

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

Siège social : 11, avenue de Friedland – 75008 PARIS  
Société anonyme au capital de 60 552 545 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2016

**Expertise et Audit SA**

26 rue Cambacérés  
75008 PARIS

**PricewaterhouseCoopers Audit**

63 rue de Villiers  
92200 NEUILLY SUR SEINE

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

Siège social : 11, avenue de Friedland – 75008 PARIS  
Société anonyme au capital de 60 552 545 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 4.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur recouvrable des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que les évaluations retenues par la direction sont cohérentes avec les valeurs recouvrables ainsi déterminées et à vérifier que l'information donnée aux paragraphes 4.1.2, 4.1.3 et 6.1 de l'annexe était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

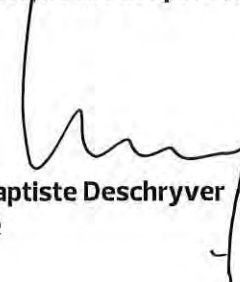
Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 28 mars 2017

**Expertise et Audit SA**  
Membre de *RSM International*



**Stéphane Marie**  
Associé

**PricewaterhouseCoopers Audit**



**Jean-Baptiste Deschryver**  
Associé

**BILAN ACTIF**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations incorporelles		7	18
Immobilisations corporelles	4.2.2	642	155
immeubles de placement	4.1.3	921 453	735 330
Immeubles de placement en cours de construction	4.1.3	8 622	11 952
Actifs financiers	4.3.2	1 267	603
Impôt différé actif		322	322
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>932 311</b>	<b>748 380</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Clients et comptes rattachés	4.4.2	25 843	17 851
Autres créances et comptes de régularisation	4.4.2	14 972	4 579
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5.2	22 590	68 560
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>63 405</b>	<b>90 990</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	4.6.2	4 330	4 330
<b>TOTAL</b>		<b>1 000 045</b>	<b>843 700</b>

**BILAN PASSIF**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	4.7.2	60 553	47 319
Primes liées au capital	4.7.2	314 037	203 567
Réserve légale		3 822	3 176
Réserves consolidées		111 380	111 742
Résultat consolidé de l'exercice		17 093	12 429
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>506 885</b>	<b>378 233</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	4.8.3	409 673	409 148
Autres passifs financiers	4.8.3	11 071	7 513
Provisions à long terme	4.9.2	472	276
Autres passifs long terme	4.12	545	612
Dettes fiscales non courantes	4.11	7 781	
impôt différé passif	4.10.3	-	14 756
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>429 542</b>	<b>432 305</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	4.8.3	23 004	3 192
Autres passifs financiers courants		2	2
Dettes fiscales et sociales	4.11	10 443	5 125
Dettes fournisseurs et autres dettes	4.12	30 169	24 843
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>63 618</b>	<b>33 162</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 000 045</b>	<b>843 700</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>
Chiffre d'affaires	5.1.3	75 834	65 559
Achats consommés	5.2.1		(824)
Charges de personnel	5.2.2	(4 787)	(3 641)
Charges externes	5.2.3	(14 823)	(10 424)
Impôts et taxes	5.2.4	(10 127)	(8 362)
Dotations nettes aux amortissements	5.4	(20 653)	(17 420)
Dotations nettes aux provisions	5.4	(239)	(332)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.3.2	1 972	1 601
Autres produits d'exploitation	5.5	98	774
Autres charges d'exploitation	5.5	(520)	(285)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>26 757</b>	<b>26 644</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		9	13
Coût de l'endettement financier brut		(8 356)	(16 578)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>5.6</b>	<b>(8 348)</b>	<b>(16 565)</b>
Autres produits et charges financiers	5.7	(1 214)	2 394
Impôts sur les résultats		(103)	(44)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>17 093</b>	<b>12 429</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>17 093</b>	<b>12 429</b>
Résultat par action	5.8	1,76	1,51
Résultat dilué par action	5.8	1,76	1,51
<b>RESULTAT NET</b>		<b>17 093</b>	<b>12 429</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>17 093</b>	<b>12 429</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

En milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>		
Résultat net consolidé	17 093	12 429
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	20 993	17 706
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(191)	(14 389)
Coût de rupture de swap	(67)	12 144
Plus ou moins-value de cession	(1 867)	(1 784)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	185	22
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>36 146</b>	<b>26 128</b>
Charge d'impôt	103	44
Coût de l'endettement financier net	8 348	16 565
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>44 597</b>	<b>42 737</b>
Impôts versés		101
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(7 966)	(10 148)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>36 631</b>	<b>32 690</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	(216 213)	(104 883)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières	(98)	848
Cessions d'immobilisations	7 350	12 766
Variation des prêts et créances financières consentis		3 967
Incidence des variations de périmètre		(42 261)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(208 961)</b>	<b>(129 563)</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(28 381)	(28 380)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	139 802	179 894
(Acquisition) / cession des actions propres	(121)	(126)
Emissions d'emprunts	154 819	410 000
Remboursements d'emprunts	(135 000)	(384 939)
Variation des autres dettes financières	3 559	278
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap	(8 318)	(25 882)
Subvention reçue		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>126 360</b>	<b>150 845</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(45 970)</b>	<b>53 972</b>
Trésorerie d'ouverture	68 560	14 588
Trésorerie de clôture	22 590	68 560
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(45 970)</b>	<b>53 972</b>



