

## 6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2020 et rapport des Commissaires aux comptes

### 6.1.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

#### 1. État consolidé de la situation financière

##### Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles		162	184
Immobilisations corporelles		1 249	928
Immeubles de placement	5.7.1	1 416 178	1 420 154
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	85 427	75 517
Droits d'utilisation de l'actif loué		15 357	16 373
Actifs financiers	5.7.2	4 842	6 927
Impôt différé actif		864	920
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 524 078</b>	<b>1 521 002</b>
Clients et comptes rattachés	5.7.3	49 656	42 953
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	49 917	54 866
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	187 250	50 275
<b>Total actifs courants</b>		<b>286 824</b>	<b>148 094</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	14 844	49 625
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.7.1	3 129	3 300
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 828 875</b>	<b>1 722 021</b>

**Bilan passif**

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Capital	5.7.5	82 949	82 544
Primes liées au capital	5.7.5	386 516	397 861
ORA & TSDI	5.4.5	254 739	79 177
Réserve légale		7 107	6 127
Réserves consolidées		52 276	72 565
Résultat consolidé de l'exercice		10 687	1 406
<b>Total capitaux propres</b>		<b>794 274</b>	<b>639 679</b>
Emprunts et dettes financières	5.7.6	900 432	941 692
Obligations locatives non courantes	5.7.6	14 712	15 615
Passifs non courants	5.7.6	15 379	17 701
Provision long terme	5.7.7	4 174	4 166
Autres passifs financiers	5.7.6	417	476
<b>Total passifs non courants</b>		<b>935 113</b>	<b>979 650</b>
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	927	2 369
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	4 134	4 480
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	13 496	18 261
Obligations locatives courantes	5.7.6	903	893
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	13 494	13 102
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	66 533	63 587
<b>Total passifs courants</b>		<b>99 488</b>	<b>102 692</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 828 875</b>	<b>1 722 021</b>

## 2. Compte de résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs bruts		92 855	96 996
Refacturation des charges locatives		34 167	34 289
Charges locatives		(43 295)	(42 829)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(2 515)	(2 332)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>5.7.10</b>	<b>81 212</b>	<b>86 123</b>
Frais généraux	5.7.11	(7 011)	(8 005)
Impôts et taxes	5.7.11	(1 073)	(1 269)
Frais de personnel	5.7.11	(9 173)	(8 786)
Honoraires de gestion internalisée refacturables		3 258	3 260
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>5.7.11</b>	<b>(13 999)</b>	<b>(14 801)</b>
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(48 419)	(47 343)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	(7 216)	2 217
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>11 578</b>	<b>26 195</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	15 231	2 672
Autres produits d'exploitation	5.7.14	4 994	322
Autres charges d'exploitation	5.7.15	(1 205)	(2 158)
Dépréciation de l'écart d'acquisition			(4 139)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>30 598</b>	<b>22 891</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(17 542)</b>	<b>(19 058)</b>
Autres produits et charges financiers	5.7.16	(1 731)	(1 649)
Impôts sur les résultats		(311)	(198)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(327)	(580)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>10 687</b>	<b>1 406</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>10 687</b>	<b>1 406</b>
Résultat par action	5.7.17	0,65	0,09
Résultat dilué par action	5.7.17	0,64	0,09
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>10 687</b>	<b>1 406</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>(47)</b>	<b>(15)</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>10 640</b>	<b>1 391</b>

## 3. Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>10 687</b>	<b>1 406</b>
Retraitement :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions		48 007	48 771
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		1 067	307
Plus ou moins-value de cession		(15 700)	(2 240)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		783	446
Résultat des sociétés mises en équivalence		327	580
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>45 171</b>	<b>49 269</b>
Charge d'impôt		311	198
Coût de l'endettement financier net		17 542	18 899
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>63 024</b>	<b>68 367</b>
Impôts versés		(1 026)	132
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(4 459)	(6 425)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>57 735</b>	<b>62 073</b>
Cessions/(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.1	(61 404)	(132 376)
Cessions d'immobilisations		67 530	33 002
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>6 127</b>	<b>(99 374)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.1.2	(33 135)	(46 929)
Augmentation de capital		-	31 548
Cessions/(Acquisitions) des actions propres		261	(227)
Émissions d'emprunts	5.1.2	38 592	363 211
Émission TSDI	5.4.5	179 735	
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(87 571)	(297 964)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(4 282)	2 660
Coût des TSDI et des ORA		(2 611)	(2 724)
Intérêts financiers nets versés		(17 877)	(18 603)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>73 112</b>	<b>30 971</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>136 974</b>	<b>(6 329)</b>
Trésorerie d'ouverture	5.7.4	50 275	56 604
Trésorerie de clôture	5.7.4	187 249	50 275
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>136 974</b>	<b>(6 329)</b>

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 61,9 millions d'euros figurant dans la Note 5.7.1 « Immeubles de placement » minoré de 0,9 million d'euros de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations en 2020.

