



Société anonyme au capital de 61.153.170 euros  
Siège social : 11/13 avenue de Friedland - 75008 PARIS  
572 182 269 RCS PARIS

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017**

<b>I - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE .....</b>	<b>2</b>
1.1 - ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2017 .....	2
1.2 - RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS .....	5
1.3 - PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES .....	18
1.4 - SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL ET SES ACTIONNAIRES .....	20
1.5 - GLOSSAIRE .....	21
<b>II - COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES .....</b>	<b>25</b>
<b>III - ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>48</b>
<b>IV - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL .....</b>	<b>51</b>

## I - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

### 1.1 – ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017

Au cours du premier semestre 2017, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi sa politique de croissance dynamique par le développement de ses réserves foncières et grâce à l'acquisition de deux immeubles complétant son implantation sur deux parcs. Elle a également poursuivi ses objectifs de renforcement de la qualité de ses locataires.

La Société a également réalisé au cours du semestre l'internalisation de la gestion commerciale, technique et administrative des acquisitions réalisées fin 2016 sur Nanterre Seine et Nanterre Préfecture (20 immeubles, 80 locataires, 85.000 m<sup>2</sup> de bâtiments construits).

#### 1.1.1 Nouvelles acquisitions :

La Société a ainsi procédé à l'acquisition de deux immeubles venant renforcer sa présence dans deux parcs potentiellement prometteurs :

- ✓ **d'un immeuble de 1 500 m<sup>2</sup> (bâtiment 11) situé dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence.** Cette acquisition, qui intervient après le lancement de la construction d'un immeuble de 4 300 m<sup>2</sup> et la signature d'une promesse sur le bâtiment 8 (environ 1 100 m<sup>2</sup>) sur le même Parc, permet à la Société d'y porter son patrimoine immobilier à 28 800 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 43 000 m<sup>2</sup>, soit près de 70 % du parc. Elle compte y poursuivre sa politique de développement tant par des acquisitions que par croissance endogène, disposant de réserves foncières complémentaires pour la construction de 4 500 m<sup>2</sup>.
- ✓ **d'un bâtiment de 1 300 m<sup>2</sup> (bâtiment D) dans le Parc Eiffel Orsay Université** auprès de la Commune d'Orsay. Cette acquisition permet à la Société de porter désormais sa détention à 100 % de ce Parc dont le taux d'occupation est de 92 %. Le bâtiment acheté est occupé par une des pépinières d'entreprises de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

Idéalement situé en plein cœur d'un des projets phares du Grand Paris (le campus scientifique Paris-Saclay), le Parc Eiffel d'Orsay dispose de 18.500 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 18 bâtiments, désormais quasiment totalement occupés. La Société de la Tour Eiffel compte poursuivre activement l'exploitation de ce Parc qui dispose d'un fort potentiel en termes de réserves foncières et d'attractivité.

#### 1.1.2 Développement des réserves foncières :

La stratégie de croissance de la Société se fonde sur l'achat d'actifs loués et sur le développement de ses réserves foncières.

Deux bâtiments sont en cours de construction dans le cadre de **BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)** : un immeuble de 4.300 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence dans le Parc du Golf, dont la livraison devrait intervenir début 2018, ainsi qu'un immeuble clé en main (R+2) d'environ 1 967 m<sup>2</sup> à Marseille dans le Parc des Ayalades (bâtiment 11) dont la livraison devrait intervenir à la fin du premier semestre 2018.

Le Groupe continue à étudier le développement de ses réserves foncières, en région parisienne comme en province, en préparant des projets de construction adaptés à la demande locative :

- ✓ Deux projets sont envisagés dans le Parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine situé en bordure de l'A86, composé de 19 immeubles de bureaux et de locaux d'activité ainsi que de réserves foncières :
  - Le NAVARQUE : restructuration lourde d'un bâtiment de 6 423 m<sup>2</sup> pour réaménagement en bureaux et activités.
  - Le NANTURRA : développement d'un bâtiment de bureaux et activités d'environ 3 000 m<sup>2</sup> et d'un bâtiment de services pour répondre aux besoins des utilisateurs du parc.
- ✓ à Marseille Parc des Ayalades, projet de construction d'un bâtiment d'entrée de parc (R+4) d'une surface de 3 634 m<sup>2</sup> de bureaux avec des commerces en pied d'immeuble. La commercialisation est en cours.
- ✓ à Massy au sein de la ZAC Ampère Atlantis, projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de plus de 23.000 m<sup>2</sup> de bureaux : l'objectif de ce campus centré sur la modularité, les services et les moyennes surfaces, est de proposer une offre commerciale alternative aux immeubles existants. Ce projet est scindé en deux phases :
  - îlot O : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE d'une surface de plus de 12.000 m<sup>2</sup> ;
  - îlot P : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12.150 m<sup>2</sup>.
- ✓ à Orsay dans le Parc Eiffel, projet de construction immédiat de 13.600 m<sup>2</sup> dont la première tranche, composée de deux bâtiments (6.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 7.600 m<sup>2</sup> de bureaux-activités et restaurant), devrait faire l'objet d'un dépôt de permis de construire au 3ème trimestre 2017. Le potentiel à venir du Parc s'élève à 85.000 m<sup>2</sup> grâce au nouveau PLU et représente une source importante de croissance pour la Société.
- ✓ à Strasbourg dans le Parc des Tanneries, projet de restructuration du parc.

### **1.1.3 Sécurisation des loyers**

La Société de la Tour Eiffel a poursuivi sa politique d'anticipation de renouvellement des baux afin de renforcer la pérennité de ses loyers.

Elle a conclu la location de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur différents sites d'Ile-de-France, auprès de grands utilisateurs, grâce notamment à l'intervention de sa filiale de gestion TEAM Conseil.

#### **PARC EIFFEL LA DEFENSE-NANTERRE-SEINE**

Quelques mois après avoir finalisé l'acquisition du Parc d'Affaires Défense-Nanterre-Seine et de l'immeuble de bureaux Delta (Nanterre-Préfecture), la Société a enregistré les premiers succès d'une gestion active de ce patrimoine.

Sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, cela se traduit par la location de 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux auprès de plusieurs bailleurs pour des surfaces comprises entre 160 m<sup>2</sup> et 900 m<sup>2</sup>. Situé en bordure de l'A86, ce Parc Eiffel est composé de 19 immeubles de bureaux et de locaux d'activités ainsi que de réserves foncières. L'ensemble bénéficiera de l'ouverture d'une crèche en septembre 2017.

#### VELIZY / Immeuble TOPAZ

Dans son immeuble Topaz, situé rue Paul Dautier à Vélizy, la Société a signé un bail avec Altran pour une surface d'extension de 2 500 m<sup>2</sup>. A l'issue de cette transaction, menée par TEAM Conseil, Altran devient désormais mono utilisateur de l'immeuble pour une surface totale de 14 000 m<sup>2</sup>.

Outre Topaz, La Société dispose de deux autres immeubles de bureaux sur ce pôle tertiaire, également basés rue Paul Dautier, Energy 2 (5 444 m<sup>2</sup>) et le Vauban (7 000 m<sup>2</sup>), ce qui représente donc une surface totale de près de 26 500 m<sup>2</sup>, occupée à 90 %, pour ce pôle dynamique de l'Ouest parisien.

#### NANTERRE – PREFECTURE / Immeuble DELTA

L'immeuble Delta a vu la prise à bail en 3/6/9 par trois nouveaux locataires pour un total de 700 m<sup>2</sup>. Situé boulevard des Bouvets, à proximité de la gare de Nanterre-Préfecture, Delta est au pied des deux nouvelles gares RER E et de la ligne 15 du métro du Grand Paris.

En conséquence de cette activité, le taux de vacance EPRA est stable et s'établit au 30 juin 2017 à 12,7 % contre 12,5 % au 31 décembre 2016.

#### **1.1.4 Refinancement bancaire**

En date du 04 avril 2017, la Société a remboursé le solde de 20M€ du tirage réalisé au cours de l'exercice 2016 sur la ligne de crédit SMABTP.

