

COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

1 - BILAN ACTIF	108
2 - BILAN PASSIF	109
3 - COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL	110
4 - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	111
5 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	112
6 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	113
7 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	149

1 – BILAN ACTIF

En K€	Notes	31 décembre 2012	31 décembre 2011
		Net	Net
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	356	410
Immeubles de placement	2	872.789	990.296
Écarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	24	19
Actifs financiers	5	1.678	466
Impôt différé actif	14	322	322
Total des actifs non courants (I)		875.169	991.513
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	7	23.642	18.686
Autres créances et comptes de régularisation	8	10.166	7.559
Autres actifs courants	5	-	240
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	3.157	16.363
Total des passifs courants (II)		36.965	42.848
Actifs destinés à être cédés (III)	6	42.600	8.916
TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III)		954.734	1.043.277

2 – BILAN PASSIF

En K€	Notes	31 décembre 2012	31 décembre 2011
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)			
Capital	10	30.553	28.681
Primes liées au capital	10	52.877	41.947
Réserve légale		2.868	2.796
Réserves consolidées		290.466	284.437
Résultat consolidé de l'exercice		(6.071)	29.350
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		370.693	387.211
Intérêts minoritaires (B)		-	-
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		370.693	387.211
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts à long terme	11	500.106	572.131
Autres passifs financiers	11	28.070	21.594
Provisions à long terme	12	309	294
Dettes fiscales	13	-	-
Impôt différé passif	14	-	-
Autres passifs long terme	15	291	290
Total des passifs non courants (II)		528.776	594.309
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	16.752	22.018
Autres passifs financiers	11	860	864
Provisions (part à moins d'un an)	12	-	-
Dettes fiscales et sociales	13	9.146	8.245
Dettes fournisseurs et autres dettes	15	28.507	30.630
Total des passifs courants (III)		55.265	61.757
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		954.734	1.043.277

3 – COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

En K€	Notes	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Chiffre d'affaires	16	82.371	82.314
Achats consommés	17	(45)	(171)
Charges de personnel	18	(5.811)	(3.966)
Charges externes	18	(14.711)	(14.636)
Impôts et taxes	18	(9.528)	(9.327)
Dotations nettes aux amortissements	19	(98)	(839)
Dotations nettes aux provisions	19	462	394
Solde net des ajustements de valeur	20	(30.026)	(3.109)
Autres produits d'exploitation	21	73.491	39.620
Autres charges d'exploitation	21	(73.407)	(38.519)
Résultat opérationnel		22.698	51.761
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		89	152
Coût de l'endettement financier brut		(19.760)	(22.790)
Coût de l'endettement financier net	22	(19.671)	(22.638)
Autres produits et charges financiers	23	(8.607)	323
Impôts sur les résultats	24	(491)	(96)
RÉSULTAT NET		(6.071)	29.350
Intérêts minoritaires		-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		(6.071)	29.350
Résultat par action	25	(1,05)	5,27
Résultat dilué par action	25	(1,04)	5,25
Résultat net		(6.071)	29.350
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat global		(6.071)	29.350
Dont : - part du Groupe		(6.071)	29.350
- part des intérêts minoritaires		-	-

4 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	(6.071)	29.350
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	112	839
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	30.026	3.109
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	9.761	(1.142)
Plus ou moins-values de cession	1.151	(1.349)
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	34.979	30.807
Charge d'impôt	491	96
Coût de l'endettement financier net	19.671	22.638
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	55.141	53.541
Impôts versés	(62)	(489)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(4.982)	3.564
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	50.097	56.616
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(18.998)	(15.266)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	66.735	38.895
Variation des prêts et créances financières consentis	(1.014)	1.162
Incidence des variations de périmètre	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	46.723	24.791
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	(11.281)	(15.744)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	-	-
(Acquisition) / cession des actions propres	(37)	98
Émissions d'emprunts	419.700	51.204
Remboursements d'emprunts	(498.447)	(87.086)
Intérêts financiers nets versés	(19.977)	(22.705)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(110.042)	(74.233)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(13.222)	7.174
Trésorerie d'ouverture	16.362	9.189
Trésorerie de clôture	3.140	16.363
Variation de trésorerie	(13.222)	7.174

5 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En K€	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31/12/2010	27.961	34.478	2.717	265.787	42.487	373.430	-	373.430
Affectation résultat	-	-	79	42.408	(42.487)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(23.933)	-	(23.933)	-	(23.933)
Augmentation de capital	720	7.469	-	-	-	8.189	-	8.189
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	29.350	29.350	-	29.350
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans stock-options	-	-	-	77	-	77	-	77
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	97	-	97	-	97
Situation au 31/12/2011	28.681	41.947	2.796	284.437	29.350	387.211	-	387.211
Affectation résultat	-	-	72	29.278	(29.350)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(24.082)	-	(24.082)	-	(24.082)
Augmentation de capital (Note 10)	1.872	10.930	-	-	-	12.802	-	12.802
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(6.071)	(6.071)	-	(6.071)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans stock-options	-	-	-	871	-	871	-	871
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	(38)	-	(38)	-	(38)
Situation au 31/12/2012	30.553	52.877	2.868	290.466	(6.071)	370.693	-	370.693

6 – ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

6.1 – INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société de la Tour Eiffel et ses filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise.

La Société de la Tour Eiffel est une société anonyme enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé au 20-22 rue de la Ville l'Évêque à Paris.

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

Les états financiers consolidés au 31 décembre ont été arrêtés le 20 mars 2013 par le Conseil d'administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

6.2 – MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

6.2.1 – BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés du Groupe de la Société de la Tour Eiffel ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les états financiers consolidés du Groupe sont aussi conformes aux normes internationales d'informations financières (IFRS) publiées par l'*International Accounting Standard Board* (IASB).

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables de la Société. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives en regard des états financiers consolidés sont exposés au paragraphe 5.

Les normes et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2012 sont les suivantes :

- Amendements à IFRS 7 « Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers » applicable à compter du 1^{er} juillet 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 23 novembre 2011 ;

Ces amendements n'ont pas d'effet sur les comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes, susceptibles d'être appliquées au groupe Société de la Tour Eiffel, ont été publiées, mais ne sont pas applicables au 1^{er} janvier 2012 et n'ont pas été adoptées par anticipation :

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1^{er} janvier 2015 et non adoptée encore par l'Union européenne ;
- Amendement à IAS 27 « États financiers individuels » applicable au 1^{er} janvier 2013, l'Efrag propose que sa date d'application soit reportée au 1^{er} janvier 2014 ;
- Amendement à IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et coentreprises ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ». La date d'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier, 2013, l'Efrag propose que sa date d'application soit reportée au 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 10 « Consolidated Financial Statements ». La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1^{er} janvier 2013, l'Efrag propose que sa date d'application soit reportée au 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 11 « Joint Arrangements » annule et remplace IAS 31 « Participation dans des coentreprises » et SIC - 13 « Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs », la date d'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities ». L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 13 « Fair Value Measurement ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1^{er} janvier 2013.
- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2012. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 5 juin 2012 ;

- Amendements à IAS 12 « Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents ». Ces nouvelles dispositions introduisent une présomption selon laquelle l'actif est recouvré entièrement par la vente, à moins que l'entité puisse apporter la preuve que le recouvrement se produira d'une autre façon, ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 5 juin 2012 ;
- **Amendement à IAS 32 « Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » clarifie la signification de « doit posséder un droit juridique exécutoire de compensation des montants comptabilisés » et que certains systèmes de compensation globaux peuvent être considérés équivalents à un règlement sur la base du montant net. Cet amendement a été adopté par l'Union européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014 ;**
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ». Cet amendement a été adopté par l'Union européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013.

