

## 6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2020 et rapports des Commissaires aux comptes

### 6.2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

#### 1. Bilan Actif

(En euros)	Du 01/01/2020 au 31/12/2020			Au 31/12/2019	
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits similaires	332 081	289 234	42 847	103 788	
Fonds commercial <sup>(1)</sup>					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	266 073 100		266 073 100	269 187 318	
Constructions	491 112 963	97 553 210	393 559 753	406 023 876	
Autres immobilisations corporelles	628 669	210 392	418 277	528 621	
Immobilisations en cours	18 839 296		18 839 296	20 172 346	
<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>					
Autres participations	348 179 488	37 805 103	310 374 385	312 711 158	
Créances rattachées à des participations	34 268 909		34 268 909	26 239 840	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	662		662	662	
Autres immobilisations financières	2 331 250		2 331 250	379 250	
<b>Total</b>	<b>I</b>	<b>1 161 766 418</b>	<b>135 857 939</b>	<b>1 025 908 479</b>	<b>1 035 346 859</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes versés sur commande					
<b>Créances <sup>(3)</sup></b>					
Clients et comptes rattachés	20 409 293	6 201 331	14 207 963	12 904 625	
Autres	649 107 930	15 987 475	633 120 455	637 217 965	
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres	154 685		154 685	615 980	
<b>Instruments de trésorerie</b>					
	<b>3 604 100</b>		<b>3 604 100</b>	<b>3 915 333</b>	
<b>Disponibilités</b>					
	<b>162 218 587</b>		<b>162 218 587</b>	<b>29 510 610</b>	
<b>Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup></b>					
	<b>274 842</b>		<b>274 842</b>	<b>876 035</b>	
<b>Total</b>	<b>II</b>	<b>835 769 437</b>	<b>22 188 806</b>	<b>813 580 632</b>	<b>685 040 548</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	2 944 182		2 944 182	3 225 295
Primes de remboursement des obligations	IV				
Écarts de conversion actif	V				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 000 480 037</b>	<b>158 046 745</b>	<b>1 842 433 293</b>	<b>1 723 612 702</b>
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont part à moins d'un an			25 360 012	16 063 308	
(3) Dont part à plus d'un an			2 948 508	13 058 941	

## 2. Bilan Passif

<i>(En euros)</i>	<b>Du 01/01/2020 au 31/12/2020</b>	<b>Du 01/01/2019 au 31/12/2019</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel (dont versé 82 948 700)	82 948 700	82 543 745
Prime d'émission, de fusion, d'apport	386 516 263	397 860 929
Réserves :		
• Légale	7 107 037	6 127 273
• Autres	199 483 541	199 483 541
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 350 176</b>	<b>19 595 273</b>
<b>Total</b>	<b>I 681 405 717</b>	<b>705 610 761</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour :		
• Risques	3 578 211	2 790 785
• Charges	22 502	253 837
<b>Total</b>	<b>II 3 600 713</b>	<b>3 044 621</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES <sup>(1)</sup></b>		
Autres emprunts obligataires	554 162 773	373 470 353
Emprunts et dettes :		
• Après des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	531 359 798	571 412 312
• Financières divers <sup>(3)</sup>	35 949 276	29 077 093
Dettes :		
• Fournisseurs et comptes rattachés	6 344 052	10 116 568
• Fiscales et sociales	4 972 388	3 884 409
• Sur immobilisations et comptes rattachés	3 868 974	5 057 407
Autres dettes	9 305 927	11 678 814
Produits constatés d'avance	11 463 675	10 260 363
<b>Total</b>	<b>III 1 157 426 863</b>	<b>1 014 957 319</b>
Écarts de conversion passif	IV	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>(I + II + III + IV) 1 842 433 293</b>	<b>1 723 612 702</b>
(1) Dont à plus d'un an	1 087 734 509	946 986 084
(1) Dont à moins d'un an	69 692 354	67 971 235
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	8 362	91 758
(3) Dont emprunts participatifs		