## 4. Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	ORA et TSDI	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31/12/2018</b>	<b>78 264</b>	<b>418 440</b>	<b>79 275</b>	<b>6 127</b>	<b>88 767</b>	<b>(14 744)</b>	<b>656 129</b>		<b>656 129</b>
Affectation du résultat					(14 744)	14 744			
Dividendes versés		(46 929)					(46 929)		(46 929)
Augmentation de capital	4 279	27 268					31 548		31 548
Reclassement prime d'émission		(919)			919				
Rémunération TSDI et ORA			(98)		(2 626)		(2 724)		(2 724)
Résultat de la période						1 406	1 406		1 406
Plans attribution gratuite d'actions					446		446		446
Autres mouvements					40		40		40
Rachat d'actions propres					(239)		(239)		(239)
<b>Situation au 31/12/2019</b>	<b>82 543</b>	<b>397 862</b>	<b>79 177</b>	<b>6 127</b>	<b>72 564</b>	<b>1 406</b>	<b>639 679</b>		<b>639 679</b>
Affectation du résultat				980	426	(1 406)			
Dividendes versés		(14 540)			(18 616)		(33 156)		(33 156)
Augmentation de capital	405	3 195	(3 598)				2		2
TSDI et ORA			179 180		(2 054)		177 126		177 126
Frais d'augmentation de capital			(20)				(20)		(20)
Résultat de la période						10 687	10 687		10 687
Plans attribution gratuite d'actions					783		783		783
Autres mouvements					(75)		(75)		(75)
Rachat d'actions propres					(755)		(755)		(755)
<b>Situation au 31/12/2020</b>	<b>82 948</b>	<b>386 518</b>	<b>254 739</b>	<b>7 107</b>	<b>52 276</b>	<b>10 687</b>	<b>794 274</b>		<b>794 274</b>

## 5. Annexe aux comptes consolidés

### 5.1. Informations générales et principaux évènements de la période

#### 5.1.1. Informations générales

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

La Société est une société anonyme dont le siège social est situé au 11, avenue de Friedland, 75008 Paris.

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (compartiment B).

Les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice 2020 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société le 11 mars 2021 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 29 avril 2021. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2020.

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

#### 5.1.2. Principaux évènements de la Période

##### Crise Covid-19

L'épidémie de Coronavirus (Covid-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme une « pandémie mondiale », a eu un impact sur les marchés financiers mondiaux. L'ensemble des secteurs d'activités sont touchés, notamment le secteur immobilier.

Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19, le Groupe a d'abord cherché à assurer la sécurité et la santé de ses équipes, de ses locataires et clients, et de ses prestataires et fournisseurs. Les dispositions mises en place ont visé principalement à s'assurer du bon fonctionnement et de la sécurisation des immeubles, et la poursuite de l'activité du Groupe en ayant recours au télétravail.

Il a également mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet événement. Au 31 décembre 2020, les impacts de cette épidémie sont estimés comme étant limités au regard de l'activité du Groupe et de la typologie de ses immeubles tertiaires :

- la valeur du patrimoine à périmètre constant est stable avec une variation de +0,3 % (5,5 millions d'euros) ;
- le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élève à 96,3 % ;
- les franchises accordées en lien avec les effets de la crise s'élèvent à 0,3 million d'euros (0,3 % des loyers quittancés) ;
- les provisions pour dépréciation de créances liées aux effets de la crise s'élèvent à 1,8 million d'euros (2 % des loyers quittancés).

Le Groupe a recensé les principales zones de risque suivantes :

- risque locatif (voir 5.4.2 – Créances clients et dépréciations et 5.7.3 – Clients et créances courantes) ;
- risque lié à l'estimation de la valeur des immeubles (voir 5.4.1.3 – Juste valeur des immeubles de placement) ;
- risque de liquidité (voir 5.6 – Gestion des risques financiers).

Compte tenu du fait que la stratégie de croissance annoncée au marché n'est assortie d'aucune contrainte de calendrier pour son exécution, la crise du Covid-19 n'a pas d'impact pour le Groupe sur le risque d'investissement et de désinvestissement.

#### Acquisitions d'actifs

En date du 23 décembre 2020, la Société a fait l'acquisition de bâtiments de 580 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence au sein du Parc du Golf.

#### Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Février 2020	Étupes	28 165
Février 2020	Portefeuille La Poste	29 602
Juillet 2020	Parc Eiffel – Strasbourg	32 680
Septembre 2020	Villeneuve d'Ascq	2 998
Novembre 2020	Saint-Étienne – Dorian	5 120
Décembre 2020	Les Ulis	3 320

Le montant total des cessions réalisées au cours de l'exercice 2020 est de 62,0 millions d'euros.

#### Évolution de l'encours des emprunts

En date du 20 mars 2020, la Société a procédé au tirage résiduel de 35,9 millions d'euros sur la ligne de crédit de 330 millions d'euros mise en place en octobre 2019.

En date du 17 septembre 2020, la Société a procédé au remboursement de 60,0 millions d'euros sur une ligne RCF mise en place en décembre 2017.

Au cours de l'exercice, la Société a procédé au remboursement d'emprunts pour un montant de 27,6 millions d'euros.

### Mise en place de TSDI

En date du 19 juin 2020, la Société a émis 180 millions d'euros de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) assortis d'un coupon de 4,5 % avec une première possibilité de remboursement dans 5 ans. L'opération a entièrement trouvé preneur auprès d'actionnaires principaux du Groupe : le groupe SMA, Malakoff Humanis, Suravenir et la Mutuelle Générale. Ce nouvel instrument de financement permet à la Société de renforcer ses fonds propres afin de poursuivre son plan de croissance (développements, redéveloppements du patrimoine et des réserves foncières, acquisitions ciblées d'actifs sécurisés).

