



**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2017**

Société anonyme au capital de 61.272.730 euros  
Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS  
572 182 269 RCS PARIS

**SOMMAIRE**

<b>BILAN ACTIF .....</b>	<b>3</b>
<b>BILAN PASSIF.....</b>	<b>4</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL.....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE.....</b>	<b>6</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>7</b>
<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....</b>	<b>8</b>

**BILAN ACTIF**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations incorporelles		299	7
Immobilisations corporelles		611	642
Immeubles de placement	7.1	916 555	921 453
Immeubles de placement en cours de construction	7.1	29 390	8 622
Actifs financiers	7.2	823	1 267
Impôt différé actif		322	322
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>947 998</b>	<b>932 311</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Clients et comptes rattachés	7.3	25 358	25 843
Autres créances et comptes de régularisation	7.3	15 274	14 972
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.4	13 008	22 590
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>53 640</b>	<b>63 405</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	7.1	4 250	4 330
<b>TOTAL</b>		<b>1 005 888</b>	<b>1 000 045</b>

**BILAN PASSIF**

En milliers d'euros	Notes	31.12.2017	31.12.2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	7.5	61 273	60 553
Primes liées au capital	7.5	315 725	314 037
Réserve légale		5 520	3 822
Réserves consolidées		95 376	111 380
Résultat consolidé de l'exercice		17 277	17 093
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>495 170</b>	<b>506 885</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	7.6	408 721	409 673
Autres passifs financiers	7.6	11 550	11 071
Provisions à long terme	7.7	557	472
Autres passifs long terme	7.9	594	545
Dettes fiscales non courantes	7.8	3 908	7 781
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>425 330</b>	<b>429 542</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	7.6	40 386	23 004
Autres passifs financiers courants		-	2
Dettes fiscales et sociales	7.9	11 340	10 443
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.9	33 663	30 169
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>85 389</b>	<b>63 618</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 005 888</b>	<b>1 000 045</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Revenus locatifs bruts		68 418	59 564
Charges locatives supportées		(4 703)	(3 074)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(572)	(1 172)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>7.10</b>	<b>63 143</b>	<b>55 318</b>
Frais généraux	7.11	(3 870)	(3 888)
Impôts et taxes	7.11	(593)	(402)
Frais de personnel	7.11	(5 906)	(4 787)
Dotations nettes aux amortissements	7.13	(26 825)	(20 653)
Dotations nettes aux provisions	7.13	325	(239)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>26 273</b>	<b>25 350</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	7.12	660	1 829
Autres produits d'exploitation		718	98
Autres charges d'exploitation		(399)	(520)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>27 251</b>	<b>26 757</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	9
Coût de l'endettement financier brut		(9 251)	(8 356)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(9 251)</b>	<b>(8 348)</b>
Autres produits et charges financiers	7.14	(446)	(1 214)
Impôts sur les résultats		(278)	(103)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>17 277</b>	<b>17 093</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>17 277</b>	<b>17 093</b>
Résultat par action	7.15	1,42	1,76
Résultat dilué par action	7.15	1,42	1,76
<b>RESULTAT NET</b>		<b>17 277</b>	<b>17 093</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		10	-
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>17 287</b>	<b>17 093</b>

Note : Le compte de résultat global au 31.12.2016 a fait l'objet de reclassements de compte à compte sans incidence sur le résultat net dont le détail est présenté en partie 5 Notes relatives aux postes du compte de résultat

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

En milliers d'euros	Notes	31.12.2017	31.12.2016
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>			
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>17 277</b>	<b>17 093</b>
Retraitement :			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions		25 620	20 993
Coût de rupture de swap			(191)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		307	(67)
Plus ou moins-value de cession		557	(1 867)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		815	185
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>44 576</b>	<b>36 146</b>
Charge d'impôt		278	103
Coût de l'endettement financier net		9 251	8 348
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>54 105</b>	<b>44 597</b>
Impôts versés		(221)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		1 799	(7 966)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>55 683</b>	<b>36 631</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	7.1	(46 342)	(216 213)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières		1 393	(98)
Cessions d'immobilisations		1 826	7 350
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(43 122)</b>	<b>(208 961)</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(36 328)	(28 381)
Augmentation de capital	7.5	6 474	139 802
(Acquisition) / cession des actions propres		37	(121)
Emissions d'emprunts	7.6	209 284	154 819
Remboursements d'emprunts	7.6	(194 000)	(135 000)
Variation des autres dettes financières		478	3 559
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap		(8 087)	(8 318)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>(22 142)</b>	<b>126 360</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>(9 582)</b>	<b>(45 970)</b>
Trésorerie d'ouverture	7.4	22 590	68 560
Trésorerie de clôture	7.4	13 008	22 590
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(9 582)</b>	<b>(45 970)</b>

