



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2016

Société anonyme au capital de 60 552 545 euros
Siège social : 11 avenue de Friedland - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 01/01/2016 au 31/12/2016			Au 31/12/2015
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	31 305	6 433	24 872	12 005
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	173 816 564		173 816 564	55 047 035
Constructions	285 974 277	12 231 843	273 742 434	102 282 270
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	22 338 446	8 862 013	13 476 433	51 081
Immobilisations en cours	177 536		177 536	193 906
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	250 708 811	27 956 744	222 752 067	248 851 925
Créances rattachées à des participations	15 090 116		15 090 116	69 365 734
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL I	748 137 054	49 057 034	699 080 021	475 803 955
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<i>Créances (3)</i>				
Clients et comptes rattachés	10 850 041	585 730	10 264 311	1 782 743
Autres	367 378 242		367 378 242	399 423 049
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres	209 569		209 569	125 765
Autres titres				29 258 140
<i>Instruments de trésorerie</i>	901 622		901 622	240 000
<i>Disponibilités</i>	20 044 851		20 044 851	6 988 384
<i>Charges constatées d'avance (3)</i>	120 537		120 537	64 562
TOTAL II	399 504 862	585 730	398 919 132	437 882 643
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	565 276	565 276	783 895
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecart de conversion actif	V			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 148 207 193	49 642 764	1 098 564 429	914 470 493
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an			15 090 116	851 912
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

BILAN PASSIF	Du 01/01/2016	Du 01/01/2015
	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé) 60 552 545	60 552 545	47 318 735
Prime d'émission, de fusion, d'apport	314 037 242	203 567 285
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	3 822 046	3 175 590
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres	215 933 372	215 933 372
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	33 959 654	12 929 139
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		36 572
TOTAL I	628 304 859	482 960 694
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
- Risques	75 541	
- Charges		
TOTAL II	75 541	
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	203 073 973	203 055 890
Emprunts et dettes :		
- Au près des établissements de crédit (2)	210 089 518	210 144 415
- Financières divers (3)	29 087 176	12 610 899
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 073	
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	2 714 080	1 718 048
- Fiscales et sociales	13 929 181	846 630
- Sur immobilisations et comptes rattachés	552 422	10 066
Autres dettes	2 253 631	362 627
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	8 481 975	2 761 222
TOTAL III	470 184 029	431 509 799
Ecarts de conversion passif IV		
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 098 564 429	914 470 493
(1) Dont à plus d'un an	423 426 196	412 021 892
(1) Dont à moins d'un an	46 757 833	19 487 906
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	7 913	7 913
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2016			Au 31/12/2015
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	20 333 645		20 333 645	12 247 112
Chiffre d'affaires net	20 333 645		20 333 645	12 247 112
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			8 636	2 945
Autres produits			11	1 412
TOTAL I			20 342 292	12 251 469
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			5 801 747	4 220 007
Impôts, taxes et versements assimilés			2 367 796	1 188 060
Salaires et traitements			1 058 384	300 000
Charges sociales			452 440	118 694
Dotations aux :				
- Amortissements sur immobilisations			5 239 065	2 977 140
- Provisions sur immobilisations				
- Provisions sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			252 648	210 004
TOTAL II			15 172 080	9 013 905
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			5 170 212	3 237 564
Bénéfice attribué ou perte transférée			III	
Perte supportée ou bénéfice transféré			IV	
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			24 027 802	7 239 229
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			8 439	20 808
Reprises sur provisions et transferts de charges			15 322 898	16 598 203
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			30 948	60 403
TOTAL V			39 390 088	23 918 643
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			11 143 597	14 015 314
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			59 301	29 980
TOTAL VI			11 202 898	14 045 294
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			28 187 190	9 873 350
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			33 357 402	13 110 914

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	808	
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	811 776	47 243
TOTAL VII	812 584	47 243
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	35	49
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	210 297	181 726
TOTAL VIII	210 332	181 774
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	602 252	(134 531)
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		47 243
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	60 544 964	36 217 355
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	26 585 310	23 288 216
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	33 959 654	12 929 139
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>		
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	24 027 802	7 239 229
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	3 438 307	10 331 143

Annexe

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

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

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2016 dont le total du bilan avant répartition est de 1 098 564 429 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 33 959 654 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

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

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

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

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

GENERALITES

La Société de la Tour Eiffel a 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.