### Conversion des ORA

En date du 2 juin 2020, 357 des 362 ORA en circulation ont été converties à la demande du porteur. 80 297 actions d'une valeur nominale de 5 euros ont ainsi été émises. La différence de 3,2 millions d'euros par rapport au prix de souscription des ORA a été portée au compte prime d'émission.

En date du 23 juillet 2020, 3 des 5 ORA en circulation ont été converties à la demande du porteur. 694 actions d'une valeur nominale de 5 euros ont ainsi été émises. La différence de 0,02 million d'euros par rapport au prix de souscription des ORA a été portée au compte prime d'émission.

En fin d'année 2020, les deux dernières ORA en circulation ont été rachetées et annulées par la Société.

### Instruments de couverture

En date du 16 décembre 2020, la Société a souscrit trois contrats de swap d'un montant notionnel de 160 millions d'euros chacun, à un taux fixe de - 0,503 % avec une échéance au 31 décembre 2024.

### Distribution de dividendes

L'assemblée générale annuelle tenue le 27 mai 2020 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2019 la totalité du bénéfice distribuable de l'exercice, soit 18,6 millions d'euros, ainsi qu'un montant prélevé sur la prime d'émission, soit 14,5 millions d'euros, formant une distribution totale de 2 euros par action, versée le 15 juin 2020 en numéraire.

## 5.2. Méthodes comptables

### 5.2.1. Référentiel comptable applicable

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

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous :

### 5.2.2. Normes, interprétations et amendements applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Les normes, interprétations et amendements suivants parus au *Journal Officiel* de l'Union européenne à la date de clôture sont appliqués pour la première fois en 2020 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements à IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements à IFRS 16 <sup>(1)</sup>	Aménagements des loyers Covid-19	01/06/2020
Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Étape 1	Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7	01/01/2020
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Définition du terme « significatif »	01/01/2020

(1) *Interprétation IFRIC de novembre 2019 portant sur les durées de location et durées d'utilité des améliorations locatives.*

L'application des normes, interprétations et amendements ci-dessus n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2020.

### 5.2.3. Normes, interprétations et amendements non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, applicables par anticipation sur option

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, interprétations et amendements suivants dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2020 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
Amendements à IFRS 4	Report d'IFRS 9	01/01/2021
Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Étape 2	Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16	01/01/2021
Amendements à IFRS 3	Mise à jour des références au Cadre conceptuel	01/01/2022
Amendements à IAS 16	Comptabilisation des produits générés avant la mise en service	01/01/2022
Amendements à IAS 37	Contrats déficitaires – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire	01/01/2022
Améliorations annuelles Cycle 2018-2020	Modifications de IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 et IFRS 16	01/01/2022
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2023
Amendements à IAS 1	Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants	01/01/2023

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

### 5.2.4. Estimations et hypothèses

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

- évaluation des immeubles (5.4.1 « Immeubles de placement ») ;
- juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers (5.4.6 « Emprunts et autres passifs financiers ») ;
- juste valeur de la dette financière (5.4.6 « Emprunts et autres passifs financiers »).

## 5.3. Principes de consolidation

### 5.3.1. Sociétés consolidées par intégration globale et coentreprises

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable.

#### 5.3.1.1. Sociétés sous contrôle exclusif

La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;

- à la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

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

#### 5.3.1.2. Sociétés sous contrôle conjoint

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

#### Coentreprises

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

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

#### 5.3.1.3. Entreprises associées

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



## 5.3.2. Périmètre de consolidation

Le périmètre se présente comme suit :

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt décembre 2020	% d'intérêt décembre 2019
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	11/13, avenue Friedland 75008 Paris		
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURÈS	419 127 287	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI NOWA	443 080 379	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ARMAN F02	444 978 076	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI COMÈTE	479 576 761	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ÉTUPES DE L'ALLAN *	480 601 038	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	100 %
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS LOCAFIMO	692 031 149	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
TEAM CONSEIL	380 757 807	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI VÉLIZY TOPAZ	328 223 706	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ARMAN AMPÈRE	509 498 523	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI VERDUN	801 953 746	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
APM CLICHY	832 407 225	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
APM COURBEVOIE	832 352 546	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
APM SURESNES	832 352 652	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
APM KREMLIN 1	842 495 673	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
ATIT	379 839 277	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
BERCY PARKINGS	414 710 129	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
AFFINE SUD	451 849 012	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
CAP 88 *	429 847 171	MEE	12, place des États-Unis 92545 Montrouge	0 %	40 %
ARCA VILLE D'ÉTÉ	492 410 964	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
CHAVILLE SALENGRO	815 175 989	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
CLICHY HORIZON	813 567 310	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
LES 7 COLLINES	518 379 433	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
CONCERTO BUCHÈRES 3	800 385 532	MEE	127, avenue Charles-de-Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine	40 %	40 %
CONCERTO DÉVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	IG	124, calle Cladio Coello Madrid	100 %	100 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt décembre 2020	% d'intérêt décembre 2019
PARIS 29 COPERNIC *	450 609 748	MEE	56, avenue Édouard-Vaillant 92100 Boulogne-Billancourt	0 %	50 %
DORIANVEST	441 886 207	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
NEVERS COLBERT	492 344 809	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
ISSY WEIDEN	830 189 726	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
KB2	842 540 346	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
LILLE HORIZON	823 174 388	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
LOUVOIS	808 665 913	IG	7, rue Étienne Litaud 58000 Nevers	100 %	100 %
LUCE PARC-LECLERC *	492 803 572	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	100 %
LYON DAUPHINÉ	833 854 201	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
LYON HORIZON	841 976 673	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
MARSEILLE 88 CAPELETTE *	508 520 301	MEE	12, place des États-Unis 92545 Montrouge	0 %	40 %
MEUDON HORIZON	821 312 428	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
MONTIGNY AMPÈRE	833 357 536	MEE	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	50 %	50 %
NANTERRE TERRASSES	500 793 070	MEE	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	50 %	50 %
NANTES HORIZON	821 313 343	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
GENEVILLIERS	833 868 938	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
PARIS VAUGIRARD	504 185 174	IG	28, rue de Berri 75008 Paris	100 %	100 %
PARVIS LILLE	750 601 775	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
PROMAFFINE	382 079 317	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SÈVRES MAJOLIQUE	835 196 576	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
TARGET REAL ESTATE	410 970 412	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
TOULOUSE LES AMARANTES	805 086 105	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %

\* Société ayant fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine (TUP) ou d'une liquidation en 2020.

MEE : mise en équivalence.

IG : intégration globale.

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

### 5.4.1. Immeubles de placement

#### 5.4.1.1. Comptabilisation des immeubles de placement

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

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

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

Durées d'amortissement par composant	Bureaux	Entrepôts	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	30 ans	55 ans
Étanchéité	15 à 20 ans	20 ans	25 ans
Équipements	20 à 50 ans	20 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 ans	10 ans	10 ans

#### 5.4.1.2. Tests de perte de valeur

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

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2020, le Groupe a retenu les experts indépendants suivants :

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

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

- méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées ;
- méthode de capitalisation des revenus nets ;

- méthode de l'actualisation des flux futurs ;
- méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

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

Ces experts utilisent, en appliquant leur jugement professionnel, 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. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

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

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts (en euros/m <sup>2</sup> )
<b>Bureaux</b>	maximum	9,00 %	685
	minimum	3,40 %	102
	moyenne pondérée	5,60 %	250
<b>Mixte</b>	maximum	5,95 %	197
	minimum	5,95 %	197
	moyenne pondérée	5,95 %	197
<b>Autres</b>	maximum	10,80 %	265
	minimum	5,00 %	66
	moyenne pondérée	7,79 %	149
<b>Portefeuille</b>	<b>maximum</b>	<b>10,80 %</b>	<b>685</b>
	<b>minimum</b>	<b>3,40 %</b>	<b>66</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>5,70 %</b>	<b>243</b>

### 5.4.1.3. Juste valeur des immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2020		Au 31/12/2019	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeuble de placement	1 841 986	1 501 605	1 800 173	1 495 671
Immeubles destinés à être cédés	14 844	14 844	49 625	49 625
<b>Total patrimoine</b>	<b>1 856 830</b>	<b>1 516 449</b>	<b>1 849 798</b>	<b>1 545 296</b>
Coûts initiaux de mise en place des baux	9 126		10 288	
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>1 865 956</b>		<b>1 860 086</b>	

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

#### Impact de la crise liée au Covid-19 sur les évaluations au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, du fait de la crise sanitaire en cours et de ses conséquences sur l'économie, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport, attirent l'attention du Groupe sur le caractère encore incertain de l'impact de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier.

Les experts immobiliers recommandent donc un suivi régulier de la valeur du patrimoine du Groupe.

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

Sur la base du taux de rendement moyen retenu par les experts au 31 décembre 2020 de 5,70 %, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 148,4 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 20,9 millions d'euros.

### 5.4.1.4. Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés

La norme IFRS 5 prévoit qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente, si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

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

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

### 5.4.2. Créances clients et dépréciations

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

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

Dans le cadre de la crise du Covid-19, le Groupe a pratiqué des mesures d'accompagnement pour les locataires estimés les plus susceptibles de connaître des difficultés (notamment ceux dont les activités ont été interrompues <sup>(1)</sup> et les locataires de plus petites tailles). Pour l'ensemble de ces locataires, la créance en loyer représentant près de 6,8 millions d'euros de l'échéance du 2T20 a été unilatéralement fractionnée en échéances mensuelles et reportée sans pénalité sur le second semestre 2020.

Au 31 décembre 2020, cette créance liée au 2T20 se décompose de la façon suivante :

- 6,0 millions d'euros ont été encaissés ;
- 0,5 million d'euros restent à encaisser ;
- 0,3 million d'euros ont donné lieu à des franchises de loyer en contrepartie d'un allongement de la durée du bail.

(1) En application du I de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 15 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19.

### 5.4.3. Crédit-bail

Le groupe Affine a exercé une activité de crédit bailleur dont un contrat est encore en cours au 31 décembre 2020. La norme IFRS 16 précise qu'un contrat de location est classé en location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le bailleur comptabilise alors une créance dans son bilan pour la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

### 5.4.4. Capitaux propres et paiements en actions

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

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

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

### 5.4.5. TSDI

#### 5.4.5.1. Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI émis en 2007

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 millions d'euros représenté par 1 500 titres de 50 000 euros de nominal. Les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

#### Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### Modalités de remboursement

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

#### Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 3,80 % par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année.