En date du 06 avril 2017, la Société a conclu un emprunt (revolving credit facility (« RCF »)) de 100 M€ d'une maturité de 7 ans assorti d'un taux variable Euribor+100bps. En date du 29 mai 2017, cette ligne a été intégralement tirée et utilisée à hauteur de 84M€ pour l'annulation partielle du RCF conclu en 2015.

#### **1.1.5 Gouvernance**

Madame Bibiane de Cazenove, administratrice indépendante, a été désignée Présidente du Comité d'audit par le Conseil d'administration le 8 mars 2017. Le mandat de membre du comité d'audit de Madame Marie Wiedmer-Brouder a pris fin le 22 mai 2017.

Les mandats d'administrateur de Madame Marie Wiedmer-Brouder et de Monsieur Bernard Milléquant ont été renouvelés au cours de l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2017.

#### **1.1.6 Contrôles fiscaux**

Un contrôle fiscal est en cours sur la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL pour les exercices 2014 et 2015.

Le contrôle fiscal sur la SCI ARMAN F02 pour les exercices 2013,2014 et 2015 s'est achevé au cours du semestre sans incidence significative pour le Groupe.

## 1.2 – RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

### 1.2.1 - Normes comptables – Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2017, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016.

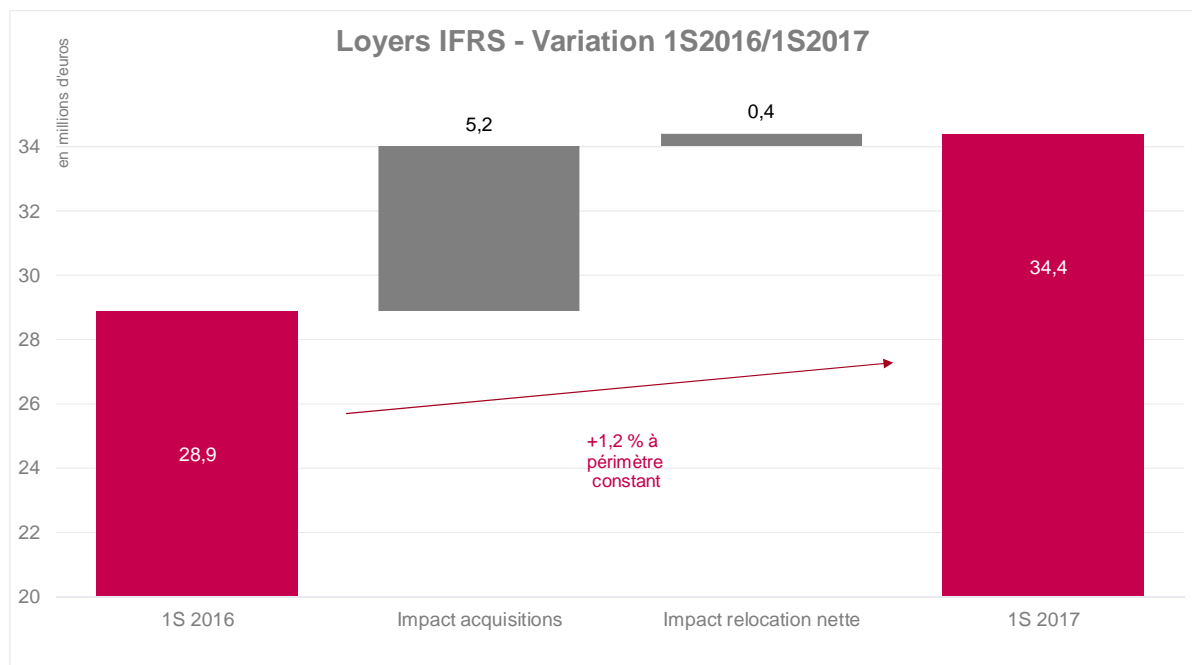
Le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Aucune variation de périmètre n'est intervenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### 1.2.3 - Bilan et Résultat Consolidés

#### a) Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé (constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles), a enregistré une augmentation entre les premiers semestres 2016 et 2017, passant de 36,6 M€ à 44,3 M€, dont les seuls loyers représentent respectivement 28,9 M€ et 34,4 M€.

L'augmentation des loyers est le résultat des acquisitions 2016 (Odysée, Olympe, Nanterre Seine et Delta)) à hauteur de +5,2 M€, complétée de la location nette positive (0,4 M€).



Les autres produits locatifs, à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, sont également en augmentation (9,9 M€ au 1S 2017 contre 7,7 M€ au 1S 2016), principalement du fait des acquisitions 2016.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 18,9 M€ à fin juin 2017 contre 15,6 M€ à fin juin 2016, ont augmenté sur la période (+20%). Elles sont constituées :

- des charges sur immeubles (14,3 M€ contre 11,3 M€ à fin juin 2016) ;
- des frais de fonctionnement (4,6 M€ contre 4,4 M€ à fin juin 2016)

Cette hausse s'explique principalement par un effet périmètre (acquisitions d'actifs et développement de l'équipe).

Les dotations nettes aux amortissements passent de 9,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016 à 13,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017. Cette augmentation est en ligne avec les acquisitions 2016.

Après prise en compte des autres produits et charges d'exploitation (renvoyant principalement aux jetons de présence versés aux administrateurs), le résultat opérationnel ressort à 12,4 M€ au premier semestre 2017 contre 10,7 M€ au premier semestre 2016.

L'évolution du résultat financier au cours de la période, de -5,0 M€ à -4,4 M€, s'explique essentiellement par :

- La baisse du coût de l'endettement net (taux moyen de l'endettement de 1,86% au 1<sup>er</sup> semestre 2017 contre 1,9 % au 1<sup>er</sup> semestre 2016) ;
- la variation du poste « autres produits et charges financiers » (-0,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 contre -0,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016), expliquée principalement par la comptabilisation d'une charge financière de 440 K€ en 2016 pour traduire l'effet de désactualisation de la dette d'Exit tax (76 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017).

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à +8,0 M€ au 30 juin 2017 contre +5,7 M€ au 30 juin 2016.

## Analyse du résultat consolidé

Le compte de résultat consolidé ci-dessous fait ressortir les produits, charges et résultats intermédiaires en distinguant l'activité d'exploitation du patrimoine immobilier et l'Excédent brut d'exploitation.

<i>En M€</i>	1S 2017	1S 2016	Var. Résultat analytique (%)
	Résultat Total IFRS	Résultat Total IFRS	
Loyers bruts	34,4	28,9	19,1%
Charges sur immeubles	-3,7	-3,7	
Revenus locatifs nets	30,7	25,2	21,7%
Frais de fonctionnement	-5,2	-4,3	
Excédent brut d'exploitation	25,5	20,9	21,7%
Dotations nettes aux amortissements	-13,3	-9,9	
Dotations nettes aux provisions	0,0	-0,2	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>12,1</b>	<b>10,8</b>	<b>12,1%</b>
<i>%loyers</i>	<i>35,2%</i>	<i>37,4%</i>	
Résultats de cessions	-	-	
Autres produits et charges d'exploitation	0,3	-0,1	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12,4</b>	<b>10,7</b>	<b>16,5%</b>
<i>%loyers</i>	<i>36,2%</i>	<i>37,0%</i>	
Coût de l'endettement net	-4,2	-4,5	
Autres produits et charges financiers	-0,2	-0,5	
<b>Résultat financier net</b>	<b>-4,4</b>	<b>-5,0</b>	<b>-12,3%</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>8,1</b>	<b>5,7</b>	<b>41,6%</b>
Impôts	-0,1	0,0	
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>8,0</b>	<b>5,7</b>	<b>41,3%</b>
<i>%loyers</i>	<i>23,3%</i>	<i>19,6%</i>	
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (*)</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>9,2%</b>

(\*) nombre d'actions dilué au 30/06/2017: 12 256 310; nombre d'actions dilué au 30/06/2016: 9 474 212

## b) Bilan consolidé

Au 30 juin 2017, le total du bilan s'élève à 992,2 M€ contre 1000,0 M€ au 31 décembre 2016.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

### ▪ A l'actif :

- Au global le patrimoine immobilier est resté stable à 934,4 M€. Les acquisitions et développements du semestre ont compensé les dotations nettes aux amortissements de 13,3M€ :

en M€	VNC au 31/12/2016	Acquisitions	Dotations nettes aux amortissements ou dépréciations	VNC au 30/06/2017
Immeubles de placement	921,5	3,6	-13,3	<b>911,8</b>
Immeubles de placement en cours de construction	8,6	9,7	0,0	<b>18,3</b>
Immeubles destinés à être cédés	4,3	0,0	0,0	<b>4,3</b>
<b>Total Patrimoine</b>	<b>934,4</b>	<b>13,3</b>	<b>-13,3</b>	<b>934,4</b>

- La baisse du niveau de la trésorerie présente à l'actif du bilan qui passe de 22,6 M€ à 19,8 M€ (voir commentaires sur le Tableau des flux de trésorerie 1.2.3.c) ;
- La baisse des autres créances et comptes de régularisation : le poste passe de 40,8 M€ au 31 décembre 2016 à 35,0 M€ au 30 juin 2017, principalement du fait du remboursement de 6,6 M€ de taxes (redevance création de bureaux, taxe d'aménagement, etc.) intervenu à la suite du retrait du permis de construire de Massy en octobre 2016.