**TABEAU 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 31.12.2014</b>	<b>31 641</b>	<b>60 838</b>	<b>3 127</b>	<b>114 689</b>	<b>4 176</b>	<b>214 471</b>	-	<b>214 471</b>
Affectation résultat	-	-	48	4 128	(4 176)	-	-	-
Dividendes versés	-	(21 486)	-	(6 895)	-	(28 381)	-	(28 381)
Augmentation de capital	15 678	165 810	-	-	-	181 488	-	181 488
Frais d'augmentation de capit	-	(1 594)	-	-	-	(1 594)	-	(1 594)
Résultat de la période	-	-	-	-	12 429	12 429	-	12 429
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	20	-	20	-	20
Autres mouvements	-	-	-	(70)	-	(70)	-	(70)
Rachat d'actions propres	-	-	-	(131)	-	(131)	-	(131)
<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 capit	-	(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>60 552</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>



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

### **1. Informations générales**

La Société de la Tour Eiffel et ses filiales sont spécialisées dans la détention sans horizon de durée et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise destinés à engendrer des flux réguliers de revenus.

La société de la Tour Eiffel est une société anonyme enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé au 11 avenue de Friedland à Paris.

Les actions de la Société de la Tour Eiffel sont cotées sur NYSE Euronext Paris (compartiment B).

### **2. Méthodes comptables**

#### **2.1 Base de préparation des états financiers**

Les comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel (la "Société") et de ses filiales ("le Groupe") au titre de l'exercice 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel le 8 mars 2017 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 1<sup>ER</sup> juin 2017.

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.

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	§ 6
✓ Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	§ 4.3
✓ Juste valeur de la dette financière	§ 6

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent le cas échéant se révéler différentes de la réalité, notamment dans un contexte de volatilité économique et financière.

## **2.2 Référentiel comptable applicable**

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel "IFRS" (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne, qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

### **2.2.1 Adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire**

Les normes, interprétations et amendements suivants parus au Journal Officiel de l'Union européenne à la date de clôture sont appliqués pour la première fois en 2016 :

<b>Norme / Interprétation</b>		<b>Date d'application obligatoire</b>
IFRS 11	Acquisition d'une participation dans une opération conjointe	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28	Clarifications sur l'application de l'exemption de consolidation	1 <sup>er</sup> janvier 2016
IAS 16 et IAS 38	Clarification sur les modes d'amortissements acceptables	1 <sup>er</sup> janvier 2016
IAS 19	Régimes à prestations définies : Cotisations des membres du personnel	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2012-2014. Normes concernées : IFRS 5 changement des modalités de sortie de l'actif ; IFRS 7 contrats de gestion d'actifs ; IAS 19 taux d'actualisation et problématique des marchés régionaux	1 <sup>er</sup> janvier 2016

La première application de ces interprétations et amendements n'a pas eu d'impact matériel sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, interprétations et amendements suivants dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2016 :

<b>Norme / Interprétation</b>		<b>Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE</b>
IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »	Nouvelle norme sur la reconnaissance du revenu	1 <sup>er</sup> janvier 2018
IFRS 9 « Instruments financiers »	Nouvelle norme sur la comptabilisation et l'évaluation des instruments financiers	1 <sup>er</sup> janvier 2018
IFRS 16 « Contrats de location »	Nouvelle norme sur la comptabilisation des contrats de location	1 <sup>er</sup> janvier 2019
Amendements IAS 7	Information liée aux activités de financement	1 <sup>er</sup> janvier 2017
Amendements IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre des pertes latentes	1 <sup>er</sup> janvier 2017
Amendements IFRS 2	Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions	1 <sup>er</sup> janvier 2018
Amendements IFRS 4	Interactions entre IFRS 4 et IFRS 9	1 <sup>er</sup> janvier 2018

La norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirées des contrats conclus avec des clients », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, n'a pas été appliquée par anticipation. L'impact sur les comptes consolidés du Groupe est en cours d'analyse et devrait être limité. Le Groupe prévoit d'appliquer la nouvelle norme à sa date d'entrée en vigueur.

### **3. Sociétés consolidées par intégration globale**

#### **3.1 Principes comptables**

##### ***Sociétés consolidées par intégration globale***

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le contrôle exclusif, c'est-à-dire les entités pour lesquelles le Groupe détient cumulativement le pouvoir sur les activités pertinentes, une exposition à leurs rendements variables et la capacité d'agir sur ces rendements variables. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle s'ils sont substantifs, c'est-à-dire qu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment où les décisions sur les activités pertinentes doivent être prises. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

### **Regroupement d'entreprises**

Quand la société acquiert une activité économique au sens d'IFRS 3, cette acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de cette norme.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

L'excédent du coût d'acquisition sur la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat.

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur.

Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

### **Acquisition d'actifs**

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs sauf si l'allocation du prix payé inscrite dans l'acte d'acquisition prévoit cette imposition différée.

### 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. 2016	% d'intérêt Déc. 2015	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
SAS BANGOR	488 770 157	I.G.**		100%	nov-15
SNC RUF GESTION	418 078 226	I.G.**		100%	nov-15

\*: Intégration globale

\*\* : La SAS BANGOR et la SNC RUF GESTION ont fait l'objet d'une fusion absorption au profit de la société SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à effet au 1er juillet 2016.

