locatives sur actifs loués			(1 501)		893	1 503	894
<b>Dettes courantes</b>	<b>39 557</b>	<b>(5 325)</b>	<b>(30 536)</b>		<b>13 956</b>	<b>1 503</b>	<b>19 155</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>926 144</b>	<b>359 384</b>	<b>(308 721)</b>	<b>(508)</b>		<b>25 194</b>	<b>1 001 494</b>

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 962 M€, à taux variable pour 672 M€ et à taux fixe pour 290 M€.

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 2,01 % sur l'année 2019 (contre 2,21 % sur l'année 2018).

**5.7.7 Provisions**

En milliers d'euros	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Provisions pour indemnités de départ en retraite	380	174		554
Autres provisions pour charges	1 825	1 029	(1 403)	1 450
Autres provisions pour risque	1 596	566		2 162
<b>Total</b>	<b>3 800</b>	<b>1 769</b>	<b>(1 403)</b>	<b>4 167</b>

Au 31 décembre 2019, les provisions pour charges se décomposent principalement de la façon suivante :

- Une provision de 0,4 M€ pour refléter l'engagement reçu de Banimmo concernant le rachat des titres de la société Paris Vaugirard pour un montant de 3,1 M€ ;
- Une provision pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites de 0,2 M€ ;
- Une provision de 0,5 M€ concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

Les provisions pour risque de 2,1 M€ correspondent 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).

**5.7.8 Dettes fiscales et sociales**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dettes sociales	2 531	2 731
Dettes fiscales courantes (Exit Tax)	-	3 958
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	10 571	7 311
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>13 102</b>	<b>14 000</b>

**5.7.9 Dettes fournisseurs et autres dettes**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	10 842	18 475
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	5 390	4 716
Jetons de présence	275	250
Avances et acomptes reçus	654	899
Autres dettes	18 850	29 928
Produits constatés d'avance	27 575	19 676
<b>TOTAL</b>	<b>63 586</b>	<b>73 944</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2019 du quittancement des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Les autres dettes sont constituées essentiellement des appels de provision pour charges en attente de reddition dans le cadre de la gestion locative.

**5.7.10 Revenus locatifs nets**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits de location	96 996	67 242
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>96 996</b>	<b>67 242</b>
Facturation des charges locatives	34 289	21 082
Charges locatives	(25 359)	(15 191)
Taxes sur immeuble	(16 732)	(12 090)
Assurance	(737)	(699)
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>(8 540)</b>	<b>(6 898)</b>
Entretien et réparations	(901)	(32)
Honoraires immeubles	(1 432)	(1 278)
<b>Charges sur immeubles (propriétaires)</b>	<b>(2 332)</b>	<b>(1 310)</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>86 123</b>	<b>59 034</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.

**5.7.11 Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes**

## • Frais généraux

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Locations et charges locatives	(712)	(940)
Entretien et réparations	(87)	(238)
Primes d'assurance	(439)	(280)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(4 139)	(2 128)
Pub, publication, relations publiques	(327)	(235)
Frais de projets	(494)	(3 766)
Jetons de présence	(275)	(255)
Autres services extérieurs	(1 532)	(749)
<b>Total des frais généraux</b>	<b>(8 005)</b>	<b>(8 591)</b>

## • Charges de personnel

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération du personnel	(5 640)	(3 784)
Charges sociales	(2 700)	(1 945)
Charges sur paiements en actions	(446)	(891)
<b>Total des frais de personnel</b>	<b>(8 786)</b>	<b>(6 620)</b>

## • Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
CVAE	(1 008)	(637)
Taxe sur rémunérations	(136)	(140)
Autres	(126)	(47)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(1 269)</b>	<b>(824)</b>

**5.7.12 Dotations nettes aux amortissements et provisions**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(165)	(116)
Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(45 298)	(29 100)
Dot-Rep / Amort droits d'utilisation des actifs loués	(1 881)	-
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(47 343)</b>	<b>(29 216)</b>
Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	2 906	(22 534)
Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(743)	1 080
Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	53	282
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>2 217</b>	<b>(21 172)</b>

Dans le cours normal de son activité, le Groupe est confronté à différents types de réclamations et litiges, notamment dans le cadre de l'obtention d'autorisation d'urbanisme pour ses projets de construction, de ses relations avec les locataires et l'administration fiscale ou des contentieux prud'homaux. Le Groupe estime les provisions comptabilisées à la clôture suffisantes compte tenu des éléments connus ayant permis une évaluation du risque par le management et ses conseils.

Les dotations et reprises sur risques et charges d'exploitation sont principalement composés :

- D'une provision de 0,5 M€ au titre des litiges prud'homaux ;
- D'une provision de 0,2 M€ forfait social sur attribution des actions gratuites ;
- D'une reprise de provision de 0,9 M€ pour ramener la provision au niveau de la situation nette de la société Paris Vaugirard.

