

6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2021, rapport des Commissaires aux comptes et rapport spécial

6.2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

1. Bilan Actif

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020	
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net	
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	434	335	99	43	
Fonds commercial ⁽¹⁾					
Immobilisations corporelles					
Terrains	264 682		264 682	266 073	
Constructions	491 021	122 653	368 368	393 560	
Autres immobilisations corporelles	629	240	388	418	
Immobilisations en cours	19 240		19 240	18 839	
Immobilisations financières ⁽²⁾					
Autres participations	327 063	32 947	294 115	310 374	
Créances rattachées à des participations	29 511		29 511	34 269	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	1		1	1	
Autres immobilisations financières	927		927	2 331	
Total	I	1 133 509	156 176	977 332	1 025 908
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes versés sur commande					
Créances ⁽³⁾					
Clients et comptes rattachés	20 849	6 191	14 657	14 208	
Autres	721 693	19 186	702 507	633 120	
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	470	4	466	155	
Instruments de trésorerie	2 019		2 019	3 604	
Disponibilités	89 222		89 222	162 219	
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	235		235	275	
Total	II	834 488	25 382	809 106	813 581
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	2 367		2 367	2 944
Primes de remboursement des obligations	IV				
Écarts de conversion actif	V				
TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV + V)	1 970 363	181 558	1 788 805	1 842 433
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont part à moins d'un an			19 077	25 360	
(3) Dont part à plus d'un an			2 687	2 949	

2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2021 au 31/12/2021	Du 01/01/2020 au 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé 82 948 700)	82 949	82 949
Prime d'émission, de fusion, d'apport	358 429	386 516
Réserves :		
• Légale	7 375	7 107
• Autres	199 484	199 484
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(8 482)	5 350
Total	I 639 754	681 406
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
• Risques	3 520	3 578
• Charges	1 218	23
Total	II 4 738	3 601
EMPRUNTS ET DETTES ⁽¹⁾		
Autres emprunts obligataires	554 156	554 163
Emprunts et dettes :		
• Auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	530 407	531 360
• Financières divers ⁽³⁾	26 830	35 949
Dettes :		
• Fournisseurs et comptes rattachés	6 699	6 344
• Fiscales et sociales	4 925	4 972
• Sur immobilisations et comptes rattachés	3 762	3 869
Autres dettes	6 709	9 306
Instruments de trésorerie	16	
Produits constatés d'avance	10 808	11 464
Total	III 1 144 312	1 157 427
Écarts de conversion passif	IV	
TOTAL GÉNÉRAL	(I + I BIS + II + III + IV) 1 788 805	1 842 433
(1) Dont à plus d'un an	1 084 158	1 087 735
Dont à moins d'un an	60 154	69 692
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	8	8
(3) Dont emprunts participatifs		

3. Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
• De biens				
• De services	48 958		48 958	50 506
Chiffre d'affaires net	48 958		48 958	50 506
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			2 200	4 189
Autres produits				
Total	I		51 158	54 695
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾				
Autres achats et charges externes			20 253	18 824
Impôts, taxes et versements assimilés			7 614	7 088
Salaires et traitements			1 834	1 353
Charges sociales			871	692
Dotations aux :				
• Amortissements sur immobilisations			18 624	19 499
• Dépréciations sur immobilisations			12 034	116
• Dépréciations sur actif circulant			1 286	3 172
• Provisions pour risques et charges			47	12
Autres charges			358	490
Total	II		62 920	51 246
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(I - II)		(11 763)	3 449
Bénéfice attribué ou perte transférée	III			
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV			
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participation ⁽³⁾			34 111	43 822
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			447	129
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			3 110	12 395
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			11	
Total	V		37 679	56 345
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			14 683	26 526
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			33 091	24 541
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			-	28
Total	VI		47 774	51 096
RÉSULTAT FINANCIER	(V - VI)		(10 095)	5 250
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			(21 858)	8 698

