

Société de la Tour Eiffel
Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine cedex
S.A.S. au capital de € 2.510.460
672 006 483 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Société de la Tour Eiffel

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles représentent au 31 décembre 2018 une valeur nette de M€ 639 (terrains et constructions) par rapport à un total de bilan de M€ 1.540, en augmentation de M€ 189 sur l'exercice du fait principalement de l'absorption d'Affine. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Comme indiqué dans les notes 1. « Terrains et constructions » et 2. « Valorisation des actifs immobiliers » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition avec activation des frais d'acquisition et coûts d'emprunt le cas échéant et font l'objet d'un amortissement par composants sur une durée d'utilité propre, suivant la méthode linéaire. Les immobilisations font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture où la valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation.

Risque Identifié Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, les montants de budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers, travaux, ...) accordés aux locataires

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par la société.

Nos travaux ont principalement consisté à :

- ▶ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et indépendance vis-à-vis de la société ;
 - ▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;
- Notre réponse**
- ▶ réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant les données retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux pour les actifs en développement ;
 - ▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
 - ▶ contrôler que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes ;
 - ▶ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

■ Traitement comptable de l'acquisition d'Affine

La Société de la Tour Eiffel (« STE ») a réalisé la fusion absorption d'Affine R.E. (« Affine ») sur la base d'une parité d'échange de trois actions Affine pour une action STE.

Risque Identifié

Comme le précise la note 1 « Fusion Affine » de la partie « Faits significatifs » de l'annexe aux comptes annuels, le traitement comptable de l'acquisition d'Affine par la Société de la Tour Eiffel requiert notamment que les actifs identifiables acquis et les passifs repris de la société acquise soient évalués et comptabilisés à leur juste valeur lors de la prise de contrôle. Ces évaluations sont significatives et revêtent un caractère estimatif.

Nous avons donc considéré la comptabilisation et le traitement de cette opération comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de cette acquisition et du degré de jugement relatif aux évaluations réalisées, notamment s'agissant de la juste valeur des immeubles ou de l'identification et l'évaluation des passifs et passifs éventuels d'Affine.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ▶ analyse du traité de fusion et échanges avec la direction sur les caractéristiques de ce regroupement d'entreprises qui conditionnent le traitement comptable de l'acquisition ;
 - ▶ prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les actifs, passifs et passifs éventuels d'Affine à reconnaître dans les comptes sociaux du groupe STE dans le cadre de ce regroupement d'entreprises ;
- Notre réponse**
- ▶ analyse de la mise à la juste valeur des actifs et passifs d'Affine repris par STE.
- Plus particulièrement, concernant le patrimoine immobilier d'Affine, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :
- ▶ appréciation de la compétence et de l'indépendance des experts vis-à-vis de STE ;
 - ▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la

permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;

- ▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;
- ▶ rapprochement des expertises aux justes valeurs retenues dans le bilan d'ouverture ;
- ▶ appréciation du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

■ Evaluation des titres de participation

Risque Identifié

Au 31 décembre 2018, les titres de participation figurent pour M€ 303 de valeur nette comptable dans le bilan de la société, soit 19,7 % du total actif et sont constitués de participations dans des sociétés immobilières pour l'essentiel. Comme indiqué dans la note « Participations et autres titres immobilisés » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires s'il y a lieu et font l'objet, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'inventaire. Cette valeur d'inventaire est déterminée en prenant en compte la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par ces participations. La valeur des immeubles repose sur des expertises immobilières très sensibles aux hypothèses retenues. Compte tenu de cette sensibilité et du montant des titres de participation au bilan, nous avons donc considéré leur évaluation comme un point clé de l'audit.

Nous avons pris connaissance du processus de détermination des valeurs d'inventaire des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :

- ▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation ;
- ▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;
- ▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ;
- ▶ vérifier qu'une dépréciation a été comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à sa valeur comptable.