6.2.2 - MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Filiales

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

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

d'acquisition, et cela quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

L'excédent du coût d'acquisition sur la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat (cf. Note 3).

6.2.3 - REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'ACTIFS

6.2.3.1 - Regroupement d'entreprises

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

Dans ce cas, un impôt différé et un goodwill sont susceptibles d'être constatés.

Le goodwill représente l'excédent du coût d'une acquisition sur la juste valeur de la quote-part du Groupe dans les actifs et passifs identifiables, et les passifs éventuels, de la filiale à la date d'acquisition. (cf § 2.2)

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

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

Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT), dont on s'attend à ce qu'elles tirent avantage du regroupement, aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable de l'UGT sur sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable d'une UGT est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité.

Le traitement de ces acquisitions en tant que regroupements d'entreprises a pour conséquence la comptabilisation d'impôts différés passifs sur la différence entre la valeur fiscale et la juste valeur des immeubles à la date d'acquisition ainsi que sur les ajustements de juste valeur ultérieurs effectués à l'occasion de l'exercice de juste valeur (cf. Note 2.17). De même, les frais d'acquisition sont compris dans le coût d'acquisition des titres. Le traitement comptable applicable à ces deux éléments a pour effet d'augmenter mécaniquement le goodwill.

La revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu.

En effet, les UGT, au niveau desquelles les écarts d'acquisition sont testés, correspondent, au cas particulier, aux immeubles portés par les sociétés immobilières. Les valeurs recouvrables de ces UGT, déterminées sur la base de flux futurs de trésorerie actualisés, correspondant généralement aux valeurs d'expertise, (c'est-à-dire les nouvelles valeurs réévaluées des immeubles), elles ne peuvent donc justifier l'écart d'acquisition attaché qui doit être déprécié.

En conséquence, l'application de la norme IAS 36 conduit à constater intégralement en charge les écarts d'acquisition dès l'exercice d'acquisition ; dans le cas présent la dépréciation est constatée dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

Les écarts d'acquisition négatifs sont portés en résultat dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

6.2.3.2 - Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écarts d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 paragraphe 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

6.2.4 - INFORMATIONS SECTORIELLES

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.

6.2.5 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à du matériel de bureau, informatique et de transport ainsi que de l'aménagement de bureau. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

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

6.2.6 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. La contrepartie de la variation de juste valeur est enregistrée en résultat dans la ligne « solde net des ajustements de valeurs ». Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du Groupe est la valeur hors droit déterminée par les experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Conformément à la norme IAS 40 révisée, les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement sont enregistrés en « Immeubles de placement » et sont évalués à la juste valeur (méthode retenue par le Groupe).

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

Le Groupe a confié aux différents experts indépendants suivants le soin d'évaluer son patrimoine :

- BNP Paribas Real Estate Valuation,
- Savills,
- Cushman & Wakefield Expertise,
- Crédit Foncier Expertise.

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

Les experts ont utilisé pour la valorisation la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le Groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants...).

Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux.

Les taux de rendement instantanés calculés résultant de ces expertises ont été rapprochés des valeurs comparables du marché afin d'ajuster les valeurs en conséquence.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où la Société a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC...), de conditions suspensives de mise en œuvre technique et commerciale.

Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires.

Les immeubles de placement dont la restructuration fait l'objet d'aléas significatifs sont évalués selon leur état à la clôture.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché N – (valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.2.7 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Conformément à la norme IAS 38, les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du contrat liant la société Tour Eiffel Asset Management et la Société Tour Eiffel valorisé dans le cadre

de l'acquisition de Tour Eiffel Asset Management (anciennement Awon Asset Management) en date du 16 mai 2006.

Ce contrat a été amorti sur sa durée ferme, soit jusqu'au 31 décembre 2011.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels. Ceux-ci sont évalués à leur coût et amortis linéairement sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.

6.2.8 – ACTIFS FINANCIERS

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

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

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les 12 mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture. Ils sont comptabilisés à leur date de règlement.

Pour le Groupe cela concerne la valorisation des CAPs et SWAPs. La Société Tour Eiffel utilise ces instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants.

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

6.2.9 – CLIENTS, COMPTES RATTACHÉS

Les créances clients sont comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

6.2.10 – TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La rubrique « Trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à 3 mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ».

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidité et d'absence de volatilité requise par IAS 7.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

6.2.11 – 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.

Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé, et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé.

Un actif non courant est classé en « actifs destinés à être cédés » s'il existe un engagement juridique (promesse de vente).

La Société s'attend à ce que la vente intervienne dans le délai de 12 mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le principe de la juste valeur.

6.2.12 – CAPITAUX PROPRES ET PAIEMENTS EN ACTIONS

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

La juste valeur des bons de souscription d'actions et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution.

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

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

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

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

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

6.2.13 – EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Emprunts

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

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts à remboursement *in fine* existants est réalisé de manière linéaire, l'écart par rapport à la méthode du taux d'intérêt effectif étant peu significatif.

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

Instruments de couverture

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

Les instruments financiers sont comptabilisés à la date de règlement. Ils sont évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers comprennent principalement les justes valeurs des CAPs et SWAPs ainsi que des dépôts et cautionnements reçus.

Les CAPs et SWAPs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations d'une période à l'autre sont enregistrées en résultat. La Société Tour Eiffel utilise ces instruments afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

6.2.14 – 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.

6.2.15 – AVANTAGES SOCIAUX

Engagements de retraite

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 2012 est de 23 personnes, dont 22 personnes au sein de la société Tour Eiffel Asset Management et 1 personne au sein de la Société de la Tour Eiffel.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 2,69 %),
- d'hypothèses de mortalité (*source INSEE 2012*),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 3,92 %
- d'un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 171 K€.

6.2.16 – DETTES AVEC DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

Les valeurs de ces dettes sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Les seuls différés de paiement constatés concernent : l'*exit tax* relative à l'entrée dans le régime SIIC et les dépôts de garantie des locataires. Le principal retraitement qui a été opéré concerne l'actualisation de l'*exit tax*.

6.2.17 – IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Régime fiscal du Groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du premier trimestre 2004.

Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

La Société de la Tour Eiffel a opté pour le statut 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.

En conséquence de ce choix, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées. Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opération n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC.

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

6.2.18 – RECONNAISSANCE DES PRODUITS

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

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

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

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

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

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

6.2.19 – SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

Le « solde net des ajustements de valeur » correspond à la dépréciation des écarts d'acquisition (cf. Note 2.3.1) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement (cf. Note 2.6).

6.2.20 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

Les « autres produits et charges d'exploitation » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents visés au paragraphe 28 du « IASB Framework », tel que par exemple :

- une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- certaines charges de restructuration,
- une provision relative à un litige majeur pour l'entreprise.

6.2.21 – CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

Dans ces contrats de location-financement, le Groupe (bailleur) a transféré au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à l'actif ; le bailleur conserve le droit de créance que lui confère le financement consenti au preneur.

Le bailleur comptabilise sa créance pour un montant égal à la somme actualisée des paiements minimaux de la location-financement majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur, au taux implicite du contrat (IAS17.4).