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total	Total
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Sur opérations de gestion			48	106
Sur opérations en capital			43 360	7 737
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			1 218	231
Total	VII		44 626	8 074
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Sur opérations de gestion			153	49
Sur opérations en capital			25 929	9 261
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			5 169	2 112
Total	VIII		31 250	11 422
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII - VIII)		13 376	(3 348)
Participations des salariés	IX			
Impôts sur les bénéfices	X			
Total des produits	(I + III + V + VII)		133 462	119 114
Total des charges	(II + IV + VI + VIII + IX + X)		141 944	113 764
BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)			(8 482)	5 350
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs				
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs				
(3) Dont produits concernant les entités liées			34 111	43 692
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			9 022	3 188

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 2021 dont le total du bilan avant répartition est de 1788,8 millions d'euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un déficit de 8,5 millions d'euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement ANC n° 2014-03 et suivants en vigueur.

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 46 ter 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^{er} janvier 2004.

4.3.2. Cessions d'immobilisations

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Février 2021	Nantes Picherit	2 956
Juin 2021	Chaville	9 701
Novembre 2021	Corbeil	6 765
Novembre 2021	Saint Germain	3 490

Le montant total des cessions réalisées au cours de l'exercice 2021 est de 43,4 millions d'euros.

4.3.3. Acquisition d'immobilisations

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

4.3. Faits significatifs

4.3.1. Crise Covid-19

Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19, Société de la Tour Eiffel et ses filiales (« le Groupe ») ont 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 de la Société et la typologie de ses immeubles tertiaires :

- la valeur du patrimoine à périmètre constant est en baisse avec une variation de - 1,95 % (15,1 millions d'euros) ;
- le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élève à 97,8 % ;
- les franchises accordées en lien avec les effets de la crise s'élèvent à 0,6 million d'euros (1,6 % des loyers quittancés) ;
- les provisions pour dépréciation de créances liées aux effets de la crise s'élèvent à 0,6 million d'euros (1,5 % 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.

4.3.5. Dépréciation des titres

Les principales variations des dépréciations des titres sont les suivantes :

Société (en milliers d'euros)	Dépréciation 31/12/2020	Dotation	Reprise	Dépréciation 31/12/2021
SCI Comète	2,7	5,7	-	8,4
SCI Affine Sud	-	2,0	-	2,0
SCI Arman F02	17,3	-	1,1	16,3
SAS Paris Vaugirard	0,3	2,9	-	3,2
SAS Les 7 Collines	3,0	-	-	3,0
SCI Nowa ⁽¹⁾	9,2	-	9,2	-
SAS Target ⁽¹⁾	4,6	-	4,6	-

(1) Société ayant fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine (TUP).

4.3.6. Financements

Au cours de l'exercice, la Société a procédé au remboursement par anticipation de l'emprunt concernant l'actif de Corbeil pour un montant de 0,9 million d'euros.

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 a été renouvelée pour une durée de 5 ans.

4.3.7. 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.

4.3.8. Distributions et opérations sur le capital

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.

4.4. Évènements 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 2021 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 2021, la Société a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise ;
- BPCE Expertises Immobilières.

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 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 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 ou une caution bancaire 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 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 de la garantie, via un compte de dotation aux provisions pour dépréciation d'exploitation.

Au 31 décembre 2021, les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 6,3 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.

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 2021, la Société détient 16 351 de ses actions pour un montant brut de 0,5 million d'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 reportés au compte de résultat en charge d'exploitation par étalement sur la durée des emprunts.

Emprunts (En milliers d'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	1 125	577	1 702	2 367
TOTAL	1 125	577	1 702	2 367

4.6.5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 34,3 millions d'euros et des charges refacturées aux locataires pour 14,7 millions d'euros.

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

Les redditions 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 2021, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 0,4 million d'euros.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 1,0 million d'euros.