Notre réponse

Nos travaux portant sur l'appréciation des plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :

- ▶ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis du groupe ;
- ▶ obtenir les rapports d'expertises immobilières, examiner les méthodologies d'expertises mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;
- ▶ réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées notamment en rapprochant les données retenues par les experts avec les budgets de travaux et les situations locatives ;
- ▶ nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation immobilière, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;

■ Reconnaissance du chiffre d'affaires

Risque identifié	<p>Au 31 décembre 2018, les revenus locatifs bruts s'élèvent à M€ 35. Comme le précise la note « Chiffre d'affaires » des « Règles et méthodes comptables de l'annexe » aux comptes annuels, le chiffre d'affaires est constitué des facturations de loyer et des charges refacturées aux locataires.</p> <p>Cet agrégat, significatif au regard des états financiers, constitue un élément majeur de la mesure de la performance de la société et de sa direction et représente à ce titre un point clé de l'audit.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance et testé l'efficacité de la procédure de gestion locative et avons complété cette approche en effectuant des contrôles par sondages sur un certain nombre de baux pour examiner la traduction comptable retenue au titre des engagements locatifs y figurant, en nous attachant de manière prioritaire aux baux conclus au cours de l'année et aux baux faisant l'objet de mesures d'accompagnement telles que les franchises de loyers.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre assemblée générale du 4 juin 1997 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 mai 2018 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la première année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 avril 2019

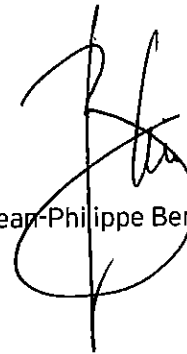
Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin



**SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL**

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2018

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

Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 01/01/2018 au 31/12/2018			Au 31/12/2017
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	283 718	108 782	174 936	161 643
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	262 895 110		262 895 110	173 816 564
Constructions	451 587 120	75 777 998	375 809 122	275 923 200
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	846 058	278 133	567 925	403 462
Immobilisations en cours	23 528 475		23 528 475	17 850 831
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	337 194 118	34 483 181	302 710 937	232 104 949
Créances rattachées à des participations	21 060 676		21 060 676	10 387 009
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	662		662	
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 021 258		2 021 258	
TOTAL I	1 099 417 194	110 648 093	988 769 101	710 647 657
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande	36 597		36 597	
<i>Créances (3)</i>				
Clients et comptes rattachés	11 728 100	2 306 565	9 421 536	8 983 696
Autres	513 505 502	17 452 448	496 053 055	381 631 527
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres	188 494	9 720	178 774	165 492
Autres titres				
<i>Instruments de trésorerie</i>	2 643 114		2 643 114	644 735
<i>Disponibilités</i>	40 894 685		40 894 685	4 357 713
<i>Charges constatées d'avance (3)</i>	749 901		749 901	69 546
TOTAL II	569 746 394	19 768 732	549 977 662	395 852 709
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	1 334 987	1 334 987	1 281 304
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecart de conversion actif	V			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 670 498 576	130 416 825	1 540 081 750	1 107 781 670
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an			11 026 152	10 387 009
(3) Dont part à plus d'un an			3 155 243	40 329

Bilan Passif

BILAN PASSIF	Du 01/01/2018	Du 01/01/2017
	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé)	78 264 355	61 272 730
Prime d'émission, de fusion, d'apport	417 521 284	315 724 728
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	6 127 273	5 520 029
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres	215 933 372	215 933 372
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-16 449 831	24 676 481
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL I	701 396 453	623 127 340
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
- Risques	2 064 601	132 058
- Charges	32 948	
TOTAL II	2 097 549	132 058
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	79 274 770	
Autres emprunts obligataires	294 293 732	294 293 732
Emprunts et dettes :		
- Au près des établissements de crédit (2)	399 983 274	156 100 202
- Financières divers (3)	18 082 384	8 602 947
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés	9 373 849	4 437 823
Dettes :		
- Fiscales et sociales	7 873 999	10 552 127
- Sur immobilisations et comptes rattachés	4 413 192	407 373
Autres dettes	14 112 565	1 853 206
Instrument de trésorerie	451 403	
Produits constatés d'avance	8 728 581	8 274 863
TOTAL III	836 587 749	484 522 272
Ecarts de conversion passif	IV	
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 540 081 750	1 107 781 670
(1) Dont à plus d'un an	763 905 783	420 131 739
(1) Dont à moins d'un an	72 681 966	64 390 533
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	9 965 821	9 965 821
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2018			Au 31/12/2017
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	34 812 885		34 812 885	35 114 820
Chiffre d'affaires net	34 812 885		34 812 885	35 114 820
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues			187 852	107 008
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			78	4 231
Autres produits				
TOTAL I			35 000 814	35 226 058
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			13 140 363	10 909 800
Impôts, taxes et versements assimilés			5 280 523	4 462 985
Salaires et traitements			1 413 124	1 049 621
Charges sociales			638 050	559 985
Dotations aux :				
- Amortissements sur immobilisations			14 041 873	13 088 370
- Dépréciations sur immobilisations			12 430 283	
- Dépréciations sur actif circulant			55 794	19 628
- Provisions pour risques et charges			19 136	
Autres charges			255 710	253 406
TOTAL II			47 274 855	30 343 796
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-12 274 041	4 882 263
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			24 735 632	22 054 776
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 438	11 004
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				9 710 000
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V			24 737 070	31 775 780
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			15 889 038	357 118
Intérêts et charges assimilées (4)			11 817 069	11 495 434
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			68 448	7 017
TOTAL VI			27 774 555	11 859 570
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			-3 037 485	19 916 210
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			-15 311 526	24 798 473