Les règlements sont ventilés entre le remboursement de la créance et les produits financiers.

Les informations sur les règlements futurs ne sont pas communiquées en raison de leur caractère immatériel.

6.2.22 – DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

6.3 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

6.3.1 – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2012	% d'intérêt Déc. 2011	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société-mère			
SCI DU 153 AVENUE JEAN-JAURÈS	419 127 287	I.G.*	100 %	100 %	Décembre 2003
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	100 %	100 %	Avril 2004
SCI MARCEAU BEZONS	429 665 672	T.U.P le 29 octobre 2012	100 %	100 %	Juin 2004
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	100 %	100 %	Avril 2004
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	100 %	100 %	Septembre 2004
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	100 %	100 %	Novembre 2004
SCI COMÈTE	479 576 761	I.G.*	100 %	100 %	Décembre 2004
SCI ÉTUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	100 %	100 %	Janvier 2005
SCI CAEN-COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	100 %	100 %	Mai 2005
SAS LOCAFIMO ⁽¹⁾	692 031 149	I.G.*	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI LA RIVIÈRE GIRAUDIÈRE ⁽¹⁾	388 323 909	T.U.P le 29 octobre 2012	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI BOTARDIÈRE ⁽¹⁾	397 968 207	T.U.P le 30 novembre 2012	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI PARIS CHARONNE ⁽¹⁾	403 104 458	T.U.P le 30 juin 2012	100 %	100 %	Décembre 2005
TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G.*	100 %	100 %	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	I.G.**	100 %	100 %	Juin 2006
SCI COGOLIN GAOU	442 525 382	T.U.P le 30 novembre 2012	100 %	100 %	Juin 2006
SCI DE LA CRAU	447 913 278	T.U.P le 30 novembre 2012	100 %	100 %	Juin 2006
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	IG*	100 %	100 %	Mai 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG*	100 %	100 %	Mai 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG*	100 %	100 %	Juillet 2006
SCI VÉLIZY TOPAZ	328 223 706	IG**	100 %	100 %	Décembre 2006
SCI ARMAN AMPÈRE	509 498 523	IG*	100 %	100 %	Décembre 2008
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	IG*	100 %	100 %	Février 2011

⁽¹⁾ Sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo

* Intégration Globale

** Acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs conformément au paragraphe 2.3.2

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France et ont une adresse commune :
20-22, rue de la Ville l'Évêque, 75008 Paris.

6.3.2 - VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Les SCI Paris Charonne, La Rivière Giraudière, Botardière, Cogolin Gaou et De Le Crau ont fait l'objet d'une Transmission universelle de Patrimoine au profit de la Société Locafimo, respectivement en date du 30 juin 2012, du 29 octobre 2012 et du 30 novembre 2012. La SCI Marceau Bezons a fait l'objet d'une Transmission universelle de Patrimoine au profit de la SA Société de la Tour Eiffel, en date du 29 octobre 2012.

6.4 - MÉTHODES COMPTABLES

Risques de marché

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

Dans un contexte global de crise sur les marchés financiers, la politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur son résultat et son cash flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés (CAPs et SWAPs) pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées.

Pour les placements effectués par la Société de la Tour Eiffel, la Société n'a enregistré aucune perte sur ses placements en Sicav, notamment suite à la crise des *subprimes*. En effet, les véhicules de placement utilisés sont liquides, sécurisés et peu volatils. Ce qui permet de les classer en « Trésorerie et équivalent de trésorerie ».

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 514,6 M€, composée de 311,4 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 311,4 M€) et 203,2 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 196,8 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2012, le risque de taux de la dette est couvert à 98,7 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2012, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 1 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3 mois à 0 %, la baisse des frais financiers est estimée à 0,2 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

Risques sur actions autodétenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 24 mai 2012, la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenues au 31 décembre 2012, soit 94 597 titres, le risque sur la valeur des actions à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,4 M€.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en France, le Groupe estime ne pas être exposé à un risque de change.

Risque de liquidité

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats-cadres destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du Groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine. Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipé selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

Ces cas sont, notamment, le défaut de paiement d'un montant dû, le non-respect de certains ratios financiers, le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales, l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ; la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ; le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements, du défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu, la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre ; l'existence de procédures collectives ; la dissolution ; la fusion non autorisée par le prêteur ; la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ; l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée, la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ; la

perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ; les réserves des Commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat-cadre.

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

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

Les deux 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 du second trimestre 2013 et des projections de frais financiers sur les 3 trimestres suivants par les loyers nets du second trimestre 2013 et ceux projetés sur les trois trimestres suivants.

Financement et principaux covenants bancaires au 31 décembre 2012

	31/12/2012 Dette bancaire consolidée en M€	Covenants bancaires		Derniers ratios publiés		Échéance	Immeuble financé
		LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR		
Société Générale / BECM	41,2	65 %	145 %	50,1%	186 %	15/04/2018	Portefeuille « La Poste »
Société Générale (50 %) - Crédit Foncier (50 %)	46,6	65 %	110 %	47 %	140 %	28/03/2017	Massy Ampère & Montpellier
Société Générale	12	NA	110 %	NA	178 %	14/01/2015	Amiens & St-Cloud
Pool PBB-CFF-SG-CACIB	282,5	62,5 %	120 %	61,3%	156 %	13/11/2017	Locafimo
SAAR LB	8,8	72 %	176 %	65 %	274 %	26/06/2019	Berges de l'Ourcq
	20,9	53 %	192 %	46 %	316 %	26/06/2019	Comète-Plessis
	20,2	63 %	159 %	56 %	248 %	26/06/2019	Champigny Carnot
	12,4	58 %	178 %	50 %	277 %	26/06/2019	Jean-Jaurès
	15,9	52 %	233 %	51 %	365 %	26/06/2019	Caen-Colombelles
	10,7	70 %	148 %	65 %	238 %	26/06/2019	Étupes de l'Allan
	5,9	60 %	159 %	55 %	261 %	26/06/2019	Grenoble Polytec
	19,5	56 %	150 %	49 %	241 %	26/06/2019	Rueil National
Crédit Agricole Ile-de-France	7,7	70 %	115 %	60 %	115 %	29/06/2022 29/06/2027	Vélizy Energy II
Crédit Foncier	10,3	65 %	110 %	NA ^(*)	NA ^(*)	30/06/2018	Montrouge Arnoux
Total	514,6						

(*) Non Applicable - aucun ratio publié au 31 décembre 2012 car l'immeuble n'est pas livré.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2012 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

6.5 – ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Évaluation des immeubles

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Selon la nature et la localisation géographique de certains immeubles, ces évaluations ont été réalisées dans un contexte incertain rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché. 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.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.