## 4. Notes relatives aux postes du bilan

### 4.1 Immeubles de placement

#### 4.1.1 Principes comptables

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) 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 à compter de l'exercice 2015 pour la méthode du coût en tant que méthode permanente. Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants. La répartition entre valeurs non amortissables (terrain) et amortissables (construction) s'appuie sur les éléments suivants, lorsque les données concernées sont disponibles :

– les transactions réalisées sur des terrains nus à des dates proches de celle effectuée par l'entreprise, dans la même zone géographique ;



– à défaut, l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble à la date de son entrée au bilan de l'entreprise, en tenant compte de sa vétusté et de son état d'entretien ;

– et, en cas d'impossibilité de retenir les méthodes précédentes, les données comptables issues du bilan d'autres entreprises ayant acquis à des dates proches des immeubles comparables en termes de localisation et de type de construction. "

Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

En matière de composants et de durées d'utilité, le groupe a distingué :

- ✓ les immeubles développés par les sociétés elles-mêmes pour lesquels une décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût est pratiquée ;
- ✓ les autres immeubles, des composants sont identifiés à partir de trois types d'actifs immobiliers : bureaux île de France, bureaux régions et autres actifs (locaux d'activité).

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants principaux sont isolés :

- ✓ Gros œuvre ;
- ✓ Etanchéité ;
- ✓ Equipements ;
- ✓ Aménagements.

La ventilation des composants est établie par l'historique et l'aspect technique propres à chaque immeuble. L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être :

- ✓ calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation
- ✓ réparti sur la durée d'utilisation des composants de l'immobilisation corporelle.

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

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Les plus ou moins-values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts



court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

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

Les immeubles de placement font, en outre, l'objet de tests de perte de valeur au 30 juin ou au 31 décembre. 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 2016, le groupe a retenu 2 experts :

- CBRE
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Le groupe STE a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. De fait, ces évaluations reposent sur des états locatifs par immeuble qui ne sont pas des données publiques ainsi que sur des hypothèses propres à chaque expert sur, par exemple, les taux de capitalisation ou l'évolution des loyers anticipés sur chaque immeuble.

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). Les experts évaluent la valeur vénale immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Toutes les méthodes d'évaluation les plus généralement prescrites ne sont toutefois pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

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.

#### 4.1.3 Tableau de variation des immeubles de placement au 31 décembre 2016

en milliers d'euros	31-déc-15	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassement	31-déc-16
Immeubles de placement non amortissables	245 844	68 801	(2 450)		14 652	326 847
Immeubles de placement amortissables	653 889	141 763	(9 836)		(13 218)	772 599
Immeubles de placements en valeur brute	899 734	210 565	(12 285)	-	1 434	1 099 446
Amortissements	(158 653)		6 870	(20 050)	(5 709)	(177 542)
dépréciation	(5 750)		-	(143)	5 442	(451)
Immeubles de placements en valeur nette	735 330	210 565	(5 416)	(20 193)	1 167	921 453

en milliers d'euros	31-déc-15	Acquisitions,	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassement ou avoir à recevoir (*)	31-déc-16
Immeubles de placement en cours de constructions	11 952	6 063	(338)		(9 056)	8 622

(\*) Suite la demande d'annulation du permis de construire à Massy Palaiseau en date du 6 octobre 2016, un avoir à recevoir a été pris en compte au 31 décembre 2016 au titre de la convention de participation, de la redevance pour création de bureaux, de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologie, pour un montant de 7 889 K€.

La décomposition provisoire de l'actif « Le Linea » porté par la SNC RUF acquise par le groupe le 30 novembre 2015 a été définitivement arrêtée au cours du premier semestre 2016 expliquant les principaux facteurs de reclassements présentés ci-dessus.

Les acquisitions intervenues en 2016 concernent principalement :

- pour 53,4 M€, 2 immeubles situés à Puteaux et Guyancourt (portés par la Société de la Tour Eiffel)
- pour 156 M€, 2 ensembles immobiliers situés à la Défense et à Nanterre (portés par la Société de la Tour Eiffel)
- pour 2 M€ de travaux notamment dans le cadre du développement des réserves foncières à Massy (SC Arman Ampère).

#### 4.1.4 Ecarts d'acquisition

<i>(En milliers d'euros)</i>	Comète	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
<b>Au 31.12.15</b>					
Brut	2.350	1.873	262	8 498	12 983
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(8 498)	(12 983)
<b>Valeur nette comptable</b>	-	-	-	-	-
<b>Au 31.12.16</b>					
Brut	2.350	1.873	262	8 498	12 983
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(8 498)	(12 983)
<b>Valeur nette comptable</b>	-	-	-	-	-

#### 4.2 Autres immobilisations corporelles

##### 4.2.1 Principes comptables

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à du matériel de bureau, informatique et de transport ainsi que de l'aménagement de bureau. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

- matériel de transport : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : 3 ans
- Installations, agencements, aménagements : 10 ans

##### 4.2.2 Tableau de variation des autres immobilisations corporelles

en milliers d'euros	Mobilier, Mat.	Total
Solde net à l'ouverture	143	143
Acquisitions	69	69
Cessions	-	-
Amortissement	(56)	(56)
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>155</b>	<b>155</b>
Brut	873	873
Amortissement cumulé	(717)	(717)
<b>Valeur nette comptable 31.12.15</b>	<b>155</b>	<b>155</b>
Solde net à l'ouverture	155	155
Acquisitions	776	776
Cessions	-	-
Reclassement	269	269
Amortissement	(559)	(559)
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>642</b>	<b>642</b>
Brut	906	906
Amortissement cumulé	(264)	(264)
<b>Valeur nette comptable 31.12.16</b>	<b>642</b>	<b>642</b>

A l'occasion du changement d'adresse du siège social de la Société de la Tour Eiffel des agencements, mobilier et équipements de bureaux ont été acquis en remplacement des anciens totalement amortis.

