

6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2021 et rapport des Commissaires aux comptes

6.1.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

1. État consolidé de la situation financière

Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles		522	162
Immobilisations corporelles		765	1 249
Immeubles de placement	5.7.1	1 371 363	1 416 178
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	33 884	85 427
Droits d'utilisation de l'actif loué	5.4.3	14 341	15 357
Actifs financiers	5.7.2	8 929	4 842
Impôt différé actif		392	864
Total actifs non courants		1 430 196	1 524 078
Clients et comptes rattachés	5.7.3	40 447	49 656
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	37 713	49 917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	178 550	187 250
Total actifs courants		256 710	286 823
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	28 403	14 844
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.4.3	1 795	3 129
TOTAL ACTIF		1 717 103	1 828 875

Bilan passif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capital	5.7.5	82 949	82 949
Primes liées au capital	5.7.5	358 429	386 516
TSDI	5.4.6	254 792	254 739
Réserve légale		7 374	7 107
Réserves consolidées		47 317	52 276
Résultat consolidé de l'exercice		2 759	10 687
Total capitaux propres		753 621	794 274
Emprunts et dettes financières	5.7.6	843 642	900 432
Obligations locatives non courantes	5.7.6	13 800	14 712
Passifs non courants	5.7.6	15 322	15 379
Provision long terme	5.7.7	2 080	4 174
Autres passifs financiers	5.7.6	358	417
Total passifs non courants		875 201	935 113
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	5 375	927
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	2 614	4 134
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	8 879	13 496
Obligations locatives courantes	5.7.6	915	903
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	11 773	13 494
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	58 726	66 533
Total passifs courants		88 281	99 488
TOTAL PASSIF		1 717 103	1 828 875

2. Compte de résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts		84 653	92 855
Refacturation des charges locatives		33 209	34 167
Charges locatives		(44 291)	(43 295)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(4 683)	(2 515)
Revenus locatifs nets	5.7.10	68 889	81 212
Frais généraux	5.7.11	(6 623)	(7 011)
Impôts et taxes	5.7.11	(623)	(1 073)
Frais de personnel	5.7.11	(9 603)	(9 173)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.7.10	3 705	3 258
Frais de fonctionnement		(13 144)	(13 999)
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(51 796)	(48 419)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	(19 694)	(7 216)
Résultat opérationnel courant		(15 745)	11 578
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	28 222	15 231
Autres produits d'exploitation	5.7.14	3 913	4 994
Autres charges d'exploitation	5.7.15	(1 276)	(1 205)
Résultat opérationnel		15 113	30 598
Coût de l'endettement financier net	5.7.6	(15 497)	(17 542)
Autres produits et charges financiers	5.7.16	5 680	(1 731)
Impôts sur les résultats	5.7.17	(565)	(311)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(1 972)	(327)
RÉSULTAT NET		2 759	10 687
Intérêts minoritaires	5.3.2	-	
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		2 759	10 687
Résultat par action	5.5.18	0,17	0,65
Résultat dilué par action	5.5.18	0,17	0,64
RÉSULTAT NET		2 759	10 687
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		99	(47)
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		2 858	10 640

3. Tableau des flux de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé		2 759	10 687
Retraitement :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5.7.12	72 688	48 007
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	5.7.16	(5 935)	1 067
Plus ou moins-value de cession	5.7.13	(10 344)	(15 700)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.7.11	587	783
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 972	327
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		61 727	45 171
Charge d'impôt	5.7.17	565	311
Coût de l'endettement financier net	5.7.6	15 497	17 542
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		77 789	63 024
Impôts versés		50	(1 026)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(1 080)	(8 545)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		76 760	53 453
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.1	(51 557)	(61 404)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.13	85 368	67 530
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		33 812	6 127
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.1.2	(33 170)	(33 135)
(Acquisition)/cession des actions propres		(304)	261
Émissions d'emprunts		-	38 592
Émission des TSDI	5.4.6	-	179 735
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(59 585)	(87 571)
Coût des TSDI	5.4.6	(10 569)	(2 611)
Intérêts financiers nets versés		(15 643)	(17 877)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(119 271)	77 394
VARIATION DE TRÉSORERIE		(8 700)	136 974
Trésorerie d'ouverture	5.7.4	187 250	50 276
Trésorerie de clôture	5.7.4	178 550	187 250
Variation de trésorerie		(8 700)	136 974

Le résultat des sociétés mises en équivalence correspond principalement au résultat de 1 985 milliers d'euros de la société Montigny Ampère sur la période précédant l'acquisition de 50 % du capital et des droits de vote.