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	45 926	10 066
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
TOTAL VII	45 926	10 066
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 188	
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	1 183 043	132 058
TOTAL VIII	1 184 231	132 058
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-1 138 305	-121 992
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	59 783 810	67 011 904
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	76 233 641	42 335 424
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-16 449 831	24 676 481
<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>	24 735 632	22 054 776
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	887 661	2 330 516

Annexe

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

(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 31/12/2018 dont le total du bilan avant répartition est de 1 540 081 750 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégagant une perte de 16 449 831 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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.

GENERALITES

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.

REGIME 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.

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Fusion AFFINE

L'assemblée générale du 18 décembre 2018 a approuvé l'opération de fusion-absorption de la société AFFINE RE, société anonyme au capital de 25 000 000 € dont le siège société était situé 39 rue Washington 75008 PARIS.

L'opération de fusion a été réalisée à la valeur réelle avec un effet immédiat, tant sur le plan comptable que fiscal.

La rémunération des apports effectués au titre de la fusion a été effectuée sur la base d'une parité d'échange de 3 actions AFFINE RE pour 1 actions STE, donnant lieu à l'émission de 3 352 023 actions nouvelles de la Société, d'une valeur nominale unitaire de 5 €, réparties entre les actionnaires de la société AFFINE RE. L'augmentation de capital s'est en conséquence élevée à 16 760 115 €.

La valeur réelle de l'actif net de la société AFFINE RE s'est élevée à 131 150 063 €. Après déduction de l'augmentation de capital la prime de fusion ressort donc à 114 389 948 €.

Les frais liés à l'opération ont été imputés sur la prime de fusion à hauteur de 1 309 299 €, celle-ci étant ainsi ramenée à 113 080 649 €.

A noter que les actifs identifiables acquis et les passifs repris d'AFFINE RE sont évalués et comptabilisés à leur juste valeur lors de la prise de contrôle.

2. Distributions de dividendes et opérations sur le capital

L'assemblée générale annuelle tenue le 24 mai 2018 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2017 un dividende de 3 euros par action, mis en paiement le 28 juin 2018 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 51,37 €, au choix de l'actionnaire. 3,3 % des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions et 23 583 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises.

3. Acquisitions et cessions d'immobilisations

La Société n'a pas acquis de nouveaux immeubles sur l'exercice 2018.

Elle n'a pas non plus cédé d'immeuble.

4. Congés significatifs reçus en 2018

Au cours de l'exercice 2018 la société a reçu un congé significatif sur l'immeuble Seine Etoile à Suresnes, effectif en juin 2019, représentant un loyer annualisé de 5,4 M€.

5. Dépréciation des titres et immobilisations

Au 31 Décembre 2018, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 5 697 000 €. La provision s'élève désormais à 22 870 962 €.

Au 31 Décembre 2018, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 1 569 512 €. La provision s'élève désormais à 2 999 412 €.

Au 31 décembre 2018, les titres de la SCI ARMAND F02 font l'objet d'une provision pour dépréciation d'un montant de 8 612 807 €, entièrement dotée sur l'exercice.

Au 31 décembre 2018, l'immeuble de Suresnes fait l'objet d'une provision pour dépréciation d'un montant de 12,4 M€, reflétant la baisse de valeur d'expertise de l'immeuble à la suite du congé reçu de son locataire au cours de l'exercice et qui sera effectif en juin 2019.

