



**SOCIETE  
DE LA  
TOUR EIFFEL**

**COMPTES ANNUELS 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. Bilan Actif .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bilan Passif .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Compte de résultat .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Annexes au bilan et au compte de résultat.....</b>	<b>7</b>
4.1. Généralités.....	7
4.2. Régime SIIC.....	7
4.3. Faits significatifs.....	7
4.4. Evènements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice .....	8
4.5. Société consolidante .....	8
4.6. Règles et méthodes comptables .....	9
4.7. Informations complémentaires.....	11
4.8. Notes et commentaires .....	14

**1. Bilan Actif**

<b>BILAN ACTIF</b>	<b>Du 01/01/2019 au 31/12/2019</b>			<b>Au 31/12/2018</b>
	<b>Brut</b>	<b>Amort. Prov.</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b><i>Immobilisations incorporelles</i></b>				
Concessions, brevets et droits similaires	306 932	203 143	103 788	174 936
Fonds commercial (1)				
<b><i>Immobilisations corporelles</i></b>				
Terrains	269 187 318		269 187 318	262 895 110
Constructions	495 249 291	89 225 414	406 023 876	375 809 122
Autres immobilisations corporelles	846 058	317 438	528 621	567 925
Immobilisations en cours	20 172 346		20 172 346	23 528 475
<b><i>Immobilisations financières (2)</i></b>				
Autres participations	336 623 354	23 912 196	312 711 158	302 710 937
Créances rattachées à des participations	26 239 840		26 239 840	21 060 676
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	662		662	662
Autres immobilisations financières	379 250		379 250	2 021 258
<b>TOTAL I</b>	<b>1 149 005 050</b>	<b>113 658 191</b>	<b>1 035 346 859</b>	<b>988 769 101</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Avances et acomptes versés sur commande				36 597
<b><i>Créances (3)</i></b>				
Clients et comptes rattachés	16 107 899	3 203 275	12 904 625	9 421 536
Autres	653 622 247	16 404 282	637 217 965	496 053 055
<b><i>Valeurs mobilières de placement</i></b>				
Actions propres	615 980		615 980	178 774
<b><i>Instruments de trésorerie</i></b>				
<b><i>Disponibilités</i></b>				
Disponibilités	29 510 610		29 510 610	40 894 685
<b><i>Charges constatées d'avance (3)</i></b>				
Charges constatées d'avance	876 035		876 035	749 901
<b>TOTAL II</b>	<b>704 648 104</b>	<b>19 607 557</b>	<b>685 040 547</b>	<b>549 977 662</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	<b>III</b>	<b>3 225 295</b>	<b>3 225 295</b>	<b>1 334 987</b>
Primes de remboursement des obligations	<b>IV</b>			
Ecarts de conversion actif	<b>V</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 856 878 449</b>	<b>133 265 748</b>	<b>1 723 612 702</b>	<b>1 540 081 750</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an			16 063 308	11 026 152
(3) Dont part à plus d'un an			13 058 941	3 155 243

**2. Bilan Passif**

<b>BILAN PASSIF</b>	<b>Du 01/01/2019 Au 31/12/2019</b>	<b>Du 01/01/2018 Au 31/12/2018</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel (dont versé) 82 543 745	82 543 745	78 264 355
Prime d'émission, de fusion, d'apport	397 860 929	417 521 284
Réserves :		
- Légale	6 127 273	6 127 273
- Autres	199 483 541	215 933 372
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>19 595 273</b>	<b>-16 449 831</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>705 610 761</b>	<b>701 396 453</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour :		
- Risques	2 790 785	2 064 601
- Charges	253 837	32 948
<b>TOTAL II</b>	<b>3 044 621</b>	<b>2 097 549</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles	79 176 621	79 274 770
Autres emprunts obligataires	294 293 732	294 293 732
Emprunts et dettes :		
- Au près des établissements de crédit (2)	571 412 312	399 983 274
- Financières divers (3)	29 077 093	18 082 384
- Fournisseurs et comptes rattachés	10 116 568	9 373 849
Dettes :		
- Fiscales et sociales	3 884 409	7 873 999
- Sur immobilisations et comptes rattachés	5 057 407	4 413 192
Autres dettes	11 678 814	14 112 565
Instruments de trésorerie		451 403
Produits constatés d'avance	10 260 363	8 728 581
<b>TOTAL III</b>	<b>1 014 957 319</b>	<b>836 587 749</b>
Ecarts de conversion passif	<b>IV</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)</b>	<b>1 723 612 702</b>	<b>1 540 081 750</b>
(1) Dont à plus d'un an	946 986 084	763 905 783
(1) Dont à moins d'un an	67 971 235	72 681 966
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	91 758	9 965 821
(3) Dont emprunts participatifs		