## 3. Compte de résultat

(En euros)	Du 01/01/2020 au 31/12/2020			Au 31/12/2019
	France	Exportation	Total	Total
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup></b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
• De biens				
• De services	50 505 986		50 505 986	53 023 208
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>53 023 208</b>		<b>50 505 986</b>	<b>50 023 208</b>
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			4 188 642	6 201 738
Autres produits			14	4 612
<b>Total</b>		<b>I</b>	<b>54 694 642</b>	<b>59 229 559</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>				
Autres achats et charges externes			18 824 319	20 708 069
Impôts, taxes et versements assimilés			7 088 344	7 195 746
Salaires et traitements			1 353 332	1 372 725
Charges sociales			692 305	680 915
Dotations aux :				
• Amortissements sur immobilisations			19 498 518	19 301 664
• Dépréciations sur immobilisations			115 859	2 499 606
• Dépréciations sur actif circulant			3 171 651	1 236 627
• Provisions pour risques et charges			11 806	75 943
Autres charges			489 703	581 343
<b>Total</b>		<b>II</b>	<b>51 245 837</b>	<b>53 652 638</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(I - II)</b>	<b>3 448 805</b>	<b>5 576 921</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participation <sup>(3)</sup>			43 822 231	28 516 403
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(3)</sup>			128 520	98 711
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			12 394 714	25 095 972
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				8 290
<b>Total</b>		<b>V</b>	<b>56 345 465</b>	<b>53 719 376</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			26 526 425	10 458 445
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>			24 541 043	25 776 930
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			28 394	
<b>Total</b>		<b>VI</b>	<b>51 095 862</b>	<b>36 235 375</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>(V - VI)</b>	<b>5 249 604</b>	<b>17 484 001</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>(I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>8 698 409</b>	<b>23 060 922</b>

(En euros)	Du 01/01/2020 au 31/12/2020			Au 31/12/2019
	France	Exportation	Total	Total
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Sur opérations de gestion			106 114	82 195
Sur opérations en capital			7 736 798	4 006 157
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			231 335	389 822
<b>Total</b>		<b>VII</b>	<b>8 074 247</b>	<b>4 478 174</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Sur opérations de gestion			49 443	1 457 807
Sur opérations en capital			9 261 474	5 877 422
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			2 111 562	608 593
<b>Total</b>		<b>VIII</b>	<b>11 422 479</b>	<b>7 943 822</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>(VII - VIII)</b>	<b>(3 348 232)</b>	<b>(3 465 648)</b>
Participations des salariés		IX		
Impôts sur les bénéfices		X		
<b>Total des produits</b>		<b>(I + III + V + VII)</b>	<b>119 114 354</b>	<b>117 427 108</b>
<b>Total des charges</b>		<b>(II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>113 764 178</b>	<b>97 831 835</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS – TOTAL DES CHARGES)</b>			<b>5 350 176</b>	<b>19 595 273</b>
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs				
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs				
(3) Dont produits concernant les entités liées			43 691 849	28 355 374
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			3 187 926	7 678 430

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

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

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dont le total du bilan avant répartition est de 1 842 433 293 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 5 350 176 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;

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

##### 4.1. Généralités

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

##### 4.2. Régime SIIC

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

##### 4.3.2. Cessions d'immobilisations

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Juillet 2020	Limay	47 476
Septembre 2020	Villeneuve-d'Ascq	3 150
Décembre 2020	Les Ulis	3 320

Le montant total des cessions réalisées au cours de l'exercice 2020 est de 7,7 millions d'euros.

#### 4.3. Faits significatifs

##### 4.3.1. 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 de la Société et la typologie de ses immeubles tertiaires :

- la valeur du patrimoine à périmètre constant est stable avec une variation de + 1,63 % (12,6 millions d'euros) ;
- le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élève à 95,71 % ;
- les franchises accordées en lien avec les effets de la crise s'élèvent à 0,1 million d'euros (0,1 % des loyers quittancés) ;
- les provisions pour dépréciation de créances liées aux effets de la crise s'élèvent à 0,8 million d'euros (2,4 % des loyers quittancés).