La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

6.6 - NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU
DES FLUX DE TRÉSORERIE

NOTE 1 : ACTIFS CORPORELS

Variation par nature

En K€	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, mat. Informatique	Total
Exercice clos le 31/12/2011			
Solde net à l'ouverture	-	369	369
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	136	136
Cessions	-	(65)	(65)
Reclassement	-	59	59
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(89)	(89)
Solde net à la clôture	-	410	410
Au 31/12/2011			
Brut	-	861	861
Amortissement cumulé	-	(451)	(451)
Valeur nette comptable	-	410	410
Arrêté du 31/12/2012			
Solde net à l'ouverture	-	410	410
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	30	30
Cessions	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(84)	(84)
Solde net à la clôture	-	356	356
Au 31/12/2012			
Brut	-	886	886
Amortissement cumulé	-	(530)	(530)
Valeur nette comptable	-	356	356

NOTE 2 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

Variation par nature

En K€	Immeubles de placement
Clôture au 31/12/2011	
Solde net à l'ouverture	1.004.809
Acquisitions	13.504
Dépenses ultérieures	4.441
Cessions	(20.100)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(8.916)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	(333)
Effet juste valeur (résultat)	(3.109)
Solde net à la clôture	990.296
Clôture du 31/12/2012	
Solde net à l'ouverture	990.296
Acquisitions	11.794
Dépenses ultérieures	5.526
Cessions ^(*)	(66.905)
Reclassement	(106)
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(38.025)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(29.791)
Solde net à la clôture	872.789

(*) Les cessions ont été les suivantes :

- 18.200 K€ : immeuble de la SCI De Brou cédé le 11 juin,
- 11.120 K€ : immeuble de la SCI Cogolin Gaou cédé le 11 juin,
- 7.340 K€ : immeuble de la SCI De La Crau cédé le 11 juin,
- 3.000 K€ : immeuble de la SCI La Rivière Giraudière cédé le 12 juin,
- 5.000 K€ : immeuble de la SCI Botardièrre cédé le 12 juin,
- 3.355 K€ : immeuble de la SCI Caen-Colombelle cédé le 4 décembre 2012,
- 18.890 K€ : immeubles Centrale Parc et bâtiments F et J du Parc des Tanneries de Locafimo, respectivement cédés les 16 octobre 2012, 12 juillet 2012 et 19 septembre 2012.

Restrictions relatives à la possibilité de cession d'immeuble de placement ou de récupération des produits de leur cession.

Aucun immeuble de placement ne fait l'objet d'une telle restriction.

NOTE 3 : ÉCARTS D'ACQUISITION

En K€	Comète	Arman F02	Jean-Jaurès	Locafimo ⁽¹⁾	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31/12/2011					
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-
Au 31/12/2011					
Brut	2.350	1.873	262	20.014	24.499
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(20.014)	(24.499)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-
Clôture au 31/12/2012					
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	(3.514)	-
Provisions	-	-	-	3.514	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-
Au 31/12/2012					
Brut	2.350	1.873	262	16.500	20.985
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(16.500)	(20.985)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-

(1) L'écart d'acquisition et la provision correspondante ont été ajustés suite aux cessions des immeubles de la société Locafimo.

NOTE 4 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation par nature

En K€	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31/12/2011			
Solde net à l'ouverture	-	764	764
Acquisitions	-	5	5
Cessions	-	(11)	(11)
Amortissement	-	(739)	(739)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	19	19
Au 31/12/2011			
Brut	-	4.234	4.234
Amortissement cumulé	-	(4.215)	(4.215)
Valeur nette comptable	-	19	19
Clôture au 31/12/2012			
Solde net à l'ouverture	-	19	19
Acquisitions	-	18	18
Cessions	-	-	-
Sortie d'amortissement sur cessions	-	-	-
Amortissement	-	(13)	(13)
Reclassement	-	-	-
Solde net à la clôture	-	24	24
Au 31/12/2012			
Brut	-	4.244	4.244
Amortissement cumulé	-	(4.220)	(4.220)
Valeur nette comptable	-	24	24

Les actifs incorporels ont été acquis et ne font pas l'objet de réévaluation.

À la clôture, les immobilisations incorporelles sont composées des valeurs nettes de concessions, brevet et droits similaires détenus par les sociétés Tour Eiffel Asset Management et Société de la Tour Eiffel.

Le contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management le 1^{er} septembre 2010) dans le périmètre de consolidation (en 2006) est intégralement amorti depuis le 31 décembre 2011.

NOTE 5 : ACTIFS FINANCIERS**Actifs financiers non courants – Nature**

En K€	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des CAPs et SWAPs	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31/12/2011						
Solde net à l'ouverture	2	-	1.546	1.545	-	3.093
Augmentations	-	-	-	16.844	-	16.844
Reclassement ⁽¹⁾	(2)	-	(1.027)	-	-	(1.027)
Diminutions	-	-	-	-	-	-
Remboursement	-	-	-	(17.967)	-	(17.967)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(475)	-	-	(475)
Solde net à la clôture	-	-	44	422	-	466
Clôture au 31/12/2012						
Solde net à l'ouverture	-	-	44	422	-	466
Augmentations ⁽²⁾	-	-	-	21	1.001	1.021
Reclassement ⁽¹⁾	-	-	(44)	-	-	(44)
Diminutions	-	-	-	(6)	-	(6)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	240	-	-	240
Solde net à la clôture	-	-	240	437	1.001	1.678

(1) En 2011 : 489K€ reclassés en instruments financiers courants et 538 K€ en dettes financières non courantes. En 2012, 44 K€ ont été reclassés en instruments financiers courants.

(2) Les prêts et autres créances immobilisées sont constitués de versements de trésorerie de divers SCI du groupe suite à la mise en place de l'emprunt SAAR.

Actifs financiers courants – Nature

En K€	Valorisation des CAPs et SWAPs
Clôture au 31/12/2011	
Solde net à l'ouverture	-
Augmentations	-
Reclassement ⁽¹⁾	489
Diminutions	-
Effet juste valeur (résultat)	(289)
Solde net à la clôture	240
Clôture au 31/12/2012	
Solde net à l'ouverture	240
Augmentations	-
Reclassement	44
Diminutions	-
Effet juste valeur (résultat)	(284)
Solde net à la clôture	0

Dépôts et cautionnements versés

Au 31 décembre 2012, la SAS Locafimo ne détient plus de gages espèces consentis dans le cadre des opérations de financement de la Société. Ils s'élevaient à 6 K€ au 31 décembre 2011.

Prêts et autres créances immobilisées

La variation de ce poste provient de la trésorerie versée sur un compte de cash deposit en garantie du nouveau financement de la banque SAAR LB.

Instruments dérivés

Le groupe Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (CAPs et SWAPs) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

Les différences de valeur des instruments financiers entre chaque arrêté sont portées au résultat financier.

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2012 se traduit par un impact financier négatif global en autres produits et charges financiers de (8.262) K€ :

- impact financier positif de 240 K€ en charges financières lié à la variation de juste valeur des dérivés actifs non courants
- impact financier négatif de 283 K€ en charges financières lié à la variation de juste valeur des dérivés actifs courants
- impact financier négatif de 8.219 K€ en produits financiers des dérivés passifs (cf. Note 11).

Les principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2012

Type de Contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux de garanti	Juste valeur en K€
CAP	14-11-2012	28/06/2013	13-11-2017	40.309	Euribor 3 mois	2 %	240
Total							240

NOTE 6 : ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

En K€	Immeubles destinés à être cédés
Clôture du 31/12/2011	
Solde net à l'ouverture	17.320
Transfert net en provenance des immeubles de placement	8.916
Acquisitions	-
Cessions	(17.320)
Solde net à la clôture	8.916
Clôture du 31/12/2012	
Solde net à l'ouverture	8.916
Transfert net en provenance des immeubles de placement	38.025
Acquisitions	-
Cessions	(4.106)
Effet juste valeur (résultat)	(235)
Solde net à la clôture	42.600

Les cessions de l'exercice 2012 correspondent à :

- 3.731 K€ des immeubles de la SCI Marceau Bezons,
- 375 K€ du bâtiment A du Parc Cadéra Nord de Locafimo.