**3. Compte de résultat**

COMPTE DE RESULTAT	Du 01/01/2019 au 31/12/2019			Au 31/12/2018
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	53 023 208		53 023 208	34 812 885
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>53 023 208</b>		<b>53 023 208</b>	<b>34 812 885</b>
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			6 201 738	187 852
Autres produits			4 612	78
			<b>TOTAL I</b>	<b>35 000 814</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Autres achats et charges externes			20 708 069	13 140 363
Impôts, taxes et versements assimilés			7 195 746	5 280 523
Salaires et traitements			1 372 725	1 413 124
Charges sociales			680 915	638 050
			- Amortissements sur immobilisations	19 301 664
			- Dépréciations sur immobilisations	2 499 606
Dotations aux :			- Dépréciations sur actif circulant	1 236 627
			- Provisions pour risques et charges	75 943
Autres charges			581 343	255 710
			<b>TOTAL II</b>	<b>47 274 855</b>
			<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>-12 274 041</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée			III	
Perte supportée ou bénéfice transféré			IV	
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participation (3)			28 516 403	24 735 632
Autres intérêts et produits assimilés (3)			98 711	1 438
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			25 095 972	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			8 290	
			<b>TOTAL V</b>	<b>24 737 070</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			10 458 445	15 889 038
Intérêts et charges assimilées (4)			25 776 930	11 817 069
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				68 448
			<b>TOTAL VI</b>	<b>27 774 555</b>
			<b>RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>-3 037 485</b>
			<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>-15 311 526</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT (SUITE)</b>	<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Au 31/12/2018</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	82 195	45 926
Sur opérations en capital	4 006 157	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	389 822	
<b>TOTAL VII</b>	<b>4 478 174</b>	<b>45 926</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	1 457 807	1 188
Sur opérations en capital	5 877 422	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	608 593	1 183 043
<b>TOTAL VIII</b>	<b>7 943 822</b>	<b>1 184 231</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>-3 465 648</b>	<b>-1 138 305</b>
Participations des salariés	<b>IX</b>	
Impôts sur les bénéfices	<b>X</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>117 427 108</b>	<b>59 783 810</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>97 831 835</b>	<b>76 233 641</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>19 595 273</b>	<b>-16 449 831</b>
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>		
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	28 355 374	24 735 632
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	7 678 430	887 661

## 4. Annexes au bilan et au compte de résultat

(Article R. 123-195 et R. 123-196 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total du bilan avant répartition est de 1 723 612 702 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 19 595 273 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG).

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

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

### 4.1. Généralités

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique.

### 4.2. Régime SIIC

En date du 15 avril 2004, la Société, en application des dispositions de l'article 46ter A de l'annexe II du Code Général des Impôts, a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 du même Code, avec effet au 1er janvier 2004.

### 4.3. Faits significatifs

#### 4.3.1. Distributions et opérations sur le capital

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.

#### 4.3.2. Acquisitions et cessions d'immobilisations

##### 4.3.2.1. Acquisitions des actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
mars-19	Marseille-Parc des Ayyalades 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

Le montant total des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019 est de 35,7M€

#### 4.3.2.2. Cession des actifs

Au cours de l'exercice 2019, la Société a cédé un actif à usage de bureaux à Saint Julien les Metz pour un prix de vente de 2,5 M€.

#### 4.3.3. Congés significatifs reçus en 2019

Au cours de l'exercice 2019, la société a reçu un congé significatif sur l'immeuble à Aubervilliers, effectif en juin 2020, représentant un loyer annualisé de 2,2 M€.

#### 4.3.4. Dépréciation des titres

Au 31 décembre 2019, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 18,6 M€. La provision s'élève désormais à 4,3 M€.

Au 31 décembre 2019, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 0,5 M€. La provision s'élève désormais à 3,5 M€.