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 57,2 millions d'euros figurant dans la Note 5.7.1 « Immeubles de placement » minoré de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations en 2021 pour 2,2 millions d'euros et de la variation de périmètre relative à l'entrée de l'actif Montigny Ampère pour 3,5 millions d'euros suite au rachat des parts de la société.

Détail de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Variation des clients et comptes rattachés	30 194
Variation des autres créances	8 610
Variation des charges constatées d'avance	206
Variation des fournisseurs	(1 151)
Variation des dettes fiscales et sociales	(1 825)
Variation des dépôts de garantie versés	1 436
Variation des autres dettes	(35 369)
Variation des produits constatés d'avance	(3 180)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	(1 080)

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
Situation au 31/12/2019	82 543	397 862	79 177	6 127	72 564	1 406	639 679	-	639 679
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
Rémunération 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)
Situation au 31/12/2020	82 948	386 518	254 739	7 107	52 276	10 687	794 274	-	794 274
Affectation du résultat				267	10 420	(10 687)			
Dividendes versés		(28 087)			(5 083)		(33 170)		(33 170)
Rémunération TSDI			53		(10 635)		(10 582)		(10 582)
Résultat de la période						2 759	2 759		2 759
Plans attribution gratuite d'actions					586		586		586
Autres mouvements	2	(2)			57		57		57
Rachat d'actions propres					(304)		(304)		(304)
Situation au 31/12/2021	82 949	358 429	254 792	7 374	47 317	2 759	753 621	-	753 621

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 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 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société le 9 mars 2022 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 29 avril 2022. 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 2021.

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

Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19, le Groupe a continué à chercher 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 maintenu un processus d'évaluation régulier des impacts de cet événement. Au 31 décembre 2021, 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 en baisse avec une variation de - 1,6 % (28,9 millions d'euros) ;

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Février 2021	Nantes Picherit	2 956
Février 2021	Arcachon	143
Avril 2021	Arcachon	150
Juin 2021	Chaville	9 701
Octobre 2021	Caen	14 620
Novembre 2021	Bourg-les-Valence	19 474
Novembre 2021	Corbeil	6 765
Novembre 2021	Saint-Germain	3 490
Décembre 2021	Courbevoie	2 068

- le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élève à 97,38 % ;
- les franchises accordées en lien avec les effets de la crise s'élèvent à 0,1 million d'euros (0,2 % des loyers quittancés) ;
- les provisions pour dépréciation de créances liées aux effets de la crise s'élèvent à 1,5 million d'euros (1,8 % 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.

Risque climatique

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme apparaît comme limitée compte tenu notamment :

- de la typologie et la localisation géographique du patrimoine ;
- et des contraintes réglementaires applicables.

Par conséquent, le changement climatique n'a pas d'impact significatif sur les états financiers au 31 décembre 2021.

Cet impact est principalement constitué de dépenses spécifiquement engagées pour s'adapter aux enjeux environnementaux et s'efforcer d'en atténuer les effets négatifs.

Acquisitions d'actifs

En date du 21 septembre 2021, la Société a fait l'acquisition de bâtiments de 1 754 m² à Orvault (Loire-Atlantique).

En date du 3 décembre 2021, la Société a levé l'option d'achat du crédit-bail sur l'actif de Nîmes pour 17,8 millions d'euros.

Le montant total des cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2021 est de 104,9 millions d'euros dont 4,6 millions d'euros de cession de travaux preneurs et 19,6 millions d'euros de sortie de l'actif de Nîmes sous crédit-bail avant la levée de l'option d'achat.

Acquisition titres

En date du 17 décembre 2021, la Société a fait l'acquisition de 50 % du capital et des droits de vote de la société Montigny Ampère pour porter sa participation dans la société à 100 % du capital et des droits de vote.

Évolution de l'encours des emprunts

Au cours de l'exercice, la Société a procédé au remboursement d'emprunts pour un montant de 59,6 millions d'euros dont 51,6 millions d'euros par anticipation.