Le solde correspond :

- au bâtiment E du Parc des Tanneries situé à Strasbourg de Locafimo,
- à l'immeuble d'Amiens de la Société de la Tour Eiffel,
- à l'immeuble de Ludres de la Société de Arman F02,
- à l'immeuble de Vitrolles de la Société de Nowa,
- à l'immeuble d'Orléans université de la Société Nowa,
- au bâtiment Accueil de la Société Caen Colombelles,
- à l'immeuble Le Bourget de la Société Locafimo,
- au bâtiment du 12 rue Paul Langevin à Herblay de Locafimo,
- aux bâtiments C,E,F,G,H et I du parc Cadéra Sud de la Société Locafimo.

NOTE 7 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Brut	24.454	19.955
Provisions	(812)	(1.269)
Total net clients et comptes rattachés	23.642	18.686

NOTE 8 : AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

En k€	31 décembre 2012 Net	31 décembre 2011 Net
- Avances et acomptes versés	47	88
- Personnel et comptes rattachés	8	14
- Créances sur l'Etat (1)	3.949	4.689
- Comptes courants - actif	-	-
- Fournisseurs débiteurs	55	52
- Charges constatées d'avance	901	864
- Autres créances (2)	7.222	3.868
Total valeur brute	12.182	9.575
- Provisions sur autres créances	(2.016)	(2.016)
TOTAL	10.166	7.559

(1) Ce montant correspond principalement à des créances et remboursements de TVA à venir.

(2) Ce montant est composé essentiellement :

- en 2011 : de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo, et de 1.225 K€ d'appels de fonds chez Locafimo, Champigny, Société de la Tour Eiffel, Botardièrre et Comète.
- en 2012 : de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo, de 652 K€ d'appels de fonds chez Locafimo, Ourcq et Porte des Lilas, de 1.195 K€ de frais de notaire lié au refinancement et de 3.125 K€ de créances sur la cession de l'immeuble Shared chez Caen-Colombelles.

NOTE 9 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture.

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Valeurs mobilières de placement	2	8.900
Disponibilités	3.155	7.463
Total Trésorerie active	3.157	16.363
Solde créditeurs de banque (Note 11)	(17)	(1)
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	3.140	16.362

NOTE 10 : CAPITAL ET PRIMES LIÉES AU CAPITAL**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 2010	5.592.284	5	27.961	34.478	62.439
Augmentation de capital	143.988	5	720	7.469	8.189
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2011	5.736.272	5	28.681	41.947	70.628
Augmentation de capital (1)	374.339	5	1.872	10.930	12.802
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2012	6.110.611	5	30.553	52.877	83.430

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

(1) L'augmentation de capital résulte de l'exercice de :

- l'option du paiement du solde du dividende en actions 2011, dont la distribution a été décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 24 mai 2012 et constatée par le Conseil d'administration du 21 juin 2012, pour 917 K€.

- l'option du paiement d'un acompte sur dividendes en actions 2012 pour 955 K€, dont la distribution a été décidée par le Conseil d'administration du 4 septembre 2012 et constatée par décision du Directeur général en date du 3 octobre 2012.

2) Émission d'options sur actions**Les conditions**

Il existe des conditions de performance et d'obligation d'achat pour les stock-options des plans attribués en 2012.

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la Société suite à ce refinancement ;

- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flows des trois derniers exercices,

- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront 1/4 seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois

précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012.

Attribuées en 2008

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 198 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 32,87 €.

Toutes les options peuvent être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 11 décembre 2008. La durée contractuelle des options est de 5 ans.

Attribuées en 2009

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 427 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 45,95 €.

Toutes les options peuvent être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 15 octobre 2009. La durée contractuelle des options est de 5 ans.

Le 15 octobre 2009, le Conseil d'administration a décidé de procéder à un ajustement du nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009.

Le 10 mars 2010, les bénéficiaires d'options de souscription ou d'achat d'action, attribuées en 2006 et 2007, ont renoncé aux plans suivants :

- plan 2 : 29.594 options accordés le 22 mars 2006,
- plan 3 : 9.603 options accordés le 15 mai 2006,
- plan 4 : 135.064 options accordés le 14 septembre 2006,
- plan 5 : 24.182 options accordés le 29 mars 2007,
- plan 6 : 26.931 options accordés le 16 octobre 2007.

Le 20 mai 2010, le Conseil d'administration a décidé de procéder à un ajustement du nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010.

Estimation de la valeur des options

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

En K€	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)
Au 1 ^{er} janvier	40,71	55.941	43,47	61.554
Octroyées	-	99.862	-	-
Caducues	-	-	-	-
Exercées	-	-	-	1.500
Ajustement post distribution	-	-	-	-
Échues	-	816	-	4.113
À la clôture	40,96	154.987	40,71	55.941

Sur les 154.987 options en circulation au 31 décembre 2012, 55.125 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	État	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Écart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
11/12/2008	En cours	11/12/2013	32,87 €	14,90 €	69 %	3,00 %
15/10/2009	En cours	15/10/2014	45,95 €	36,44 €	60 %	2,60 %
04/09/2012	En cours	04/09/2014	43,49 €	27,35 €	32,62 %	0,96 %
11/10/2012	En cours	04/09/2012	41,54 €	25,58 €	32,62 %	0,91 %

En date du 18 mai 2011, le Conseil d'administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 7.500 € résultant de l'exercice de la levée de 1.500 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 41.805 €.

Attribuées en 2012

Il a été accordé au cours de l'exercice 85.000 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 43,49 €.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 4 septembre 2014. La durée contractuelle des options est de 5 ans.

Il a été accordé au cours de l'exercice 14.862 options de souscription à un dirigeant.

Le prix d'exercice est fixé à 41,54 €.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt 2 ans après leur attribution, soit à compter du 11 octobre 2014. La durée contractuelle des options est de 5 ans.

3) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Attribuées en 2011

Des actions gratuites ont été octroyées aux dirigeants et aux salariés respectivement 18.000 actions et 2.000 actions en date du 8 décembre 2011.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 8 décembre 2013. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 2 ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 8 décembre 2015.

Il n'existe pas de conditions de présence des bénéficiaires et de conditions de performance pour les actions octroyées aux salariés.

Concernant celles octroyées aux dirigeants, deux conditions de performance non cumulatives devront être réalisées :

- 2/3 des actions seront attribués si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables ;
- 1/3 des actions sera attribué si l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Plan du 8 décembre 2011

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2012 ressort à 600.855 €.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 30,04 €.

Au 31 décembre 2012, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 271 K€.

Attribuées en 2012

Au cours de l'exercice, il a été attribué des actions gratuites aux dirigeants et aux salariés respectivement 31.900 actions et 2.100 actions. Les trois plans d'attribution d'actions gratuites se répartissent ainsi :

- le 4 septembre 2012, 30.000 actions gratuites aux dirigeants,
- le 11 octobre 2012, 1.900 actions gratuites aux dirigeants,
- le 5 décembre 2012, 2.100 actions gratuites aux salariés.

Plan du 4 septembre 2012

Le 4 septembre 2012, il a été attribué 30.000 actions gratuites aux dirigeants.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 4 septembre 2014.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 2 ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 4 septembre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables ;
- 2/3 des actions seront définitivement attribués si l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront 1/4 seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 1.095.525 €.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 36,52 €.

