

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11, avenue de Friedland - 75008 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11, avenue de Friedland – 75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes consolidés sont les suivants :

- Emission en qualité d'organisme tiers indépendant du rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétale par PricewaterhouseCoopers Audit.
- Emission par le collège des commissaires aux comptes d'une attestation sur l'atteinte des conditions de performance en vue de l'attribution d'actions gratuites.

III. Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

(Note « chiffre d'affaires » des règles et méthodes comptables de l'annexe aux comptes annuels)

Comme le précise la note « chiffre d'affaires » des règles et méthodes comptables de l'annexe aux comptes sociaux, le chiffre d'affaires est constitué des facturations de loyer et des charges refacturées aux locataires pour un total de 35 M€.

L'ensemble de ces revenus provient des baux signés avec les locataires qui sont saisis dans le système de gestion locative qui génère ensuite l'ensemble du chiffre d'affaires.

Le niveau de ce chiffre d'affaires, son caractère stable et récurrent constitue l'élément principal de la mesure de la performance de la société et de sa direction et est à ce titre un point clef de l'audit de la société.

Réponse d'audit apportée

Nous avons pris connaissance et testé l'efficacité de la procédure de gestion locative et notamment son traitement informatisé et nous avons complété cette approche par les systèmes par des sondages sur un certain nombre de baux pour nous assurer de la correcte traduction comptable des engagements locatifs matérialisés dans ces baux en nous attachant de manière prioritaire aux baux conclus au cours de l'année et aux baux faisant l'objet de franchises de loyers.

**Evaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement
(Note2- Valorisation des actifs du § Immobilisations corporelles des règles et méthodes
comptables de l'annexe des comptes annuels)**

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent au 31 décembre 2017 une valeur nette de 468 M€ (terrains et constructions) par rapport à un total de bilan de 1 108 M€.

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées en comparant la valeur nette comptable des immeubles à la juste valeur des actifs utilisée. La juste valeur est par ailleurs utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ».

Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, ...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et l'examen des valeurs d'expertise établies par ces derniers.
- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe.
- Nous avons pris connaissance des expertises et apprécié les méthodologies d'expertises retenues et leur pertinence en fonction de la situation des immeubles. Nous avons apprécié la cohérence d'une part les informations relatives aux actifs immobiliers (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part les informations relatives aux données de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de capitalisation utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière, travaux et dépenses d'investissement).

- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives.
- Nous avons vérifié que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes.
- Enfin nous avons vérifié que la note 2 de l'annexe donnait une information appropriée.

Risque de perte de valeur des titres de participation
(Note sur les participations et autres titres immobilisés de l'annexe aux comptes annuels)

Les titres de participation figurent pour 232 M€ dans le bilan social de STE au 31 décembre 2017 par rapport à un total de bilan de 1108 M€. Un certain nombre d'immeubles sont détenus à travers les titres de sociétés détenant elles-mêmes ces immeubles. Certaines de ces participations ont pour activité la construction et l'acquisition d'immeubles de placement.

Comme indiqué dans la note sur « les participations et autres titres immobilisés » de l'annexe, les titres sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à son coût d'achat. Cette valeur d'inventaire prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue et notamment les immeubles.

La valeur des immeubles repose sur des rapports d'expertise prenant notamment en considération des informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

L'estimation de la valeur d'inventaire des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

Réponse d'audit apportée

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont consisté à faire les travaux suivants chez les filiales :

- Nous avons pris connaissance des expertises et apprécié les méthodologies d'expertises retenues et leur pertinence en fonction de la situation des immeubles. Nous avons apprécié la cohérence d'une part les informations relatives aux actifs immobiliers (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part les informations relatives aux données de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de capitalisation utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière, travaux et dépenses d'investissement).
- Nous avons mené des entretiens avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives.

- Nous avons vérifié la valeur de l'actif net réévalué des filiales, sur la base d'un sous palier de consolidation pour les titres Locafimo.
- Nous avons vérifié que les actifs nets des filiales sont au moins égaux à la valeur de leurs titres chez STE et de la constatation le cas échéant de provisions pour dépréciation sur ces titres et/ou les créances rattachées éventuelles sur ces titres.