Date	Actif	Montant (en milliers d'euros)
Avril 2021	Corbeil	927
Avril 2021	KB2	3 820
Juin 2021	Meudon Vaugirard	19 568
Juin 2021	Lyon Kbis	11 475
Décembre 2021	Nîmes	15 816

En date du 10 décembre 2021, la convention de trésorerie entre la SMABTP et la Société portant sur un montant total maximum de 350 millions d'euros et d'un taux d'intérêt de 3 % l'an a été renouvelée pour une durée de 5 ans.

Instruments de couverture

En date du 17 novembre 2021, la Société a cédé un *cap* à un taux fixe de 0,50 % d'un montant nominal de 250 millions d'euros pour un montant de 1,0 million d'euros.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale annuelle tenue le 29 avril 2021 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2020 la totalité du bénéfice

distribuable de l'exercice, soit 5,1 millions d'euros, ainsi qu'un montant prélevé sur la prime d'émission, soit 28,1 millions d'euros, formant une distribution totale de 2 euros par action, versée le 15 juin 2021 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).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous :

5.2.2. Normes, interprétations et amendements applicables au 1^{er} janvier 2021

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 2021 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRS IC relatives à IAS 19	Calcul de la période d'acquisition des droits prise en compte dans l'évaluation de la provision pour indemnités fin de carrière	01/01/2021
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

L'application des normes, interprétations et amendements ci-dessus n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2021.

5.2.3. Normes, interprétations et amendements non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2021, 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 2021 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
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 (5.4.7 « 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 ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La Société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice dès lors que 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 financière et opérationnelle, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

5.3.2. Périmètre de consolidation

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2021	% d'intérêt Déc. 2020
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	11/13, avenue Friedland 75008 Paris		
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI NOWA *	443 080 379	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	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 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 VELIZY 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 %
ARCA VILLE D'ETE	492 410 964	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS CHAVILLE SALENGRO *	815 175 989	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	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 %
SCI CONCERTO BUCHÈRES 3 *	800 385 532	MEE	127, avenue Charles-de-Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine	0 %	40 %
CONCERTO DÉVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	IG	124, calle Cladio Coello Madrid	100 %	100 %
SARL DORIANVEST *	441 886 207	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	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 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2021	% d'intérêt Déc. 2020
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 %
LYON DAUPHINE	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 %
MEUDON HORIZON	821 312 428	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
MONTIGNY AMPÈRE	833 357 536	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	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 %
GENNEVILLIERS	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 %
SAS TARGET REAL ESTATE *	410 970 412	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	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), d'une liquidation ou d'une fusion simplifiée en 2021.

MEE : mise en équivalence.

IG : intégration globale.

Compte tenu des taux de détention des filiales, il n'y a pas d'intérêts minoritaires à constater dans les comptes.

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.

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	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	55 ans
Étanchéité	15 à 20 ans	25 ans
Équipements	20 à 50 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 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.

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 immeubles de placement non amortissables correspondent aux terrains.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2021, 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 et dates des travaux en particulier pour les actifs en développement), de taux et d'avantages accordés aux locataires (franchises de loyers, contribution aux travaux preneurs, 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 ²)
Bureaux	maximum	9,00 %	675
	minimum	3,35 %	102
	moyenne pondérée	5,48 %	252
Mixte	maximum	5,72 %	201
	minimum	5,72 %	201
	moyenne pondérée	5,72 %	201
Autres	maximum	9,97 %	209
	minimum	5,00 %	65
	moyenne pondérée	7,26 %	167
Portefeuille	maximum	9,97 %	675
	minimum	3,35 %	65
	moyenne pondérée	5,51 %	248

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 :

	Au 31/12/2021		Au 31/12/2020	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
(En milliers d'euros)				
Immeubles de placement	1 759 584	1 405 247	1 841 986	1 501 605
Immeubles destinés à être cédés	28 430	28 403	14 844	14 844
Total patrimoine	1 788 014	1 433 650	1 856 830	1 516 449
Coûts initiaux de mise en place des baux	9 036		9 126	
Juste valeur des immeubles de placement	1 797 050		1 865 956	

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 2021

Au 31 décembre 2021, 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 2021 de 5,51 %, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 166,8 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 29,3 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 considérée 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 en « actifs destinés à être cédés » 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 dans cette catégorie.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs sont 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 ou une caution bancaire correspondant à trois 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 appliquées. Sauf préconisation contraire du comité de suivi, les créances présentant une antériorité supérieure à six mois font l'objet d'un déclassement en créances douteuses et d'un provisionnement à 100 % du montant hors taxe sous déduction de la garantie.