### 4.3 Actifs financiers non courants

#### 4.3.1 Principes comptables

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat, prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

#### ✓ *Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat*

Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture. Ils sont comptabilisés à leur date de règlement.

Pour le Groupe il s'agit de la valorisation des CAP. La Société de la Tour Eiffel utilise ces instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (de gré à gré) a été déterminée par un expert indépendant qui détermine la juste valeur des instruments dérivés à partir d'un modèle de valorisation reconnu utilisant des données observables (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

#### ✓ *Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées*

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants. Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

#### 4.3.2 Variation des actifs financiers non courants sur la période

en milliers d'euros	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
<b>Clôture au 31.12.2015</b>				
Solde net à l'ouverture	19	1 516	3 710	5 245
Augmentations	-	-	127	127
Reclassement	-	(238)	238	-
Diminutions	(20)	(936)	(4 036)	(4 992)
Effet juste valeur (résultat)	223	-	-	223
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>222</b>	<b>342</b>	<b>39</b>	<b>603</b>
<b>Clôture au 31.12.2016</b>				
Solde net à l'ouverture	223	342	39	603
Augmentations	-	202	28	231
Reclassement	-	-	-	-
Diminutions	-	(103)	0	(103)
Effet juste valeur (résultat)	536	-	-	536
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>759</b>	<b>442</b>	<b>67</b>	<b>1 267</b>

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2016

Type de contrat	Date de départ	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	30-01-2016	30-07-2017	50 000	Euribor 3 mois	0,0%	3
CAP	30-01-2016	30-10-2018	60 000	Euribor 3 mois	0,1%	31
CAP	30-01-2017	30-07-2020	50 000	Euribor 3 mois	0,00%	229
CAP	30-11-2016	30-11-2021	50 000	Euribor 3 mois	0,25%	496
CAP	28-06-2013	13-11-2017	36 136	Euribor 3 mois	2,0%	0
<b>TOTAL</b>						<b>759</b>

4.4 Clients et créances courantes

4.4.1 Principes comptables

Les créances clients sont comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation. Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

4.4.2 Clients et créances courantes au 31 décembre 2016

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Clients et comptes rattachés	26 621	18 682
Dépréciation des Clients	(778)	(831)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>25 843</b>	<b>17 851</b>
Avances et acomptes versés	26	161
Avoir à recevoir sur immobilisations (§ 4-1-3)	8 078	
Créances sur l'Etat	3 213	2 260
Fournisseurs débiteurs	-	10
Charges constatées d'avance	556	456
Créances diverses	5 115	3 708
Autres créances	16 988	6 595
Dépréciation des autres créances	(2 016)	(2 016)
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>14 972</b>	<b>4 579</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 2016

- de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées ;
- de 1 586 K€ d'avances versées sur les travaux de réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (porté par la SCI Comète).



## 4.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

### 4.5.1 Principes comptables

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ». Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidité et d'absence de volatilité requise par IAS 7. Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

### 4.5.2 Trésorerie nette au 31 décembre 2016

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture. Elles sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie. Il n'y a pas de risque de perte en capital sur ces valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2016.

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Valeurs mobilières de placement	-	50 961
Disponibilités	22 590	17 599
Total Trésorerie active	22 590	68 560
Solde créditeurs de banque	-	-
<b>Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>22 590</b>	<b>68 560</b>

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

### 4.6.1 Principes comptables

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. S'agissant de la Société de la Tour Eiffel, 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 valeur nette comptable et 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 ».

### 4.6.2 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2016

en milliers d'euros	01-janv-16	Acquisitions,	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	31-déc-16
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	4 330		-		<b>4 330</b>

La promesse de vente d'un immeuble technique à Bobigny porté par la SCI des Berges de l'Ourcq signée le 15 octobre 2015 est échue depuis le 15 novembre 2016. Cette promesse de vente n'a pas été renouvelée afin d'apporter des modifications techniques à cette dernière, le prix restant inchangé. Un mandat de vente étant toujours en cours au 31 décembre 2016, cet actif reste à considérer au 31 décembre 2016 comme destiné à la vente.



## 4.7 Capitaux propres et paiements en actions

### 4.7.1 Principes comptables

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 des services rendus en échange 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.

Aucune charge n'est en fine comptabilisée lorsque l'octroi des instruments est soumis à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables.

Les sommes perçues lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes « capital social » (valeur nominale) et « prime d'émission, nettes des coûts de transaction directement attribuables ».

Les distributions de dividendes aux actionnaires de la Société sont comptabilisées en tant que dette dans les états financiers du Groupe au cours de la période durant laquelle les dividendes sont approuvés par les actionnaires de la Société.

### 4.7.2 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 2014</b>	<b>6 328 181</b>	<b>5</b>	<b>31 641</b>	<b>60 838</b>	<b>92 479</b>
Augmentation de capital	3 135 566	-	15 678	165 809	181 487
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-1 594	-1 594
Dividendes versés	-	-	-	-21 486	-21 486
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>9 463 747</b>	<b>5</b>	<b>47 319</b>	<b>203 567</b>	<b>250 886</b>
Augmentation de capital	2 646 762	-	13 234	127 058	140 292
Réduction de capital	-	-	-	-	-
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>60 553</b>	<b>314 037</b>	<b>374 590</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. L'augmentation de capital résulte principalement de

l'émission de 2 641 557 actions de valeur nominale de € 5 pour un montant de 13 207 785 € assortie d'une prime d'émission d'un montant de 126 794 736 €. Au 31 décembre 2016 le capital est constitué de 12 110 509 actions pour un montant de 60 552 545 €.