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31.12.2015</b>	<b>47 319</b>	<b>203 568</b>	<b>3 175</b>	<b>111 741</b>	<b>12 429</b>	<b>378 232</b>	-	<b>378 232</b>
Affectation résultat	-	-	646	11 783	(12 429)	-	-	-
Dividendes versés	-	(16 098)	-	(12 283)	-	(28 381)	-	(28 381)
Augmentation de capital	13 233	127 058	-	-	-	140 291	-	140 291
Frais d'augmentation de capital	-	(490)	-	-	-	(490)	-	(490)
Résultat de la période	-	-	-	-	17 093	17 093	-	17 093
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	185	-	185	-	185
Autres mouvements	-	-	-	73	-	73	-	73
Rachat d'actions propres	-	-	-	(119)	-	(119)	-	(119)
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>60 553</b>	<b>314 037</b>	<b>3 821</b>	<b>111 380</b>	<b>17 093</b>	<b>506 885</b>	-	<b>506 885</b>
Affectation résultat	-	-	1 699	15 395	(17 093)	-	-	-
Dividendes versés	-	(4 066)	-	(32 262)	-	(36 328)	-	(36 328)
Augmentation de capital	720	5 754	-	-	-	6 474	-	6 474
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	17 277	17 277	-	17 277
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	815	-	815	-	815
Autres mouvements	-	-	-	10	-	10	-	10
Rachat d'actions propres	-	-	-	37	-	37	-	37
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>61 273</b>	<b>315 723</b>	<b>5 520</b>	<b>95 375</b>	<b>17 277</b>	<b>495 169</b>	-	<b>495 169</b>

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

**1. Informations générales et principaux évènements de la période**

**1.1 Informations générales**

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

La Société est une société anonyme dont le siège social est situé au 11 avenue de Friedland, 75008 Paris. Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (compartiment B).

Les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice 2017 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société le 8 mars 2018 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 24 mai 2018.

Les comptes consolidés et Annexes aux comptes consolidés sont présentés en euros. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

**1.2 Principaux évènements de la Période**

- Acquisitions et cession d'immeubles

Date	Acquisition/ Cession (A/C)	Emplacement	Surface locative (en m2)	Montant (en K€)
avr-17	A	Parc du Golf Aix en Provence	1 500	1 768
mai-17	A	Parc Eiffel d'Orsay	1 300	1 451
juil-17	A	Parc du Golf Aix en Provence	1 100	1 394
déc-17	A	Montigny-le-Bretonneux	5 500	14 165
déc-17	C	Parc Eiffel d'Orsay	1 416	1 825

- Mise en place de nouveaux financements

Date	Forme	Montant total (en K€)	Taux	Durée (en années)	Montant restant disponible au 31.12.2017 (en K€)
06/04/2017	Revolving Credit Facility	100 000	EUR3M+100bps	7	-
19/07/2017	EUROPP	90 000	2,98%	10	N/A
11/12/2017	Revolving Credit Facility	60 000	EUR3M+110bps	7	40 000

- Distribution de dividendes

L'assemblée générale annuelle tenue le 22 mai 2017 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2016 un dividende de 3 euros par action, payé le 30 juin 2017 en numéraire ou en actions nouvelles émises au prix de 53,01 euros, au choix de l'actionnaire. 17,7% des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions et 120.125 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises.