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir.

La hausse des charges constatées d'avance (CCA) s'explique notamment par l'effet de la taxe sur les bureaux dont la moitié est comptabilisée en CCA au 30 juin.

Les autres créances sont constituées essentiellement au 30 juin 2017 :

- de 2 M€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées ;
- de 1,7 M€ d'avances versées sur les travaux de réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (porté par la SCI Comète).

### ▪ Au passif :

- La diminution des capitaux propres de 21,5 M€ renvoie principalement au versement du dividende 2016 (3 € par action soit -36,3 M€), partiellement compensé par la souscription du règlement d'une partie de ce dividende en actions (+6,4 M€) et le résultat semestriel (+8,0 M€) ;
- L'endettement bancaire au total diminue de 0,9 M€, compte tenu des opérations suivantes :
  - Remboursement de l'emprunt SMABTP pour 20M€ ;
  - Souscription et tirage de l'emprunt RCF CAdIF pour 100 M€ ;
  - Remboursement et annulation de l'emprunt RCF BNP pour 84 M€.



- Les autres dettes d'exploitation s'élèvent à 75 M€ et renvoient principalement :
  - Aux dettes fournisseurs et autres dettes (39,7 M€), dont 20,8 M€ de produits constatés d'avance sur les produits locatifs du 3T 2017 ;
  - Aux dettes fiscales et sociales (23,6 M€). On constate par ailleurs l'effet mécanique de la taxe foncière dont 50% du montant annuel de taxe non refacturable figure en dette fiscale au 30 juin.

### c) Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie du Groupe inclut trois catégories de flux :

- Flux de trésorerie liés à l'activité : ils passent de 22,7 M€ à fin juin 2016 à 45,2 M€ à fin juin 2017. Cette augmentation de 22,5 M€ s'explique principalement par la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (+17,2 M€) ;
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -13,2 M€ au 30 juin 2017 contre -55,5 M€ au 30 juin 2016. Au 1<sup>er</sup> semestre 2017, ils se décomposent principalement de la façon suivante :
  - Acquisition du bâtiment du Parc Eiffel Orsay Université (1,5 M€) ;
  - Acquisition du bâtiment du Parc du Golf à Aix en Provence (1,8 M€) ;
  - Coûts de construction du Bâtiment Cap Gemini (2,8 M€) ;
  - Coût de construction du bâtiment SERAMM (0,8 M€) ;
  - Dépenses liées au développement des réserves foncières de Massy (2,9 M€).
- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -34,8 M€ au 30 juin 2017 contre -28,1 M€ au 30 juin 2016. Au 1<sup>er</sup> semestre 2017, ils sont principalement le reflet :
  - d'une distribution de dividende pour un montant total de 36,3 M€ (dont 6,4 M€ ont été distribués sous forme d'actions résultant d'une augmentation de capital intervenue le 30 juin 2017) ;
  - du remboursement des emprunts SMABTP (20M€) et RCF BNP (84M€) ;
  - du tirage sur le RCF CADIF (100M€).
- Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 22,6 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2017 à 19,8 M€ au 30 juin 2017.

## d) Cash-flow courant

en M€	1S 2017	1S 2016	VAR %
Loyers bruts cash	34,1	28,8	18,5%
Charges récurrentes sur immeubles	-3,7	-3,4	8,8%
Frais généraux récurrents	-4,8	-4,0	20,1%
Intérêts financiers versés	-0,8	-0,6	28,9%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>24,9</b>	<b>20,8</b>	<b>19,5%</b>
<b>Cash-Flow courant (en €/ action *)</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>-7,6%</b>

(\*) Nombre d'actions: 12 232 422 au 30/06/2017 contre 9 463 868 au 30/06/2016

Le cash-flow courant s'élève à 24,9 M€ à fin juin 2017 contre 20,8 M€ à fin juin 2016, soit une augmentation de 19,5% principalement liée aux acquisitions de l'exercice 2016.

#### 1.2.4 - Patrimoine du Groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise en date du 30 juin 2017.

Pour la valorisation du patrimoine au 30 juin 2017, le groupe a décidé de retenir 2 experts pour la totalité de son patrimoine:

- CBRE Valuation;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé.

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

Au bilan au 30 juin 2017, le patrimoine du Groupe, comptabilisé selon la méthode du coût historique s'établit à 934,4 M€, dont 911,7 M€ d'immeubles de placement, 18,3 M€ d'immeubles en cours de construction et 4,3 M€ d'immeubles destinés à être cédés. Ce patrimoine est évalué au 30 juin 2017 par les experts indépendants à 1 145,2 M€ (hors droits de mutation et frais).

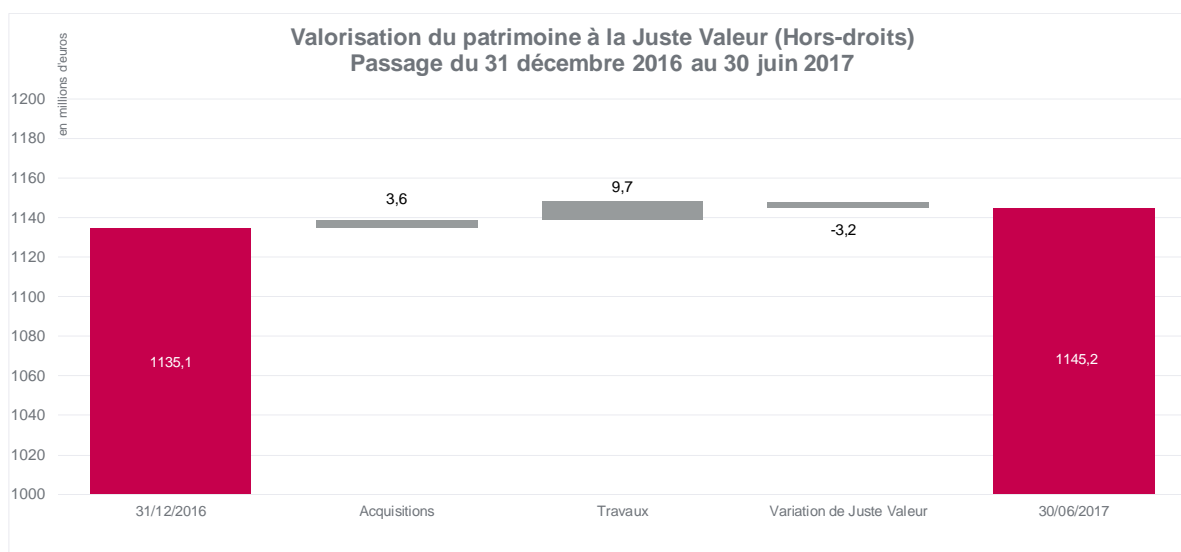
en milliers d'euros	30.06.2017		31.12.2016	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 138 982	930 092	1 129 146	930 074
Immeubles destinés à être cédés	4 330	4 330	4 330	4 330
<b>Total Patrimoine</b>	<b>1 143 312</b>	<b>934 422</b>	<b>1 133 476</b>	<b>934 404</b>
Montant net des avantages accordés aux locataires restant à étaler	1 856		1 609	
<b>Juste valeur des Immeubles des placement</b>	<b>1 145 168</b>		<b>1 135 085</b>	

### Evolution du patrimoine au 30 juin 2017

en millions d'euros	30/06/2017	31/12/2016	Var M€	Var %
Bureaux Paris-IdF	987,7	980,8	6,9	0,7%
Bureaux Régions	114,6	110,2	4,4	4,0%
<b>Total bureaux</b>	<b>1 102,3</b>	<b>1 091,0</b>	<b>11,3</b>	<b>1,0%</b>
Autres actifs	42,9	44,1	-1,2	-2,8%
<b>Total patrimoine</b>	<b>1 145,2</b>	<b>1 135,1</b>	<b>10,1</b>	<b>0,9%</b>

En millions d'euros

Valeur du patrimoine au 31/12/2016	1135,1
Acquisition	3,6
Travaux	9,7
Variation de JV à périmètre constant	-3,2
Valeur du patrimoine au 30/06/2017	1145,2



## Méthodologie retenue par les experts

Le principe général de valorisation retenu par les experts repose sur l'application de deux méthodes : la méthode par le rendement, recoupée avec la méthode par comparaison. La valeur est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues des deux méthodologies.