#### 4.7.3 Emission d'options sur actions

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	Ajustement post distribution	En circulation au 31 décembre 2016
4 septembre 2012	651				22	673
11 octobre 2012	2 700				88	2 788
11 avril 2013	10 802				351	11 153
<b>TOTAL</b>	<b>14 153</b>				<b>461</b>	<b>14 614</b>

✓ Conditions de performance :

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront ¼ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

✓ Ajustement post-distribution :

En date du 30 juin 2016 et suite à l'émission de bons de souscription d'actions, il a été procédé à l'ajustement du nombre d'actions sous option.

#### Estimation de la valeur des options

Le nombre d'options en circulation et leur prix d'exercice sont détaillés ci-après :

Date du Conseil d'Administration	Options en circulation			Options exerçables
	Nombre d'options	Date limite d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	
4 septembre 2012	673	04/09/2017	39,80	673
11 octobre 2012	2 788	11/10/2017	38,01	2 788
11 avril 2013	11 153	11/04/2018	40,78	11 153
<b>TOTAL</b>	<b>14 614</b>			<b>14 614</b>

Les principales hypothèses d'origine du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Etat	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
11/10/2012	En cours	04/09/2014	39,24€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	42,10€	30,63€	31,08%	0,596%

#### 4.7.4 Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 1er janvier 2016	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31 décembre 2016	Juste valeur	Hypothèse retenue : juste valeur de l'action (en euros)
27 novembre 2015	10 500				10 500	490 245	46,69
29 novembre 2016		14 000			14 000	704 844	50,35
<b>TOTAL</b>	<b>10 500</b>	<b>14 000</b>			<b>24 500</b>		

Le 29 novembre 2016, il a été attribué

- 3 300 actions gratuites à un mandataire social assorties de conditions de performance,
- 10 700 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.

✓ Conditions de performance du plan du 27 novembre 2015 pour le cadre « dirigeant » :

- la moitié des actions sera définitivement attribuée si la progression du « résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016,
- la totalité des actions sera définitivement attribuée si la progression du « résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

✓ Conditions de performance du plan du 29 novembre 2016 pour le cadre « dirigeant » :

- la moitié des actions sera définitivement attribuée si la progression du « résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017,
- la totalité des actions sera définitivement attribuée si la progression du « résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017.

Au 31 décembre 2016, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 185 milliers d'euros.

## **4.8 Emprunts et autres passifs financiers**

### **4.8.1 Principes comptables**

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts à remboursement in fine existants est réalisé par reclassement en diminution des emprunts.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

La Société de la Tour Eiffel utilise des instruments financiers (CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

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).

### **4.8.2 Gestion des risques financiers**

#### **✓ Risques de marché**

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts collectés 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, la Société de la Tour Eiffel emprunte soit à taux fixe soit à taux variable en utilisant des produits dérivés (caps) pour couvrir son risque d'exposition à la variation des taux. Elle ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.

Pour les placements effectués par la société de la Tour Eiffel, la société n'a enregistré aucune perte sur ses placements en Sicav. En effet, les véhicules de placement utilisés sont liquides, sécurisés et peu volatils. Ce qui permet de les classer en Trésorerie et équivalent de trésorerie.

Au 31 décembre 2016, la dette financière consolidée du groupe s'élève à 432,7 M€ composée d'une dette obligataire de 202,9 M€ (taux fixe de 3,3 %), d'une dette de 209,7 M€ à taux variable (taux Eur3M + 65 pb) et d'un prêt de 20 M€ (taux fixe 3%) octroyé par l'actionnaire principal du Groupe à échéance au 16 décembre 2017. La dette à taux variable est couverte au 31 décembre 2016 à hauteur de 196,1 M€ par des contrats de CAP, ce qui représente un taux de couverture du risque de taux de 93 %. En prenant en compte la dette à taux fixe, le taux de couverture global s'élève à 96,8 %. Pour information, un contrat de CAP a été souscrit en novembre 2016 à effet 30 janvier 2017, ce qui portera le montant de la couverture à environ 246 M€ au 30

janvier 2017.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2016, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 1,2 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base, la baisse des frais financiers après effet des couvertures est estimée à 0,8 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent.

✓ **Risque de contrepartie**

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

✓ **Risque de liquidité**

La Société a conclu avec une banque de premier plan un emprunt destiné au financement et refinancement de l'activité du groupe. Elle a également émis un emprunt obligataire en juillet 2015.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Les quatre principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio de la dette sécurisée ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 4,6 ans au 31 décembre 2016 contre 6,1 ans au 31 décembre 2015.

Le ratio LTV est passé de 37,6 % au 31 décembre 2015 à 36,2 % au 31 décembre 2016, notamment à la suite aux acquisitions 2016 financées par les augmentations de capital et de la revalorisation du patrimoine.