#### 5.4.5.2. Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI émis en 2020

Le 19 juin 2020, la Société a procédé à une émission de TSDI pour 180 millions d'euros représenté par 1 800 titres de 100 000 euros de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'actionnaires principaux du Groupe.

#### Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la Société, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 19 juin 2025, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

#### Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux annuel fixe égal à 4,5 % par an, payable annuellement à terme échu le 19 juin de chaque année jusqu'au 19 juin 2025 (exclue) et ensuite de 9,5 % par an.

### 5.4.6. Emprunts et autres passifs financiers

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

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

### 5.4.7. Provisions

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

#### Provision pour indemnité de retraite

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

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2020 est de 52 personnes comme au 31 décembre 2019.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en capitaux propres.

Les hypothèses de valorisation sont notamment basées sur des évaluations actuarielles s'appuyant sur un taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 0,39 %, d'hypothèses de mortalité et d'hypothèses de rotation de personnel.

### 5.4.8. Impôts courants et impôts différés

#### 5.4.8.1. Régime fiscal du Groupe

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

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

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

#### 5.4.8.2. Imposition différée

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

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

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

#### 5.5.1. Reconnaissance des loyers

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

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction et les baux à clauses spécifiques, répondent à la définition de location simple telle que la définit la norme IFRS 16.

L'application de la norme IFRS 16 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des mesures d'accompagnement accordées. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée, des contributions travaux preneurs.

#### 5.5.2. Résultat de cession

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

#### 5.5.3. Reporting sectoriel

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

### 5.6. Gestion des risques financiers

#### 5.6.1. Risque de marché immobilier

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

Voir Note 5.4.1.3 Juste valeur des immeubles de placement pour une estimation de la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse des taux de rendement.

#### 5.6.2. Risque de taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

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

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 915 millions d'euros, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 625 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 1 440 millions d'euros par des contrats de *cap* et *swap*. Ainsi, au 31 décembre 2020, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 190 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2020, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact positif estimé à 0,4 million d'euros sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de 0,4 million d'euros.

#### 5.6.3. Risque de contrepartie

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

#### 5.6.4. Risque de change

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

#### 5.6.5. Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir, au-delà des douze prochains mois. Notamment :

- le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 187,3 millions d'euros au 31 décembre 2020, compte tenu de la mise en place d'un TSDI de 180 millions d'euros.



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

Ainsi, le ratio *Loan To Value* (« LTV ») au 31 décembre 2020 est de 39 % (49 % au 31 décembre 2019).

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2020 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement. La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 5,0 ans (5,9 ans au 31 décembre 2019).

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 31 décembre 2020 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 106,4 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 5,70 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 410,7 millions d'euros.

Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 23 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 1,61 %.

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

### 5.7.1. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	31/12/2020
Immeubles de placement non amortissables	517 843	257	(3 371)		7 460	522 189
Immeubles de placement amortissables	1 150 911	2 577	(12 731)		42 025	1 182 783
<b>Immeubles de placements en valeur brute</b>	<b>1 668 755</b>	<b>2 834</b>	<b>(16 102)</b>		<b>49 485</b>	<b>1 704 972</b>
Amortissements	(226 888)		8 106	(48 054)	(425)	(267 262)
Dépréciations	(21 710)			2 676	(2 498)	(21 532)
<b>Immeubles de placements en valeur nette (1)</b>	<b>1 420 154</b>	<b>2 834</b>	<b>(7 996)</b>	<b>(45 378)</b>	<b>46 562</b>	<b>1 416 176</b>
<b>Immeubles de placement en cours de constructions (2)</b>	<b>75 516</b>	<b>58 973</b>	<b>(77)</b>	<b>(909)</b>	<b>(48 078)</b>	<b>85 426</b>
<b>Actifs destinés à être cédés (3)</b>	<b>49 625</b>	<b>112</b>	<b>(37 233)</b>	<b>(285)</b>	<b>2 625</b>	<b>14 844</b>
<b>TOTAL (1 + 2 + 3)</b>	<b>1 545 295</b>	<b>61 919</b>	<b>(45 306)</b>	<b>(46 572)</b>	<b>1 110</b>	<b>1 516 446</b>

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2020 sont :

- Bourg-lès-Valence ;
- Arcachon ;
- Bobigny ;
- Mulhouse ;
- Nantes Picherit ;
- Corbeil.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Actifs destinés à être cédés	14 844		49 625	
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	3 129		3 300	
Emprunts		927		2 369
Obligations locatives sur actifs destinés à être cédés		3 194		3 334
Dépôts de garantie		941		1 149
<b>TOTAL</b>	<b>17 973</b>	<b>5 062</b>	<b>52 925</b>	<b>6 852</b>

## 5.7.2. Actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Instruments de couverture cap	Dépôts et cautionnements versés	Crédit-bail et autres	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31/12/2019</b>	<b>1 752</b>	<b>998</b>	<b>2 674</b>	<b>1 500</b>	<b>6 924</b>
Augmentations		3 416			3 416
Diminutions		(1 618)	(2 589)		(4 206)
Effet juste valeur (résultat)	(1 291)				(1 291)
<b>SOLDE NET AU 31/12/2020</b>	<b>461</b>	<b>2 796</b>	<b>85</b>	<b>1 500</b>	<b>4 842</b>