IV. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

V. Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société de La Tour Eiffel par l'Assemblée Générale du 4 juin 1997 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, et par l'Assemblée Générale du 17 mai 2006 pour le cabinet Expertise & Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt et unième année de sa mission sans interruption et le cabinet Expertise & Audit dans la douzième année.

VI. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

VII. Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 8 mars 2018

Expertise et Audit SA
Membre de RSM International



Stéphane MARIE
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste DESCHRYVER
Associé



COMPTES ANNUELS AU 31/12/2017

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

Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 01/01/2017 au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	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	174 509	12 867	161 643	24 872
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	173 816 564		173 816 564	173 816 564
Constructions	309 779 154	33 853 098	275 926 056	286 800 483
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	453 763	50 301	403 462	418 383
Immobilisations en cours	17 847 975		17 847 975	177 536
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	250 708 811	18 603 862	232 104 949	222 752 067
Créances rattachées à des participations	10 387 009		10 387 009	15 090 116
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL I	763 167 785	52 520 128	710 647 657	699 080 021
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	9 589 054	605 358	8 983 696	10 264 311
Autres	381 631 527		381 631 527	367 378 242
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres	165 492		165 492	209 569
Autres titres				
<i>Instruments de trésorerie</i>	644 735		644 735	901 622
<i>Disponibilités</i>	4 357 713		4 357 713	20 044 851
<i>Charges constatées d'avance (3)</i>	69 546		69 546	120 537
TOTAL II	396 458 067	605 358	395 852 709	398 919 132
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III 1 281 304		1 281 304	565 276
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecart de conversion actif	V			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 160 907 156	53 125 487	1 107 781 670	1 098 564 429
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an			10 387 009	15 090 116
(3) Dont part à plus d'un an			40 329	49 212

Bilan Passif

BILAN PASSIF	Du 01/01/2017	Du 01/01/2016
	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé) 61 272 730	61 272 730	60 552 545
Prime d'émission, de fusion, d'apport	315 724 728	314 037 242
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	5 520 029	3 822 046
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres	215 933 372	215 933 372
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	24 676 481	33 959 654
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL I	623 127 340	628 304 859
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
- Risques	132 058	75 541
- Charges		
TOTAL II	132 058	75 541
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	294 293 732	203 073 973
Emprunts et dettes :		
- Au près des établissements de crédit (2)	156 100 202	210 089 518
- Financières divers (3)	8 602 947	29 087 176
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		2 073
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	4 437 823	2 714 080
- Fiscales et sociales	10 552 127	13 929 181
- Sur immobilisations et comptes rattachés	407 373	552 422
Autres dettes	1 853 206	2 253 631
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	8 274 863	8 481 975
TOTAL III	484 522 272	470 184 029
Ecarts de conversion passif IV		
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 107 781 670	1 098 564 429
(1) Dont à plus d'un an	420 131 739	423 426 196
(1) Dont à moins d'un an	64 390 533	46 757 833
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	7 913	7 913
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services	35 114 820		35 114 820	20 333 645
Chiffre d'affaires net	35 114 820		35 114 820	20 333 645
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			107 008	8 636
Autres produits			4 231	11
TOTAL I			35 226 058	20 342 292
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 *			10 909 800	5 801 747
Impôts, taxes et versements assimilés			4 462 985	2 367 796
Salaires et traitements			1 049 621	1 058 384
Charges sociales			559 985	452 440
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations			13 088 370	5 239 065
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant			19 628	
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			253 406	252 648
TOTAL II			30 343 796	15 172 080
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			4 882 263	5 170 212
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			22 054 776	24 027 802
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			11 004	8 439
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			9 710 000	15 322 898
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				30 948
TOTAL V			31 775 780	39 390 088
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			357 118	
Intérêts et charges assimilées (4)			11 495 434	11 143 597
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			7 017	59 301
TOTAL VI			11 859 570	11 202 898
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			19 916 210	28 187 190
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			24 798 473	33 357 402

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	10 066	808
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		811 776
TOTAL VII	10 066	812 584
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		35
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	132 058	210 297
TOTAL VIII	132 058	210 332
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(121 992)	602 252
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	67 011 904	60 544 964
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	42 335 424	26 585 310
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	24 676 481	33 959 654
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	22 054 776	24 027 802
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	2 330 515	3 438 307

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 31/12/2017 dont le total du bilan avant répartition est de 1 107 781 670 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 24 676 481 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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 (« la Société ») 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.