Option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

En date du 15 Avril 2004, la société a opté pour le statut SIIC, avec effet au 1er janvier 2004.

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Opérations sur le capital

1.1. Acompte sur dividendes 2016

Il n'a pas été versé d'acompte sur dividendes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016.

1.2. Actions gratuites : Plan du 29 novembre 2016

Le conseil d'administration a attribué 3 300 actions gratuites à un mandataire social assorties de conditions de performance, ainsi que 10 700 actions gratuites à des salariés des sociétés Team Conseil et Société de la Tour Eiffel.

1.3. Bons de souscription d'actions

Sur l'exercice 2016 les bons de souscription d'actions exercés ont donné lieu à l'émission de 4 532 actions nouvelles soit une augmentation de capital de 22 660 euros et une prime d'émission de 235 532 euros.

1.4 Levée de stock options

Une augmentation de capital de 3 365 euros a été réalisée par l'exercice de la levée de 673 options de souscription d'actions. La prime d'émission s'est élevée à 23 420 euros.

1.5 Augmentation de capital

2 641 557 actions de valeur nominale de 5 euros ont été émises pour un montant total de 13 207 785 euros assorties d'une prime d'émission d'un montant de 126 794 736 euros.

1.5 Opération de Fusion

Les sociétés RUF Gestion et Bangor ont fait l'objet d'une fusion simplifiée avec la Société de la Tour Eiffel (Société absorbante) avec effet rétroactif fiscal et comptable au 1er Juillet 2016.

1.6 Transfert du siège social

Le siège social de la Société de la Tour Eiffel et ses filiales a été transféré au 11-13 Avenue de Friedland 75008 Paris.

2. Acquisitions et cessions d'immobilisations

2.1 Immobilisations corporelles

Les acquisitions réalisées sur l'année 2016 sont :

- Un immeuble situé quai Dion Buton à Puteaux a été acheté pour une valeur de 27 780 000 € HT, le coût de revient (y compris les frais d'acquisition comptabilisés) s'élève à 28 365 291 € HT.

- Un immeuble situé 19 avenue du centre à Guyancourt a été acheté pour une valeur de 23 217 772 € HT, le coût de revient (y compris les frais d'acquisition comptabilisés) s'élève à 24 895 599 € HT.

- Le Parc d'Affaires Défense-Nanterre-Seine et l'immeuble Défense 3 ont été acquis pour une valeur de 145 000 000 € HT, le coût de revient (y compris les frais d'acquisition) s'élève à 155 316 859 € HT.

3. Dépréciation des titres

Au 31 Décembre 2016, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 14 809 000 €. La provision s'élève désormais à 26 883 962 €.

Au 31 Décembre 2016, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 513 898 €. La provision s'élève désormais à 1 072 782 €.

Par ailleurs, les titres de la SCI BERGES DE L'OURQ ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation à 100 % soit 990 €.

4. Financement

En date du 22 novembre 2016, une convention de trésorerie a été signée entre la Société de la Tour Eiffel en qualité d'emprunteur, et SMABTP en qualité de prêteur. Cette convention a pour objet l'apport par le prêteur d'un soutien financier de l'emprunteur sous la forme d'un crédit renouvelable d'un montant maximum de 350 000 000 d'euros moyennant un taux de rémunération de 3% par an. Le tirage par l'emprunteur pourra se faire en une ou plusieurs fois dans les conditions précisées dans la convention.

Dans le cadre de cette convention un tirage à hauteur de 155 000 000 d'euros a été effectué en date du 19 décembre 2016 en vue de l'acquisition du parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine.

Ce tirage a fait l'objet d'un remboursement partiel à hauteur de 135 000 000 d'euros le 23 décembre 2016.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Immobilisations corporelles

1. Terrains et Constructions

1.1. Règles générales

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 actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants. La valeur brute a été répartie en 4 composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'asset management, Tour Eiffel Asset Management. Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle a été constatée sur le composant principal (la structure). Compte tenu des caractéristiques techniques, les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (Immeuble Energy II situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Suresnes) ;
- 20 % (Immeuble situé à St Cloud) ;
- 10 % (Immeuble Vauban situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Berlioz situé à Guyancourt).

Chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre suivant le mode linéaire selon le plan suivant :

Structure	35 à 60 ans
Étanchéité	15 et 30 ans
Équipements	20 et 50 ans
Aménagements	10 à 50 ans

Au 31 Décembre 2016, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

1.2. Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre. Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

Il n'a pas été constaté de dépréciations sur les immeubles au 31 décembre 2016.

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).

Créances

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Au 31 Décembre 2016, la provision pour dépréciation de la créance du locataire Lee Cooper occupant l'immeuble situé à Amiens, et provisionnée depuis Décembre 2010, a été maintenue pour un montant de 585 730 €. Cette créance a été admise partiellement par le Tribunal de Commerce d'Amiens le 26 Janvier 2012 à hauteur d'un montant de 816 835 € TTC. La société attend l'émission d'un certificat d'irrecouvrabilité pour solder la créance douteuse et la dépréciation correspondante.

Valeurs mobilières de placement et actions propres**1. Valeurs mobilières de placement**

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.

2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2016, la société possède 4 014 actions pour un montant de 209 569 euros.

La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture.

Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. La société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait 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 de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise semestrielle.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Au titre de l'année 2016, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 252 000 €.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 328 996 €.

Affectation du résultat 2015

L'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2016 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2015, soit 12 929 139 € à la réserve légale pour un montant de 646 456 € et de procéder à la distribution d'un dividende de 3 euros par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 12 282 682 € et pour le solde sur la prime d'émission de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	12 929 139
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	-646 456
Bénéfice distribuable de l'exercice	12 282 683
Solde prélevé sur le compte « prime d'émission »	16 098 469
Formant un dividende de	28 381 152

Résultat financier - remontée de résultats 2016

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'arrêté des comptes le 31 Décembre.

Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2016 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 Décembre 2016, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2016 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

Résultat fiscal - suivi des obligations du régime SIIC

Le résultat comptable 2016 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 33 960 K€ et le résultat fiscal à 19 749 K€.

1. Résultat fiscal exonéré et suivi des obligations de distribution

Le Résultat Fiscal exonéré 2016 s'élève à 21 842 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 11 985 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 95 %,
- 265 K€ provenant des plus ou moins-values de cession et soumis à une obligation de distribution de 60%,
- 9 592 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

2. Résultat Fiscal imposable

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2016 s'élève à -2 093 K€ et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée.

À la clôture 2016, le déficit reportable de l'activité imposable s'élève à 27 375 K€.

Plans d'options de souscription d'actions

Synthèse des plans de souscription d'actions émis, attribués, encore en vigueur et caduques

Date de l'assemblée générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nombre d'options attribuées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options radiées ou caduques	Nombre d'actions potentielles	Nombre d'actions ajusté
24/05/2012	04/09/2012	Du 04/09/12 Au 04/09/17	43,49 €	85 000	56 667	28 333	0	0
24/05/2012	11/10/2012	Du 11/10/12 Au 11/10/17	41,54 €	14 862		12 385	2 477	2 788
24/05/2012	11/04/2013	Du 11/04/13 Au 11/04/18	44,56 €	14 862		4 954	9 908	11 953
						TOTAL	12 385	14 741

Suivi des attributions d'actions gratuites

1. Synthèse des actions gratuites attribuées

Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nombre d'actions gratuites attribuées	Nombre d'actions caduques	Nombre d'actions attribuées	Nombre d'actions potentielles
04/09/2012	04/09/2015	2 ans	30 000	20 000	10 000	
11/10/2012	11/10/2015	2 ans	1 900	1 742	158	
05/12/2012	05/12/2015	2 ans	2 100	100	2 000	
11/04/2013	11/04/2015	2 ans	1 900	1 267	633	
27/11/2015	27/11/2017	2 ans	10 500			10 500
					TOTAL	10 500

La société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires, sous réserve d'atteindre les conditions de performance ou de présence fixés par les plans, soit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, soit en procédant à une augmentation de capital libérée par prélèvement sur un compte de réserve.

2. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2016 est le suivant :

- Résultat net par action 2016 : 2,804 €
- Résultat net dilué par action 2016 théorique : 2,798 €

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice.