4.7.2. Affectation du résultat 2020

L'Assemblée Générale du 29 avril 2021 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 en réserve légale pour 0,3 million d'euros, de procéder à la distribution du bénéfice distribuable pour 5,1 millions d'euros ainsi qu'un montant de 28,1 millions d'euros prélevé sur la prime d'émission, formant une distribution totale de 2 euros par action.

(En milliers d'euros)	Montants
Résultat de l'exercice 2020	5 350
Report à nouveau antérieur	-
Affectation à la réserve indisponible	(268)
Bénéfice distribuable de l'exercice	5 083
Solde prélevé sur le compte «Prime d'émission»	28 087
Dividendes distribués	33 170
Sous forme numéraire	33 170
Sous forme d'actions nouvelles	-

4.7.3. Résultat financier – remontée de résultats 2021

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 2021, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2021 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 31/12/2020	Droits émis	Droits exercés	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

4.7.5. Résultat net par action

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de l'exercice	(8 482)	5 350
Nombre d'actions ordinaires	16 581	16 544
Résultat net par action (en euro par action)	(0,51)	0,32

4.7.6. Risques climatiques

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.

4.7.7. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	
Promesses d'achat d'immeubles	23 197
Autres	50
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	23 247
ENGAGEMENTS REÇUS	
Engagements hors bilan reçus liés au financement	
Lignes de crédit non utilisées	410 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	
Cautions locataires et garanties à première demande	391
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	30 750
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	441 141

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

Ces engagements ont été évalués au 31 décembre 2021 à 0,1 million d'euros.

4.7.9. Honoraires des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2021, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 0,4 million d'euros au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

4.7.10. Effectif moyen

Catégories de salariés	31/12/2021	31/12/2020
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	3	3
TOTAL	5	5

4.8. Notes et commentaires

4.8.1. Notes sur le bilan

4.8.1.1. État des immobilisations

Nature des immobilisations <i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	332	102		434
Total	332	102		434
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	266 073	5 407	6 798	264 682
Constructions	421 565	17 477	20 162	418 880
Installations générales, agencements et aménagements construction	69 548	8 563	5 970	72 141
Installations générales, agencements et aménagements divers	198			198
Matériel de bureau et informatique, mobilier	51			51
Emballages récupérables et divers	379			379
Immobilisations corporelles en cours	18 839	15 441	15 040	19 240
Avances et acomptes				
Total	776 654	46 888	47 970	775 572
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Autres participations	382 448	19 249	45 123	356 574
Autres titres immobilisés	1			1
Prêts et autres immobilisations financières	2 331	617	2 021	927
Total	384 780	19 866	47 144	357 502
TOTAL GÉNÉRAL	1 161 766	66 856	95 114	1 133 509

4.8.1.2. État des amortissements

Immobilisations amortissables (En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	289	51	5	335
Total	289	51	5	335
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Constructions sur sol propre	52 810	15 120	4 773	63 157
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	34 709	7 290	4 036	37 963
Matériel de bureau et informatique, mobilier	197	27		224
Emballages récupérables et divers	13	3		16
Total	87 730	22 440	8 809	101 361
TOTAL GÉNÉRAL	88 019	22 491	8 814	101 696

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices (En milliers d'euros)	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2 944		577	2 367
TOTAL GÉNÉRAL	2 944		577	2 367

4.8.1.3. État des provisions et dépréciations

Nature des provisions (En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Autres provisions pour risques et charges	3 601	1 842	704	4 738
TOTAL	3 601	1 842	704	4 738

Nature des dépréciations (En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
DÉPRÉCIATIONS				
Sur Immobilisations corporelles	10 034	12 034	535	21 533
Sur Immobilisations titres de participations	37 805	10 654	15 512	32 947
Sur comptes clients	6 201	1 328	1 338	6 191
Autres provisions pour dépréciation	15 987	4 028	825	19 191
Total	70 028	28 045	18 211	79 862
TOTAL GÉNÉRAL	73 629	29 887	18 915	84 600
Dont dotations et reprises :				
• d'exploitation		13 366	1 959	
• financières		14 683	3 110	
• exceptionnelles		1 795		