5.4.3. Contrats de location

Crédit-bail

Le groupe Affine a exercé une activité de crédit bailleur dont un contrat est encore en cours au 31 décembre 2021. 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.

Bail à construction, baux emphytéotiques

En application de la norme IFRS 16, les preneurs doivent reconnaître un actif et un passif au titre des droits d'utilisation et des obligations locatives créés par un contrat de location. Les impacts sur le bilan concernent principalement :

- le bail des locaux du siège ;
- les baux à construction et conventions d'amodiation des immeubles de Bordeaux et Arcachon.

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

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

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

La norme IFRS 16 est appliquée par le Groupe selon la méthode rétrospective simplifiée.

5.4.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les disponibilités figurent au bilan pour leur juste valeur.

5.4.5. 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). Ces actions gratuites peuvent être livrées soit en procédant à une augmentation de capital, soit par acquisition directe sur les marchés dans le cadre d'un programme de rachat d'actions.

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.

5.4.6. Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)

5.4.6.1. TSDI émis en 2007

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de 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, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Intérêt annuel

Chaque titre porte intérêt 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.

5.4.6.2. 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 porte intérêt 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 et ensuite de 9,5 % par an.

5.4.7. 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 » (courants ou non courants).

5.4.8. 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 2021 est de 50 personnes contre 52 personnes au 31 décembre 2020.

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 des salaires, d'hypothèses de mortalité et d'hypothèses de rotation de personnel.

5.4.9. Impôts courants et impôts différés

5.4.9.1. 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, des plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime. Ces exonérations sont soumises à des conditions de distribution (95 % du résultat d'exploitation, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes SIIC regus).

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 et Promaffine est soumis en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

5.4.9.2. 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. 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 global consolidé

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 2021, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 858 millions d'euros, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 568 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 1 338 millions d'euros par des contrats de *cap* et *swap*. Ainsi, au 31 décembre 2021, 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 2021, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact positif estimé à 0,5 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.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2021, une hausse moyenne des taux de 100 points de base aurait un impact positif estimé à 18,2 millions d'euros sur la juste valeur du portefeuille de dérivé. En cas de baisse des taux, la juste valeur du portefeuille de dérivé serait impactée de (14,7) millions 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 178,6 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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 liées au suivi de covenants bancaires.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2021 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 4,1 ans (5,0 ans au 31 décembre 2020).

Ainsi, le ratio *Loan to Value* (« LTV ») au 31 décembre 2021 est de 37,8 % (39 % au 31 décembre 2020).

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 31 décembre 2021 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 116,1 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 5,51 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 438,4 millions d'euros.

Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 35,2 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 2,49 %.

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)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions ou mises hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	31/12/2021
Immeubles de placement non amortissables	522 189	20 809	(17 772)		(12 091)	513 136
Immeubles de placement amortissables	1 182 783	5 685	(66 021)		65 839	1 188 286
Immeubles de placements en valeur brute	1 704 972	26 495	(83 793)		53 748	1 701 422
Amortissements	(267 262)		22 207	(47 627)	406	(292 276)
Dépréciations	(21 532)	(3 780)		(14 779)	2 309	(37 783)
Immeubles de placements en valeur nette (1)	1 416 178	22 714	(61 586)	(62 407)	56 464	1 371 363
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	85 426	34 436	(5 337)	(797)	(79 845)	33 883
Actifs destinés à être cédés (3)	14 844	5	(7 659)	(2 015)	23 228	28 403
TOTAL (1 + 2 + 3)	1 516 446	57 156	(74 583)	(65 218)	(154)	1 433 647

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2021 sont :

- Arcachon ;
- Mulhouse ;
- Paris Vaugirard ;
- Nîmes.

