

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Siège social : 11, avenue de Friedland – 75008 PARIS

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

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 CONSOLIDES

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés» 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans les notes 2.2 et 5 de l'annexe des comptes consolidés concernant le changement de méthode de présentation du compte de résultat.

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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Reconnaissance du revenu (Note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés)

Au 31 décembre 2017, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 68 M€. Comme le précise la note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires est constitué des revenus des locations des immeubles de placement détenus.

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

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
(Note 4.1.1 et 4.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés)**

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent au 31 décembre 2017 une valeur nette de 945 M€ dans le bilan consolidé par rapport à un total de bilan consolidé de 1 006 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, 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 les notes « 4.1.1 et 4.1.2 » de l'annexe donnaient une information appropriée.

IV. Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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

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

V. 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 14 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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



**SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL**

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2017

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

SOMMAIRE

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

BILAN ACTIF

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

BILAN PASSIF

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

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

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

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

TABEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1. Informations générales et principaux événements de la période

1.1 Informations générales

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

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

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

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

1.2 Principaux événements de la Période

• Acquisitions et cession d'immeubles

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

• Mise en place de nouveaux financements

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

• Distribution de dividendes

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

2. Méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable applicable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel "IFRS" (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne à la date de clôture et qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

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

L'établissement des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations qui ont une incidence sur les montants reconnus dans le bilan, le compte de résultat et les notes annexes aux comptes consolidés dont les principales sont les suivantes :

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

2.2 Changement de présentation du compte de résultat

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

3. Principes de consolidation

3.1 Sociétés consolidées par intégration globale

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

3.2. Périmètre de consolidation

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

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

*: Intégration globale

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

4.1 Immeubles de placement

4.1.1 Comptabilisation des immeubles de placement

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

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

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

| Durées d'amortissement par composant | Bureaux | Entrepôt | Parcs d'activités |
|--------------------------------------|--------------|----------|-------------------|
| Structure | 30 à 100 ans | 30 ans | 55 ans |
| Étanchéité | 15 à 20 ans | 20 ans | 25 ans |
| Équipements | 20 à 50 ans | 20 ans | 20 ans |
| Aménagements | 3 à 50 ans | 10 ans | 10 ans |

4.1.2 Tests de perte de valeur

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

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

- CBRE
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

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

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

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

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

Les éléments quantitatifs utilisés par les experts pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe sont présentés ci-dessous :

| | | Taux de rendement retenu par les experts | Valeur locative de marché retenue par les experts en €/m ² |
|----------------------|-------------------------|---|---|
| Bureaux Paris-IdF | max | 8,00% | 380 |
| | min | 4,50% | 97 |
| | moyenne pondérée | 5,96% | 238 |
| Bureaux Régions | max | 9,25% | 143 |
| | min | 6,50% | 81 |
| | moyenne pondérée | 8,03% | 119 |
| Total Bureaux | max | 9,25% | 380 |
| | min | 4,50% | 81 |
| | moyenne pondérée | 6,19% | 225 |
| Autres actifs | max | 9,00% | 70 |
| | min | 7,00% | 44 |
| | moyenne pondérée | 8,20% | 59 |
| Portefeuille | max | 9,25% | 380 |
| | min | 4,50% | 44 |
| | moyenne pondérée | 6,26% | 219 |

4.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

4.5 Capitaux propres et paiements en actions

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (stock options et actions gratuites). La juste valeur de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

La juste valeur des actions gratuites et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution. Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la Société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

4.6 Emprunts et autres passifs financiers

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

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

4.7 Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2017 est de 32 personnes.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation prises en compte sont les suivantes :

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

4.8 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

La Société a opté pour le statut fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées. Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opérations n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. Ainsi, le résultat fiscal de la société Team Conseil est soumis en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Imposition différée

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opteront dans un avenir proche pour le régime SIIC, le groupe considère que l'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulte de la façon dont l'entité s'attend à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler de ces actifs et passifs. Ainsi, dans ce cadre une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

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

Différés de paiement

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

5. Notes relatives aux postes du compte de résultat

5.1 Présentation du compte résultat

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

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

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

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

5.2 Reconnaissance des loyers

La rubrique Revenus locatifs bruts correspond aux revenus des locations des immeubles de placement avant affectation des charges directement imputables au patrimoine et restant supportées par le Groupe.

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction, répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17.

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

5.3 Résultat de cession

Le résultat de cession des immeubles de placement enregistre la plus ou moins-value réalisée à l'occasion de la cession des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Le résultat de cession comprend également les droits d'enregistrement et les frais encourus dans le cadre de ces cessions.

5.4 Reporting Sectoriel

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8. Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter les immeubles en un seul secteur.

6. Gestion des risques financiers

Risque de taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette.

Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce cas des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux.

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

Sur la base de la dette au 31 décembre 2017, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,7 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de + 1,0 M€.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Notamment, le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal.

La Société a conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe. Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée.

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

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 7,2 ans (4,6 ans au 31 décembre 2016).

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

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

7.1 Immeubles de placement

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

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

7.2 Actifs financiers non courants

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

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

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

7.3 Clients et créances courantes

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

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

7.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

7.5 Capitaux propres et paiements en actions

7.5.1 Composition du capital social

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

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

7.5.2 Emission d'options sur actions

| Date du Conseil d'Administration | En circulation au 31 décembre 2016 | Droits émis | Droits exercés | Droits annulés | Ajustement post distribution | En circulation au 31 décembre 2017 |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------|----------------|----------------|------------------------------|------------------------------------|
| 11 octobre 2012 | 2788 | | (2 792) | 0 | 4 | |
| 11 avril 2013 | 11153 | | | 0 | 66 | 11 219 |
| 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.

7.5.3 Attribution d'actions gratuites

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

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

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

7.6 Emprunts et autres passifs financiers

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

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

| (En M€) | Taux fixe | Taux variable | TOTAL |
|--|-----------|---------------|--------------|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 294,3 | 154,8 | 449,1 |

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

7.7 Provisions

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

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

7.8 Dettes fiscales et sociales

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

7.9 Dettes fournisseurs et autres dettes

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

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

7.10 Revenus locatifs nets

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

7.11 Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes

Frais généraux

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

Charges de personnel

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

Impôts et taxes

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

7.12 Résultat de cession des immeubles de placement

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

7.13 Dotations nettes aux amortissements et provisions

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

7.14 Autres produits et charges financiers

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

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

7.15 Résultat de base par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

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

Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de toutes les actions gratuites et des stock-options ayant un effet potentiellement dilutif.

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

Instruments dilutifs

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

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

8. Autres Informations

8.1 Engagements liés aux financements

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

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

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

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

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

8.3 Engagements hors bilan

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

8.4 Rémunération du mandataire social

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

| en milliers d'euros | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Avantages à court terme | 305 | 330 |
| Avantages postérieurs à l'emploi | N/A | N/A |
| Avantages à long terme | N/A | N/A |
| Indemnités de fin de contrat | N/A | N/A |
| Paieement en actions | 117 | - |

8.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes

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

8.6 Evénements postérieurs à la clôture

Néant