Au 31 décembre 2012, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 177 K€.

Plan du 11 octobre 2012

Le 11 octobre 2012, il a été attribué 1.900 actions gratuites aux dirigeants.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 octobre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 2 ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 octobre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables ;
- 2/3 des actions seront définitivement attribués si l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront 1/4 seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 66.061 €.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 34,77 €.

Au 31 décembre 2012, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 7 k€.

Plan du 5 décembre 2012

Le 5 décembre 2012, il a été attribué 2.100 actions gratuites aux salariés.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 5 décembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 2 ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 5 décembre 2016.

Il existe une condition de présence des bénéficiaires, mais pas de conditions de performance pour les actions octroyées aux salariés.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 80.162 €.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 38,17 €.

Au 31 décembre 2012, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 3 k€.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

En €	31 décembre 2012	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)
Au 1 ^{er} janvier	-	20.000
Octroyées	-	34.000
Attribuées	-	-
À la clôture	-	54.000

NOTE 11 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES**Emprunts et dettes financières – Variations par nature**

En K€	Situation au 31.12.2011	Augmen- tations (1)	Diminu- tions (1)	Juste valeur	Reclas- sement	Autres ⁽²⁾	Situation au 31.12.2012
Emprunt bancaires	572.131	405.342	(474.772)	-	(2.597)	2	500.106
- Dettes sur CAP et SWAP	12.056	-	-	8.461	(1.061)	-	19.456
- Dépôts et caution. reçus	9.538	2.243	(3.166)	-	-	-	8.614
Total autres passifs financiers	21.594	2.243	(3.168)	8.461	(1.061)	-	28.070
Total des dettes non courantes	593.725	407.585	(477.940)	8.461	(3.658)	2	528.176
- Emprunt bancaires	19.496	12.115	(19.681)	-	2.597	(2)	14.525
- Intérêts courus	2.521	1.923	(2.234)	-	-	-	2.210
- Concours bancaires	1	-	-	-	-	16	17
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	22.018	14.038	(21.915)	-	2.597	14	16.752
- Dettes sur CAP et SWAP	234	-	(238)	(241)	1.061	3	819
- Dépôts et caution. reçus	630	-	(589)	-	-	-	41
Total autres passifs financiers	864	-	(827)	(241)	1.061	3	860
Total des dettes non courantes	22.882	14.038	(22.742)	(241)	3.658	17	17.612
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	616.607	421.623	(500.682)	8.220	-	19	545.788

(1) - En date du 26 juin 2012, le Groupe a procédé au refinancement de sa dette bancaire initialement contractée auprès de la banque RBS, au profit de la banque SAAR, banque franco-allemande ;

- En date du 14 novembre 2012, le Groupe a procédé au refinancement de sa dette bancaire initialement contractée auprès de la banque PBB, au profit d'un pool bancaire dont PBB est le chef de file.

(2) Dont effet d'actualisation / désactualisation.

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

En M€	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	311,4	203,2	514,6

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,2 % au 31 décembre 2012.

La dette totale à taux fixe ressort à 311,4 M€ après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 203,2 M€ est couverte à hauteur de 196,8 M€ par des instruments de CAP.

Échéances des emprunts bancaires non courants

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Entre 1 et 5 ans	351.889	501.123
À plus de 5 ans	148.217	71.008
Total	500.106	572.131

Échéancier d'extinction de la dette bancaire globale et des intérêts à payer

En K€	Nominal	Intérêts	Total
31 décembre 2013	14.525	6.663	21.188
31 décembre 2014	14.695	6.811	21.506
31 décembre 2015	25.912	6.402	32.314
31 décembre 2016	15.130	6.170	21.300
31 décembre 2017	296.152	5.294	301.446
31 décembre 2018	41.970	2.755	44.725
31 décembre 2019	100.649	1.128	101.777
31 décembre 2020	321	145	466
31 décembre 2021	5.277	350	5.627
Total	514.631	35.718	550.349

Dettes sur CAPs et SWAPs

Le groupe Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (CAP et SWAP) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 31 décembre 2012 :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel K€	Taux de référence	Taux de garanti	Juste valeur K€
SWAP	28-03-2008	28-03-2008	28-03-2013	2.890	Euribor 3 mois	4,53 %	(14)
SWAP	28-03-2008	28-03-2008	31-03-2013	9.855	Euribor 3 mois	4,57 %	(32)
SWAP	28-03-2008	28-03-2008	02-05-2014	39.640	Euribor 3 mois	4,34 %	(3.785)
SWAP	14-01-2008	14-01-2008	14-01-2015	4.000	Euribor 3 mois	4,20 %	(298)
SWAP	07-06-2010	27-12-2010	30-06-2013	50.000	Euribor 3 mois	1,60 %	(324)
SWAP	01-07-2010	27-12-2010	28-06-2013	30.000	Euribor 3 mois	1,65 %	(202)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	9.000	Euribor 3 mois	2,15 %	(695)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	21.400	Euribor 3 mois	2,15 %	(1.651)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	20.650	Euribor 3 mois	2,15 %	(1.593)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	12.650	Euribor 3 mois	2,15 %	(976)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	16.250	Euribor 3 mois	2,15 %	(1.142)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	11.000	Euribor 3 mois	2,15 %	(849)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	6.050	Euribor 3 mois	2,15 %	(467)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	25-06-2019	19.900	Euribor 3 mois	2,15 %	(1.536)
SWAP	28-03-2012	28-06-2013	30-06-2018	13.340	Euribor 3 mois	1,91 %	(729)
SWAP	10-04-2012	28-09-2012	29-09-2017	8.000	Euribor 3 mois	1,50 %	(337)
SWAP	14-11-2012	28/06/2013	13-11-2017	26.195	Euribor 3 mois	0,94 %	(349)
SWAP	14-11-2012	14-11-2012	13-11-2017	22.033	Euribor 3 mois	0,75 %	(182)
SWAP	14-11-2012	28/06/2013	13-11-2017	163.175	Euribor 3 mois	0,94 %	(2.236)
SWAP	01-08-2012	01-08-2012	02-02-2015	8.633	Euribor 3 mois	4,61 %	(819)
Collar/Tunnel	05-05-2011	01-07-2011	28-06-2013	30.000	Euribor 3 mois	2 %/3 %	(247)
Collar/Tunnel	26-04-2011	28-04-2011	15-04-2016	17.359	Euribor 3 mois	2 %/3 %	(900)
Collar/Tunnel	26-04-2011	02-05-2011	15-04-2016	18.000	Euribor 3 mois	2 %/3 %	(913)
TOTAL							(20.275)

NOTE 12 : PROVISIONS À LONG TERME ET À MOINS D'UN AN

En K€	Provision pour litige salarié	Provision pour risque de non-remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	Autres provisions pour charge	Total
Situation au 31/12/2011	-	142	152	-	-	294
Dotations	-	91	19	-	-	110
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	(95)	-	-	-	(95)
Solde à la clôture 31/12/2012	-	138	171	-	-	309

En K€	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	À long terme	À moins d'un an	À long terme	À moins d'un an
Provision pour litige salarié	-	-	-	-
Provision pour risque sur locataires Locafimo	138	-	142	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	171	-	152	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
Solde net à la clôture	309	-	294	-
Total par période	309	-	294	-

NOTE 13 : DETTES FISCALES ET SOCIALES (COURANTES ET NON COURANTES)

Nature (en K€)	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Dettes fiscales (<i>exit tax</i>)	-	-
Autres dettes fiscales	-	-
Total des dettes fiscales non courantes	-	-
Dettes sociales	1.660	1.100
Dettes fiscales (<i>exit tax</i> - part moins d'un an)	-	-
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	7.486	7.145
Total des dettes fiscales et sociales courantes	9.146	8.245
Total	9.146	8.245

NOTE 14 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

La plus grande partie de l'activité du Groupe étant soumise au régime SIIC, il n'y a pas lieu de constater d'impôt différé. En 2009, la société Arman F02 avait constaté une charge d'impôt de 0,3 M€ relative à la plus-value réalisée sur la cession de réserves foncières à Massy à la SCI Arman Ampère. L'annulation de cette plus-value avait généré la comptabilisation d'un impôt différé actif de 0,3 M€.