6. Financements

Les caractéristiques des nouveaux financements mis en place en 2018 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Date souscription	Forme	Montant débloqué	Taux rémunération	Durée (en année)	Montant restant à débloquer au 31/12/2018
06/07/2018	Revolving Crédit Facility	100 000 000 €	Euribor 3 mois ou 6 mois (1) + marge 1 %	7 ans	Néant

(1) En fonction de la durée du tirage

Par ailleurs le droit à tirage de 40 000 000 € non utilisé au 31 décembre 2017 sur les financements mis en place en 2017 est utilisé depuis juin 2018.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture de l'exercice

SOCIETE CONSOLIDANTE

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

IMMOBILISATIONS

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 2018 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

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 2018, 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.

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. 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.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation des créances est comptabilisée lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur comptable, via un compte de dotation aux provisions pour dépréciation d'exploitation.

Au 31 Décembre 2018, Les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 2 306 565 € (dont 1 645 413 € repris d'AFFINE RE).

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

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 débités en banque, remises non crédites en banque, etc).

2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2018, la Société détient 4 858 de ses actions pour un montant brut de 188 494 €.

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

FRAIS D'EMISSION 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		VO 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 SOCIETE GENERALE 15/07/2015	15/07/2015	15/07/2015	245 182	60 274	24 518	84 792	160 390
Emprunt obligataire EUROPP 19/07/2017	19/07/2017	19/07/2017	197 750	9 064	19 775	28 839	168 911
Emprunt BNP 30/10/2015	30/10/2015	30/10/2018	582 300	420 550	161 750	582 300	0
Emprunt CADIF 06/04/2017	06/04/2017	06/04/2024	395 346	42 359	56 478	98 837	296 509
Emprunt NATIXIS 11/12/2017	11/12/2017	11/12/2024	395 325	2 353	56 475	58 828	336 497
Emprunt CADIF 06/07/2018	06/07/2018	06/07/2025	400 588	0	27 908	27 908	372 680
Totaux			2 216 491	634 800	346 904	881 504	1 334 987

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 25 989 723 € et des charges refacturées aux locataires pour 8 508 054 €.

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

Les redevances prévisionnelles 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.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**1. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration**

Au titre de l'année 2018, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 255 000 €.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 649 490 €.

2. Affectation du résultat 2017

L'Assemblée Générale du 24 mai 2018 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017, soit 24 676 481 €, à la réserve légale pour un montant de 607 244 € et de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 24 069 237 €, et pour le solde sur la prime d'émission.

En €	Montants
Résultat de l'exercice 2017	24 676 481
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	-607 244
Bénéfice distribuable de l'exercice	24 069 237
Solde prélevé sur le compte "Prime d'émission"	12 718 860
Dividendes distribués	36 788 097
<i>Sous forme de numéraire</i>	<i>35 564 598</i>
<i>Sous forme d'actions nouvelles</i>	<i>1 223 499</i>

3. Résultat financier - remontée de résultats 2018

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 2018, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2018 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

4. Plans d'options de souscription d'actions

Synthèse des plans de souscription d'actions émis en circulation :

Date conseil d'administration	En circulation au 31/12/2017	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2018
11/04/2013	11 219	0	-11 219	0	0

5. Suivi des attributions d'actions gratuites

Date conseil d'administration	En circulation au 31/12/2017	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2018	Juste valeur au 31/12/2018	Hypothèse retenue : Juste valeur de l'action (en €)
08/12/2017	15 000	0	-11 500	-3 500	0	0	0,00
21/11/2018	0	7 000	0	0	7 000	257 600	36,80
Total	15 000	7 000	-11 500	-3 500	7 000	257 600	

Le 21 novembre 2018, il a été attribué :

- 1 500 actions gratuites à un mandataire social, sans conditions de performance, au titre de son contrat de travail préalable à sa nomination en qualité de mandataire social ;
- 5 500 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.