La Société a recensé les principales zones de risque suivantes :

- l'évolution et recouvrement des loyers ;
- la valorisation des actifs et des participations ;
- le risque de liquidité.

Compte tenu de ces éléments, la Société n'a sollicité aucune aide de l'État.

### 4.3.3. Dépréciation des titres

Les principales variations des dépréciations des titres sont les suivantes :

Société	Dépréciations 31/12/2019	Dotations	Reprises	Dépréciations 31/12/2020
SAS Locafimo	4,3		4,3	0,0
SCI Comète	3,5		0,8	2,7
SCI Arman F02	15,7	1,7		17,3
SCI Nowa	0,0	9,2		9,2
SAS Les 7 Collines	0,0	3,0		3,0
SAS Target	0,0	4,6		4,6

### 4.3.4. Financements

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 15,5 millions d'euros.

### 4.3.5. Mise en place 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).

### 4.3.6. 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, trois des cinq 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.

### 4.3.7. 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.

### 4.3.8. Distributions et opérations sur le capital

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.

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

Néant.

### 4.5. Société consolidante

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

### 4.6. Règles et méthodes comptables

#### 4.6.1. Immobilisations

##### 4.6.1.1. Terrains et Constructions

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

Les immobilisations ont été comptabilisées 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 Conseil et des arbitrages de la direction financière de la Société.

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 2020 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

#### 4.6.1.2. Valorisation des actifs immobiliers

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

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2020, la Société 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.

#### 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 de la Société 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 de la Société.

#### 4.6.1.3. Autres immobilisations corporelles

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

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

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

#### 4.6.1.4. Participations et autres titres immobilisés

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

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

#### 4.6.2. Créances et dettes

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

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

Dans le cadre de la crise du Covid-19, la Société 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 3,2 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 :

- 3,0 millions d'euros ont été encaissés ;
- 0,3 million d'euros restent à encaisser ;
- 0,1 million d'euros ont donné lieu à des franchises de loyer en contrepartie d'un allongement de la durée du bail.

Au 31 décembre 2020, les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 6,2 millions d'euros.

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

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

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

(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.

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

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

Au 31 décembre 2020, la Société détient 6 372 de ses actions pour un montant brut de 188 925,52 euros.

La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours de Bourse du dernier jour de cotation. Sur cette base aucune provision pour dépréciation n'a été comptabilisée.

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

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

Emprunts (En euros)	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
Emprunts/TSDI	572 096	552 746	1 124 842	2 944 182
<b>TOTAL</b>	<b>572 096</b>	<b>552 746</b>	<b>1 124 842</b>	<b>2 944 182</b>

#### 4.6.5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 36,7 millions d'euros et des charges refacturées aux locataires pour 13,8 millions d'euros.

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

fonds effectués auprès des locataires sont supérieurs aux charges qui leur sont imputables.

#### 4.7. Informations complémentaires

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

Au titre de l'année 2020, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 357 000 euros.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 911 000 euros.

#### 4.7.2. Affectation du résultat 2019

L'Assemblée Générale du 27 mai 2020 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2019 en réserve légale pour 979 764 euros, de procéder à la distribution du bénéfice distribuable pour 18 615 509 euros ainsi qu'un montant de 14 519 711 euros prélevé sur la prime d'émission, formant une distribution totale de 2 euros par action.

(En euros)	Montants
Résultat de l'exercice 2019	19 595 273
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve indisponible	(979 764)
Bénéfice distribuable de l'exercice	18 615 509
Solde prélevé sur le compte « Prime d'émission »	14 519 711
Dividendes distribués	33 135 220
<i>Sous forme numéraire</i>	33 135 220
<i>Sous forme d'actions nouvelles</i>	0



**4.7.3. Résultat financier – remontée de résultats 2020**

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'arrêt des comptes le 31 décembre.