## **2. Méthodes comptables**

### **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 à la date de clôture et qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

Les normes et interprétations potentiellement applicables postérieurement à la clôture (notamment IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients, IFRS 9 Instruments financiers et IFRS 16 Contrats de locations) n'ont pas été appliqués par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

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 :

- ✓ Evaluation des immeubles
- ✓ Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers
- ✓ Juste valeur de la dette financière

### **2.2 Changement de présentation du compte de résultat**

Afin de mieux appréhender la performance locative du patrimoine immobilier et conformément à une pratique courante dans les sociétés foncières, la présentation du compte de résultat a été modifiée. L'incidence de ce changement sur les comptes comparatifs de l'exercice 2016 est présenté en note 5.

**3. Principes de consolidation****3.1 Sociétés consolidées par intégration globale**

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le contrôle exclusif et sont consolidées par intégration globale.

**3.2. Périmètre de consolidation**

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France et ont une adresse commune : 11 avenue Friedland, 75008 Paris.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2017	% d'intérêt Déc. 2016	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	100%	100%	déc-03
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	100%	100%	sept-04
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	100%	100%	nov-04
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	100%	100%	déc-04
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	100%	100%	janv-05
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	100%	100%	mai-05
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	100%	100%	déc-05
TEAM CONSEIL	380 757 807	I.G.*	100%	100%	mai-06
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G.*	100%	100%	mai-06
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G.*	100%	100%	juil-06
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	I.G.*	100%	100%	déc-06
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	I.G.*	100%	100%	déc-08
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	I.G.*	100%	100%	févr-11
SCI VERDUN	801 953 746	I.G.*	100%	100%	avr-14

\*: Intégration globale

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

##### **4.1 Immeubles de placement**

###### **4.1.1 Comptabilisation des immeubles de placement**

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

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

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

Durées d'amortissement par composant	Bureaux	Entrepôt	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	30 ans	55 ans
Etanchéité	15 à 20 ans	20 ans	25 ans
Equipements	20 à 50 ans	20 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 ans	10 ans	10 ans

###### **4.1.2 Tests de perte de valeur**

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

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2017, le groupe a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE
- BNP PARIBAS Real Estate 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 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 des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants et dates des travaux) et de taux 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 desdites 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 €/m <sup>2</sup>
Bureaux Paris-IdF	max	8,00%	380
	min	4,50%	97
	moyenne pondérée	5,96%	238
Bureaux Régions	max	9,25%	143
	min	6,50%	81
	moyenne pondérée	8,03%	119
<b>Total Bureaux</b>	<b>max</b>	<b>9,25%</b>	<b>380</b>
	<b>min</b>	<b>4,50%</b>	<b>81</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>6,19%</b>	<b>225</b>
Autres actifs	max	9,00%	70
	min	7,00%	44
	moyenne pondérée	8,20%	59
<b>Portefeuille</b>	<b>max</b>	<b>9,25%</b>	<b>380</b>
	<b>min</b>	<b>4,50%</b>	<b>44</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>6,26%</b>	<b>219</b>

#### 4.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

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

en milliers d'euros	31.12.2017		31.12.2016	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 162 281	945 945	1 129 146	930 074
Immeubles destinés à être cédés	4 250	4 250	4 330	4 330
<b>Total Patrimoine</b>	<b>1 166 531</b>	<b>950 195</b>	<b>1 133 476</b>	<b>934 404</b>
Montant net des avantages accordés aux locataires restant à étaler	2 347		1 609	
<b>Juste valeur des Immeubles des placement</b>	<b>1 168 878</b>		<b>1 135 085</b>	

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

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la Société. Ce classement s'opère s'il existe un engagement juridique (promesse de vente ou mandat de vente) et que la vente doit intervenir dans le délai de douze mois.

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

#### **4.2 Capitaux propres et paiements en actions**

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (stock options et actions gratuites). 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 et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques 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.

#### **4.3 Emprunts et autres passifs financiers**

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

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

#### **4.4 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.

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 2017 est de 32 personnes.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation prises en compte sont les suivantes :

- évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 1,45 %) ;
- hypothèses de mortalité (source INSEE 2013) ;
- rotation du personnel ;
- augmentation des salaires de 3,92% ;
- un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

#### **4.5 Impôts courants et impôts différés**

##### **Régime fiscal du groupe**

La Société a opté pour le statut fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées.