Au 31 décembre 2019, les titres de la SCI ARMAN F02 font l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 7,1 M€. La provision s'élève désormais à 15,7 M€.

#### 4.3.5. Financements

En date du 23 octobre 2019, le Groupe a souscrit un emprunt sur une durée de 7 ans, d'une valeur nominale 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).

#### 4.3.6. Instruments de couverture

Les caractéristiques des nouveaux instruments de couverture mis en place en 2019 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Elément	Date	Forme	Montant total (en M€)	Taux	Durée en année
Couverture	déc.-19	CAP	450	0,0	janv. 20 – oct. 22
Couverture	déc.-19	CAP	450	0,5	Nov. 22 – janv. 25

#### 4.4. Evènements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture de l'exercice

#### 4.5. Société consolidante

Les comptes de la Société sont intégrés dans les comptes combinés établis par le groupe prudentiel SGAM BTP sis 8 rue Louis Armand – 75015 PARIS (SIREN : 775 684 764).



## 4.6. Règles et méthodes comptables

### 4.6.1. Immobilisations

#### 4.6.1.1. Terrains et Constructions

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition. La Société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Les immobilisations ont été comptabilisés selon l'approche par composants. La valeur brute a été répartie en quatre composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société Team Conseils et des arbitrages de la direction financière de la Société. Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle peut être constatée sur le composant principal (la structure). Les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (Immeuble Energy II situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Suresnes) ;
- 20 % (Immeuble situé à St Cloud) ;
- 10 % (Immeuble Vauban situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Berlioz situé à Guyancourt).

Chaque composant est amorti sur une durée d'utilité qui lui est propre suivant le mode linéaire, et le plan suivant :

- Structure 35 à 60 ans ;
- Étanchéité 15 et 30 ans ;
- Équipements 20 et 50 ans ;
- Aménagements 10 à 50 ans.

L'état des immeubles au 31 décembre 2019 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

#### 4.6.1.2. Valorisation des actifs immobiliers

Les immobilisations 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 provision pour dépréciation 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 ;
- CREDIT FONCIER.

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 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 ;
- Méthode de l'actualisation des flux futurs.

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 de budgets de travaux à réaliser et dates des travaux – en particulier pour les actifs en développement), de taux (taux de rendement notamment) et d'avantages accordés aux locataires (franchises de loyers, travaux, etc) 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.

#### **4.6.1.3. Autres immobilisations corporelles**

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire selon le plan suivant :

- Matériel de bureau 3 ans ;
- Mobilier 5 ans.

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

#### **4.6.1.4. Participations et autres titres immobilisés**

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur actuelle et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise immobilière semestrielle.

#### **4.6.2. Créances et dettes**

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

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, via un compte de dotation aux provisions pour dépréciation d'exploitation.

Au 31 Décembre 2019, les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 3 203 275 €.

#### **4.6.3. Valeurs mobilières de placement et actions propres**

##### **4.6.3.1. Valeurs mobilières de placement / Disponibilités / Concours bancaires**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation.

Les disponibilités et les concours bancaires sont enregistrés pour leurs montants figurant en banque, sous réserve des décalages des opérations non encore enregistrées par les établissements bancaires (dépenses non débitées en banque, remises non créditées en banque, etc).

##### **4.6.3.2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité**

Au 31 décembre 2019, la Société détient 3 971 de ses actions pour un montant brut de 162 142,84 €.

La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours de bourse du dernier jour de cotation. Sur cette base une reprise de la provision pour dépréciation de 9 720 € a été comptabilisée.

#### 4.6.4. Frais d'émission des emprunts

Les frais engagés pour la souscription d'emprunts sont comptabilisés à l'actif du bilan au poste « Frais d'émission d'emprunts à étaler » et rapportés au compte de résultat en charge d'exploitation par étalement sur la durée des emprunts.