REGIME SIIC

En date du 15 avril 2004, la Société, en application des dispositions de l'article 46ter A de l'annexe II du Code Général des Impôts, a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 du même Code, avec effet au 1er janvier 2004.

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Distributions de dividendes et opérations sur le capital

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

2. Acquisitions et cessions d'immobilisations

La Société a réalisé l'acquisition de l'immeuble dénommé « Diagonale Sud » situé à Montigny-le-Bretonneux pour une valeur de 13 000 000 € HT, le coût de revient (y compris les frais d'acquisition comptabilisés) s'élève à 14 165 121 € HT.

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice.

3. Dépréciation des titres

Au 31 décembre 2017, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 9 710 000 €. La provision s'élève désormais à 17 173 962 €.

Au 31 décembre 2017, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'un complément de provision pour dépréciation d'un montant de 357 118 €. La provision s'élève désormais à 1 429 900 €.

4. Financements

Les caractéristiques des nouveaux financements mis en place en 2017 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

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

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

1. Terrains et Constructions

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition. La Société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Les 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 2017, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

2. Valorisation des actifs

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

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

CBRE

BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- Méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées
- Méthode de capitalisation des revenus nets
- Méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Ces experts utilisent des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants et dates des travaux) et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère desdites évaluations.

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).

CREANCES

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 2017, Les provisions pour dépréciation de créances locataires s'élèvent à 605 358 € HT.

VALEURS MOBILIERES 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 2017, la Société possède 3 011 actions pour un montant de 165 492 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 IMMOBILISES

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.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la Société est composé de la facturation des loyers pour 27 111 856 € et des charges refacturées au locataire des immeubles détenus pour 7 934 817 €.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Au titre de l'année 2017, 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 344 974 €.

2. Affectation du résultat 2016

L'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2017 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2016, soit 33 959 654 €, à la réserve légale pour un montant de 1 697 983 € 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 32 261 671 € et pour le solde sur la prime d'émission de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	33 959 654
Report à nouveau antérieur	0
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	1 697 983
Bénéfice distribuable de l'exercice	32 261 671
Solde prélevé sur le compte « prime d'émission »	4 066 148
Formant un dividende de	36 327 819

3. Résultat financier - remontée de résultats 2017

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 2017 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société.

En conséquence, au 31 décembre 2017, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2017 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

4. Résultat fiscal - suivi des obligations du régime SIIC

Le résultat comptable 2017 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 24 676 481 € et le résultat fiscal à 17 587 001 €.

i. Résultat fiscal exonéré et suivi des obligations de distribution

Le Résultat Fiscal exonéré 2017 s'élève à 19 410 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 11 725 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 95 %,
- 7 685 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

ii. Résultat Fiscal imposable

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2017 s'élève à -1 823 K€ et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée.

À la clôture 2017, le déficit reportable de l'activité imposable s'élève à 29 047 K€.

5. Plans d'options de souscription d'actions

Synthèse des plans de souscription d'actions émis en circulation :

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31 décembre 2016	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	Ajustement post distribution	En circulation au 31 décembre 2017
11 octobre 2012	2 788		(2 792)	0	4	0
11 avril 2013	11 153			0	66	11 219
TOTAL	13 941		(2 792)		70	11 219

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

6. Suivi des attributions d'actions gratuites

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

Le 8 décembre 2017, il a été attribué :

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

La Société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires 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.