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m<sup>2</sup>.

La méthode par le rendement consiste à capitaliser un revenu net en place ou un loyer de marché à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus à travers des pertes de revenus ou des surloyers pris en compte pour leur valeur actualisée.

Cette méthode s'appuie sur la valeur locative (loyer de marché) des biens, comparée au revenu net perçu. Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché, reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme du bail restante.

Le taux de rendement (rapport entre le revenu net constaté (\*) sur l'immeuble et la valeur vénale brute, droits inclus) choisi est apprécié par comparaison avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

*(\*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants.*

Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit. Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts sur la base de valeurs locatives de marché, déduction faite des coûts de portage attachés à un délai de commercialisation évalués par les experts, et déduction faite des mesures d'accompagnement commerciaux susceptibles d'être octroyés aux locataires potentiels.

Les taux de rendement retenus par les experts sont déterminés en fonction du risque que représente une classe d'actif donnée et comprennent l'impact des locaux vacants.

Pour les actifs comprenant un foncier (valeur de terrain) résiduel, les experts délivrent une valorisation spécifique. En ce qui concerne les actifs sans foncier résiduel, la valeur globale des expertises tient déjà compte de la valeur du foncier.

## Actif net réévalué

### - Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 30 juin 2017, retraités des éléments suivants :

- impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- majoration liée à la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SAS TEAM Conseil ;

L'ANR triple net EPRA s'établit à 57,3 € par action au 30 juin 2017, contre 58,9 € au 31 décembre 2016, soit une légère baisse de 2,6 %.

## - Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 30 juin 2017, retraités des éléments suivants :

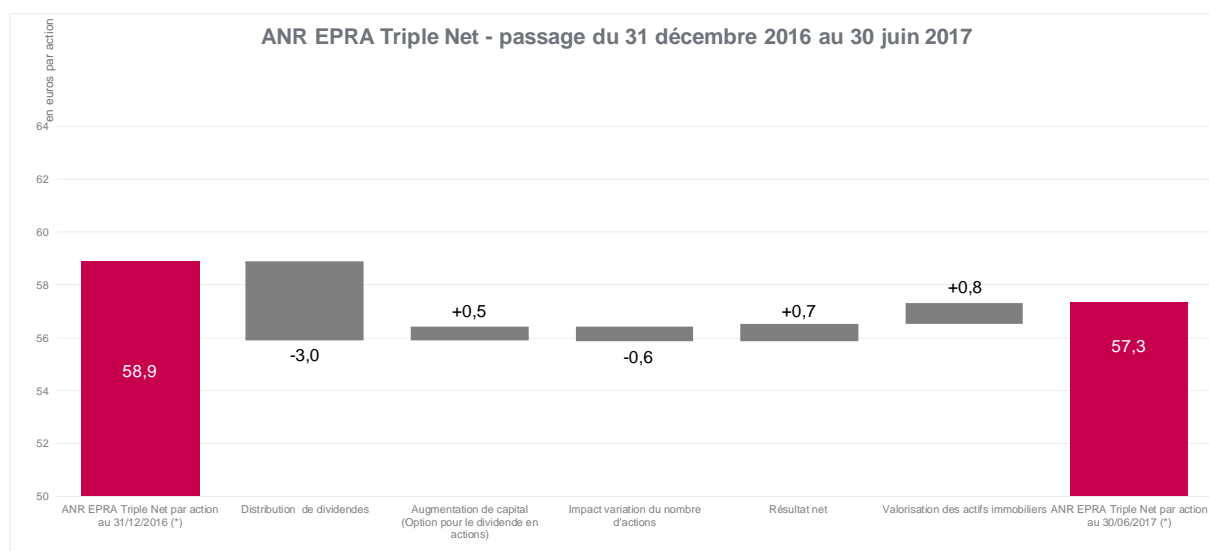
- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Majoration liée à la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SAS TEAM Conseil ;
- Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture ;
- Retraitement du montant des actifs et passifs d'impôt différé.

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 57,3 € par action au 30 juin 2017 contre 58,8 € par action au 31 décembre 2016.

### Calcul de l'ANR Triple Net EPRA à partir des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	30/06/2017	31/12/2016	VAR en %
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	485,4	506,9	-4,2%
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	208,9	199,3	
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	8,4	8,4	
EPRA NNNAV	702,7	714,6	-1,7%
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	- 0,6	0,8	
Retraitement Impôts Différés	- 0,3	0,3	
EPRA NAV	701,7	713,5	-1,7%
Nombre d'actions dilué en fin de période	12 256 310	12 134 254	1,0%
<b>Par actions (€)</b>			
ANR Triple Net EPRA par action	57,3	58,9	-2,6%
ANR EPRA par action	57,3	58,8	-2,6%

### Passage de l'ANR Triple Net EPRA par action au 31/12/2016 à celui au 30/06/2017



**(\*) Nombre d'actions dilué au 30/06/2017 : 12 256 310 ; Nombre d'actions dilué au 31/12/2016 : 12 134 254**

### 1.2.5 - Financement du Groupe

Au bilan, la dette bancaire brute s'élève à 431,8 M€ au 30 juin 2017 contre 432,7 M€ au 31 décembre 2016 (soient respectivement 426 M€ et 430 M€ en valeur nominale).

Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, et les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 412,0 M€ à la fin du premier semestre 2017 contre 408,2 M€ à fin 2016.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2017 représente 36,0 % du patrimoine dont la valeur est de 1145,2 M€, contre 36,2 % au 31 décembre 2016.

La durée moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 5,8 années au 30 juin 2017, à comparer à 4,6 années à fin 2016.

Le taux moyen de financement du Groupe ressort à 1,9 % au premier semestre 2017, stable par rapport au premier semestre 2016.

#### Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau ci-après, pour les montants au 30 juin 2017 et par établissement bancaire prêteur.

en M€	30/06/2017					Ratios calculés au 30/06/2017					Taux	Échéance	Nature du financement
	Covenants bancaires					Ratios calculés au 30/06/2017							
	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€ (valeur d'expert)				
<b>Lignes Hypothécaires</b>													
Obligation EURO PP	206,1	55%	2x	N/A	N/A	36,0%	735%	N/A	N/A	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate	
RCF POOL BNP	125,8	50%	2x	<20%	>500 M€	36,0%	611%	0%	1 145 M€	Euribor3M +65 bps	30/10/2018	Corporate (Revolving Credit Facility)	
RCF POOL CAAdIF	99,9	50%	2x	<20%	>500 M€	36,0%	611%	0%	1 145 M€	Euribor3M /6M +100 bps	06/04/2024	Corporate (Revolving Credit Facility)	
<b>TOTAL Dette bancaire</b>	<b>431,8</b>												

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2017 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

Le Groupe a la capacité de faire face à ses engagements financiers et ses décaissements dans le cadre de son activité pour les prochains 12 mois.

## 1.2.6 - Indicateurs de performance EPRA

### EPRA Earnings - Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

	1S 2017	1S 2016	Var en %
<b>EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA)</b>			
EPRA Earnings en M€	21,5	16,0	34,4%
EPRA Earnings en € par action (*)	1,8	1,7	4,0%

(\*) Nombre d'actions: 12 256 310 au 30/06/2017 contre 12 134 254 au 31/12/2016

L'augmentation du résultat net récurrent EPRA renvoie aux acquisitions de l'exercice 2016.