Emprunts	Durée d'étalement		Montants Frais étalés	Frais amortis en début d'exercice	Frais amortis sur l'exercice	Frais amortis en fin d'exercice	Frais restant à amortir en fin d'exercice
	Date de début	Date de fin					
Emprunt obligataire EUROPP 2015	15/07/2015	15/07/2025	245 182	84 792	24 518	109 310	135 872
Emprunt obligataire EUROPP 2017	19/07/2017	19/07/2027	197 750	28 839	19 775	48 614	149 136
Emprunt CADIF 2017	06/04/2017	06/04/2024	395 346	98 837	56 478	155 315	240 031
Emprunt Natixis 2017	11/12/2017	11/12/2024	395 325	58 828	56 475	115 303	280 022
Emprunt CADIF 2018	06/07/2018	06/04/2025	400 588	27 908	57 227	85 135	315 453
Emprunt 2019	23/10/2019	23/10/2026	2 163 200	0	58 419	58 419	2 104 781
<b>Totaux</b>			<b>3 797 391</b>	<b>299 204</b>	<b>272 892</b>	<b>572 096</b>	<b>3 225 295</b>

#### 4.6.5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 38,6 M€ et des charges refacturées aux locataires pour 14,4 M€.

Les loyers et les charges refacturées aux locataires sont comptabilisés en chiffre d'affaires lors de leur quittance. Ils sont neutralisés en produits constatés d'avance lorsqu'ils concernent une période postérieure à la date de clôture de l'exercice.

Les redevances provisionnelles des charges relatives à l'exercice sont comptabilisées en produits à recevoir lorsque les appels de fonds effectués auprès des locataires sont inférieurs aux charges qui leur sont imputables, et en avoir à établir lorsque les appels de fonds effectués auprès des locataires sont supérieurs aux charges qui leur sont imputables.

### 4.7. Informations complémentaires

#### 4.7.1. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

Au titre de l'année 2019, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 275 000 €.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 748 000 €.

#### 4.7.2. Affectation du résultat 2018

L'Assemblée Générale du 28 mai 2019 a décidé d'affecter en totalité le déficit de l'exercice 2018, soit -16 449 831 €, à la réserve indisponible et de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action prélevé sur la prime d'émission à hauteur de 46 958 613 €.

En €	Montants
Résultat de l'exercice 2018	(16 449 831)
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve indisponible	16 449 831
Bénéfice distribuable de l'exercice	0
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	46 928 628
Dividendes distribués	46 928 628
<i>Sous forme numéraire</i>	<i>15 389 874</i>
<i>Sous forme d'actions nouvelles</i>	<i>31 538 754</i>

### 4.7.3. Résultat financier - remontée de résultats 2019

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés. Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 décembre.

En conséquence, au 31 décembre 2019, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2019 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

### 4.7.4. Suivi des attributions 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>26 000</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 :

- 6 000 actions gratuites aux mandataires sociaux, sous conditions de performance,
- 20 000 actions gratuites à des salariés des sociétés Société de la Tour Eiffel et Team Conseil et sans condition de performance.

La Société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires soit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, soit en procédant à une augmentation de capital libérée par prélèvement sur un compte de réserve.

### 4.7.5. Résultat net par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre d'actions à la clôture de l'exercice :

	En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de l'exercice		19 595 273	(16 449 831)
Nombre d'actions ordinaires		16 508 749	15 652 871
Résultat net par action (€ par action)		1,19	(1,05)

#### 4.7.6. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2019
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>	
Montant des travaux restant à engager	395
Promesses d'achat d'immeubles	-
Option de vente Immeuble Dolce Chantilly (Banimmo)	-
Autres	150
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>545</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>	
Lignes de crédit non utilisées	385 891
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>	
Promesses de vente d'immeubles	9 060
Cautions locataires et garanties à première demande	1 680
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 150
Autres	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>421 781</b>

#### 4.7.7. Indemnité de départ

A la clôture, aucun dispositif d'indemnisation des mandataires sociaux à l'issue de leur mandat n'est en vigueur.

#### 4.7.8. Honoraires des Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2019, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 785 K€ au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

#### 4.7.9. Effectif moyen

Catégories de salaires	31/12/2019	31/12/2018
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	4	4
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## 4.8. Notes et commentaires