En conséquence, au 31 décembre 2020, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2020 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

**4.7.4. Suivi des attributions d'actions gratuites**

Date du Conseil d'administration	En circulation au 31/12/2019	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.

**4.7.5. Résultat net par action**

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

(En euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de l'exercice	5 350 176	19 595 273
Nombre d'actions ordinaires	16 543 995	16 508 749
Résultat net par action (en euro par action)	0,32	1,19

**4.7.6. Engagements hors bilan**

(En milliers d'euros)	31/12/2020
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>	
Montant des travaux restant à engager	13
Promesses d'achat d'immeubles	23 197
Autres	100
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>23 311</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>	
Lignes de crédit non utilisées	410 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>	
Promesses de vente d'immeubles	12 060
Cautions locataires et garanties à première demande	538
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	30 750
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>453 348</b>

#### 4.7.7. Indemnité de départ

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

#### Engagement de départs à la retraite

L'évaluation de ces engagements a pris en compte différents paramètres propres aux salariés de la Société, ainsi que diverses données spécifiques. Les paramètres retenus sont notamment basés 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.

Ces engagements ont été évalués au 31 décembre 2020 à 95 702 euros.

#### 4.7.8. Honoraires des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2020, les honoraires de commissariat aux comptes s'élevaient à 438 milliers d'euros au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

#### 4.7.9. Effectif moyen

Catégories de salariés	31/12/2020	31/12/2019
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	3	4
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

### 4.8. Notes et commentaires

#### 4.8.1. Notes sur le bilan

##### 4.8.1.1. État des immobilisations

Nature des immobilisations (En euros)	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	306 932	25 149		332 081
<b>Total</b>	<b>306 932</b>	<b>25 149</b>		<b>332 081</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	269 187 318		3 114 218	266 073 100
Constructions	429 623 597	4 484 430	12 543 223	421 564 804
Installations générales, agencements et aménagements construction	65 625 694	5 582 721	1 660 256	69 548 159
Installations générales, agencements et aménagements divers	382 088		184 001	198 087
Matériel de bureau et informatique, mobilier	84 826		33 389	51 437
Emballages récupérables et divers	379 145			379 145
Immobilisations corporelles en cours	20 172 346	7 697 010	9 030 060	18 839 296
Avances et acomptes				
<b>Total</b>	<b>785 455 013</b>	<b>17 764 161</b>	<b>26 565 147</b>	<b>776 654 028</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Autres participations	362 863 194	40 343 884	20 758 681	382 448 397
Autres titres immobilisés	662			662
Prêts et autres immobilisations financières	379 250	2 004 000	52 000	2 331 250
<b>Total</b>	<b>363 243 105</b>	<b>42 347 884</b>	<b>20 810 681</b>	<b>384 780 309</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 149 005 050</b>	<b>60 137 194</b>	<b>47 375 828</b>	<b>1 161 766 418</b>

## 4.8.1.2. État des amortissements

Immobilisations amortissables (En euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	203 143	86 091		289 234
<b>Total</b>	<b>203 143</b>	<b>86 091</b>		<b>289 234</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Constructions sur sol propre	47 032 837	13 546 707	7 769 610	52 809 933
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	28 674 411	7 454 898	1 419 951	34 709 358
Installations générales, agencements et aménagements divers	134 684	49 316	184 001	0
Matériel de bureau et informatique, mobilier	172 980	57 814	33 389	197 406
Emballages récupérables et divers	9 773	3 213		12 986
<b>Total</b>	<b>76 024 685</b>	<b>21 111 948</b>	<b>9 406 951</b>	<b>87 729 683</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>76 227 828</b>	<b>21 198 039</b>	<b>9 406 951</b>	<b>88 018 917</b>