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
Solde net au 31/12/2020	461	2 796	85	1 500	4 842
Augmentations		3			3
Diminutions	(202)	(1 410)	(55)		(1 667)
Effet juste valeur (résultat)	5 752				5 752
SOLDE NET AU 31/12/2021	6 011	1 389	30	1 500	8 930

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 2021 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Juste valeur au 31/12/2020	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 31/12/2021
INSTRUMENTS RISQUES DE TAUX			
Swaps de taux – payeur fixe	(189)	4 938	4 749
Options de taux – cap	460	800	1 260
Total instruments risque de taux	271	5 738	6 009
PRÉSENTATION DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS AU BILAN			
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	460	5 549	6 009
Autres passifs non courants (instruments dérivés passifs)	(189)	189	

<i>(En milliers d'euros)</i>	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
ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCES					
Swaps de taux – payeur fixe	- 0,50 %	480 000		480 000	
Options de taux – cap	0,45 %	858 217	467 195	391 022	
TOTAL DES INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX		1 338 217	467 195	871 022	-

Participations dans les sociétés mises en équivalences

Principaux éléments de la situation financière de la Société dont les participations ne donnent pas le contrôle :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Nanterre Terrasses
Patrimoine Immobilier	
Autres actifs	604
Total Actif	604
Capitaux propres	1
Emprunts externes et dettes auprès des associés	0
Autres passifs	603
Total Passif	604
% de détention	50 %
Quote-part de capitaux propres	1

5.7.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Clients et comptes rattachés	41 427	50 815
Coûts initiaux de mise en place des baux	9 240	9 126
Dépréciation des Clients	(10 220)	(10 285)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	40 447	49 656
Avances et acomptes versés	67	127
Créances sur l'État	24 033	25 002
Comptes courants	1 281	12 660
Charges constatées d'avance	1 104	1 114
Créances diverses	13 180	12 057
Créances sur cessions d'actifs	1 112	1 521
Autres créances	40 777	52 480
Dépréciation des autres créances	(3 064)	(2 563)
Autres créances (valeur nette)	37 713	49 917

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 2021 sont stables sur l'exercice. Le montant directement attribuable au contexte sanitaire est de 1,5 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 2021 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)	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilités	86 536	40 236
Comptes à terme	92 014	147 014
TRÉSORERIE NETTE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	178 549	187 250

Les sommes placées sur des comptes à terme sont mobilisables dans un délai maximum de 32 jours.

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
Au 31/12/2019	16 508 749	5	82 544	397 865	480 409
Augmentation de capital	80 991	5	401	3 195	3 596
Frais d'émission				(20)	(20)
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(14 520)	(14 520)
Au 31/12/2020	16 589 740	5	82 949	386 515	469 465
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(28 087)	(28 087)
AU 31/12/2021	16 589 740	5	82 949	358 429	441 378

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

5.7.5.2. Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'administration	En circulation au 31/12/2020	Droits émis	Droits annulés	En circulation au 31/12/2021
11 mars 2021	-	26 000	2 988	23 012
23 novembre 2021	-	24 000		24 000
TOTAL	-	50 000	2 988	47 012

Au 31 décembre 2021, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,5 million d'euros.

5.7.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Situation au 31/12/2021
Emprunts et dettes financières	900 431	524	(54 524)		(2 790)	843 641
• Dettes sur <i>cap</i> et <i>swap</i>	189			(189)		
• Dépôts et cautionnements reçus	15 189	1 435	(1 254)		(49)	15 321
Total Passifs non courants	15 378	1 435	(1 254)	(189)	(49)	15 321
Autres passifs financiers	417		(59)			358
Obligations locatives sur actifs loués	14 712		(900)		(11)	13 801
Dettes non courantes	930 938	1 959	(56 738)	(189)	(2 850)	873 121
• Emprunts et dettes financières	927				4 448	5 375
• Obligations locatives sur actifs loués	3 193		(1 346)			1 847
• DG sur immeubles destinés à être cédés	940	2	(224)		49	766
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5 060	2	(1 570)		4 496	7 988
• Emprunts et dettes financières courants	8 633		(2 814)		(1 657)	4 162
• Intérêts courus	4 862	4 693	(4 839)			4 716
Total des emprunts et dettes financières courantes	13 495	4 693	(7 653)		(1 657)	8 878
Obligations locatives sur actifs loués	905				10	916
Dettes courantes	14 401	4 693	(7 653)		(1 646)	9 794
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	950 399	6 654	(65 961)	(189)		890 902

L'endettement financier représente un total de 858 millions d'euros, à taux variable pour 568 millions d'euros et à taux fixe pour 290 millions d'euros.