**5.7.13 Résultat de cession des immeubles de placement**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits sur cession d'immeubles de placement	10 736	7 222
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	25 447	5 400
<b>Produits de cession</b>	<b>36 182</b>	<b>12 622</b>
Valeur des immeubles de placement	(9 061)	(4 966)
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(24 450)	(5 706)
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(33 511)</b>	<b>(10 672)</b>
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>2 672</b>	<b>1 950</b>

**5.7.14 Autres charges d'exploitation**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Pertes sur créances irrécouvrables	(1 296)	-
Indemnité de résiliation Bail	(188)	
Indemnisation versée suite à vente d'actif		(227)
Travaux sur actifs cédés	(184)	
Régularisation dépôt de garantie	(50)	
Régularisation de TVA sur vente d'immeuble		(448)
Litiges et régularisation Tiers	(440)	(83)
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>(2 158)</b>	<b>(758)</b>

**5.7.15 Autres produits et charges financiers**

Les autres charges financières 2019 sont principalement constituées :

- Des pertes de valeur et intérêt des instruments de couverture pour 2,1 M€ ;
- Des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour 0,6 M€ ;
- Des produits de cession des titres Saigi et Cichac pour 0,8 M€.

**5.7.16 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.

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de l'exercice	1 406	(14 744)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	16 150 556	12 599 709
Résultat de base par action (€ par action)	0,09	(1,17)

- 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 des instruments ayant un effet potentiellement dilutif (ORA et actions gratuites).

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de l'exercice	1 406	(14 744)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	16 238 058	12 580 524
Résultat de base par action (€ par action)	0,09	(1,17)



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

Page 33/35

- Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2019 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2019
Actions	16 508 749
Actions gratuites	26 000
ORA	81 422
Actions propres	(3 971)
<b>Total</b>	<b>16 612 200</b>

## 5.8 Autres Informations

### 5.8.1 Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2019 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	Encours	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	200,0	55%	2x	na	na	na	49,0%	4,5x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	49,0%	4,5x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	60,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	49,0%	3,7x	na	6,2%	1 649,8	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2017	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	49,0%	3,7x	na	6,2%	1 649,8	E3M + 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	49,0%	3,7x	na	6,2%	1 649,8	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	294,1	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	49,0%	3,7x	na	6,2%	1 649,8	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2021	Corporate
Financements sécurisés	116,0													
- dont	9,6	70%	na	1,15x	na	na	66,2%	na	1,3x	na	na	E3M + 130-160bps	na	Sécurisé
- dont	106,4	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	Sécurisé
Total Dette Bancaire	960,1													

- 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 comparés 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

En milliers d'euros	31/12/2019
Dettes faisant l'objet de garanties	71 775
Dettes faisant l'objet de nantissements	44 196
<b>TOTAL</b>	<b>115 971</b>

Les dettes font l'objet de garanties qui sont :

- soit des affectations hypothécaires de premier rang ou des Privilèges de Prêteurs de Denier (PPD) à l'égard des banques,
- soit des nantissements de parts sociales que la Société détient dans le capital social de l'emprunteur et/ou de créances données au profit des banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en « garantie ».

**5.8.2 Engagements hors bilan**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	46 075	41 994
Promesses d'achat d'immeubles	-	21 450
Option de vente Immeuble Dolce Chantilly (Banimmo)	-	19 200
Autres	150	50
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>46 225</b>	<b>82 694</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>		
Lignes de crédit non utilisées	385 891	350 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>		
Promesses de vente d'immeubles	77 660	5 700
Cautions locataires et garanties à première demande	18 233	29 212
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 150	25 150
Autres	-	100
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>506 934</b>	<b>410 162</b>

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
A moins d'un an	98 087	100 017
A plus d'un an et à moins de 5 ans	331 528	328 492
A plus de 5 ans	127 894	102 538
<b>TOTAL des paiements futurs</b>	<b>557 510</b>	<b>531 048</b>

**5.8.4 Informations relatives aux parties liées****5.8.4.1 Rémunération des mandataires sociaux**

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2019 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Avantages à court terme	748	740
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
Paieement en actions	0	62

**5.8.4.2 Transactions avec les sociétés liées**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Cap 88	(25)	(25)
Concerto Buchères 3	2	(25)
Copernic	(3)	81
Marseille Capelette	519	486
Montigny ampère	10 875	10 230
Nanterre	9	(4)
<b>TOTAL DES PRETS CONSENTIS A DES PARTIES LIEES</b>	<b>11 377</b>	<b>10 742</b>

**5.8.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes**

En milliers d'euros	2019		2018	
	PWC Audit	EY et Autres	PWC Audit	EY et Autres
Société de la Tour Eiffel	398	364	100	100
Filiales	28	62	30	16
<b>Total des honoraires liés à la certification des comptes</b>	<b>426</b>	<b>426</b>	<b>130</b>	<b>116</b>
Autres services	20	3	99	89

Les Autres services correspondent aux Services Autres que la Certification des Comptes (SACC) et sont constitués pour l'exercice 2019 de l'émission du rapport sur la déclaration de performance extra-financière et de l'attestation sur la rémunération de la direction générale.

**5.8.6 Evénements postérieurs à la clôture****Cession d'un portefeuille d'actifs logistiques**

En date du 5 février 2020, le Groupe a cédé un portefeuille logistique de 5 actifs situés à Toulouse, Orléans et dans le grand Ouest pour un montant total de 34,8 M€.