### 4.8.1. Notes sur le bilan

#### 4.8.1.1. Etat des immobilisations

Nature des immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immos en fin d'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	283 718	23 214		306 932
<b>TOTAL</b>	<b>283 718</b>	<b>23 214</b>		<b>306 932</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	262 895 110	8 411 419	2 119 211	269 187 318
Constructions :	400 498 588	42 676 042	13 551 033	429 623 597
Installations générales, agencements et aménagements constructions	51 088 533	14 637 941	100 780	65 625 694
Installations générales, agencements et aménagements divers	382 088			382 088
Matériel de bureau et informatique, mobilier :	84 826			84 826
Emballages récupérables et divers	379 145			379 145
Immobilisations corporelles en cours	23 528 475	57 017 660	60 373 789	20 172 346
<b>TOTAL</b>	<b>738 856 763</b>	<b>122 743 062</b>	<b>76 144 813</b>	<b>785 455 013</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Autres participations :	358 254 794	16 480 502	11 872 102	362 863 194
Autres titres immobilisés	662			662
Prêts et autres immobilisations financières	2 021 258		1 642 008	379 250
<b>TOTAL</b>	<b>360 276 714</b>	<b>16 480 502</b>	<b>13 514 110</b>	<b>363 243 105</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 099 417 194</b>	<b>139 246 778</b>	<b>89 658 923</b>	<b>1 149 005 050</b>

#### 4.8.1.2. Etat des amortissements

Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	108 782	94 361		203 143
<b>TOTAL</b>	<b>108 782</b>	<b>94 361</b>		<b>203 143</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre :	38 982 711	13 040 704	4 990 578	47 032 837
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	22 313 928	6 363 115	2 632	28 674 411
Installations générales, agencements et aménagements divers	134 684			134 684
Matériel de bureau et informatique, mobilier	136 888	36 092		172 980
Emballages récupérables et divers	6 560	3 213		9 773
<b>TOTAL</b>	<b>61 574 771</b>	<b>19 443 123</b>	<b>4 993 210</b>	<b>76 024 685</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>61 683 553</b>	<b>19 537 485</b>	<b>4 993 210</b>	<b>76 227 828</b>

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 334 987	2 163 200	272 892	3 225 295
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 334 987</b>	<b>2 163 200</b>	<b>272 892</b>	<b>3 225 295</b>

**4.8.1.3. Etat des provisions et dépréciations**

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Autres provisions pour risques et charges	2 097 549	1 531 501	584 428	3 044 621
<b>TOTAL</b>	<b>2 097 549</b>	<b>1 531 501</b>	<b>584 428</b>	<b>3 044 621</b>

Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
<b>Dépréciations</b>				
Sur Immobilisations corporelles	14 481 359	2 499 606	3 462 798	13 518 167
Sur Immobilisations titres de participations	34 483 181	8 025 374	18 596 359	23 912 196
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	2 306 565	1 322 326	425 616	3 203 275
Autres provisions pour dépréciation	17 462 167	5 299 206	6 357 091	16 404 282
<b>TOTAL</b>	<b>68 733 272</b>	<b>17 146 512</b>	<b>28 841 865</b>	<b>57 037 920</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>70 830 821</b>	<b>18 678 013</b>	<b>29 426 293</b>	<b>60 082 541</b>
Dont dotations et reprises :				
- <i>D'exploitation</i>		3 812 175	3 940 498	
- <i>Financières</i>		10 458 445	25 095 972	
- <i>Exceptionnelles</i>		273 598	389 822	

**4.8.1.4. Etat des créances et des dettes**

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	26 239 840	16 063 308	10 176 532
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	379 250		379 250
<b>De l'actif circulant</b>			
Clients douteux ou litigieux	3 905 136	3 905 136	
Autres créances clients	12 202 763	12 078 816	123 947
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	14 528	14 528	
Taxe sur la valeur ajoutée	5 334 494	5 334 494	
Groupes et associés	630 908 503	630 908 503	
Débiteurs divers	17 364 723	15 444 006	1 920 717
Charges constatées d'avance	876 035	417 540	458 495
<b>TOTAL</b>	<b>697 225 271</b>	<b>684 166 330</b>	<b>13 058 941</b>