7. Résultat par action

i. Résultat net par action

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

<u>En euros</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Résultat de l'exercice	24 676 481	33 959 654
Nombre d'actions ordinaires	12 254 546	12 110 509
Résultat net par action (€ par action)	2,014	2,804

ii. Résultat net dilué par action

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 :

<u>En euros</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Résultat de l'exercice	24 676 481	33 959 654
Nombre d'actions (y compris les actions gratuites et stocks-options)	12 284 065	12 135 750
Résultat net dilué par action (€ par action)	2,009	2,798

8. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31.12.2017
ENGAGEMENTS DONNES	
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	
Engagement financement Fondation Tour Eiffel	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	100
ENGAGEMENTS RECUS	
Engagements hors bilan reçus liés au financement	
Lignes de crédit non utilisées:	390 000
<i>Ligne SMA</i>	350 000
<i>Ligne Natixis</i>	40 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	
Cautions locataires et garanties à première demande	1 048
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 000
Autres	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	416 148

9. 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.

10. Indemnité de départ à la retraite

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de personnel éligible à l'indemnité de départ à la retraite.

11. Honoraires des Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2017, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 234 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	31 305		143 204
TOTAL	31 305		143 204
Immobilisations corporelles			
Terrains	173 816 564		
Constructions :	263 835 216		140 914
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations :	44 023 743		1 779 281
- Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	74 618		
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers	379 145		
Immobilisations corporelles en cours	177 536		17 670 439
Avances et acomptes			
TOTAL	482 306 823		19 590 634
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	265 798 927		10 387 009
- Participations			
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	265 798 927		10 387 009
TOTAL GENERAL	748 137 054		30 120 847

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			174 509	
TOTAL			174 509	
Terrains			173 816 564	
Constructions :			263 976 130	
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations :			45 803 024	
- Gales, agencts et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencts et aménagt. divers			74 618	
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers			379 145	
Immobilisations corporelles en cours			17 847 975	
Avances et acomptes				
TOTAL			501 897 457	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	15 090 116		261 095 820	
- Participations				
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL	15 090 116		261 095 820	
TOTAL GENERAL	15 090 116		763 167 785	

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		12 867
TOTAL	6 433	6 433		12 867
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui	8 708 357	7 903 835		16 612 192
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	12 350 120	4 890 787		17 240 907
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	35 246	11 708		46 954
Emballages récupérables et divers	134	3 213		3 347
TOTAL	21 093 856	12 809 543		33 903 399
TOTAL GENERAL	21 100 290	12 815 976		33 916 266

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, agencés 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	565 276	934 646	218 618	1 281 304
Primes de remboursement des obligations		357 118	357 118	

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
Réglementées				
Provisions pour :				
- Reconstitution des gisements				
- Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
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				
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	132 058	75 541	132 058
TOTAL	75 541	132 058	75 541	132 058

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	27 956 744	357 118	9 710 000	18 603 862
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	585 730	19 628		605 358
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	28 542 474	376 746	9 710 000	19 209 221
TOTAL GENERAL	28 618 015	508 804	9 785 541	19 341 279
Dont dotations et reprises :				
- D'exploitation				
- Financières		357 118	9 710 000	
- Exceptionnelles		132 058	75 541	
<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	10 387 009	10 387 009	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	757 454	757 454	
Autres créances clients	8 831 600	8 831 600	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 290 008	1 290 008	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	378 711 404	378 711 404	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 630 115	1 589 786	40 329
Charges constatées d'avance	69 546	69 546	
TOTAL	401 677 136	401 636 807	40 329
(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)	294 293 732	4 293 732		290 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	7 913	7 913		
- A 1 an max. à l'origine				
- A plus d'1 an à l'origine	156 092 289	36 092 289		120 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	6 020 431			6 020 431
Fournisseurs et comptes rattachés	4 437 823	4 437 823		
Personnel et comptes rattachés	290 926	290 926		
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	342 574	342 574		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 615 630	1 615 630		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	8 302 997	4 293 496	4 009 501	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	407 373	407 373		
Groupe et associés (2)	2 582 516	2 582 516		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 853 206	1 751 399	101 807	
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 274 863	8 274 863		
TOTAL	484 522 272	64 390 533	4 111 308	416 020 431
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	210 000 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	174 000 000			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Eléments 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	232 104 949	
Créances rattachées à des participations	10 387 009	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	156 803	
Autres créances	380 055 285	
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Au près des établissements de crédit - Financières divers	2 330 515	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 413 264	
Autres dettes	4 276	
Produits de participation	22 054 776	
Autres produits financiers		
Charges financières	2 330 515	