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices (En euros)	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3 225 295	271 633	552 746	2 944 182
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 225 295</b>	<b>271 633</b>	<b>552 746</b>	<b>2 944 182</b>

## 4.8.1.3. État des provisions et dépréciations

Nature des provisions (En euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Autres provisions pour risques et charges	3 044 621	969 455	413 363	3 600 713
<b>TOTAL</b>	<b>3 044 621</b>	<b>969 455</b>	<b>413 363</b>	<b>3 600 713</b>

Nature des dépréciations (En euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>				
Sur Immobilisations corporelles	13 518 167	115 859	3 600 107	10 033 919
Sur Immobilisations titres de participations	23 912 196	19 127 382	5 234 475	37 805 103
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	3 203 275	3 196 159	198 103	6 201 331
Autres provisions pour dépréciation	16 404 282	6 563 386	6 980 193	15 987 475
<b>Total</b>	<b>57 037 920</b>	<b>29 002 786</b>	<b>16 012 878</b>	<b>70 027 828</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 082 541</b>	<b>29 972 241</b>	<b>16 426 241</b>	<b>73 628 541</b>
Dont dotations et reprises :				
• d'exploitation		3 323 824	3 800 192	
• financières		26 526 425	12 394 714	
• exceptionnelles		121 992	231 335	

## 4.8.1.4. État des créances et des dettes

Créances (En euros)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	34 268 909	23 956 012	10 312 897
Prêts <sup>(1) (2)</sup>			
Autres immobilisations financières	2 331 250	1 404 000	927 250
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux	6 327 769	6 327 769	
Autres créances clients	14 081 524	14 081 524	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	14 528	14 528	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 903 868	1 903 868	
Divers	71 423	71 423	
Groupes et associés	629 925 991	629 925 991	
Débiteurs divers	17 192 120	14 245 818	2 946 302
Charges constatées d'avance	274 842	272 636	2 206
<b>TOTAL</b>	<b>706 392 224</b>	<b>692 203 569</b>	<b>14 188 655</b>

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

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

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques.

Dettes (En euros)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles <sup>(1)</sup>	75 541 644	541 644		75 000 000
Autres emprunts obligataires <sup>(1)</sup>	478 621 129	8 621 129	200 000 000	270 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup> :				
• À 1 an max. à l'origine	8 362	8 362		
• À plus d'1 an à l'origine	531 351 436	567 489	200 592 346	330 191 601
Emprunts et dettes financières diverses <sup>(1)(2)</sup>	6 879 379		6 879 379	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 344 052	6 344 052		
Personnel et comptes rattachés	334 140	334 140		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	313 029	313 029		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 080 895	4 080 895		
Autres impôts, taxes et assimilés	244 324	244 324		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 868 974	460 280	3 408 693	
Groupe et associés <sup>(2)</sup>	29 069 897	29 069 897		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	9 305 927	7 643 438	701 083	961 406
Produits constatés d'avance	11 463 675	11 463 675		
<b>TOTAL</b>	<b>1 157 426 863</b>	<b>69 692 354</b>	<b>411 581 501</b>	<b>676 153 007</b>

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice 215 891 281

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 79 151 828

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques.

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

Postes du bilan (En euros)	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations	348 164 788	1
Créances rattachées à des participations	34 268 909	
Autres créances	622 471 190	11 360 599
Emprunts et dettes financières diverses	28 688 055	24 842
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	885 565	
Autres dettes	49 797	
Produits de participation	43 691 849	130 382
Charges financières	3 187 926	

## 4.8.1.6. Charges à payer et produits à recevoir

Natures des charges à payer (En euros)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles	541 644	556 621
Autres emprunts obligataires	8 621 129	4 293 732
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	424 206	752 778
Emprunts et dettes financières diverses	269 082	96 019
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 200 432	9 928 360
Dettes fiscales et sociales	798 560	720 209
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	454 258	1 637 038
Autres dettes	3 159 595	2 537 246
<b>TOTAL</b>	<b>20 468 906</b>	<b>20 522 004</b>