NOTE 15 : DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

Nature (en K€)	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Dettes fournisseurs	5.999	4.473
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles ⁽¹⁾	2.552	5.261
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	120	120
Avances et acomptes reçus	484	448
Clients créditeurs	346	597
Autres dettes d'exploitation ⁽²⁾	323	1.011
Produits constatés d'avance ⁽³⁾	18.683	18.720
TOTAL	28.507	30.630
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance ⁽⁴⁾	291	290
Autres dettes d'exploitation	-	-
TOTAL	291	290

(1) Règlement à effectuer principalement sur les immeubles des sociétés :

- Locafimo pour 603 K€
- Montrouge pour 1.926 K€

(2) Ce poste est composé principalement de dettes vis-à-vis des gestionnaires locatifs.

(3) Ce poste est composé principalement au 31 décembre 2012 des produits constatés d'avance sur les loyers du premier trimestre 2013.

(4) Ce poste correspond au reclassement de la subvention nette perçue par :

- Jaurès 39 K€,
- Rueil 189 K€,
- Porte des Lilas 20 K€,
- Champigny Carnot 43 K€.

NOTE 16 : CHIFFRE D'AFFAIRES**Emprunts et dettes financières – Variations par nature**

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Produits de location	69.475	69.443
Autres produits locatifs ⁽¹⁾	12.896	12.871
Total du chiffre d'affaires	82.371	82.314

(1) principalement des refacturations de taxes foncières, taxes sur les bureaux.

Analyse sectorielle : (en référence au paragraphe 2.4)

L'activité du Groupe Tour Eiffel est monosecteur : l'immobilier de bureaux, de locaux industriels et d'activités en France.

Loyers à recevoir au titre de baux en portefeuille

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Montant des paiements minimaux futurs		
À moins d'un an	59.588	70.255
À plus d'un an et moins de cinq ans	163.441	211.825
À plus de cinq ans	35.121	67.516
Total des paiements futurs	258.150	349.596
Montant des produits de locations constatés dans le résultat à la clôture	69.475	69.443

Les paiements futurs baissent sur l'exercice 2012, principalement suite aux diverses ventes d'immeubles.

NOTE 17 : ACHATS CONSOMMÉS

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Achats non stockés de matériels et fournitures	(45)	(171)
Total des achats consommés	(45)	(171)

NOTE 18 : CHARGES DE PERSONNEL, EXTERNES, IMPÔTS ET TAXES

Charges de personnel

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Rémunération du personnel	(3.037)	(2.583)
Charges sociales	(1.903)	(1.306)
Charges sur paiements en actions	(871)	(77)
Total des charges de personnel	(5.811)	(3.966)

Charges externes

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
- Sous-traitance générale	-	(79)
- Locations et charges locatives	(6.592)	(5.622)
- Entretien et réparations	(269)	(1.354)
- Primes d'assurance	(1.269)	(1.167)
- Divers documentation, séminaires	(53)	(29)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires ⁽¹⁾	(5.348)	(5.320)
- Pub, publication, relations publiques	(435)	(238)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(7)	(4)
- Déplacements, missions et réceptions	(224)	(199)
- Frais postaux et de télécommunications	(65)	(73)
- Services bancaires et assimilés	(364)	(266)
- Autres services extérieurs	(85)	(285)
Total des charges externes	(14.711)	(14.636)

(1) Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs et d'administration de biens.

Impôts et taxes

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Taxes foncières	(6.909)	(6.753)
Autres impôts et taxes	(2.619)	(2.574)
Total des impôts et taxes	(9.528)	(9.327)

NOTE 19 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
- Dot-Rep / Amort. immobilisations incorporelles	(13)	(750)
- Dot-Rep / Amort. immobilisations corporelles	(85)	(89)
Total Dot-Rep / Amortissements	(98)	(839)
- Dot-Rep / Prov. sur actifs circulants	457	437
- Dot-Rep / Prov. sur risques et charges d'exploit.	5	(43)
- Dot-Rep / Prov. sur créances d'exploitation	-	-
Total Dot-Rep / Provisions	462	394

NOTE 20 : SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
- Immeubles de placement	(29.791)	(3.109)
- Actifs destinés à être cédés	(235)	-
TOTAL	(30.026)	(3.109)

NOTE 21 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
- Produits divers de gestion courante	840	725
- Produits sur cession d'immeubles de placement ⁽¹⁾	66.551	38.895
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	4.375	-
- Autres produits exceptionnels ⁽²⁾	1.725	-
Autres produits d'exploitation	73.491	39.620
- Charges diverses de gestion courante	(869)	(942)
- Valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	(66.905)	-
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(4.106)	(37.420)
- Frais de cession des immeubles ⁽¹⁾	(1.066)	-
- Autres charges exceptionnelles ⁽²⁾	(461)	(65)
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	(92)
Autres charges d'exploitation	(73.407)	(38.519)

(1) Les cessions concernent les immeubles de la SCI De Brou, de la SCI Cogolin Gaou, de la SCI De La Crau, de la SCI La Rivière Giraudière, de la SCI Botardière, de la SCI Bezons, le bâtiment Shared Service de la SCI Caen-Colombelles et le bâtiment A du Parc Cadéra Nord, Ruby Lyon, Centrale Parc et Parc des Tanneries de Locafimo.

Le produit de cession intègre un complément de prix de 1.616 K€ reçu par la SCI Arman F02 suite à la cession d'un immeuble à Massy en 2009.

(2) Les produits exceptionnels incluent 1.209 K€ de remboursement de TVA suite au contrôle fiscal et 516 K€ d'apurements chez Locafimo. Les charges exceptionnelles incluent 450 K€ d'indemnités de restructuration constatées chez Tour Eiffel Asset Management.

Produits locatifs et charges opérationnelles directes attachés aux immeubles de placement :

En K€	Immeubles de placement ayant généré des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généré des produits locatifs
Produits locatifs	69.475	-
Charges opérationnelles directes ⁽¹⁾	9.698	7.884

(1) Principalement des frais d'administration de biens et la taxe foncière.

NOTE 22 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
- Revenus des valeurs mobilières de placement	89	152
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	89	152
- Intérêts sur opérations de financement	(19.760)	(22.790)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(19.760)	(22.790)
TOTAL COÛT ENDETTEMENT FINANCIER NET	(19.671)	(22.638)

NOTE 23 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
- Autres produits financiers ⁽¹⁾	5.236	2.366
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	5.236	2.366
- Autres charges financières ⁽²⁾	(13.843)	(2.043)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(13.843)	(2.043)
TOTAL	(8.607)	323

(1) Dont 5.210 K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers au 31/12/12, contre 2.352 K€ au 31/12/2011.