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

## Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2019	Souscription	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 31/12/2020
<b>INSTRUMENTS RISQUES DE TAUX</b>				
Swaps de taux – payeur fixe	(143)	(189)	143	(189)
Options de taux – cap	1 752		(1 291)	460
<b>Total instruments risque de taux</b>	<b>1 609</b>	<b>(189)</b>	<b>(1 148)</b>	<b>271</b>
<b>PRÉSENTATION DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS AU BILAN</b>				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	1 752		(1 291)	460
Autres passifs non courants (instruments dérivés passifs)	(143)	(189)	143	(189)

(En milliers d'euros)	Taux moyen	Total notionnel couvert	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCES</b>					
Swaps de taux – payeur fixe	- 0,50 %	480 000		480 000	
Options de taux – cap	0,44 %	959 624	101 407	855 347	2 870
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX</b>		<b>1 439 624</b>	<b>101 407</b>	<b>1 335 347</b>	<b>2 870</b>



### Participations dans les sociétés mises en équivalences

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

(En milliers d'euros)	Nanterre Terrasses	Concerto Buchères 3	Montigny Ampère
Patrimoine Immobilier			6 900
Autres actifs	590	19	151
<b>Total Actif</b>	<b>590</b>	<b>19</b>	<b>7 051</b>
Capitaux propres	1	(24)	(4 385)
Emprunts externes et dettes auprès des associés	0	36	11 361
Autres passifs	589	7	75
<b>Total Passif</b>	<b>590</b>	<b>19</b>	<b>7 051</b>
% de détention	50 %	40 %	50 %
Quote-part de capitaux propres	1	0	(2 193)

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

### 5.7.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Clients et comptes rattachés	50 815	39 501
Étalement de franchises	9 126	8 782
Dépréciation des Clients	(10 285)	(5 329)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>49 656</b>	<b>42 953</b>
Avances et acomptes versés	127	30
Créances sur l'État	25 002	22 667
Comptes courants	12 660	12 787
Charges constatées d'avance	1 114	2 256
Créances diverses	12 057	13 711
Créances sur cessions d'actifs	1 521	5 546
<b>Autres créances</b>	<b>52 480</b>	<b>56 998</b>
Dépréciation des autres créances	(2 563)	(2 132)
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>49 917</b>	<b>54 866</b>

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

Les dépréciations des créances clients comptabilisées au 31 décembre 2020 ont progressé de 5 millions d'euros sur l'exercice. Le montant directement attribuable au contexte sanitaire est de 1,8 million d'euros.

Les créances sur l'État correspondent principalement à des créances de remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2020 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative des sociétés du périmètre.

## 5.7.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités	187 250	50 275
<b>TRÉSORERIE NETTE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>187 250</b>	<b>50 275</b>

Au 31 décembre 2020, 147,0 millions d'euros sont placés sur des comptes à terme.

## 5.7.5. Capitaux propres et paiements en actions

## 5.7.5.1. Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (en euros)	Montant du capital (en milliers d'euros)	Valeur de la prime d'émission (en milliers d'euros)	Total
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>15 652 871</b>	<b>5</b>	<b>78 264</b>	<b>418 440</b>	<b>496 704</b>
Augmentation de capital	855 878	5	4 279	27 268	31 548
Ajustement prime d'émission				(919)	(919)
Dividendes versés				(46 929)	(46 929)
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>16 508 749</b>	<b>5</b>	<b>82 544</b>	<b>397 859</b>	<b>480 403</b>
Augmentation de capital	80 991	5	401	3 195	3 596
Frais d'émission				(20)	(20)
Dividendes versés				(14 520)	(14 520)
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>16 589 740</b>		<b>82 945</b>	<b>386 515</b>	<b>469 460</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

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

## 5.7.5.2. Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'administration	En circulation au 31/12/2019	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2020
28 novembre 2019	26 000		(25 286)	(714)	0
28 avril 2016 <sup>(1)</sup>	6 369		(5 371)	(998)	0
<b>TOTAL</b>	<b>32 369</b>		<b>(30 657)</b>	<b>(1 712)</b>	<b>0</b>

(1) Actions gratuites attribuées aux détenteurs d'actions gratuites Affine.

Au 31 décembre 2020, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,8 million d'euros.

## 5.7.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Situation au 31/12/2020
<b>Emprunt et dettes financières</b>	<b>941 697</b>	<b>37 852</b>	<b>(86 515)</b>		<b>7 402</b>	<b>900 431</b>
• Dettes sur cap et swap	143			46		189
• Dépôts et cautionnements reçus	17 558	297	(2 874)		208	15 189
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>17 701</b>	<b>297</b>	<b>(2 874)</b>	<b>46</b>	<b>208</b>	<b>15 378</b>
<b>Autres passifs financiers</b>	<b>475</b>		<b>(59)</b>			<b>417</b>
<b>Obligations locatives sur actifs loués</b>	<b>15 614</b>				<b>(903)</b>	<b>14 712</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>975 487</b>	<b>38 150</b>	<b>(89 448)</b>	<b>46</b>	<b>6 707</b>	<b>930 938</b>
Emprunts et dettes financières	2 369				(1 442)	927
• Obligations locatives sur actifs loués	3 334	22	(163)			3 193
• DG sur immeubles destinés à être cédés	1 149	4			(208)	940
<b>Dettes liées aux actifs destinés à être cédés</b>	<b>6 852</b>	<b>26</b>	<b>(163)</b>		<b>(1 651)</b>	<b>5 060</b>
• Emprunts et dettes financières courants	13 063	1 530			(5 960)	8 633
• Intérêts courus	5 197	(335)				4 862
<b>Total des emprunts et dettes financières courantes</b>	<b>18 261</b>	<b>1 195</b>			<b>(5 960)</b>	<b>13 496</b>
<b>Obligations locatives sur actifs loués</b>	<b>894</b>		<b>(893)</b>		<b>903</b>	<b>905</b>
<b>Dettes courantes</b>	<b>19 155</b>	<b>1 195</b>	<b>(893)</b>		<b>(5 056)</b>	<b>14 401</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 001 494</b>	<b>39 371</b>	<b>(90 504)</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>950 399</b>