4.8.1.4. État des créances et des dettes

Créances <i>(En milliers d'euros)</i>	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	29 511	19 077	10 435
Prêts ⁽¹⁾⁽²⁾			
Autres immobilisations financières	927		927
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	5 773	5 773	
Autres créances clients	15 076	15 076	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15	15	
Impôts sur les bénéfices	86	86	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 712	1 712	
Divers	53	53	
Groupes et associés	706 358	706 358	
Débiteurs divers	13 469	10 784	2 686
Charges constatées d'avance	235	234	1
TOTAL	773 216	759 167	14 049

(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 milliers d'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 ⁽¹⁾				
Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾	554 156	9 156	200 000	345 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾ :				
• À 1 an max. à l'origine	24	24		
• À plus d'1 an à l'origine	530 399	399	530 000	
Emprunts et dettes financières diverses ^{(1) (2)}	7 501		7 501	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 699	6 699		
Personnel et comptes rattachés	425	425		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	344	344		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 073	4 073		
Autres impôts, taxes et assimilés	83	83		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 762	3 762		
Groupe et associés ⁽²⁾	19 329	19 329		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	6 709	5 052	723	934
Produits constatés d'avance	10 808	10 808		
TOTAL	1 144 312	60 154	738 224	345 934

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

927

(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 milliers d'euros)	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations	327 048	
Créances rattachées à des participations	29 511	
Créances clients et comptes rattachés	1 182	
Autres créances	710 618	
Emprunts et dettes financières diverses	18 972	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 579	
Autres dettes	90	
Produits de participation	34 111	
Charges financières	9 022	

4.8.1.6. Charges à payer et produits à recevoir

Natures des charges à payer <i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Autres emprunts obligataires	9 156	9 163
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	399	424
Emprunts et dettes financières diverses	114	269
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 545	6 200
Dettes fiscales et sociales	759	799
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	348	454
Autres dettes	2 230	3 160
TOTAL	19 552	20 469

Nature des produits à recevoir <i>(En milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Créances rattachées à des participations	122	122
Créances clients et comptes rattachés	2 573	741
Autres créances	13 251	14 489
Comptes à terme	2	58
TOTAL	15 948	15 410

4.8.1.7. Produits et charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance <i>(En milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Produits d'exploitation	10 808	11 464
TOTAL	10 808	11 464

Charges constatées d'avance <i>(En milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Charges d'exploitation	235	275
TOTAL	235	275

4.8.1.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net <i>(en milliers d'euros)</i>	Durée moyenne d'amortissement restant à courir <i>(en années)</i>
Frais d'émission des emprunts	2 367	4

4.8.1.9. Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant (en milliers d'euros)
1 – Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	16 589 740	5.00	82 949
2 – Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
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	82 949

4.8.1.10. Variation des capitaux propres

Rubriques des capitaux propres (En milliers d'euros)	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	676 056
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	5 350
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	681 406
Variation du capital :	
Variation du capital des primes, réserves, report à nouveau	(27 819)
Autres variations	(13 832)
Variations en cours d'exercice	(41 652)
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	639 754
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	(41 652)

4.8.2. Notes sur le compte de résultat

4.8.2.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Nature du chiffre d'affaires (En milliers d'euros)	Montant HT
Loyers et charges locatives	42 715
Refacturation contractuelle des taxes	5 233
Produits des activités annexes	1 009
TOTAL	48 958

4.8.2.2. Transferts de charges

Nature des transferts de charges (En milliers d'euros)	Montant
Actions gratuites	1 264
Indemnités d'assurances	51
Étalement indemnités travaux	135
Divers	8
TOTAL	1 459