Le passage du résultat net IFRS à l'EPRA Earnings figure dans le tableau suivant :

en M€	1S 2017	1S 2016
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>8,0</b>	<b>5,7</b>
<b>retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :</b>		
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	13,4	10,1
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	0,0	0,0
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0
(iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions	N/A	N/A
(v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill	N/A	N/A
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	0,1	0,2
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	N/A	N/A
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	N/A	N/A
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)	N/A	N/A
(x) Intérêts minoritaires	N/A	N/A
<b>EPRA Earnings</b>	<b>21,5</b>	<b>16,0</b>
nombre d'actions en fin de période (en millions)	12,232422	9,463868
<b>EPRA Earnings par action</b>	<b>1,76</b>	<b>1,69</b>

### ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

	30/06/2017	31/12/2016	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	701,7	713,5	-1,6%
ANR EPRA en € par action (*)	57,3	58,8	-2,5%
ANR EPRA triple net en M€	702,7	714,6	-1,7%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	57,3	58,9	-2,7%

(\*) Nombre d'actions dilué: 12 232 422 au 30 juin 2017 contre 9 463 868 au 31 décembre 2016

L'ANR triple net au 30 juin 2017 est en diminution par rapport au 31 décembre 2016 sous l'effet de la distribution de dividende partiellement compensée par le résultat de l'activité et la revalorisation du patrimoine.

**Taux de rendement EPRA**

	30/06/2017	31/12/2016	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (*)	5,52%	5,54%	-0,4%
Taux de rendement EPRA (**)	5,33%	5,27%	1,1%

(\*) Loyer fin de période annualisé, hors réductions liées aux aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(\*\*) Loyer fin de période annualisé, y compris réductions liées aux aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

**Taux de vacance EPRA**

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (louée et vacante).

	30/06/2017	31/12/2016	Variation 2017/2016	en %
Bureaux Paris-IdF	12,2%	11,9%	0,3%	2,5%
Bureau Régions	16,0%	16,7%	-0,7%	-4,3%
<b>Bureaux</b>	<b>12,7%</b>	12,5%	<b>0,2%</b>	<b>1,5%</b>
Autres actifs	12,4%	12,3%	0,1%	100,0%
<b>Total autres actifs</b>	<b>12,4%</b>	<b>12,3%</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,4%</b>



## Ratio de coûts EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts, conformément à la définition préconisée par l'EPRA:

Ratios de coûts EPRA	1S 2017	1S 2016
(i) Charges immobilières et administratives	32,4	25,9
<i>Achats consommés</i>	0,00	0,01
<i>charges de personnel</i>	2,90	2,57
<i>charges externes</i>	8,77	7,27
<i>Impôts et taxes</i>	7,18	5,81
<i>Dotations nettes aux amortissements</i>	13,32	9,90
<i>Dotations nettes aux provisions</i>	0,05	0,23
<i>Autres charges d'exploitation</i>	0,14	0,12
(ii) Moins: charges locatives refacturées aux locataires	-9,92	-7,71
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0	0
(iv) Moins: autres refacturations couvrant des frais généraux	0	0
(v) Plus: Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	0	0
<b>Exclus :</b>		
(vi) Moins: amortissement et dépréciation des immeubles de placement -	-13,37	-10,13
(vii) Moins: coûts de location des terrains	-0,33	-0,40
(viii) Moins: autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-0,50	-0,51
<b>COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE) (A)</b>	<b>8,2</b>	<b>7,2</b>
(ix) Moins - Charges de vacance	-3,55	-2,11
<b>COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B)</b>	<b>4,7</b>	<b>5,1</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins coûts de location des terrains	34,05	28,47
(xi) Moins: autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-0,50	-0,51
(xii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	0	0
<b>REVENUS LOCATIFS ☉</b>	<b>33,55</b>	<b>27,97</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE) (A) / ☉</b>	<b>24,5%</b>	<b>25,6%</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE) (B) / ☉</b>	<b>14,0%</b>	<b>18,1%</b>

### 1.3 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

#### 1.3.1 - Evénements postérieurs à la clôture

En date du 19 juillet 2017, la Société a émis un EURO PP d'un montant nominal de 90M€ d'une maturité de 10 ans assorti d'un coupon de 2,98%.

En date du 21 juillet 2017, le Groupe a acquis un immeuble dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence pour un montant de 1 394 K€.

#### 1.3.2 - Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

La Société de la Tour Eiffel a pour feuille de route stratégique de porter la valeur de son patrimoine immobilier à 1,5 Md€ dans les prochaines années. Cette stratégie de croissance se fonde sur l'achat d'actifs sécurisés et le développement de ses réserves foncières sur les sites de Nanterre, Massy et Orsay disposant de larges réserves, ainsi que sur les parcs d'affaires en régions avec la réalisation d'opérations clé en main à la demande des locataires.

Compte-tenu du potentiel de création de valeur du Parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine acquis en fin d'année 2016, celui-ci fera l'objet d'études en vue de sa valorisation et de sa restructuration progressive.

L'accent sera également mis sur l'amélioration par le Groupe de ses « process » et la qualité de ses prestations.

En région, la valorisation des parcs continuera à être l'objet d'une constante attention.

#### 1.3.3 - Facteurs de risques

Les facteurs de risques de la Société sont détaillés dans son document de référence dont la dernière version figure sur son site internet.

La Société de la Tour Eiffel est concernée uniquement par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés par le Groupe et destinés à financer la politique d'investissement et à maintenir le niveau des liquidités financières nécessaires.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour objectif de limiter l'impact d'une variation significative des taux d'intérêt sur le résultat consolidé du Groupe, ainsi que de minimiser le coût global de la dette.

Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte principalement à taux variable et utilise des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux, centralisant et gérant elle-même l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elle travaille régulièrement.

À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, elle ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier rang.

**Mesure de risque de taux :**

Au 30 juin 2017, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 426 M€ en valeur nominale, composée de 200 M€ à taux fixe et 226 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 246 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2017, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est intégralement couverte.

Sur la base de la dette au 30 juin 2017, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 1,4 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 + 1,1 M€.

## 1.4 – SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL ET SES ACTIONNAIRES

### 1.4.1 - Dividendes

L'assemblée générale annuelle tenue le 22 mai 2017 a décidé, sur proposition du conseil d'administration, 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. Au terme de la période d'option courant du 2 juin au 16 juin inclus, 17,7% des droits ont été exercés en faveur du paiement en actions. 120.125 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros ont été émises, représentant 0,99 % du capital de la Société (sur la base du capital au 31 mai 2017).

### 1.4.2 - Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 22 mai 2017 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions sont les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 22 mai 2017.

Un contrat de liquidité est confié à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale). Au 30 juin 2017, la Société détenait 3.563 actions au titre de son contrat de liquidité.

## 1.5 – GLOSSAIRE

### **Actifs en exploitation**

Actifs loués ou actifs disponibles à la location

### **ANR EPRA et ANR EPRA triple net**

Ils se déterminent à partir des capitaux propres consolidés. Leur calcul est détaillé dans la partie 1.2.4. du rapport financier semestriel

### **Cash-Flow courant**

Le cash-flow courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash-flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais de structure nets. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Le détail du Cash-Flow courant figure dans la partie 1.2.3.d) du rapport financier semestriel.

### **Covenant**

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non-respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

Les 4 principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : 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.

### Taux de la dette

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période ;
- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

### Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (y-compris intérêts courus non échus) et de l'actionnaire de référence.

### Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

### Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux;
- La variation des loyers à périmètre constant fournit une information comparable d'un exercice à l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes ;
- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.
- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

### Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (à la Juste Valeur)

Les emprunts prévoient des covenants fondés sur un ratio LTV. La méthode de calcul de ce ratio est dans ce cas propre au contrat de prêt et peut éventuellement différer de la méthode de calcul "groupe" définie ci-avant.

### Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net R valu  EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- Diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- Augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- Augmenté du nombre d'actions qui seraient cr ees à valeur nulle lors de l'exercice des stock-options attribuées, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net R valu  EPRA au 30 juin 2017 s'établit à 12 256 310 actions. Un détail du calcul figure dans l'annexe des comptes consolidés.