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 915 millions d'euros, à taux variable pour 625 millions d'euros et à taux fixe pour 290 millions d'euros.

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,84 % sur l'année 2020 (contre 2,01 % sur l'année 2019).

## 5.7.7. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provisions pour indemnités de départ en retraite	554	130		684
Autres provisions pour charges	1 450	0	(419)	1 031
Autres provisions pour risque	2 162	297		2 459
<b>TOTAL</b>	<b>4 167</b>	<b>427</b>	<b>(419)</b>	<b>4 174</b>

Au 31 décembre 2020, les provisions pour charges se décomposent principalement de la façon suivante :

- une provision pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites de 0,2 million d'euros ;

- une provision de 0,5 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

Les provisions pour risque de 2,3 millions d'euros correspondent au provisionnement de la part de capitaux propres négatifs revenant au groupe des sociétés mises en équivalence (société Montigny Ampère).

**5.7.8. Dettes fiscales et sociales**

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sociales	3 025	2 531
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	10 469	10 571
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES</b>	<b>13 494</b>	<b>13 102</b>

**5.7.9. Dettes fournisseurs et autres dettes**

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	12 921	10 842
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	2 915	5 390
Jetons de présence	357	275
Avances et acomptes reçus	2 052	654
Autres dettes	20 157	18 850
Produits constatés d'avance	28 131	27 575
<b>TOTAL</b>	<b>66 533</b>	<b>63 586</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2020 du quittancement des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Les autres dettes sont constituées essentiellement des appels de provision pour charges en attente de reddition dans le cadre de la gestion locative.

**5.7.10. Revenus locatifs nets**

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>92 855</b>	<b>96 996</b>
Facturation des charges locatives	34 167	34 289
Charges locatives	(25 344)	(25 359)
Taxes sur immeuble	(17 229)	(16 732)
Assurance	(722)	(737)
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>(9 128)</b>	<b>(85 340)</b>
Entretien et réparations	(239)	(901)
Honoraires immeubles	(2 276)	(1 432)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(2 515)</b>	<b>(2 332)</b>
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>81 212</b>	<b>86 123</b>

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Locations et charges locatives	(625)	(712)
Entretien et réparations	(558)	(87)
Primes d'assurance	(378)	(439)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 141)	(4 139)
Pub, publication, relations publiques	(313)	(327)
Frais de projets	-	(494)
Jetons de présence	(350)	(275)
Autres services extérieurs	(1 647)	(1 532)
<b>TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>(7 011)</b>	<b>(8 005)</b>

**Charges de personnel**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Rémunération du personnel	(5 688)	(5 640)
Charges sociales	(2 702)	(2 700)
Charges sur paiements en actions	(783)	(446)
<b>TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>(9 173)</b>	<b>(8 786)</b>

**Impôts et taxes**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
CVAE	(853)	(1 008)
Taxe sur rémunérations	(132)	(136)
Autres	(89)	(126)
<b>TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>(1 073)</b>	<b>(1 270)</b>

**5.7.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(133)	(165)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(47 076)	(45 298)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(1 210)	(1 881)
<b>TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS</b>	<b>(48 419)</b>	<b>(47 344)</b>
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(2 298)	2 906
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	(5 076)	(743)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploit.	158	53
<b>TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS</b>	<b>(7 216)</b>	<b>2 216</b>

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

des éléments connus ayant permis une évaluation du risque par le management et ses conseils.

Les dotations et reprises sur risques et charges d'exploitation sont principalement composées d'une reprise de provision de 0,2 million d'euros concernant le forfait social sur attribution des actions gratuites.

### 5.7.13. Résultat de cession des immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits sur cession d'immeubles de placement	9 749	10 736
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	53 756	25 447
<b>Produits de cession</b>	<b>63 505</b>	<b>36 183</b>
Valeur des immeubles de placement	(10 246)	(9 061)
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(38 028)	(24 450)
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(48 274)</b>	<b>(33 511)</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>15 231</b>	<b>2 672</b>

### 5.7.14. Autres produits d'exploitation

Dans le cadre du désengagement d'Affine du groupe Banimmo, un put a été octroyé par Banimmo à Affine concernant les titres de la SAS Paris Vaugirard afin d'immuniser Affine contre la variation de valeur de la situation nette de la filiale et l'indemniser de tout coût de portage.

Afin de ramener la situation nette de la société Paris Vaugirard à son montant garanti par Banimmo, le Groupe a repris la provision constituée en 2019 de 0,4 million d'euros et a constaté un produit à recevoir de 3,8 millions d'euros.