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

##### **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 résulte de la façon dont l'entité s'attend à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler de ces actifs et passifs. Ainsi, dans ce cadre une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

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

##### **Différés de paiement**

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

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

### 5.1 Présentation du compte résultat

Le compte de résultat au 31 décembre 2016 a fait l'objet de reclassements de compte à compte sans incidence sur le résultat net afin de présenter de façon autonome la performance locative du patrimoine immobilier, comme le préconise notamment l'European Public Real Estate Association.

La refacturation des charges locatives aux locataires intégrées dans la rubrique Chiffre d'affaires au 31 décembre 2016 est dorénavant compensée avec les charges correspondantes pour faire apparaître directement les Charges locatives supportées par le Groupe du fait de la vacance ou de leur non refacturation au titre des baux.

Les reclassements opérés sur le résultat opérationnel au 31 décembre 2016 se détaillent comme suit :

Résultat opérationnel 2016 (version publiée)		Affectation aux nouvelles rubriques du résultat											Résultat opérationnel 2016 (version comparative retraitée)	
Rubriques publiées	(en milliers d'euros)	Revenus locatifs	Charges locatives supportées	Charges sur immeuble	Frais généraux	Impôts et taxes	Frais de personnel	Dotations nettes aux amortissements	Dotations nettes aux provisions	Résultat de cession des immeubles de placement	Autres produits d'exploitation	Autres charges d'exploitation	Nouvelles rubriques	(en milliers d'euros)
Chiffre d'affaires	75 834	59 564	16 271										Revenus locatifs bruts	59 564
													Charges locatives supportées	(3 074)
													Charges sur immeubles (propriétaires)	(1 172)
													<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>55 318</b>
Charges externes	(14 823)		(9 620)	(1 172)	(3 888)						(144)		Frais généraux	(3 888)
Impôts et taxes	(10 127)		(9 725)		(402)								Impôts et taxes	(402)
Charges de personnel	(4 787)					(4 787)							Frais de personnel	(4 787)
Dotations nettes aux amortissements	(20 653)						(4 787)	(20 653)					Dotations nettes aux amortissements	(20 653)
Dotations nettes aux provisions	(239)								(239)				Dotations nettes aux provisions	(239)
													<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>25 350</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	1 972												Résultat de cession des immeubles de placement	1 829
Autres produits d'exploitation	98											98	Autres produits d'exploitation	98
Autres charges d'exploitation	(520)											(520)	Autres charges d'exploitation	(520)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 757</b>	59 564	(3 074)	(1 172)	(3 888)	(402)	(4 787)	(20 653)	(239)	1 829	98	(520)	<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 757</b>

### 5.2 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, répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17.

L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

### 5.3 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.

### 5.4 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 les immeubles en un seul secteur.

## **6. Gestion des risques financiers**

### **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, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 446 M€ en valeur nominale, composée de 290 M€ à taux fixe et 156 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 160 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2017, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est intégralement couverte.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2017, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,7 M€ 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 + 1,0 M€.

### **Risque de contrepartie**

La Société ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

### **Risque de change**

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en France, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

### **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. 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.

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.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2017 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 7,2 ans (4,6 ans au 31 décembre 2016).

Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 31 décembre 2017 est de 37,3 % (36,2 % au 31 décembre 2016).



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

### 7.1 Immeubles de placement

en milliers d'euros	31.12.2016	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassements	31.12.2017
Immeubles de placement non amortissables	326 848	5 350	(1 627)	-	-	330 570
Immeubles de placement amortissables	772 599	15 220	(2 028)	-	3 695	789 486
Immeubles de placement en valeur brute	1 099 447	20 570	(3 656)	-	3 695	1 120 056
Amortissements	(177 542)	-	1 168	(26 001)	-	(202 375)
Dépréciations	(451)	-	-	(674)	-	(1 126)
Immeubles de placement en valeur nette	921 452	20 570	(2 487)	(26 675)	3 695	916 555
Immeubles de placement en cours de constructions	8 622	24 606	-	-	(3 838)	29 390
Actifs destinés à être cédés	4 330	-	-	(80)	-	4 250
<b>Total Patrimoine</b>	<b>934 404</b>	<b>45 175</b>	<b>(2 487)</b>	<b>(26 755)</b>	<b>(143)</b>	<b>950 195</b>

Les actifs destinés à être cédés se composent uniquement du bâtiment technique situé à Bobigny et actuellement sous promesse de vente.