### Projet de développement

Il s'agit de projets en cours de construction à la date de clôture, y compris les immeubles faisant l'objet d'un repositionnement

### Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et retraite la marge faite au niveau de la refacturation des honoraires de gestion ou coûts de structure aux locataires. Le détail du calcul de ce ratio figure dans la partie 1.2.6. du rapport de gestion.

### Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (\*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;  
(\* ) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants
- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;
- Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;

### Résultat net récurrent IFRS

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes. Un détail du résultat net récurrent IFRS figure dans la partie 1.2.3. a) du rapport de gestion.

### Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

### Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements) ;
- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante :  
$$\text{loyers sécurisés annualisés} / (\text{Loyers sécurisés annualisés} + \text{Loyers potentiels})$$

(les loyers potentiels correspondent au produit de la valeur locative de marché au m<sup>2</sup> par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

### Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes



## II - COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES



# SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30/06/2017

Société anonyme au capital de 61.153.170 euros  
Siège social : 11-13, avenue de Friedland - 75008 PARIS  
572 182 269 RCS PARIS

**SOMMAIRE**

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

### BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	30.06.2017	31.12.2016
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations incorporelles		2	7
Immobilisations corporelles		637	642
Immeubles de placement	5.1	911 764	921 453
Immeubles de placement en cours de construction	5.1	18 329	8 622
Actifs financiers	5.2	1 161	1 267
Impôt différé actif		322	322
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>932 212</b>	<b>932 311</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Clients et comptes rattachés	5.3	27 456	25 843
Autres créances et comptes de régularisation	5.4	8 380	14 972
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	19 789	22 590
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>55 624</b>	<b>63 405</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.1	4 330	4 330
<b>TOTAL</b>		<b>992 166</b>	<b>1 000 045</b>

### BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	30.06.2017	31.12.2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	5.6	61 162	60 553
Primes liées au capital	5.6	315 797	314 037
Réserve légale		5 520	3 822
Réserves consolidées		94 916	111 380
Résultat consolidé de l'exercice		8 007	17 093
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>485 402</b>	<b>506 885</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	5.7	425 185	409 673
Autres passifs financiers	5.7	11 195	11 071
Provisions à long terme		487	472
Autres passifs long terme		569	545
Dettes fiscales non courantes	5.8	7 781	7 781
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>445 218</b>	<b>429 542</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7	6 621	23 004
Autres passifs financiers courants		-	2
Dettes fiscales et sociales	5.8	15 801	10 443
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.9	39 124	30 169
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>61 546</b>	<b>63 618</b>
<b>TOTAL</b>		<b>992 166</b>	<b>1 000 045</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Chiffre d'affaires	5.10	44 311	36 579
Achats consommés			(12)
Charges de personnel	5.11	(2 896)	(2 568)
Charges externes	5.11	(8 772)	(7 266)
Impôts et taxes	5.11	(7 175)	(5 808)
Dotations nettes aux amortissements	5.1	(13 324)	(9 898)
Dotations nettes aux provisions	5.1	(45)	(231)
Autres produits d'exploitation		481	36
Autres charges d'exploitation		(139)	(156)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>12 441</b>	<b>10 676</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	-
Coût de l'endettement financier brut		(4 169)	(4 466)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	5.12	<b>(4 169)</b>	<b>(4 466)</b>
Autres produits et charges financiers		(183)	(498)
Impôts sur les résultats		(82)	-
<b>RESULTAT NET</b>		<b>8 007</b>	<b>5 712</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>8 007</b>	<b>5 712</b>
Résultat par action	5.13	0,66	0,60
Résultat dilué par action	5.13	0,66	0,60
<b>RESULTAT NET</b>		<b>8 007</b>	<b>5 712</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>8 007</b>	<b>5 712</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

En milliers d'euros		30.06.2017	30.06.2016
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>			
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>8 007</b>	<b>5 712</b>
Retraitement :			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions		13 309	10 169
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(14)	157
Plus ou moins-value de cession			3
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		383	61
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>21 685</b>	<b>16 102</b>
Charge d'impôt		82	
Coût de l'endettement financier net		4 169	4 466
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>25 936</b>	<b>20 568</b>
Impôts versés		(72)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		19 312	2 083
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>45 175</b>	<b>22 651</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	5.1	(13 208)	(55 488)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations			
Variation des prêts et créances financières consentis			(35)
Incidence des variations de périmètre			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(13 208)</b>	<b>(55 523)</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(36 320)	(28 380)
Dividendes versés aux minoritaires			-
Augmentation de capital	5.6	6 436	7
(Acquisition) / cession des actions propres		19	(67)
Emissions d'emprunts	5.7	99 743	564
Remboursements d'emprunts	5.7	(104 000)	(370)
Variation des autres dettes financières		124	1 365
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap		(770)	(1 217)
Subvention reçue			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>(34 769)</b>	<b>(28 098)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>(2 801)</b>	<b>(60 970)</b>
Trésorerie d'ouverture	5.5	22 590	68 560
Trésorerie de clôture	5.5	19 789	7 590
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(2 801)</b>	<b>(60 970)</b>

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**  
**Comptes consolidés au 30 juin 2017**  
**Page 7/22**

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31.12.2015</b>	<b>47 319</b>	<b>203 568</b>	<b>3 175</b>	<b>111 741</b>	<b>12 429</b>	<b>378 232</b>	-	<b>378 232</b>
Affectation résultat	-	-	646	11 783	(12 429)	-	-	-
Dividendes versés	-	(16 098)	-	(12 283)	-	(28 381)	-	(28 381)
Augmentation de capital	13 233	127 058	-	-	-	140 291	-	140 291
Frais d'augmentation de capit	-	(490)	-	-	-	(490)	-	(490)
Résultat de la période	-	-	-	-	17 093	17 093	-	17 093
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	185	-	185	-	185
Autres mouvements	-	-	-	73	-	73	-	73
Rachat d'actions propres	-	-	-	(119)	-	(119)	-	(119)
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>60 553</b>	<b>314 037</b>	<b>3 821</b>	<b>111 380</b>	<b>17 093</b>	<b>506 885</b>	-	<b>506 885</b>
Affectation résultat	-	-	1 699	15 395	(17 093)	-	-	-
Dividendes versés	-	(4 057)	-	(32 263)	-	(36 320)	-	(36 320)
Augmentation de capital	610	5 818	-	-	-	6 427	-	6 427
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	8 007	8 007	-	8 007
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	383	-	383	-	383
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	20	-	20	-	20
<b>Situation au 30.06.2017</b>	<b>61 162</b>	<b>315 797</b>	<b>5 520</b>	<b>94 916</b>	<b>8 007</b>	<b>485 402</b>	-	<b>485 402</b>



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

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

#### **1.1 Informations générales**

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« Le Groupe ») sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise.

La Société est une société anonyme enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé aux 11-13, avenue de Friedland - 75008 PARIS.

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

La publication des états financiers des comptes arrêtés au 30 juin 2017 a été autorisée par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2017. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

#### **1.2 Principaux évènements de la période**

- En avril 2017, le Groupe a acquis un immeuble de 1 500 m<sup>2</sup> situé dans le Parc du Golf à Aix en Provence pour un montant de 1 768 K€.
- En mai 2017, le Groupe a acquis un immeuble de 1 300 m<sup>2</sup> situé dans le Parc Eiffel Orsay Université pour un montant de 1 451 K€.
- En date du 06 avril 2017, la Société a conclu un emprunt (revolving credit facility (« RCF »)) de 100 MEUR d'une maturité de 7 ans assorti d'un taux variable Euribor+100bps. En date du 29 mai 2017, cette ligne a été intégralement tirée et utilisée à hauteur de 84MEUR pour l'annulation du RCF conclu en 2015.
- 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 2016 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

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2017 du Groupe ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe publiés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016.

### 2.1 Adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2017 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 juin 2017. Il s'agit de :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements à IAS 7	Information liée aux activités de financement	01/01/2017
Amendements à IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes	01/01/2017

### 2.2 Normes et interprétations publiées et pouvant être anticipées au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'Union Européenne et notamment :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
IFRS 9	Instruments financiers	01/01/2018
IFRS 15 (1)	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients	01/01/2018
IFRS 16	Locations	01/01/2019

(1) La présente norme s'applique à tous les contrats conclus avec des clients à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17. Ainsi, les revenus du Groupe ne sont pas concernés par l'application de cette norme.