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	79 176 621	556 621		78 620 000
Autres emprunts obligataires (1)	294 293 732	4 293 732		290 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	91 758	91 758		
- A plus d'1 an à l'origine	571 320 555	6 676 979	10 093 414	554 550 162
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	8 932 437	278 328	8 654 109	
Fournisseurs et comptes rattachés	10 116 568	10 116 568		
Personnel et comptes rattachés	361 677	361 677		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	316 739	316 739		
Taxe sur la valeur ajoutée	3 021 441	3 021 441		
Autres impôts, taxes et assimilés	184 553	184 553		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 057 407	1 648 714	3 408 693	
Groupe et associés (2)	20 144 656	20 144 656		
Autres dettes	11 678 814	10 143 055	657 912	877 847
Produits constatés d'avance	10 260 363	10 136 416	123 947	
<b>TOTAL</b>	<b>1 014 957 319</b>	<b>67 971 235</b>	<b>22 938 075</b>	<b>924 048 009</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	303 650 238			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	122 869 115			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques				

#### 4.8.1.5. Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Postes du bilan	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	335 108 653	1
Créances rattachées à des participations	26 239 840	
Autres créances	621 877 756	10 875 363
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :		
Emprunts et dettes financières diverses :	19 868 808	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 771 081	
Produits de participation	28 355 374	140 899
Charges financières	7 678 430	

#### 4.8.1.6. Charges à payer et produits à recevoir

Natures des charges à payer	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles	556 621	654 770
Autres emprunts obligataires	4 293 732	4 293 732
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	752 778	230 799
Emprunts et dettes financières diverses	96 019	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 928 360	8 955 062
Dettes fiscales et sociales	720 209	1 054 653
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 637 038	585 588
Autres dettes	2 537 246	7 580 831
<b>TOTAL</b>	<b>20 522 004</b>	<b>23 355 434</b>



Nature des produits à recevoir	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Créances rattachées à des participations	136 366	
Créances clients et comptes rattachés	867 867	313 935
Autres créances	14 379 076	13 308 253
<b>TOTAL</b>	<b>15 383 308</b>	<b>13 622 188</b>

#### 4.8.1.7. Produits et charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Produits d'exploitation	10 260 363	8 728 581
<b>TOTAL</b>	<b>10 260 363</b>	<b>8 728 581</b>

Charges constatées d'avance	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Charges d'exploitation	876 035	338 891
Charges financières		411 010
<b>TOTAL</b>	<b>876 035</b>	<b>749 901</b>

#### 4.8.1.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net	Durée d'amortissement restant à courir (années)
Frais d'émission des emprunts	3 225 295	6

#### 4.8.1.9. Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	15 652 871	5,00000	78 264 355
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	855 878	5,00000	4 279 390
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	16 508 749	5,00000	82 543 745

#### 4.8.1.10. Variation des capitaux propres

Rubriques des capitaux propres	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	717 846 284
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	-16 449 831
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>701 396 453</b>
Variation du capital :	4 279 390
Variation du capital des primes, réserves, report à nouveau	-36 110 186
Autres variations	36 045 105
<b>Variations en cours d'exercice</b>	<b>4 214 309</b>
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO</b>	<b>705 610 762</b>
<b>Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>4 214 309</b>

## 4.8.2. Notes sur le compte de résultat

### 4.8.2.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT
Loyers et charges locatives	47 130 075
Refacturation contractuelle des taxes	5 372 768
Produits des activités annexes	520 365
<b>TOTAL</b>	<b>53 023 208</b>

### 4.8.2.2. Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Frais de souscriptions d'emprunts transférés en charges à répartir	2 163 200
Indemnités d'assurances	58 305
Etalement indemnités travaux	39 478
Indemnités CPAM	257
<b>TOTAL</b>	<b>2 261 240</b>

### 4.8.2.3. Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
Immobilisations cédées	5 487 600	4 006 156
Immobilisations mises au rebut	334 995	
Ajustement fusion 2018 AFFINE RE	1 114 084	
Frais sur cessions d'immobilisations	73 500	
Charges sur actions gratuites attribuées sur l'exercice	389 822	
Dotations et reprises provisions pour dépréciation des actions propres (1)	273 598	389 822
Produits et charges exceptionnels divers	270 223	82 196
<b>TOTAL</b>	<b>7 943 822</b>	<b>4 478 174</b>

(1) Actions propres détenues dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites

**4.8.2.4. Liste des filiales (plus de 50%)**

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SAS TEAM CONSEIL	150 000	15 000	100,00%	4 117 533	4 117 533	6 698 357		12 322 215	446 833	496 841
SAS LOCAFIMO	3 989 590	2 963 695	100,00%	190 333 743	186 059 140	86 834 449		14 781 942	6 649 628	4 853 043
SCI 153 AV JEAN JAURES	152	141	99,00%	5 094 425	5 094 425	4 029 275		2 918 508	1 864 213	1 845 570
SCI NOWA	5 293 090		99,99%	14 526 401	14 526 401	5 297 772		3 350 497	2 966 485	2 966 479
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000		99,00%	990	990	4 575 059			-387 176	
SCI COMETE	1 000		99,00%	16 375 070	12 904 359	21 261 404		3 746 415	1 619 002	1 602 812
SCI CHAMPIGNY	1 000		99,00%	990	990	23 988 471		3 083 570	1 276 106	1 263 345
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000		99,00%	990	990	8 660 473		1 120 940	-300 608	
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000		99,00%	990	990	20 794 900		3 034 289	1 171 231	1 159 519
SCI RUEIL NATIONAL	1 000		99,00%	990	990	30 254 238		2 234 625	212 027	209 906
SCI VERDUN	1 000		99,00%	990	990	21 923 607		2 401 298	1 020 583	1 010 377
SCI ARMAN F02	11 192 100	-9 413 460	99,99%	20 254 699	4 589 998	40 064 578		55 461	2 397 201	
SCI MONTROUGE	1 000		99,00%	990	990	22 190 027		2 478 577	776 193	768 431
SAS PROMAFFINE	1 675 000	-7 090 371	100,00%	1	1	11 911 650			-4 112 582	
SAS TARGET REAL ESTATE	1 617 650	-5 748 860	100,00%	1	1	4 645 360			-874 325	
SAS PARIS VAUGIRARD	1 400 000	-1 857 898	100,00%	3 408 693	3 089 784	1 449 181		1 007 867	-45 694	
SAS LES 7 COLLINES	37 000	-1 789 038	100,00%	1	1	8 058 850		2 019 438	-1 223 254	
SAS CHAVILLE SALENGRO	1 000	-1 140 004	100,00%	1	1	14 521 035		2 298 536	2 137 391	
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	201 000	53 586	100,00%	209 790	209 790	900 477		495 841	204 846	204 845
SCI NEVERS COLBERT	101 500	57 106	100,00%	154 579	134 880	1 062 758		558 221	-98 315	
SC ATIT	3 700	35	100,00%	1	1	2 243 794			-1 074 928	
SCI BERCY PARKINGS	1 500	25	100,00%	160 315	155 749	147 332		26 632	-24 659	
SCI AFFINE SUD	1 000	2 573	99,90%	1 981 787	1 981 787			1 192 847	221 492	221 270
SCI APM CLICHY	1 000	3 552	99,90%	1 288 849	1 130 140	5 797 470		706 790	-66 908	
SCI APM COURBEVOIE	1 000		99,90%	1	1	6 873 827		898 432	667 117	666 450
SCI APM KREMLIN 1	1 000		99,90%	1	1	5 833 940		546 605	-160 394	
SCI APM SURESNES	1 000		99,90%	1	1	18 338 424		1 866 538	2 012 581	2 010 569

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI CLICHY HORIZON	1 000	67 252	99,90%	2 330 392	2 330 392	7 582 262		572 483	12 562	12 549
SCI ISSY WEIDEN	1 000		99,90%	125 665	125 665	12 475 083		821 431	38 565	38 527
SCI LILLE HORIZON	1 000		99,90%	1	1	1 295 793		9 072	-398 107	
SCI LYON HORIZON	1 000		99,90%	1	1	8 874 228			-3 743 278	
SCI MEUDON HORIZON	1 000		99,90%	5 971 566	5 971 566	10 724 511		1 656 146	-27 869	
SCI NANTES HORIZON	1 000		99,90%	1 350 054	1 350 054	3 443 075		861 906	131 451	131 319
SCI PARVIS LILLE	1 000	121 777	99,90%	10 991 129	10 991 129	21 543 176		2 596 060	-752 183	
SCI SEVRE MAJOLIQUE	1 000		99,90%	636 501	636 501	15 663 760		1 640 762	-545 678	
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	1 000		99,90%	698 007	698 007	12 998 051		1 369 206	298 097	297 799
SNC LES JARDINS DES QUAIS	30 490	335 013	99,00%	55 092 203	55 092 203			5 899 035	1 509 638	1 494 542