### 7.2 Actifs financiers non courants

en milliers d'euros	Valorisation des CAPs	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31.12.2016</b>	<b>759</b>	<b>442</b>	<b>67</b>	<b>1 267</b>
Augmentations	-	-	25	25
Reclassement	-	-	(18)	-
Diminutions	-	(144)	-	(162)
Effet juste valeur (résultat)	(307)	-	-	(307)
<b>Solde net au 31.12.2017</b>	<b>452</b>	<b>298</b>	<b>74</b>	<b>823</b>

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2017 :

Type de contrat	Date de départ	Date d'échéance	Montant couvert en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	30.01.2016	30.10.2018	60 000	Euribor 3 mois	0,10%	0
CAP	30.01.2017	30.07.2020	50 000	Euribor 3 mois	0,00%	123
CAP	30.11.2016	30.11.2021	50 000	Euribor 3 mois	0,25%	329
<b>TOTAL</b>						<b>452</b>

### 7.3 Clients et créances courantes

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Clients et comptes rattachés	26 092	26 621
Dépréciation des Clients	(733)	(778)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>25 359</b>	<b>25 843</b>
Avances et acomptes versés	78	26
Avoir à recevoir sur immobilisations	625	8 078
Créances sur l'Etat	4 903	3 213
Charges constatées d'avance	221	556
Créances diverses	9 447	5 115
Autres créances	15 274	16 988
Dépréciation des autres créances	-	(2 016)
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>15 274</b>	<b>14 972</b>

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir.  
Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2017 d'avances versées sur les travaux de l'immeuble de Massy (4,8 M€) et le réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (1,6 M€) et du prix de la vente du bâtiments U du parc d'Orsay (2,7 M€).

### 7.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Disponibilités	13 008	22 590
Total Trésorerie active	13 008	22 590
Solde créditeurs de banque	-	-
<b>Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>13 008</b>	<b>22 590</b>

## 7.5 Capitaux propres et paiements en actions

### 7.5.1 Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>9 463 747</b>	<b>5</b>	<b>47 319</b>	<b>203 568</b>	<b>250 887</b>
Augmentation de capital	2 646 762	-	13 233	127 058	140 291
Frais d'émission	-	-	-	(490)	(490)
Dividendes versés	-	-	-	(16 098)	(16 098)
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>12 110 509</b>	<b>5</b>	<b>60 552</b>	<b>314 037</b>	<b>374 590</b>
Augmentation de capital	144 037	-	721	5 754	6 475
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(4 066)	(4 066)
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>12 254 546</b>	<b>5</b>	<b>61 273</b>	<b>315 725</b>	<b>376 999</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 31 décembre 2017 le capital est constitué de 12 254 546 actions pour un montant de 60 272 730 €.

### 7.5.2 Emission d'options sur actions

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31 décembre 2016	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	Ajustement post distribution	En circulation au 31 décembre 2017
11 octobre 2012	2788		(2 792)	0	4	
11 avril 2013	11153			0	66	11 219
<b>TOTAL</b>	<b>13 941</b>		<b>(2 792)</b>		<b>70</b>	<b>11 219</b>

Les options sur actions en circulation à la clôture ont un prix d'exercice de 41 € et une date limite d'exercice le 11 avril 2018.

### 7.5.3 Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31 décembre 2016	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31 décembre 2017	Juste valeur	Hypothèse retenue : juste valeur de l'action (en euros)
8 décembre 2017		15 000			15 000	786 402	52,43
27 novembre 2015	10 500		(10 500)			490 245	46,69
29 novembre 2016	14 000		(10 620)	(80)	3 300	704 844	50,35
<b>TOTAL</b>	<b>24 500</b>	<b>15 000</b>	<b>(21 120)</b>	<b>(80)</b>	<b>18 300</b>		

Le 8 décembre 2017, il a été attribué

- 3 500 actions gratuites à un mandataire social assorties de conditions de performance ;
- 11 500 actions gratuites à des salariés des sociétés Team Conseil et Société de la Tour Eiffel sans condition de performance.