Nature des produits à recevoir (En euros)	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Créances rattachées à des participations	121 692	136 366
Créances clients et comptes rattachés	740 867	867 867
Autres créances	14 489 290	14 379 076
Comptes à terme	58 482	
<b>TOTAL</b>	<b>15 410 331</b>	<b>15 383 308</b>

## 4.8.1.7. Produits et charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance (En euros)	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Produits d'exploitation	11 463 675	10 260 363
<b>TOTAL</b>	<b>11 463 675</b>	<b>10 260 363</b>

Charges constatées d'avance (En euros)	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Charges d'exploitation	274 842	876 035
<b>TOTAL</b>	<b>274 842</b>	<b>876 035</b>

## 4.8.1.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net (en euros)	Durée d'amortissement restant à courir (en années)
Frais d'émission des emprunts	2 944 182	5

## 4.8.1.9. Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant (en euros)
1 – Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	16 508 749	5,00	82 543 745
2 – Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	80 991	5,00	404 955
3 – Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 – Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	16 589 740	5,00	82 948 700

## 4.8.1.10. Variation des capitaux propres

Rubriques des capitaux propres (En euros)	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	686 015 488
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	19 595 273
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>705 610 762</b>
Variation du capital	404 955
Variation du capital des primes, réserves, report à nouveau	(10 364 902)
Autres variations	(14 245 098)
<b>Variations en cours d'exercice</b>	<b>(24 205 045)</b>
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO</b>	<b>681 405 717</b>
<b>VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>(24 205 044)</b>

## 4.8.2. Notes sur le compte de résultat

## 4.8.2.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Nature du chiffre d'affaires (En euros)	Montant HT
Loyers et charges locatives	44 756 057
Refacturation contractuelle des taxes	4 820 331
Produits des activités annexes	929 598
<b>TOTAL</b>	<b>50 505 986</b>

**4.8.2.2. Transferts de charges**

<b>Nature des transferts de charges</b> (En euros)	<b>Montant</b>
Frais de souscriptions d'emprunts transférés en charges à répartir	271 633
Indemnités d'assurances	10 788
Étalement indemnités travaux	105 777
Indemnités CPAM	252
<b>TOTAL</b>	<b>388 450</b>

**4.8.2.3. Détail du résultat exceptionnel**

<b>Détail du résultat exceptionnel</b> (En euros)	<b>Charges</b>	<b>Produits</b>
Immobilisations corporelles cédées	8 125 569	7 730 000
Immobilisations corporelles mises au rebut	1 989 570	
Frais sur cession d'immobilisations	136 862	
Charges sur actions gratuites attribuées sur l'exercice	999 042	
Reprise provision pour dépréciation des actions propres <sup>(1)</sup>		231 335
Dotation provision dépréciation créances sur cession d'immobilisations	121 992	
Boni sur rachat d'obligations remboursables en actions		6 797
Produits et charges exceptionnels divers	49 444	106 115
<b>TOTAL</b>	<b>11 422 479</b>	<b>8 074 247</b>