4.8.2.3. Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel (En milliers d'euros)	Charges	Produits
Immobilisations corporelles cédées	24 116	43 360
Immobilisations corporelles mises au rebut	1 518	
Frais sur cession d'immobilisations	3 668	
Charges sur actions gratuites attribuées sur l'exercice	1 195	
Reprise provision pour dépréciation des actions propres ⁽¹⁾	600	
Dotations provision dépréciation créances sur cession d'immobilisations		985
Boni sur rachat d'obligations remboursables en actions		233
Produits et charges exceptionnels divers	153	48
TOTAL	31 250	44 626

(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 milliers d'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	15	100,00 %	4 118	4 118	1 853		12 163	212	406
SAS LOCAFIMO	3 990	2 964	100,00 %	190 334	190 334	131 900		16 656	6 963	6 909
SCI 153 AV JEAN JAURÈS			99,00 %	5 094	5 094	7 311		741	(1 151)	
SCI BERGES DE L'OURCQ	1		99,00 %	1	1	5 252			(2 800)	
SCI COMÈTE	1		99,00 %	16 375	7 955	20 584		4 269	1 466	1 452
SCI CHAMPIGNY	1		99,00 %	1	1	24 312		2 582	1 008	998
SCI CAEN COLOMBELLES	1		100,00 %	1	1	716		1 275	(670)	
SCI RUEIL NATIONAL	1		99,00 %	1	1	29 833		2 217	160	159
SCI VERDUN	1		99,00 %	1	1	20 962		2 506	1 113	1 102
SCI ARMAN F02	11 192	(8 674)	99,99 %	20 255	3 991	42 035		948	(2 457)	
SCI MONTROUGE	1		99,00 %	1	1	21 167		2 674	981	971
SAS PROMAFFINE	1 675	(12 383)	100,00 %			7 476			(534)	
SAS PARIS VAUGIRARD	1 400	(932)	100,00 %	5 312	2 090	1 315		549	(1 704)	
SAS LES 7 COLLINES	37	(1 348)	100,00 %	3 012		25 960		2 023	(2 391)	
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	201	54	100,00 %	210	210	521		304	150	150
SCI NEVERS COLBERT	102	57	100,00 %	155	155	3 809		593	(637)	
SC ATIT	4		100,00 %			1 209			(62)	
SCI BERCY PARKINGS	2		100,00 %	160	160	212		24	(36)	
SCI AFFINE SUD	1	3	100,00 %	1 982	4			653	8 435	8 435
SCI APM CLICHY	1		99,90 %	1 289	1 289	5 475		632	116	116
SCI APM COURBEVOIE	1		99,90 %			7 333		764	(202)	
SCI APM KREMLIN 1	1		99,90 %			5 364		526	(226)	
SCI APM SURESNES	1		99,90 %			21 074		1 826	1 847	1 845
SCI CLICHY HORIZON	1	67	99,90 %	2 330	2 330	7 137		500	14	14
SCI ISSY WEIDEN	1		99,90 %	126	126	12 388		935	152	152
SCI LILLE HORIZON	1		99,90 %			7 134		57	(1 640)	
SCI LYON HORIZON	1		99,90 %			23 588		149	1 430	1 428
SCI MEUDON HORIZON	1		99,90 %	5 972	5 972	29 489		2 003	(274)	
SCI NANTES HORIZON	1		99,90 %	1 350	1 350	3 747		1 014	(3)	

Informations financières (En milliers d'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 PARVIS LILLE	1	122	99,90 %	10 991	10 991	21 483		2 351	(816)	
SCI SEVRE MAJOLIQUE	1		99,90 %	637	637	15 445		1 742	40	40
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	1		99,90 %	698	698	12 990		1 435	407	406
SNC LES JARDINS DES QUAIS	30	335	99,00 %	55 092	54 493	9 691		5 777	1 704	1 687
SCI LYON DAUPHINE	1		99,90 %	1	1	4 898		64	(423)	
SAS MONTIGNY AMPÈRE	100	(4 485)	100,00 %	50		11 795			(3 976)	