Compte tenu d'un coût de l'endettement financier net de 15,5 millions d'euros et un encours moyen d'emprunts et dettes financières de 889 millions d'euros, le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,74 % sur l'année 2021 (contre 1,84 % sur l'année 2020).

5.7.7. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Provisions pour indemnités de départ en retraite	684	48	(64)	668
Autres provisions pour charges	1 031	798	(417)	1 412
Autres provisions pour risque	2 459		(2 459)	
TOTAL	4 174	846	(2 940)	2 080

Au 31 décembre 2021, 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 0,3 million d'euros ;
- une provision de 0,5 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

La diminution des provisions pour risque de 2,5 millions d'euros correspond à la reprise de provision de la part de capitaux propres négatifs revenant au Groupe de la société Montigny Ampère à la suite de son rachat complet le 17 décembre 2021.

5.7.8. Dettes fiscales et sociales

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes sociales	2 967	3 025
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	8 806	10 469
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	11 773	13 494

5.7.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	11 896	12 921
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	5 767	2 915
Jetons de présence	350	357
Avances et acomptes reçus	3 197	2 052
Autres dettes	12 566	20 157
Produits constatés d'avance	24 951	28 131
TOTAL	58 726	66 533

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2021 du quittancement des loyers du 1^{er} trimestre 2022. 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)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	84 653	92 855
Facturation des charges locatives	33 209	34 167
Charges locatives	(24 051)	(22 086)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(3 033)	(3 258)
Taxes sur immeuble	(16 570)	(17 229)
Assurances	(636)	(722)
Charges locatives supportées	(11 081)	(9 128)
Entretien et réparations	(137)	(239)
Honoraires immeubles	(4 546)	(2 276)
Charges sur immeubles	(4 683)	(2 515)
REVENUS LOCATIFS NETS	68 889	81 212

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Ils sont complétés des honoraires de gestion des travaux preneurs pour 0,7 million d'euros en 2021.

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>	31/12/2021	31/12/2020
Locations et charges locatives	(629)	(625)
Maintenance informatique	(606)	(558)
Primes d'assurance	(377)	(378)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 241)	(3 141)
Relations publiques	(249)	(313)
Jetons de présence	(350)	(350)
Autres services extérieurs	(1 170)	(1 647)
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	(6 623)	(7 011)

Charges de personnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Rémunération du personnel	(6 066)	(5 688)
Charges sociales	(2 951)	(2 702)
Charges sur paiements en actions	(586)	(783)
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	(9 603)	(9 173)

Impôts et taxes

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
CVAE	(339)	(853)
Taxe sur rémunérations	(195)	(132)
Autres	(89)	(88)
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	(623)	(1 073)

5.7.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(123)	(133)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(50 531)	(47 076)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(1 143)	(1 210)
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS	(51 796)	(48 419)
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(16 377)	(2 298)
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	173	(5 076)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploitation	(3 490)	158
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS	(19 694)	(7 216)

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 nettes des dépréciations sur immobilisations corporelles pour 16,4 millions d'euros sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 19,2 millions d'euros compensés par les reprises de dépréciations d'actif pour 2,8 millions d'euros.

5.7.13. Résultat de cession des immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Produits sur cession d'immeubles de placement	84 107	9 749
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	21 648	53 756
Produits de cession	105 755	63 505
Valeur des immeubles de placement	(68 102)	(10 246)
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(9 431)	(38 028)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(77 534)	(48 274)
RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	28 222	15 231

Le résultat de cession intègre les conséquences de la levée de l'option du crédit-bail de Nîmes pour un montant de 3,4 millions d'euros.

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 constaté un produit à recevoir de 2,4 millions d'euros portant le produit à recevoir à 6,2 millions d'euros.

5.7.15. Autres charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Pertes sur créances irrécouvrables	(591)	(295)
Mali dissolution		(440)
Litiges et régularisation Tiers	(684)	(470)
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(1 275)	(1 205)

Les pertes sur créances irrécouvrables de l'exercice 2021 sont principalement composées des créances des locataires sur Paris Vaugirard pour (0,5) million d'euros

Les litiges et régularisation de Tiers de l'exercice 2021 sont principalement constitués du litige sur Dorianvest pour (0,4) million d'euros.