### 5.7.15. Autres charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Pertes sur créances irrécouvrables	(295)	(1 296)
Indemnité de résiliation Bail		(188)
Travaux sur actifs cédés		(184)
Régularisation dépôt de garantie		(50)
Mali dissolution	(440)	
Litiges et régularisation Tiers	(470)	(440)
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 205)</b>	<b>(2 158)</b>

### 5.7.16. Autres produits et charges financiers

Les autres charges financières 2020 sont principalement constituées :

- des pertes de valeur et intérêt des instruments de couverture pour 1,3 million d'euros ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour 0,4 million d'euros.

### 5.7.17. Résultat de base par action

#### Résultat de base

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Résultat de l'exercice	10 687	1 406
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	16 543 995	16 150 556
Résultat de base par action <i>(en euro par action)</i>	0,65	0,09

#### Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des instruments ayant un effet potentiellement dilutif (actions gratuites).

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Résultat de l'exercice	10 687	1 406
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	16 594 263	16 238 058
Résultat de base par action <i>(en euro par action)</i>	0,64	0,09

#### Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2020 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>
Actions en circulation	16 589 740
Actions gratuites	-
Actions propres	(4 543)
<b>TOTAL</b>	<b>16 585 197</b>

## 5.8. Autres Informations

### 5.8.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2020 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

(En millions d'euros)	Encours	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	39,0 %	4,6x	n/a	n/a	n/a	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	39,0 %	4,6x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	500 M€	39,0 %	3,8x	n/a	5,0 %	1 672,0	E3M + 110 bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2017	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	500 M€	39,0 %	3,8x	n/a	5,0 %	1 672,0	E3M + 100 bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	500 M€	39,0 %	3,8x	n/a	5,0 %	1 672,0	E3M + 100 bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	1 000 M€	39,0 %	3,8x	n/a	5,0 %	1 672,0	E3M + 110-170 bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	fixe 3,00 %	21/11/2021	Corporate
Financements sécurisés	94,9													
• dont	4,7	70 %	n/a	1,15x 1,20x	n/a	n/a	30,9 %	n/a	3,1x	n/a	n/a	E3M + 130-150 bps	n/a	Sécurisé
• dont	90,1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	Sécurisé
<b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>	<b>914,9</b>													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés.
  - Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets.
  - Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets.
  - Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparés à celui des investissements immobiliers financés.
  - Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert) : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.
- Par ailleurs, dans l'hypothèse où la société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

### Engagements pris au titre des financements hypothécaires

(En milliers d'euros)	31/12/2020
Dettes faisant l'objet de garanties	54 473
Dettes faisant l'objet de nantissements	37 928
<b>TOTAL</b>	<b>92 401</b>

Les dettes font l'objet de garanties qui sont :

- soit des affectations hypothécaires de premier rang ou des Privilèges de Prêteurs de Denier (PPD) à l'égard des banques ;
  - soit des nantissements de parts sociales que la Société détient dans le capital social de l'emprunteur et/ou de créances données au profit des banques.
- Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en « garantie ».



## 5.8.2. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	10 889	46 075
Promesses d'achat d'immeubles	23 197	-
Autres	100	150
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>34 186</b>	<b>46 225</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>		
Lignes de crédit non utilisées	410 000	385 891
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>		
Promesses de vente d'immeubles	12 513	77 660
Cautions locataires et garanties à première demande	8 148	18 233
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	30 750	25 150
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>461 411</b>	<b>506 934</b>

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
À moins d'un an	96 072	98 087
À plus d'un an et à moins de 5 ans	355 107	331 528
À plus de 5 ans	158 169	127 894
<b>TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS</b>	<b>609 348</b>	<b>557 510</b>

## 5.8.4. Informations relatives aux parties liées

## 5.8.4.1. Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2020 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Avantages à court terme	911	748
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat	N/A	N/A
Paiement en actions	162	0

## 5.8.4.2. Transactions avec les sociétés liées

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Cap 88 <sup>(1)</sup>	0	(25)
Concerto Buchères 3	(25)	2
Copernic <sup>(1)</sup>	0	(3)
Marseille Capelette <sup>(1)</sup>	0	519
Montigny Ampère <sup>(2)</sup>	11 361	10 875
Nanterre	(293)	9
<b>TOTAL DES PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES</b>	<b>11 036</b>	<b>11 377</b>

(1) Société ayant fait l'objet d'une TUP ou d'une liquidation en 2020.

(2) Les 13,4 millions d'euros de Montigny Ampère correspondent au compte courant d'associé pour faire face aux charges d'exploitation de la Société.

## 5.8.5. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	2020		2019	
	PWC Audit	EY et Autres	PWC Audit	EY et Autres
Société de la Tour Eiffel	193	161	398	364
Filiales	26	58	28	62
<b>Total des honoraires liés à la certification des comptes</b>	<b>219</b>	<b>219</b>	<b>426</b>	<b>426</b>
Autres services	35	31	20	3

Les « Autres services » correspondent aux « Services Autres que la Certification des Comptes » (SACC) et sont constitués pour l'exercice 2020 de l'émission du rapport sur la déclaration de performance extra-financière, de l'attestation sur la rémunération de la direction générale et d'une étude sur le risque client.

## 5.8.6. Événements postérieurs à la clôture

Néant.