✓ **Financement et principaux covenants bancaires au 31 décembre 2016**

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2016 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.



en M€	31/12/2016	Covenants bancaires				Ratios calculés au 31/12/2016				Taux	Échéance	Nature du financement
	Dettes consolidées	LTV maximum	ICR minimum	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert)	LTV	ICR/GFF	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine libre en M€ (valeur d'expert)			
<b>Lignes Hypothécaires</b>												
Obligation EURO PP	202,9	55%	2x	N/A	N/A	36,2%	618%	N/A	N/A	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
RCF POCL BNP	209,7	50%	2x	-20%	>600 M€	36,1%	552%	0%	1 135 M€	Euribor3M +65 bps	30/10/2018	Corporate (Revolving Credit Facility)
Ligne de crédit SMAETP	20,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	fixe 3,0%	16/12/2017	Corporate
<b>TOTAL Dette bancaire</b>	<b>432,7</b>											

#### 4.8.3 Emprunts et dettes financières – Variations par nature

en milliers d'euros	31.12.2015	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	31.12.2016
Emprunt et dettes financières	409 148	306	(1)	-	219	409 673
- Dettes sur CAP et SWAP	0	-	-	-	-	0
- Dépôts et caution. reçus	7 513	3 616	(58)	-	-	11 071
Total autres passifs financiers	7 514	3 616	(57)	-	-	11 071
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>416 662</b>	<b>3 922</b>	<b>(57)</b>	-	<b>219</b>	<b>420 744</b>
- Autre emprunt	-	155 000	(135 000)	-	(219)	19 781
- Intérêts courus	3 190	3 222	(3 190)	-	-	3 222
- Concours bancaires	-	-	-	-	-	-
Total des emprunts et dettes financières	3 190	158 222	(138 190)	-	(219)	23 003
- Dettes sur CAP et SWAP	-	-	-	-	-	-
- Dépôts et caution. reçus	2	-	-	-	-	2
Total autres passifs financiers	2	-	-	-	-	2
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>3 192</b>	<b>158 222</b>	<b>(138 190)</b>	-	<b>(219)</b>	<b>23 005</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>419 853</b>	<b>162 144</b>	<b>(138 249)</b>	-	-	<b>443 748</b>

L'ensemble des emprunts bancaires ont une échéance supérieure à un an, ils sont donc classés en passifs financiers non courants. Le solde du prêt octroyé par l'actionnaire majoritaire du Groupe est à échéance au 16 décembre 2017 et est donc classé en passif financier courant.

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

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	222,9	209,8	<b>432,7</b>

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,85 % en 2016 contre 3,22% en 2015. Cette baisse intervient à la suite de la restructuration de l'endettement du groupe en 2015.

La dette à taux variable, d'un montant global de 209,8 M€ renvoie à un emprunt Corporate couvert à hauteur de 196,1 M€ par des contrats de CAP tandis que la dette à taux fixe renvoie à l'emprunt obligataire et au prêt de l'actionnaire majoritaire.



## 4.9 Provisions

### 4.9.1 Principes comptables

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 2016 est de 30 personnes.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 1,31 %),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE 2013),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 3,92%
- d'un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

### 4.9.2 Provisions à long terme et à moins d'un an

en milliers d'euros	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	TOTAL
<b>Situation au 31.12.2015</b>	<b>6</b>	<b>205</b>	<b>65</b>	<b>276</b>
Dotations	-	48	148	196
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-
<b>Solde à la clôture 31.12.16</b>	<b>6</b>	<b>253</b>	<b>213</b>	<b>472</b>

Au 31 décembre 2016, seules les provisions pour indemnités de départ en retraite sont à long terme.

## 4.10 Impôts courants et impôts différés

### 4.10.1 Principes comptables

#### ✓ Régime fiscal du groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2004. 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'opération n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. A cet égard 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 différé 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.

**4.10.2 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut**

- ✓ Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa (ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation.
  
- ✓ En outre ce régime de faveur implique les contraintes suivantes :
  - Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC sauf en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts). Une suspension du régime est toutefois possible au cours d'un exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice ; la suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

- Les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires. Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement. Les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10<sup>ème</sup> du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).
  - Les SIIC bénéficient du dispositif d'exonération de la contribution de 3% pour les distributions de dividendes effectuées à leurs actionnaires. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.
- ✓ La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe :
- Le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.
  - En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 19 %, font l'objet d'une imposition au taux normal sous déduction de l'impôt de 19 % payé lors de cette cessation.
  - La SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

#### **4.10.3 Impôts différés passifs**

Les impôts différés constitués en 2015 de l'exit-tax pour 14 756 K€ (montant actualisé compte tenu du paiement par quart sur 4 ans) au titre de la prochaine option au régime SIIC des sociétés RUF et BANGOR ont été annulés par la constatation de la dette fiscale définitive.

#### 4.11 Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Dettes fiscales non courantes (Exit Tax)	7 781	
Impôt différé passif	-	14 756
<b>Dettes fiscales (impôt sur les sociétés)</b>	<b>7 781</b>	<b>14 756</b>
Dettes sociales	1 602	1 009
Dettes fiscales courantes (Exit Tax)	3 890	
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	4 951	4 116
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>10 443</b>	<b>5 125</b>

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. Un premier paiement de cette taxe de 4 010 K€ a été effectué en décembre 2016.

#### 4.12 Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Dettes fournisseurs	5 342	6 098
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	1 457	233
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	252	210
Avances et acomptes reçus	1 217	3 997
Clients créditeurs	-	-
Autres dettes d'exploitation	1 541	526
Produits constatés d'avance	20 359	13 779
<b>TOTAL</b>	<b>30 169</b>	<b>24 843</b>
<b>Autres passifs long terme</b>		
Produits constatés d'avance	545	612
Autres dettes d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>545</b>	<b>612</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2016 du quittance des loyers du 1er trimestre 2017.

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

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.



## 5.1 Principes comptables

### ✓ Reconnaissance des produits

Conformément à la norme IAS 18 « Revenus », les produits des activités ordinaires correspondent à des entrées brutes d'avantages économiques dont bénéficie l'entreprise au cours de l'exercice qui conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

Les produits des activités ordinaires correspondent principalement pour le Groupe à des revenus des locations des immeubles de placement.

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.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.