6. Résultat par action

i. 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 euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de l'exercice	-16 449 831	24 676 481
Nombre d'actions ordinaires	15 652 871	12 254 546
Résultat net par action (€ par action)	-1,051	2,014

ii. Résultat net dilué par action

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice :

En euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de l'exercice	-16 449 831	24 676 481
Nombre d'actions (y compris les actions gratuites et stocks-options)	15 659 871	12 284 065
Résultat net dilué par action (€ par action)	-1,05	2,009

7. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31.12.2018
ENGAGEMENTS DONNES	
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	
Montant des travaux restant à engager	2 195
Promesses d'achat d'immeubles	21 450
Option de vente Immeuble Dolce Chantilly (Banimmo)	19 200
Autres	50
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	42 895
ENGAGEMENTS RECUS	
Engagements hors bilan reçus liés au financement	
Lignes de crédit non utilisées	350 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	
Promesses de vente d'immeubles	-
Cautions locataires et garanties à première demande	1 656
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 150
Autres	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	376 906

8. Indemnité de départ

Les mandataires sociaux ne bénéficieront d'aucune indemnité de départ au terme de leurs mandats.

9. Indemnité de départ à la retraite

Au 31 décembre 2018, il n'y a pas de personnel éligible à l'indemnité de départ à la retraite.

10. Honoraires des Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2018, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 230 K€ au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

11. Ecarts sur le bilan d'ouverture

Le tableau « Etat des immobilisations » fait apparaître les écarts suivants entre les soldes qui figurent sur les comptes annuels 2017, et les soldes à nouveau qui figurent sur les comptes annuels 2018 :

Postes d'immobilisations	Solde à nouveau 31/12/2017 sur comptes annuels 2018	Solde 31/12/2017 sur comptes annuels 2017	Ecart
Constructions : Inst. gales, agencements, amgt, constructions	45 800 168	45 803 024	-2 856
Immobilisations corporelles en cours	17 850 831	17 847 975	2 856
Totaux	63 650 999	63 650 999	0

Ceux-ci ne présentent pas un caractère significatif.

Etat des immobilisations

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	174 509		109 208
TOTAL	174 509		109 208
Immobilisations corporelles			
Terrains	173 816 564		89 078 546
Constructions :	263 976 130		137 986 315
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations :	45 800 168		5 995 789
- Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	74 618		307 470
Matériel :			84 826
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers	379 145		
Immobilisations corporelles en cours	17 850 831		27 264 336
Avances et acomptes			
TOTAL	601 897 457		260 717 282
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	261 095 820		107 545 983
- Participations			662
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			2 021 258
TOTAL	261 095 820		109 567 903
TOTAL GENERAL	763 167 785		370 394 393

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des Immos en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des Immos en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			283 718	
TOTAL			283 718	
Terrains			262 895 110	
Constructions :		1 463 857	400 498 588	
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations :		707 424	51 088 533	
- Gales, agencés et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencés et aménagt. divers			382 088	
Matériel :			84 826	
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers			379 145	
Immobilisations corporelles en cours	21 549 907	36 786	23 528 475	
Avances et acomptes				
TOTAL	21 549 909	2 208 067	738 856 763	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :		10 387 009	358 254 794	
- Participations			662	
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			2 021 258	
TOTAL		10 387 009	360 276 714	
TOTAL GENERAL	21 549 908	12 595 076	1 099 417 194	

Etat des amortissements

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 867	95 916		108 782
TOTAL	12 867	95 916		108 782
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :	16 612 192	23 022 004	651 485	38 982 711
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	17 240 907	5 409 775	336 754	22 313 928
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers		134 684		134 684
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	46 954	89 934		136 888
Emballages récupérables et divers	3 347	3 213		6 560
TOTAL	33 903 399	28 659 610	988 238	61 574 771
TOTAL GENERAL	33 916 266	28 765 526	988 238	61 683 553

CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Autres postes d'immo. incorporelles							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencés et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE	

CADRE C				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amortissements	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 281 304	400 588	346 904	1 334 987
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
Provisions pour :				
- Reconstitution des gisements				
- Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger :				
- Avant le 01.01.1992				
- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				
Risques et charges				
Provisions pour :				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
- Pensions et obligations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	132 058	2 097 549	132 058	2 097 549
TOTAL	132 058	2 097 549	132 058	2 097 549