Le Groupe estime que l'application des autres normes ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

## 2.3 Informations sur le modèle de la juste valeur

### 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	30.06.2017		31.12.2016	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 138 982	930 092	1 129 146	930 074
Immeubles destinés à être cédés	4 330	4 330	4 330	4 330
<b>Total Patrimoine</b>	<b>1 143 312</b>	<b>934 422</b>	<b>1 133 476</b>	<b>934 404</b>
Montant net des avantages accordés aux locataires restant à étaler	1 856		1 609	
<b>Juste valeur des Immeubles des placement</b>	<b>1 145 168</b>		<b>1 135 085</b>	

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs (loyers, vacance commerciale) et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

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

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts en €/m <sup>2</sup>
Bureaux Paris-IdF	max	8,00%	380
	min	4,65%	97
	moyenne pondérée	5,97%	237
Bureaux Régions	max	8,65%	142
	min	6,50%	80
	moyenne pondérée	8,18%	119
Autres actifs	max	9,00%	70
	min	7,00%	44
	moyenne pondérée	8,14%	58
<b>Portefeuille</b>	<b>max</b>	<b>9%</b>	<b>380</b>
	<b>min</b>	<b>4,65%</b>	<b>44</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>6,27%</b>	<b>219</b>

### 3. Périmètre de consolidation

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France et ont une adresse commune : 11-13, avenue de Friedland - 75008 PARIS. Il n'y a pas eu de variation de périmètre depuis le 31 décembre 2016.

#### **4. 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.

À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement à taux variable, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

Au 30 juin 2017, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 426 M€ en valeur nominale, composée de 200 M€ à taux fixe et 226 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 246 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2017, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est intégralement couverte.

Sur la base de la dette au 30 juin 2017, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 1,4 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 + 1,1 M€.

##### ***Risque de contrepartie***

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

##### ***Risque de liquidité***

La Société 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. En conséquence de la survenance de l'un des événements prévus par les contrats, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats, les banques prêteuses peuvent annuler leurs engagements au titre des ouvertures de crédit, déclarer immédiatement exigibles les encours de crédit et les frais y afférant et réaliser tout ou partie des garanties octroyées dans le cadre de ces contrats.

Les 4 principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : 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.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 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 5,8 ans (4,6 ans au 31 décembre 2016).

Le ratio LTV au 30 juin 2017 est de 36,0 % (36,2 % au 31 décembre 2016).

#### ***Risque de change***

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

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

### 5.1 Immeubles de placement

En milliers d'euros	31.12.2016	Acquisitions	Cessions ou mises hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassements	30.06.2017
<b>Immeubles de placement non amortissables</b>	326 848	950	-	-	-	327 797
<b>Immeubles de placement amortissables</b>	772 599	2 614	-	-	-	775 213
<b>Immeubles de placement en valeur brute</b>	1 099 447	3 564	-	-	-	1 103 010
<b>Amortissements</b>	(177 542)	-	-	(13 704)	-	(191 247)
<b>Dépréciations</b>	(451)	-	-	451	-	-
<b>Immeubles de placement en valeur nette</b>	<b>921 452</b>	<b>3 564</b>	-	<b>(13 253)</b>	-	<b>911 764</b>
<b>Immeubles de placement en cours de constructions</b>	<b>8 622</b>	<b>9 706</b>	-	-	-	<b>18 329</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>4 330</b>		-	-	-	<b>4 330</b>
<b>Total Patrimoine</b>	<b>934 404</b>	<b>13 270</b>	-	<b>(13 253)</b>	-	<b>934 422</b>

Les acquisitions intervenues au cours du premier semestre 2017 se décomposent principalement comme suit :

- Acquisition du bâtiment du Parc Eiffel Orsay Université (1,5 M€)
- Acquisition du bâtiment du Parc du Golf à Aix en Provence (1,8 M€)
- Coûts de construction du Bâtiment Cap Gemini (2,8 M€)
- Coûts de construction du bâtiment SERAMM (0,8 M€)
- Coûts liés au développement des réserves foncières de Massy (2,9 M€)

Les actifs destinés à être cédés comprennent un bâtiment technique situé à Bobigny et actuellement sous promesse de vente.

## 5.2 Actifs financiers

### Actifs financiers non courants – Nature

en milliers d'euros	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
<b>Clôture au 31.12.2015</b>				
Solde net à l'ouverture	222	342	39	603
Augmentations	-	202	28	231
Reclassements	-	-	-	-
Diminutions	-	(103)	0	(103)
Effet juste valeur (résultat)	536	-	-	536
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>758</b>	<b>442</b>	<b>67</b>	<b>1 267</b>
<b>Clôture au 31.12.2016</b>				
Solde net à l'ouverture	759	442	67	1 267
Augmentations	-	-	11	11
Reclassements	-	74	(74)	-
Diminutions	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	(117)	-	-	(117)
<b>Solde net au 30.06.2017</b>	<b>641</b>	<b>516</b>	<b>4</b>	<b>1 161</b>

### Instruments dérivés :

Le Groupe a contracté des instruments financiers (CAP) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Les différences de valeur des instruments financiers entre chaque arrêté sont portées au résultat financier (- 117K€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017).

Les justes valeurs des instruments dérivés ont été déterminées par un prestataire externe spécialisé à partir d'un modèle de valorisation reconnu utilisant des données observables (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

### Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 30 juin 2017

Type de contrat	Date de départ	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur (en K€)
CAP	30/01/2016	30/07/2017	50 000	Euribor 3 mois	0,00%	-
CAP	30/01/2016	30/10/2018	60 000	Euribor 3 mois	0,10%	7
CAP	30/11/2016	30/11/2021	50 000	Euribor 3 mois	0,25%	433
CAP	30/01/2017	30/07/2020	50 000	Euribor 3 mois	0,00%	201
CAP	28/06/2013	13/11/2017	35 525	Euribor 3 mois	2,00%	-
<b>TOTAL</b>			<b>245 525</b>			<b>641</b>

### 5.3 Clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	30.06.2017	31.12.2016
Clients et comptes rattachés	28 266	26 621
Dépréciation des Clients	(809)	(778)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>27 457</b>	<b>25 843</b>

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors de leur quittance. Toutefois, en application de la norme IAS 17, les avantages accordés aux locataires (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme du bail. En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés et une créance (2,2 M€ au 30 juin 2017) correspondant aux montants des avantages restant à étaler est enregistrée au bilan.

### 5.4 Autres créances et comptes de régularisation

en milliers d'euros	30.06.2017	31.12.2016
Avances et acomptes versés	286	26
Avoir à recevoir sur immobilisations	1 143	8 078
Créances sur l'Etat	2 899	3 213
Fournisseurs débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	2 113	556
Créances diverses	3 955	5 115
Autres créances	10 396	16 988
Dépréciation des autres créances	(2 016)	(2 016)
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>8 380</b>	<b>14 972</b>

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des remboursements de TVA à venir.

Les avoirs à recevoir sur immobilisations correspondent principalement aux taxes réglées à la suite du dépôt de permis de construire initial de Massy et demandées en remboursement lors du retrait de celui-ci en octobre 2016. Au 30 juin 2017, un montant de 1 143 K€ reste à recevoir sur ces sommes.

Les créances diverses sont constituées essentiellement au 30 juin 2017 :

- de 2 016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées ;
- de 1 667 K€ d'avances versées sur les travaux de réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (porté par la SCI Comète).