5.7.16. Autres produits et charges financiers

Les autres produits financiers 2021 s'élèvent à 5,7 millions d'euros et sont principalement constitués :

- des gains de valeur des instruments de couverture pour 7,5 millions d'euros ;
- de la quote-part de la situation nette de Montigny acquise en 2021 pour (1,8) million d'euros ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour (0,4) million d'euros.

5.7.17. Impôts

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé	2 759	10 687
Impôts	565	311
Résultat avant impôts	3 325	10 998
Impôt théorique en %	27 %	31 %
Impôt théorique en valeur	881	3 409
Effets des différences permanentes et temporaires	1 058	1 636
Effet régime SIIC	(1 374)	(4 735)
TOTAL	(316)	(3 099)
Charges d'impôts effectifs constatés	565	311
Taux effectif d'impôt	17 %	3 %

5.7.18. Résultat de base par action

Résultat de base

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de l'exercice	2 759	10 687
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	16 581 216	16 543 995
Résultat de base par action (en euro par action)	0,17	0,65

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).

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de l'exercice	2 759	10 687
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	16 602 564	16 594 263
Résultat de base par action (en euro par action)	0,17	0,64

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2021 pouvant donner accès au capital est le suivant :

(En milliers d'euros)	31/12/2021
Actions	16 589 740
Actions gratuites	47 012
Actions propres	(10 806)
TOTAL	16 625 946

5.8. Autres Informations

5.8.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2021 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	37,8 %	4,4x	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	37,8 %	4,4x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	37,8 %	3,6x	n/a	2,0 %	1684,6	E3M + 110 bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2017	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	37,8 %	3,6x	n/a	2,0 %	1684,6	E3M + 100 bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	37,8 %	3,6x	n/a	2,0 %	1684,6	E3M + 100 bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1000 M€	37,8 %	3,6x	n/a	2,0 %	1684,6	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 %	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	37,9	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	E3M + 130-225 bps	n/a	Sécurisé
TOTAL DETTE BANCAIRE	857,9													

- 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)	31/12/2021
Dettes faisant l'objet de garanties	16 521
Dettes faisant l'objet de nantissements	18 840
TOTAL	35 361

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	1 929	10 889
Promesses d'achat d'immeubles	23 197	23 197
Autres	50	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	25 176	34 186
ENGAGEMENTS REÇUS		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	410 000	410 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	27 000	12 513
Promesse de bail	5 600	
Cautions locataires et garanties à première demande	4 021	8 148
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	30 750	30 750
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	477 371	461 411

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
À moins d'un an	84 064	93 032
À plus d'un an et à moins de 5 ans	249 902	262 075
À plus de 5 ans	164 712	158 169
TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS	498 678	513 276

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 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Avantages à court terme	1 047	911
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat	N/A	N/A
Paieement en actions	N/A	162

5.8.4.2. Transactions avec les sociétés liées

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Concerto Buchères 3 ⁽¹⁾	-	(25)
Montigny ampère ⁽²⁾	-	11 361
Nanterre	(20)	(293)
TOTAL DES PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES	(20)	11 036

(1) Société ayant fait l'objet d'une liquidation en 2021.

(2) La Société est devenue associé unique à la suite du rachat des actions de la société Montigny Ampère au cours de l'année.

5.8.5. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

<i>En milliers d'euros</i>	2021		2020	
	PWC Audit	EY et Autres	PWC Audit	EY et Autres
Société de la Tour Eiffel	201	183	193	161
Filiales	23	68	26	58
Total des honoraires liés à la certification des comptes	224	251	219	219
Autres services	20	3	35	31

Les « Autres services » correspondent aux « Services Autres que la Certification des Comptes » (SACC) et sont constitués pour l'exercice 2021 de l'émission du rapport sur la déclaration de performance extra-financière et de l'attestation sur la rémunération de la direction générale.

5.8.6. Événements postérieurs à la clôture

Cessions d'actifs

En date du 11 janvier 2022, la Société a cédé un actif de 17 712 m² à Nîmes.

En date du 16 février 2022, la Société a cédé un actif de 2 209 m² à Paris.

Signature de bail

En date du 28 janvier 2022, la Société a signé un bail pour 11 700 m² avec une durée ferme de huit années et une date d'effet au 1^{er} juillet 2022 sur l'immeuble le Copernic à Massy.