L'attribution des actions devient définitive aux termes d'une période d'un an et le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale d'un an à compter de l'attribution définitive.

Au 31 décembre 2017, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 815 milliers d'euros.

## 7.6 Emprunts et autres passifs financiers

en milliers d'euros	31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	31.12.2017
Emprunts et dettes financières	409 673	209 284	(174 237)	-	(36 000)	408 721
- Dépôts et caution. reçus	11 071	650	(172)	-	-	11 549
Total autres passifs financiers	11 071	650	(171)	-	-	11 549
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>420 744</b>	<b>209 934</b>	<b>(174 408)</b>	-	<b>(36 000)</b>	<b>420 270</b>
- Autres emprunts	19 781	-	(19 781)	-	36 000	36 000
- Intérêts courus	3 220	4 386	(3 220)	-	-	4 386
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	23 001	4 386	(23 001)	-	36 000	40 386
- Dépôts et caution. reçus	2	-	(2)	-	-	(0)
Total autres passifs financiers	2	-	(2)	-	-	(0)
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>23 003</b>	<b>4 386</b>	<b>(23 001)</b>	-	<b>36 000</b>	<b>40 386</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>443 747</b>	<b>214 320</b>	<b>(197 413)</b>	-	-	<b>460 656</b>

### Emprunts auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	294,3	154,8	<b>449,1</b>

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 2,06 % en 2017 contre 1,85 % en 2016.

## 7.7 Provisions

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Provision pour risque sur locataires Locafimo		6
Provisions pour indemnités de départ en retraite	272	253
Autres provisions pour charges	286	213
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>557</b>	<b>472</b>

Au 31 décembre 2017, les provisions pour charges ont été constituées pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites.

## 7.8 Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Dettes fiscales non courantes (Exit Tax)	3 908	7 781
Impôt différé passif	-	-
<b>Dettes fiscales (impôt sur les sociétés)</b>	<b>3 908</b>	<b>7 781</b>
Dettes sociales	1 719	1 602
Dettes fiscales courantes (Exit Tax)	3 907	3 890
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	5 713	4 951
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>11 339</b>	<b>10 443</b>

### **7.9 Dettes fournisseurs et autres dettes**

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Dettes fournisseurs	7 852	5 342
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	407	1 457
Jetons de présence	252	252
Avances et acomptes reçus	2 051	1 217
Autres dettes d'exploitation	2 499	1 541
Produits constatés d'avance	20 602	20 359
<b>TOTAL</b>	<b>33 663</b>	<b>30 168</b>
<b>Autres passifs long terme</b>		
Produits constatés d'avance	594	545
<b>TOTAL</b>	<b>594</b>	<b>545</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2017 du quittance des loyers du 1er trimestre 2018.

### 7.10 Revenus locatifs nets

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Produits de location	68 417	59 564
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>68 417</b>	<b>59 565</b>
Facturation des charges locatives	18 891	16 271
Charges locatives	(11 830)	(9 048)
Taxes sur immeuble	(11 073)	(9 725)
Assurance	(691)	(572)
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>(4 703)</b>	<b>(3 074)</b>
Entretien et réparations	(47)	(44)
Honoraires immeubles	(275)	(918)
Sous-traitance générale	(250)	(209)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(572)</b>	<b>(1 171)</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>63 142</b>	<b>55 320</b>

### 7.11 Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes

#### Frais généraux

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Locations et charges locatives	(381)	(242)
Entretien et réparations	(219)	(209)
Primes d'assurance	(191)	(338)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(1 752)	(1 957)
Pub, publication, relations publiques	(369)	(129)
Autres services extérieurs	(959)	(1 012)
<b>Total des frais généraux</b>	<b>(3 870)</b>	<b>(3 887)</b>

#### Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Rémunération du personnel	(3 193)	(3 150)
Charges sociales	(1 900)	(1 452)
Charges sur paiements en actions	(812)	(185)
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>(5 906)</b>	<b>(4 787)</b>

#### Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
CVAE	(404)	(282)
Taxe sur rémunérations	(146)	(120)
Autres	(43)	(1)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(593)</b>	<b>(402)</b>