Les produits des loyers des immeubles de placement sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

### ✓ VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

#### 5.1.2 Risques de contrepartie et de change

Le risque de contrepartie lié aux locataires est faible, grâce aux études de solvabilité qui font partie du processus de décision du choix des locataires. Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

#### 5.1.3 Chiffre d'affaires

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Produits de location	59 561	52 970
Chiffre d'affaires VEFA	3	756
Autres produits locatifs	16 271	11 832
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>75 834</b>	<b>65 559</b>

Les autres produits locatifs sont principalement des refacturations de charges locatives, notamment de taxes foncières, et taxes sur les bureaux. L'augmentation de ces refacturations s'explique principalement par les acquisitions d'ensembles immobiliers réalisées au cours de l'exercice.

### Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille

Montant des paiements minimaux futurs (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
A moins d'un an	73 016	57 880
A plus d'un an et à moins de cinq ans	256 542	168 583
A plus de cinq ans	128 413	60 340
<b>Total des paiements futurs</b>	<b>457 971</b>	<b>286 803</b>

## 5.2 Achats consommés, charges externes, charges de personnel et impôts et taxes

### 5.2.1 Achats consommés

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Achats non stockés de matériels et fournitures		(824)
<b>Total des achats consommés</b>	<b>-</b>	<b>(824)</b>

Les achats consommés étaient principalement relatifs à l'opération de VEFA menée à Nantes et finalisée en 2015.

### 5.2.2 Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Rémunération du personnel	(3 150)	(2 554)
Charges sociales	(1 452)	(1 066)
Charges sur paiements en actions	(185)	(21)
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>(4 787)</b>	<b>(3 641)</b>

### 5.2.3 Charges externes

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
- Locations et charges locatives	(9 554)	(6 383)
- Entretien et réparations	(53)	(182)
- Primes d'assurance	(780)	(621)
- Divers documentation, séminaires	(18)	(29)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 253)	(2 127)
- Pub, publication, relations publiques	(338)	(330)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(2)	(1)
- Déplacements, missions et réceptions	(269)	(163)
- Frais postaux et de télécommunications	(55)	(62)
- Services bancaires et assimilés	(174)	(356)
- Autres services extérieurs	(326)	(170)
<b>Total des charges externes</b>	<b>(14 823)</b>	<b>(10 424)</b>



#### 5.2.4 Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Taxes foncières	(6 553)	(5 299)
Autres impôts et taxes	(3 573)	(3 063)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(10 127)</b>	<b>(8 362)</b>

#### 5.3 Résultat de cession des immeubles de placement

##### 5.3.1 Principes comptables

Le résultat de cession des immeubles de placement enregistre la plus ou moins-moins 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.

##### 5.3.2 Composition des résultats de cession 2016 et 2015

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
- Produits sur cession d'immeubles de placement	7 350	-
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés		12 766
<b>Produits de cession</b>	<b>7 350</b>	<b>12 766</b>
- Valeur des immeubles de placement	(5 378)	-
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	-	(11 166)
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(5 378)</b>	<b>(11 166)</b>
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>1 972</b>	<b>1 601</b>

Les cessions réalisées en 2016 concernent

- Un ensemble immobilier à usage d'industries légères situé à MONTPELLIER (Hérault) porté par la SC Arman FO2 en date du 14 décembre 2016
- Un ensemble immobilier situé à Nancy porté par la SCI NOWA en date du 15 décembre 2016.

Au cours de l'exercice 2015, des travaux lourds de réfection de façade sont intervenus sur l'immeuble de Rueil. Ces travaux ont été exécutés suite à un sinistre qui a été indemnisé par la couverture d'assurance. Ainsi ont été présentés dans les résultats de cession la valeur nette comptable des composants sortis et en produits de cession l'indemnisation d'assurance.

Les cessions intervenues en 2015 concernaient les immeubles destinés à être cédés suivants :

- Les parcelles de terrain d'Orsay ainsi que le bâtiment E du Parc des Tanneries portés par Locafimo
- La parcelle de terrain d'Arman Ampere.

#### 5.4 Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(45)	(2)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(20 609)	(17 418)
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(20 653)</b>	<b>(17 420)</b>
- Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	(143)	(752)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	51	359
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	(147)	61
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>(239)</b>	<b>(332)</b>

#### 5.5 Autres produits et charges d'exploitation

Les « autres produits et charges d'exploitation » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents (recommandation de l'ANC) tel que par exemple :

- Certaines charges de restructuration,
- des mises au rebut d'actifs
- Une provision relative à un litige majeur pour l'entreprise.

#### 5.6 Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
- Revenus des valeurs mobilières de placement	9	13
- Revenus de prêts	-	-
<b>Total des produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(8 356)	(16 578)
<b>Total des coûts de l'endettement financier brut</b>	<b>(8 356)</b>	<b>(16 578)</b>
<b>TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(8 348)</b>	<b>(16 565)</b>

#### 5.7 Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	31.12.2016	31.12.2015
- Autres produits financiers	566	14 494
- Produits des cessions de titres	-	-
<b>Total des autres produits financiers</b>	<b>566</b>	<b>14 494</b>
- Autres charges financières	(1 780)	(12 100)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>(1 780)</b>	<b>(12 100)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(1 214)</b>	<b>2 394</b>

Les autres charges financières de 2016 sont constituées de l'effet de l'actualisation de la dette d'Exit tax et du paiement des primes de CAP tandis que les autres produits financiers sont principalement constitués de l'écart de valorisation des instruments de couverture.