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



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

Informations financières (En euros)	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SAS TEAM CONSEIL	150 000	15 000	100,0 %	4 117 533	4 117 533	63 214		11 045 484	406 205	446 833
SAS LOCAFIMO	3 989 590	2 963 695	100,0 %	190 333 743	190 333 743	91 609 566		15 503 514	6 909 248	6 649 628
SCI 153 AV JEAN JAURÈS	152		99,0 %	5 094 425	5 094 425	4 779 244		2 772 801	1 874 901	1 856 152
SCI NOWA	5 293 090		99,9 %	14 526 411	5 293 095			(319 091)	11 308 343	11 308 343
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000		99,0 %	990	990	4 519 261			(253 778)	
SCI COMÈTE	1 000		99,0 %	16 375 070	13 689 000	20 601 148		4 130 941	1 169 831	1 158 133
SCI CHAMPIGNY	1 000		99,0 %	990	990	23 884 629		3 236 196	1 519 122	1 503 931
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000		99,0 %	990	990	20 365 884		3 213 525	1 213 294	1 201 161
SCI RUEIL NATIONAL	1 000		99,0 %	990	990	29 648 774		2 363 007	460 406	455 802
SCI VERDUN	1 000		99,0 %	990	990	21 728 389		2 504 859	1 102 808	1 091 780
SCI ARMAN F02	11 192 100	(7 016 259)	99,9 %	20 254 699	2 932 098	39 381 258		1 233 519	(1 658 067)	
SCI MONTRouGE	1 000		99,0 %	990	990	21 499 979		2 741 278	1 023 169	1 012 937
SAS PROMAFFINE	1 675 000	(11 259 006)	100,0 %	1	1	7 427 916			(1 124 107)	
SAS TARGET REAL ESTATE	1 617 650	17 048	100,0 %	6 640 234	2 027 866	83 603			213 013	
SAS PARIS VAUGIRARD	1 400 000		100,0 %	5 312 285	4 981 439	481 600		747 440	(931 543)	
SAS LES 7 COLLINES	37 000		100,0 %	3 012 293	0	7 154 284		1 939 120	(1 347 640)	
SAS CHAVILLE SALENGRO	1 000	100	100,0 %	1	1	15 575 402		2 248 240	82 105	537 481
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	201 000	53 586	100,0 %	209 790	209 790	1 233 378		294 138	(93 891)	
SCI NEVERS COLBERT	101 500	57 106	100,0 %	154 579	146 836	4 144 053		762 452	(245 215)	
SC ATIT	3 700	35	100,0 %	1	1	1 206 686			(35 370)	
SCI BERCY PARKINGS	1 500	24	100,0 %	160 315	160 315	174 384		23 529	(14 488)	

Informations financières (En euros)	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI AFFINE SUD	1 000	2 573	99,9 %	1 981 787	1 981 787			1 140 622	219 599	219 380
SCI APM CLICHY	1 000	3 552	99,9 %	1 288 849	1 288 849	5 766 296		465 648	(106 148)	
SCI APM COURBEVOIE	1 000		99,9 %	1	1	7 282 273		824 190	275 483	275 208
SCI APM KREMLIN 1	1 000		99,9 %	1	1	5 776 747		365 879	(312 575)	
SCI APM SURESNES	1 000		99,9 %	1	1	19 972 598		2 024 240	826 895	826 068
SCI CLICHY HORIZON	1 000	67 252	99,9 %	2 330 392	2 330 392	7 385 669		570 089	151 728	151 576
SCI ISSY WEIDEN	1 000		99,9 %	125 665	125 665	12 204 712		868 479	92 951	92 858
SCI LILLE HORIZON	1 000		99,9 %	1	1	3 351 979			675 545	674 870
SCI LYON HORIZON	1 000		99,9 %	1	1	11 895 079			(1 372 316)	
SCI MEUDON HORIZON	1 000		99,9 %	5 971 566	5 971 566	11 091 691		1 945 953	(5 638)	
SCI NANTES HORIZON	1 000		99,9 %	1 350 054	1 350 054	3 431 364		1 008 018	92 390	92 298
SCI PARVIS LILLE	1 000	121 777	99,9 %	10 991 129	10 991 129	21 150 648		2 407 704	(291 277)	
SCI SÈVRES MAJOLIQUE	1 000		99,9 %	636 501	636 501	15 154 218		1 430 131	(152 391)	
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	1 000		99,9 %	698 007	698 007	12 527 461		1 381 804	458 871	458 412
SNC LES JARDINS DES QUAIS	30 490	335 013	99,0 %	55 092 203	54 492 634	5 113 407		5 435 038	1 279 408	1 266 614
SCI LYON DAUPHINÉ	1 000		99,9 %	999	999	4 223 681		660 918	188 501	188 312