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations :				
- Incorporelles		14 481 359		14 481 359
- Corporelles				
- Titres mis en équivalence	18 603 862	15 879 319		34 483 181
- Titres de participations				
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	605 358	1 701 206		2 306 565
Autres provisions pour dépréciation		17 462 167		17 462 167
TOTAL	19 209 221	49 524 051		68 733 272
TOTAL GENERAL	19 341 279	51 621 600	132 058	70 830 821
Dont dotations et reprises :				
- D'exploitation		12 505 213	132 058	
- Financières		15 889 038		
- Exceptionnelles				
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>				

Etat des créances et dettes

CREANCES	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	21 060 676	10 884 144	10 176 532
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	2 021 258	142 008	1 879 250
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	2 999 959	2 999 959	
Autres créances clients	8 728 141	8 728 141	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 019	17 019	
Impôts sur les bénéfices	27 000	27 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	4 031 142	4 031 142	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	53 750	53 750	
Groupes et associés	493 322 929	493 322 929	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	16 053 663	13 334 326	2 719 337
Charges constatées d'avance	749 901	314 004	435 897
TOTAL	549 065 438	533 854 421	15 211 016
(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)	79 274 770	654 770		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	10 417 224	10 417 224		
- A plus d'1 an à l'origine	390 017 453	8 281 910	49 806 997	331 928 546
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	8 716 393	278 328	2 156 880	6 281 185
Fournisseurs et comptes rattachés	9 373 849	9 373 849		
Personnel et comptes rattachés	614 763	614 763		
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	696 224	696 224		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	2 418 546	2 418 546		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	4 144 467	4 144 467		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 413 192	1 004 499	3 408 693	
Groupe et associés (2)	9 365 991	9 365 991		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	14 112 565	13 359 275	586 075	167 215
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 728 581	8 433 159	295 422	
TOTAL	836 587 749	73 336 736	56 254 067	706 996 946
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	140 000 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	36 000 000			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles		
Participations	335 679 416	1
Créances rattachées à des participations	21 060 677	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	28 800	
Autres créances	484 227 985	10 229 961
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Auprès des établissements de crédit - Financières divers	9 086 148	24 842
Avances et acomptes sur commande en cours	1 968 880	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 847 683	
Autres dettes	24 735 632	
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	887 661	

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles	654 770	
Autres emprunts obligataires	4 293 732	4 293 732
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	230 799	92 289
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 955 062	3 900 319
Dettes fiscales et sociales	1 054 653	740 045
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	585 588	223 350
Autres dettes	7 580 831	1 152 233
TOTAL	23 355 434	10 401 968

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	313 935	198 775
Autres créances	13 308 253	6 090 161
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	13 622 189	6 288 936

Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Produits : - D'exploitation	8 728 581	8 274 863
- Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL	8 728 581	8 274 863

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Charges : - D'exploitation	338 891	69 546
- Financières	411 010	
- Exceptionnelles		
TOTAL	749 901	69 546

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net	Durée d'amortissement restant à courir (années)
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	1 334 987	
Charges à étaler		
TOTAL	1 334 987	

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	12 254 546	5.00000	61 272 730
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	3 398 325	5.00000	16 991 625
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)	15 652 871	5.00000	78 264 355

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	598 450 859
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	24 676 481
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	623 127 340
Variation :	
- Du capital	
- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	623 127 340
Variation :	
- Du capital	16 991 625
- Des primes, réserves, report à nouveau	101 796 556
- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	-40 519 068
Variations en cours d'exercice	78 269 113
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	701 396 453
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	78 269 113
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	78 269 113

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux (%)
Ventes de marchandises		
Ventes de prestations de services		
Loyers et charges locatives	30 847 456	88.61
Refacturation contractuelle des taxes	3 650 321	10.49
Produits des activités annexes	315 108	0.91
TOTAL	34 812 885	

Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Etalement indemnités travaux	30 285
Indemnités d'assurances	11 149
indemnités CPAM / GENERALI PREVOYANCE	14 360
TOTAL	55 794