## 5.8 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.

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Résultat de l'exercice	17 093	12 429
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	9.713.279	8.253.611
Résultat de base par action (€ par action)	1,76	1,51

### 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. Pour les options sur actions, un calcul est effectué afin de déterminer le nombre d'actions qui auraient pu être acquises à la juste valeur (soit le cours boursier annuel moyen de l'action de la Société) sur la base de la valeur monétaire des droits de souscription attachés aux options sur actions en circulation. Le nombre d'actions ainsi calculé est comparé au nombre d'actions qui auraient été émises si les options avaient été exercées.

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Résultat de l'exercice	17 093	12 429
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	9 709 590	8 254 363
Résultat dilué par action (€ par action)	1,76	1,51

### Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2016 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre d'actions dilué
Actions	12 110 509
Stock-options	3 259
Actions gratuites	24 500
Actions propres	(4 014)
<b>TOTAL</b>	<b>12 134 254</b>

## **6. Informations sur le modèle de la juste valeur**

### **6.1 Juste valeur des immeubles de placement**

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs (loyers, vacance commerciale) 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 des dites évaluations.

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

<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/16</b>		<b>Au 31/12/15</b>	
	<b>Modèle de la juste valeur</b>	<b>Modèle du coût</b>	<b>Modèle de la juste valeur</b>	<b>Modèle du coût</b>
Immeuble de placement	1 129 146	930 074	911 002	747 282
Immeubles destinés à être cédés	4 330	4 330	4 330	4 330
<b>Total patrimoine</b>	<b>1 133 476</b>	<b>934 404</b>	<b>915 332</b>	<b>751 612</b>

### **6.2 Juste valeur des instruments financiers**

La juste valeur de la dette obligataire repose sur des données observables, correspondant au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par IFRS 7.



## 7. Parties liées

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2016 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Philippe LEMOINE, directeur général	2016	2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice	325 000 €	303 821 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	166 142 €	116 725 €
<b>TOTAL</b>	<b>430 550 €</b>	<b>420 546 €</b>

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2016 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe LEMOINE, directeur général	na	na	na	0	na	na
<b>Total</b>	<b>néant</b>					

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2016 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance (§ 4.7.4)
Philippe LEMOINE, directeur général	plan n° 12 du 29/11/16	3 300	166 142 €	29/11/17	29/11/18	*

\* Les calculs de ce critère feront l'objet d'une vérification par les Commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive (soit 2 ans après la date d'attribution).

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2015 pour chaque dirigeant mandataire social			
nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2016	Conditions d'acquisition
Philippe LEMOINE	na	0	na
<b>Total</b>	<b>néant</b>		



## 8. Engagements hors bilan

### 8.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

- ✓ Engagements donnés : Aucun engagement donné.
- ✓ Engagements reçus : Aucun engagement reçu.

### 8.2 Engagements hors bilan liés au financement de la société

- ✓ Engagements donnés : Aucun engagement donné
- ✓ Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-16	31-déc-15
<b>Cautions locataires et garanties à première demande</b>			<b>1 842</b>	<b>2 991</b>
<b>Divers</b>				
Cautions en garantie de paiement (Bobigny)	03/11/2015	15/11/2016		213
Participation financière sur travaux (siège)	01/05/2013	30/04/2016		236
Cautions SOCIETE GENERALE (ZAC Ampère Massy)	23/09/2013	31/12/2016		3 800
			<b>0</b>	<b>4 249</b>

Une garantie, délivrée pour un montant maximum de 15M€ par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions le 18 décembre 2014, au titre de l'activité de gestion immobilière de la société Team Conseil, a été renouvelée le 5 avril 2016 pour l'année 2016.

Une convention de trésorerie a été signée le 22 novembre 2016, pour une durée de 5 ans, entre la Société de la Tour Eiffel et son actionnaire majoritaire prévoyant un soutien financier octroyé par ce dernier au profit de la Société de la Tour Eiffel pour un montant maximal de 350 000 K€ utilisé au cours de l'exercice à hauteur de 20 000 K€. Chaque tirage portera intérêt jusqu'à complet remboursement au taux de 3% l'an.

### 8.2 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur

#### **Engagements donnés :**

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-16	31-déc-15
<b>Promesses de vente d'immeubles</b>				
Bâtiment Technique Bobigny (1)	15/10/2015	15/11/2016		4 250
<b>Engagements divers</b>				
Promesse de financement équipements ZAC Massy	18/07/2013	31/12/2016		3 800
Cautions grantie de paiement Trésor Public Massy	21/10/2014			1 782
Bail en l'état futur d'achèvement, Aix en Provence	03/02/2016	02/12/2017	8 100	
Bail en l'état futur d'achèvement, Strasbourg	22/04/2016	(2)	133	
Bail en l'état futur d'achèvement, Marseille	07/07/2016	15/05/2018	4 500	
			<b>12 733</b>	<b>5 582</b>

(1) Promesse de vente non renouvelée en raison de modifications techniques à apporter, le prix restant inchangé. Cet engagement sera renouvelé en 2017.

(2) 9 mois à compter de l'obtention du caractère définitif des autorisations administratives

**9. Evénements postérieurs à la clôture**

Le 15 février 2017 une promesse d'achat du bâtiment 11 sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence a été signée.

**10. Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes**

(en euros)	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
Honoraires liés à la certification des comptes	PwC	Expertise & Audit	PwC	Expertise & Audit
Société de la Tour Eiffel	149 050	81 150	142 550	77 550
Filiales	63 450	30 850	56 450	30 850
Total des honoraires liés à la certification des comptes	212 500	112 000	199 000	108 400
Autres services	30 580	7 000	24 080	1 000