Engagements financiers

1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Le 16 janvier 2012, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de verser une dotation d'un montant total de 150 000 € sur 5 ans à la Fondation d'Entreprise de la Société de la Tour Eiffel. Le dernier versement a été effectué en avril 2016. Au 31 décembre 2016, l'engagement a donc pris fin.
- Le 18 septembre 2013, la Société Générale a émis une caution bancaire de 2 657 K€ jusqu'au 31 décembre 2016 garantissant l'engagement pris par la SCI ARMAN AMPÈRE de participer au financement des équipements publics de la ZAC Ampère dans le cadre du permis de construire du projet Power Park. La Société de la Tour Eiffel s'engage à couvrir les sommes dues en cas de mise en jeu du cautionnement. Suite à l'annulation du projet Power Park de la SCI ARMAN AMPÈRE, le permis de construire a été retiré le 14 octobre 2016. L'engagement a donc pris fin au 31 décembre 2016.
- Caution délivrée par la Société de la Tour Eiffel en garantie du paiement par la SCI ARMAN AMPÈRE de la redevance pour création de locaux à usage de bureaux réclamée par la direction régionale des finances publiques d'Ile de France le 21 octobre 2014 pour un montant de 1 782 K€. Après l'annulation du projet Power Park de la SCI ARMAN AMPÈRE et le retrait du permis de construire le 14 octobre 2016, l'engagement a donc pris fin au 31 décembre 2016.

2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

- Une garantie à première demande a été émise le 20 mars 2014 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Altran CIS en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif de Vélizy (Energy II) et ce jusqu'au 31 mai 2021. Le montant est plafonné à un montant de 72 000 € indexé annuellement.
- Une garantie autonome a été émise le 31 mars 2015 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Yokogawa en substitution du dépôt de garantie dû par le locataire de l'actif Le Vauban et ce jusqu'au 31 août 2021. Le montant est plafonné à un montant de 533 000 € indexé annuellement.
- Un contrat CAP a été signé avec le Crédit Agricole d'Ile de France le 30 janvier 2016 en faveur de la Société de la Tour Eiffel pour un montant notionnel de 50 000 K€, au taux de 0,00 % et à échéance du 30 juillet 2017.
- Un contrat CAP a été signé avec le Crédit Agricole d'Ile de France le 30 janvier 2016 en faveur de la Société de la Tour Eiffel pour un montant notionnel de 60 000 K€, au taux de 0,10 % et à échéance du 30 octobre 2018.
- Un contrat CAP a été signé avec la Société Générale le 30 novembre 2016 en faveur de la Société de la Tour Eiffel pour un montant notionnel de 50 000 K€, au taux de 0,25 % et à échéance du 30 novembre 2021.

Financement des filiales

1. Convention de trésorerie

Les filiales de la Société de la Tour Eiffel ont adhéré à la convention de trésorerie signée le 2 avril 2004 et à ses avenants du 24 juin 2004 et du 19 juin 2012.

Le taux d'intérêt appliqué au sein du groupe est l'EURIBOR 3 Mois majoré de 25 points de base.

2. Prêts subordonnés

En date du 1er juillet 2016, des avenants aux conventions de prêt subordonné entre la Société de la Tour Eiffel et ses filiales résilient ces conventions. A cette date, les montants prêtés par la Société de la Tour Eiffel à ses filiales augmentés des intérêts courus non échus au 30 juin 2016, ont été mis à la disposition des filiales au titre de la convention de trésorerie du 02 avril 2004 et ses avenants.

Indemnité de départ

Il est prévu que le Directeur Général, Philippe Lemoine, en place depuis le 17 octobre 2014 n'aura droit à aucune indemnité de départ.