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
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	4 293 732	3 073 973
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	92 289	81 605
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 900 319	2 583 888
Dettes fiscales et sociales	740 045	538 119
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	223 350	542 356
Autres dettes	1 152 233	436 887
TOTAL	10 401 968	7 256 827

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	198 775	485 914
Autres créances	6 090 161	6 757 580
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	6 288 936	7 243 494

Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Produits : - D'exploitation	8 274 863	8 481 975
- Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL	8 274 863	8 481 975

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Charges : - D'exploitation	69 546	120 537
- Financières		
- Exceptionnelles		
TOTAL	69 546	120 537

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	1 281 304	6
Charges à étaler		
TOTAL	1 281 304	

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	12 110 509	5.00000	60 552 545
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	144 037	5.00000	720 185
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)	12 254 546	5.00000	61 272 730

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	594 345 206
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	33 959 654
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	628 304 859
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	628 304 859
Variation : - Du capital	720 185
- Des primes, réserves, report à nouveau	3 385 469
- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	(9 283 173)
Variations en cours d'exercice	(5 177 519)
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	623 127 340
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	(5 177 519)
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	(5 177 519)

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	32 013 858	91.17
Produit des activités annexes	3 100 962	8.83
TOTAL	35 114 820	

Commentaire

Résultats des cinq derniers exercices

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	61 272 730	60 552 545	47 318 735	31 640 905	31 269 580
Nombre :					
- D'actions émises	12 254 546	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.)	35 114 820	20 333 645	12 247 112	5 906 041	8 804 602
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	28 488 114	23 274 342	(510 198)	35 991 289	32 011 336
Impôts sur les bénéfices			47 243		108 000
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	28 488 114	23 274 342	(557 441)	35 991 289	31 903 336
- Dotations aux amortissements et provisions	24 676 481	33 959 654	12 929 139	5 690 171	8 633 543
Résultat distribué		32 261 671	28 381 152	19 053 543	7 361 549
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation :					
- Avant dotations aux amortissements et provisions	2	2		6	5
- Dotations aux amortissements et provisions	2	3	1		1
Dividende attribué		3	3	3	1
Personnel					
Effectif moyen des salariés	6	5	1	1	1
Montant de la masse salariale	1 049 621	1 058 384	300 000	409 659	512 936
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	559 985	452 440	118 694	144 101	150 107

Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Indemnité d'assurance	334
Transfert de charge CPAM	10 120
Transfert de charge Generali	21 013
TOTAL	31 467

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 CONSE	150 000	8 630	100.00	4 117 533	4 117 533	2 825 067		6 020 631	518 514	
SCI 153 AV JEAN J	152	141	99.00	5 094 425	5 094 425	3 995 992		2 745 979	1 719 217	1 702 015
SCI NOWA	5 293 090		99.99	14 526 40	14 526 40	8 997 317		4 576 118	1 945 704	1 945 700
SCI BERGES DE L'Y	1 000		99.00	990	990	10 603 271			(1 617 932)	
SCI COMETE	1 000		99.00	16 375 07	14 945 17	21 777 240		2 931 852	219 516	217 321
SCI CHAMPIGNY	1 000		99.00	990	990	23 324 342		3 214 313	1 591 560	1 575 644
SCI ETUPES DE L'Y	1 000		99.00	990	990	8 809 537		606 537	(730 300)	
SCI CAEN COLLOM	1 000		99.00	990	990	22 376 364		2 647 576	822 661	814 434
SCI RUEIL NATION	1 000		99.00	990	990	31 816 188		2 128 404	48 086	47 605
SCI VERDUN	1 000		99.00	990	990	22 865 172		2 338 616	950 856	941 347
SCI ARMAN F02	11 192 100		99.99	20 254 69	20 254 69	31 954 635		5 475 112	2 255 912	2 255 910
SCI MONTRouGE	1 000		99.00	990	990	22 894 416		2 556 836	895 988	887 028
SAS LOCAFIMO	3 989 590	2 963 695	100.00	190 333 7	173 159 7	45 941 548		13 982 214	7 694 703	1 409 888