### 7.12 Résultat de cession des immeubles de placement

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
- Produits sur cession d'immeubles de placement	1 826	7 205
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés	-	-
<b>Produits de cession</b>	<b>1 826</b>	<b>7 205</b>
- Valeur des immeubles de placement	(1 166)	(5 378)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	-	-
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(5 378)</b>
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>660</b>	<b>1 827</b>

### 7.13 Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(56)	(44)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(26 769)	(20 609)
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(26 825)</b>	<b>(20 653)</b>
- Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	282	(143)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(18)	51
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	60	(147)
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>325</b>	<b>(239)</b>

### 7.14 Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	31.12.2017	31.12.2016
- Autres produits financiers	11	566
<b>Total des autres produits financiers</b>	<b>11</b>	<b>566</b>
- Autres charges financières	(457)	(1 780)
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>(459)</b>	<b>(1 780)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(448)</b>	<b>(1 214)</b>

Les autres charges financières de 2017 sont principalement constituées de l'impact de revalorisation des instruments de couverture sur l'exercice.

## **7.15 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.

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Résultat de l'exercice	17 277	17 093
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 177 133	9 713 279
Résultat de base par action (€ par action)	1,42	1,76

### **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 de toutes les actions gratuites et des stock-options ayant un effet potentiellement dilutif.

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Résultat de l'exercice	17 277	17 093
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	12 204 130	9 709 590
Résultat dilué par action (€ par action)	1,42	1,76

### **Instruments dilutifs**

Le nombre d'actions au 31 décembre 2017 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	<b>Nombre d'actions dilué</b>
Actions	12 254 546
Stock-options	3 022
Actions gratuites	18 300
Actions propres	(3 011)
<b>TOTAL</b>	<b>12 272 857</b>



## 8. Autres Informations

### 8.1 Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2017 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	Dette consolidée	LTV maximum	ICR minimum	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert)	LTV	ICR/CFF	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine libre en M€	Taux	Échéance	Nature du financement
Obligation EURO PP 15	202,9	55%	2x	N/A	N/A	37,3%	683%	N/A	N/A	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
Obligation EURO PP 17	91,0	55%	2x	N/A	N/A	37,3%	683%	N/A	N/A	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF POOL BNP	35,9	50%	2x	<20%	>500 M€	37,3%	570%	0%	1 168,9	Euribor3M +65 bps	30/10/2018	Corporate (Revolving Credit Facility)
RCF POOL CADIF	99,7	50%	2x	<20%	>500 M€	37,3%	570%	0%	1 168,9	Euribor3M +100 bps	06/04/2024	Corporate (Revolving Credit Facility)
RCF Natixis	19,6	50%	2x	<20%	>500 M€	37,3%	570%	0%	1 168,9	Euribor3M +110 bps	11/12/2024	Corporate (Revolving Credit Facility)
<b>TOTAL Dette bancaire</b>	<b>449,1</b>											

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantisements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

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

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
A moins d'un an	66 910	73 016
A plus d'un an et à moins de 5 ans	223 502	270 388
A plus de 5 ans	92 892	114 567
<b>Total des paiements futurs</b>	<b>383 303</b>	<b>457 971</b>

**8.3 Engagements hors bilan**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	31 597	12 733
Promesses de vente d'immeubles	4 250	-
Autres	100	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>35 847</b>	<b>12 733</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>		
Lignes de crédit non utilisées	390 000	330 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>		
Cautions locataires et garanties à première demande	4 148	1 842
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 000	15 000
Autres	100	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>419 148</b>	<b>346 842</b>

#### 8.4 Rémunération du mandataire social

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2017 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Avantages à court terme	305	330
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	117	-

#### 8.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes

<b>en milliers d'euros</b>	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	<b>PWC</b>	<b>Expertise &amp; Audit</b>	<b>PWC</b>	<b>Expertise &amp; Audit</b>
<b>Honoraires liés à la certification des comptes</b>				
Société de la Tour Eiffel	144	79	149	81
Filiales	56	31	63	31
<b>Total des honoraires liés à la certification des comptes</b>	<b>200</b>	<b>110</b>	<b>213</b>	<b>112</b>
Autres services	16	-	31	7

#### 8.6 Evénements postérieurs à la clôture

Néant