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)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société).										
SAS TEAM CONSE	150 000	15 000	100.00	4 117 533	4 117 533	6 594 068		6 813 946	496 841	512 144
SCI 153 AV JEAN J/	152	141	99.00	5 094 425	5 094 425	4 142 574		3 051 033	1 739 184	1 721 792
SCI NOWA	5 293 090		99.99	14 526 40	14 526 40	8 794 574		4 717 127	4 461 705	4 461 697
SCI BERGES DE L'X	1 000		99.00	990	990	5 022 449			-673 079	
SCI COMETE	1 000		99.00	16 375 07	13 375 65	21 694 119		3 343 938	408 943	404 854
SCI CHAMPIGNY	1 000		99.00	990	990	23 370 541		2 949 481	1 185 282	1 173 429
SCI ETUPES DE L'Y	1 000		99.00	990	990	9 397 486		593 326	-152 659	
SCI CAEN COLLOM	1 000		99.00	990	990	21 526 355		2 987 989	974 931	965 182
SCI RUEIL NATION,	1 000		99.00	990	990	31 022 412		2 228 839	197 473	195 498
SCI VERDUN	1 000		99.00	990	990	22 433 359		2 401 705	1 030 662	1 020 355
SCI ARMAN F02	11 192 100	36 340	99.99	20 254 69	11 641 89	30 107 075		5 139 395	-9 449 800	
SCI MONTRouGE	1 000		99.00	990	990	22 493 218		2 648 467	950 847	941 338
SAS LOCAFIMO	3 988 590	2 963 695	100.00	190 333 7	167 462 7	59 309 387		14 489 120	4 853 043	7 694 703
SA GESFIMMO	300 000	-252 794	99.99	136 409	136 409	702 764		1 013 955	89 212	
SAS PROMAFFINE	1 675 000	-705 237	100.00	1	1	11 856 150			-4 864 519	
SAS ST ETIENNE A	1 230 000	-168 650	100.00	851 548	851 548	57 339		-1 357	-209 803	
SAS TARGET REAL	1 617 650	-824 769	100.00	1	1	3 941 529			-2 794 046	
SAS PARIS VAUGIR	1 400 000	-1 281 633	100.00	2 991 499	2 991 499	609 681		682 054	-576 265	
SAS CAPUCINE IN'	39 000	-75 543	100.00	1	1	92 479		2 159	-41 499	
SAS LES 7 COLLIN	37 000	-893 920	100.00	1	1	6 545 132		2 186 029	-895 118	
SAS CHAVILLE SAL	1 000	45 569	100.00	1	1	6 719 627		2 145 944	-474 141	
SCI ARCA VILLE D'	201 000	53 586	100.00	209 790	209 790			606 635	-810 367	
SCI NEVERS COLB	101 500	57 106	100.00	154 579	154 579			617 981	-4 728 767	
SCI ATIT	3 700	35	100.00	1	1	2 074 991			-345 144	
SCI BERCY PARKIN	1 500	25	100.00	160 315	160 315	125 161		28 837	-3 705	

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)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société).										
SCI AFFINE SUD	1 000	2 573	99.90	1 981 787	1 981 787	578 373		1 166 598	254 744	
SCI APM CLICHY	1 000	-6 928	99.90	1 288 849	1 288 849	1 646 086		566 794	-76 951	
SCI APM COURBEV	1 000		99.90	1	1	1 843 719		902 990	-117 580	
SCI APM KREMLIN	1 000		99.90	1	1	3 760 692		32 786	-363 714	
SCI APM SURESNE	1 000		99.90	1	1	2 541 408		2 041 662	-6 788 653	
SCI CLICHY HORIZ	1 000	67 252	99.90	2 330 392	2 330 392	2 871 105		554 613	65 001	
SCI ISSY WEIDEN	1 000		99.90	125 665	125 665	5 480 877		970 907	228 323	
SCI LILLE HORIZO	1 000		99.90	1	1				-1 221 911	
SCI LYON HORIZO	1 000		99.90	1	1	3 960 428			-3 318 002	
SCI MEUDON HORI	1 000		99.90	5 971 566	5 971 566	9 243 225		1 225 066	-425 511	
SCI NANTES HORIZ	1 000		99.90	1 350 054	1 350 054	5 427 750		12 900	-58 040	
SCI PARVIS LILLE	1 000	121 777	99.90	10 991 12	10 991 12	1 885 294		2 726 681	-72 851	
SCI SEVRE MAJOL	1 000		99.90	636 501	636 501	6 040 737		1 099 882	-200 994	
SCI TOULOUSE LE	1 000		99.90	698 007	698 007	4 632 587		1 332 226	433 087	
SNC LES JARDINS	30 490	335 013	99.00	55 092 20	55 092 20			5 675 172	1 228 617	