Indemnité de départ à la retraite

Au 31 décembre 2016, il n'y a pas de personnel éligible à l'indemnité de départ à la retraite.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2016, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 262 K€ au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

Etat des immobilisations

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 005		19 300
TOTAL	12 005		19 300
Immobilisations corporelles			
Terrains	55 047 035		118 769 529
Constructions :	108 931 957		140 317 272
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations :			37 000 093
- Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers			21 915 186
Matériel :	74 618		
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			379 145
Immobilisations corporelles en cours	193 906		209 193 044
Avances et acomptes			
TOTAL	164 247 516		527 574 269
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	361 497 301		
- Participations			
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	361 497 301		
TOTAL GENERAL	525 756 822		527 593 569

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des immos en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des immos en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			31 305	
TOTAL			31 305	
Terrains			173 816 564	
Constructions :		275 045	248 974 184	
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations :			37 000 093	
- Gales, agencés et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencés et aménagt. divers		30 503	21 884 683	
Matériel :			74 618	
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers			379 145	
Immobilisations corporelles en cours	4 000	209 205 414	177 536	
Avances et acomptes				
TOTAL	4 000	209 510 962	482 306 823	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :		95 698 375	265 798 927	
- Participations				
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		95 698 375	265 798 927	
TOTAL GENERAL	4 000	305 209 336	748 137 054	

Etat des amortissements

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		6 433		6 433
TOTAL		6 433		6 433
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre	6 649 687	4 262 573	275 044	10 637 215
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		1 594 628		1 594 628
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers		8 826 633		8 826 633
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	23 538	11 708		35 246
Emballages récupérables et divers		134		134
TOTAL	6 673 224	14 695 676	275 044	21 093 856
TOTAL GENERAL	6 673 224	14 702 109	275 044	21 100 290

CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
	Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et dvp.							
Autres postes d'immo. incorporelles							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencets et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE	

CADRE C

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amortissement	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	783 895		218 618	565 276
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglémentées				
Provisions pour : - Reconstitution des gisements				
- Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	36 572	775 204	811 776	
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger : - Avant le 01.01.1992				
- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL	36 572	775 204	811 776	
Risques et charges				
Provisions pour : - Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
- Pensions et obligations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		75 541		75 541
TOTAL		75 541		75 541

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations : - Incorporelles				
- Corporelles				
- Titres mis en équivalence				
- Titres de participations	43 279 642		15 322 898	27 956 744
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	585 730			585 730
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	43 865 372		15 322 898	28 542 474
TOTAL GENERAL	43 901 945	850 745	16 134 674	28 618 015
<i>Dont dotations et reprises :</i> - D'exploitation				
- Financières			15 322 898	
- Exceptionnelles		850 745	811 776	
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>				

Etat des créances et dettes

CREANCES	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	15 090 116	15 090 116	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	700 347	700 347	
Autres créances clients	10 149 694	10 149 694	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	484	484	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 121 870	1 121 870	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	365 097 823	365 097 823	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 158 065	1 158 065	
Charges constatées d'avance	120 537	120 537	
TOTAL	393 438 936	393 438 936	
(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	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	203 073 973	3 073 973		200 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	7 913	7 913		
- A plus d'1 an à l'origine	210 081 605	81 605	210 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	25 473 862	20 066 667		5 407 195
Fournisseurs et comptes rattachés	2 714 080	2 714 080		
Personnel et comptes rattachés	268 728	268 728		
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	238 062	238 062		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 244 200	1 244 200		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	12 178 190	4 159 189	8 019 001	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	552 422	552 422		
Groupe et associés (2)	3 613 314	3 613 314		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	2 253 631	2 253 631		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 481 975	8 481 975		
TOTAL	470 181 956	46 755 760	218 019 001	205 407 195
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	155 000 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	135 000 000			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat**Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation**

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles		
Participations	222 752 067	
Créances rattachées à des participations	15 090 116	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	128 003	
Autres créances	365 951 517	
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Auprès des établissements de crédit - Financières divers	3 613 314	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	823 263	
Autres dettes		
Produits de participation	24 027 802	
Autres produits financiers	15 322 898	
Charges financières	3 438 307	

commentaire

Charges à payer et produits à recevoir
(Article R. 123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 073 973	3 055 890
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	81 605	136 502
Emprunts et dettes financières diverses		1 244
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 583 888	1 207 621
Dettes fiscales et sociales	536 743	125 353
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	542 356	
Autres dettes	436 887	168 522
TOTAL	7 255 451	4 695 132

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Créances rattachées à des participations		132 588
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	485 914	595 407
Autres créances	6 756 204	190 369
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		287
TOTAL	7 242 118	918 651

Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Produits : - D'exploitation	8 481 975	2 761 222
- Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL	8 481 975	2 761 222

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Charges : - D'exploitation	120 537	64 562
- Financières		
- Exceptionnelles		
TOTAL	120 537	64 562

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net	Durée d'amortissement restant à courir (années)
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	565 276	6
Charges à étaler		
TOTAL	565 276	

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	9 463 747	5.00000	47 318 735
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	2 646 762	5.00000	13 233 810
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)	12 110 509	5.00000	60 552 545

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	482 960 694
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	482 960 694
Variation : - Du capital - Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	482 960 694
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	13 233 810 111 116 413
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	(36 572)
Autres variations	21 030 514
Variations en cours d'exercice	145 344 165
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	628 304 859
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	145 344 165
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	145 344 165

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux (%)
Ventes de marchandises		
Ventes de prestations de services	18 195 122	89.48
Produits des activités annexes	2 138 523	10.52
TOTAL	20 333 645	

Commentaire

Résultats des cinq derniers exercices

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	60 552 545	47 318 735	31 640 905	31 269 580	30 553 055
Nombre :	- D'actions émises	12 110 509	9 463 692	6 328 181	6 253 916
	- D'obligations convertibles en actions				
Opérations et résultat					
Chiffres d'affaires (H.T.)	20 333 645	12 247 112	5 906 041	8 804 602	7 585 126
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	23 274 342	(510 198)	35 991 289	32 011 336	25 959 897
Impôts sur les bénéfices		47 243		108 000	173 566
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	23 274 342	(557 441)	35 991 289	31 903 336	25 786 331
- Dotations aux amortissements et provisions	33 959 654	12 929 139	5 690 171	8 633 543	23 428 277
Résultat distribué		28 381 152	19 053 543	7 361 549	24 869 930
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	2		6	5	4
- Dotations aux amortissements et provisions	3	1		1	4
Dividende attribué		3	3	1	4
Personnel					
Effectif moyen des salariés	5	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	1 058 384	300 000	409 659	512 936	2 366 490
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	452 440	118 694	144 101	150 107	788 312

Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
INDEMNITES ASSURANCE	2 240
TRANSF. CHARGES CPAM	6 396
TOTAL	8 636

Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
DEGREVEMENT TAXE / BUREAU		808
REPRISES / PROV ET TRANSFERTS DE CHARGES		811 776
AMENDES ET PENALITES	35	
DAP EXCEPTIONNELLES	210 297	
TOTAL	210 332	812 584

Commentaire

Liste des filiales (plus de 50%)

Informations financières	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)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société).										
SAS TEAM CONSEIL	150 000	(207 828)	100.00	4 117 533	4 117 533	516 648		5 431 938	380 415	
SCI 153 AV JEAN JA	152	141	99.00	5 094 425	5 094 425	4 324 902		2 747 332	1 527 508	1 512 233
SCI NOWA	5 293 090		99.99	14 526 401	14 526 401	10 114 407		4 588 581	1 509 968	1 509 965
SCI BERGES DE L'O	1 000		99.00	990	990	10 944 357		(9 035)	1 106 771	
SCI COMETE	1 000		99.00	16 375 070	15 302 288	22 982 549		3 091 713	27 077	26 807
SCI CHAMPIGNY	1 000		99.00	990	990	27 733 094		3 298 442	1 528 318	1 513 035
SCI ETUPES DE L'AI	1 000		99.00	990	990	9 714 469		691 271	(563 428)	
SCI CAEN COLLOME	1 000		99.00	990	990	23 040 420		2 541 369	634 948	628 599
SCI RUEIL NATIONA	1 000		99.00	990	990	33 654 793		685 361	1 725 068	
SCI VERDUN	1 000		99.00	990	990	23 534 848		2 312 512	938 934	929 545
SCI ARMAN F02	11 192 100		99.99	20 254 699	20 254 699	27 397 560		5 412 535	8 182 492	8 182 486
SCI MONTRouGE	1 000		99.00	990	990	23 432 397		2 559 738	762 194	754 573
SAS LOCAFIMO	3 989 590	2 963 695	100.00	190 333 74	163 449 78	29 135 030		14 249 086	5 429 099	1 409 888