### 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'euros	30.06.2017	31.12.2016
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	19 789	22 590
Total Trésorerie active	19 789	22 590
Solde créditeurs de banque	-	-
<b>Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>19 789</b>	<b>22 590</b>



## 5.6 Capital et primes liées au capital

- **Composition du capital social**

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>9 463 747</b>	<b>5</b>	<b>47 319</b>	<b>203 568</b>	<b>250 887</b>
Augmentation de capital	2 646 762	-	13 233	127 058	140 291
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	(490)	(490)
Dividendes versés	-	-	-	(16 098)	(16 098)
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>12 110 509</b>	<b>5</b>	<b>60 552</b>	<b>314 037</b>	<b>- 374 590</b>
Augmentation de capital	121 913	-	610	5 818	6 427
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(4 057)	(4 057)
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
<b>Au 30 juin 2017</b>	<b>12 232 422</b>	<b>5</b>	<b>61 162</b>	<b>315 798</b>	<b>- 376 960</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

- **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 30 juin 2017
11 octobre 2012	2 788		(2 195)		4	597
11 avril 2013	11 153				66	11 219
<b>TOTAL</b>	<b>13 941</b>		<b>(2 195)</b>		<b>70</b>	<b>11 816</b>

En date du 30 juin 2017 et suite à l'émission d'actions, il a été procédé à l'ajustement du nombre d'actions sous option et de leur prix d'exercice.

### Estimation de la valeur des options

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

Date du Conseil d'Administration	Options en circulation			Options exerçables
	Nombre d'options	Date limite d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	
11 octobre 2012	597	11/10/2017	37,79	597
11 avril 2013	11 219	11/04/2018	40,54	11 219
<b>TOTAL</b>	<b>11 816</b>			<b>11 816</b>

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Etat	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
11/10/2012	En cours	04/09/2014	37,79€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	40,54€	30,63€	31,08%	0,596%

- **Attribution d'actions gratuites**

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31 décembre 2016	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 30 juin 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				14 000	704 844	50,35
<b>TOTAL</b>	<b>24 500</b>				<b>24 500</b>		

Au 30 juin 2017, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 383 milliers d'euros.

## 5.7 Emprunts et dettes financières

- Emprunts et dettes financières – Variations par nature**

en milliers d'euros	31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	30.06.2017
Emprunt et dettes financières	409 673	99 743	(84 231)	-	-	425 185
- Dettes sur CAP et SWAP	0	-	-	-	-	0
- Dépôts et caution. reçus	11 071	325	(202)	-	-	11 195
Total autres passifs financiers	11 071	325	(202)	-	-	11 195
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>420 744</b>	<b>100 068</b>	<b>(84 431)</b>	-	-	<b>436 380</b>
- Autre emprunt	19 781	-	(19 781)	-	-	-
- Intérêts courus	3 220	6 621	(3 220)	-	-	6 621
- Concours bancaires	-	-	-	-	-	-
Total des emprunts et dettes financières						
à moins d'un an	23 001	6 621	(23 001)	-	-	6 621
- Dettes sur CAP et SWAP	-	-	-	-	-	-
- Dépôts et caution. reçus	2	-	(2)	-	-	(0)
Total autres passifs financiers	2	-	(2)	-	-	(0)
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>23 003</b>	<b>6 621</b>	<b>(23 001)</b>	-	-	<b>6 621</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>443 747</b>	<b>106 688</b>	<b>(107 436)</b>	-	-	<b>443 001</b>

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

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	206,2	225,6	<b>431,8</b>

Le taux moyen de financement du Groupe est de 1,86 % au 1<sup>er</sup> semestre 2017 (contre 1,85 % sur l'année 2016).

### 5.8 Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	30.06.2017	31.12.2016
Dettes fiscales non courantes (Exit Tax)	7 781	7 781
Impôt différé passif	-	-
<b>Dettes fiscales (impôt sur les sociétés)</b>	<b>7 781</b>	<b>7 781</b>
Dettes sociales	1 288	1 602
Dettes fiscales courantes (Exit Tax)	3 966	3 890
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	10 546	4 951
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>15 800</b>	<b>10 443</b>

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement (4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées).

### 5.9 Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	30.06.2017	31.12.2016
Dettes fournisseurs	8 236	5 342
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	1 581	1 457
Dividende à payer	-	-
Jetons de présence	126	252
Avances et acomptes reçus	6 882	1 217
Clients créditeurs	-	-
Autres dettes d'exploitation	1 445	1 541
Produits constatés d'avance	20 855	20 359
<b>TOTAL</b>	<b>39 124</b>	<b>30 168</b>
<b>Autres passifs long terme</b>		
Produits constatés d'avance	570	545
Autres dettes d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>570</b>	<b>545</b>

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 30 juin 2017 du quittancement des loyers du 3ème trimestre 2017.

### 5.10 Chiffre d'affaires

en milliers d'euros	30.06.2017	30.06.2016
Produits de location	34 379	28 872
Chiffre d'affaires VEFA	16	-
Autres produits locatifs	9 916	7 706
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>44 311</b>	<b>36 579</b>

Les autres produits locatifs sont principalement des refacturations de taxes foncières, taxes sur les bureaux.

### 5.11 Charges de personnel, externes, impôts et taxes

- **Charges de personnel**

en milliers d'euros	30.06.2017	30.06.2016
Rémunération du personnel	(1 582)	(1 674)
Charges sociales	(930)	(833)
Charges sur paiements en actions	(383)	(61)
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>(2 896)</b>	<b>(2 568)</b>

- **Charges externes**

en milliers d'euros	30.06.2017	30.06.2016
- Locations et charges locatives	(6 549)	(4 891)
- Entretien et réparations	(111)	(172)
- Primes d'assurance	(417)	(407)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(942)	(1 394)
- Pub, publication, relations publiques	(234)	(129)
- Autres services extérieurs	(519)	(273)
<b>Total des charges externes</b>	<b>(8 772)</b>	<b>(7 266)</b>

- **Impôts et taxes**

en milliers d'euros	30.06.2017	30.06.2016
Taxes foncières	(4 889)	(3 884)
Autres impôts et taxes	(2 286)	(1 924)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(7 175)</b>	<b>(5 808)</b>

### 5.12 Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	30.06.2017	30.06.2016
- Revenus des valeurs mobilières de placement	-	-
- Revenus de prêts	-	-
<b>Total des produits de trésorerie et équivalents</b>	-	-
- Intérêts sur opérations de financement	(4 169)	(4 466)
<b>Total des coûts de l'endettement financier brut</b>	<b>(4 169)</b>	<b>(4 466)</b>
<b>TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(4 169)</b>	<b>(4 466)</b>

### 5.13 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	30.06.2017	30.06.2016
Résultat de l'exercice	8 007	5 712
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 134 113	9 466 922
Résultat de base par action (€ par action)	0,66	0,60

- **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 tous les bons de souscription et des stock-options.

En milliers d'euros	30.06.2017	30.06.2016
Résultat de l'exercice	8 007	5 712
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	12 161 887	9 480 746
Résultat dilué par action (€ par action)	0,66	0,60

- **Instruments dilutifs**

Les instruments au 30 juin 2017 pouvant donner accès au capital de la Société se détaillent de la façon suivante :

	Nombre d'actions dilué
Actions	12 232 422
Stock-options	2 862
Actions gratuites	24 500
Actions propres	(3 474)
<b>TOTAL</b>	<b>12 256 310</b>

#### 5.14 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30.06.2017	31.12.2016
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	6 715	12 733
Promesses de vente d'immeubles	4 250	4 250
Autres	100	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>10 965</b>	<b>16 983</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>		
Lignes de crédit non utilisées	350 000	330 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>		
Promesses de vente d'immeubles	1 250	-
Cautions locataires et garanties à première demande	3 797	1 842
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	25 000	15 000
Autres	100	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>380 047</b>	<b>346 842</b>

#### 5.15 Evènements postérieurs à la clôture

En date du 19 juillet 2017, la Société a émis un EURO PP d'un montant nominal de 90MEUR d'une maturité de 10 ans assorti d'un coupon de 2,98%.

En date du 21 juillet 2017, le Groupe a acquis un immeuble dans le Parc du Golf à Aix en Provence pour un montant de 1 394 K€.

### III - ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



**PricewaterhouseCoopers Audit**

63 rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**EXPERTISE ET AUDIT SA**  
***Membre de RSM International***  
26 rue Cambacérés  
75008 Paris

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle****(Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017)****SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

11-13 Avenue de Friedland  
75008 Paris

Aux Actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**I - Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

**II - Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 juillet 2017

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

EXPERTISE ET AUDIT SA  
*Membre de RSM International*



Stéphane Marie

**IV - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Je soussigné, Philippe LEMOINE, Directeur Général,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société de la Tour Eiffel et de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris,

Le 26 juillet 2017