(2) Dont (13.472) K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers, (355) K€ de primes de CAP au 31/12/2012, contre respectivement (1.067) K€ et (866) K€ au 31/12/2011.

NOTE 24 : IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Impôt courant	(491)	(96)
Impôts différés	-	-
TOTAL	(491)	(96)

NOTE 25 : 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 K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Résultat de l'exercice	(6.071)	29.350
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.785.240	5.573.940
Résultat de base par action (€ par action)	(1,05)	5,27

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

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Résultat de l'exercice	(6.071)	29.350
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5.826.401	5.590.207
Résultat dilué par action (€ par action)	(1,04)	5,25

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2012 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En K€	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	6.110.611	6.110.611
Stock-options	9.895	9.895
Actions gratuites	54.000	54.000
Actions propres	(94.597)	(94.597)
TOTAL	6.079.909	6.079.909

NOTE 26 : DISTRIBUTION

L'Assemblée générale du 24 mai 2012 a décidé la distribution d'un solde de dividende de 2,10 € par action pour un montant total de 11.850.165 €.

Le 4 septembre 2012, le Conseil d'administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2012, pour un montant de 12.232.095 €, représentant 2,10 € par action.

Au total sur 2012, 24.082.260 € ont été distribués dont 12.801.704 € sous forme d'actions et 11.280.556 € en numéraire.

Une proposition de distribution d'un montant de 2,10 € par action sera soumise au vote de l'Assemblée générale du 30 mai 2013.

NOTE 27 : PARTIES LIÉES

Rémunérations des principaux dirigeants

Les informations suivantes, concernant le montant annuel de la rémunération brute allouée, sont données de façon globale pour les membres des organes d'administration et de direction de l'entreprise consolidant Tour Eiffel à savoir :

En K€	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Salaires et autres avantages à court terme	980	720
Jetons de présence	120	120
Paiements fondés sur les actions (stock-options)	871	77
TOTAL	1.971	917

Le Directeur général bénéficie d'une indemnité de révocation de 1.200.000 €, en cas de départ contraint non lié à une faute de sa part. Le versement de cette indemnité est soumis à la réalisation des critères de performance qui sont fixés, pour les deux premières années de son mandat.

Parties liées

Les honoraires versés à Bluebird Investissement, partie liée, s'élèvent à 670 K€ au titre de l'exercice 2012.

NOTE 28 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

1) Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe consolidé

Engagements donnés :

Aucun engagement donné.

Engagements reçus :

Aucun engagement reçu.

2) Engagements hors bilan liés au financement de la Société**Engagements donnés :**

En K€	Date de départ	Date d'échéance	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Lignes de crédit non utilisées	-	-	-	-
Nantissements de titres				
- parts Champigny Carnot	26/06/2012	25/06/2019	20.444	-
- parts Jaurès	26/06/2012	25/06/2019	12.524	-
- parts Caen	26/06/2012	25/06/2019	16.088	-
- parts Étupes	26/06/2012	25/06/2019	10.890	-
- parts Locafimo	27/12/2005	30/06/2013	287.537	352.935
- parts Grenoble Pont d'Oxford	26/06/2012	25/06/2019	5.990	-
- parts Rueil National	26/06/2012	25/06/2019	19.701	-
- parts Comète	26/06/2012	25/06/2019	21.186	-
- parts de Berges de l'Ourcq	26/06/2012	25/06/2019	8.910	-
- parts Nowa détenue par Jaurès	15/04/2011	15/04/2018	-	83
			403.270	353.018
Privilège de prêteur de deniers	-	-	60.877	126.257
Caution réelle	-	-	930	2.130
Convention cadre				
- entre STE et RBS	30/11/2004	-	-	123.758
- entre STE et Natixis	31/03/2010	-	-	13.140
			-	136.898

Engagements reçus :

En K€	Date de départ	Date d'échéance	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Caution locataire	-	-	3.222	2.610
Caution solidaire				
- société Arman F02	22/01/2003	-	-	49.222
- société Rueil	26/09/2008	-	767	32.317
- Société de la Tour Eiffel	03/02/2011	-	-	478
- divers autres sociétés	-	-	369	369
			1.136	82.386
Nantissement	-	-	-	200
Garantie financière d'achèvement				
- société Porte des Lilas	12/12/2008	-	-	-
- société Montrouge	04/03/2011	-	3.290	23.504
- divers autres sociétés	-	-	952	997
TOTAL			4.242	24.501

3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur

Engagements donnés :

En K€	Date de départ	Date d'échéance	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Hypothèques				
- L'immeuble d'Arman F02	28/03/2008	28/03/2017	25.250	25.250
- les immeubles de Nowa	15/04/2011	15/04/2018	41.877	43.480
- l'immeuble de Caen	26/06/2012	25/06/2019	2.442	3.519
- l'immeuble de Champigny	26/06/2012	25/06/2019	3.407	1.151
- l'immeuble de Comète	26/06/2012	25/06/2019	3.531	-
- l'immeuble de Grenoble Pont d'Oxford	26/06/2012	25/06/2019	998	-
- l'immeuble de Ourcq	26/06/2012	25/06/2019	1.552	-
- l'immeuble de Rueil National	26/06/2012	25/06/2019	3.283	-
- l'immeuble Energy II de STE	29/06/2012	29/06/2027	7.859	-
- l'immeuble de Étupes	26/06/2012	25/06/2019	1.815	10.750
- l'immeuble Montrouge	15/04/2011	30/06/2018	10.496	18.830
- l'immeuble de Jaurès	26/06/2012	25/06/2019	2.087	12.532
- les immeubles de Locafimo et ses filiales	17/02/2009	30/06/2013	354.989	352.935
			459.586	468.447
Garantie locative			-	89
Engagements divers			140	-

Engagements reçus :

En K€	Date de départ	Date d'échéance	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Garantie de loyer	-	-	1.708	1.581
Promesse de vente				
- Bâtiment E Parc des Tanneries	23/06/2011	05/07/2013	1.400	1.400
- Bâtiment situé au 12 Paul Langevin Herblay	29/05/2012	15/09/2014	2.530	-
- Immeuble situé à Bezons	23/12/2011	2012	-	4.000
- Immeuble situé à Marseille-Vitrolles	07/12/2012	18/01/2013	12.965	-
- Immeuble situé à Orléans	03/12/2012	31/01/2013	7.375	-
- Immeuble situé au Bourget	03/12/2012	11/01/2013	8.783	-
- Bâtiment Cadéra Sud	18/10/2012	05/07/2013	3.000	-
- Immeuble situé à Amiens	03/02/2011	28/02/2013	3.225	3.410
- Immeuble situé à Ludres	11/12/2012	29/03/2013	2.780	-
- Bâtiments Accueil et ABCD situés à Caen	16/01/2013	31/05/2013	2.350	-
			44.408	8.810

NOTE 29 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2013 et la séance du Conseil d'administration arrêtant le présent document :

- Vente de bâtiments situés dans le Parc de l'Espace au Bourget, signée le 11 janvier 2013 ;
- Promesse de vente du bâtiment Accueil du campus NXP à Caen-Colombelles signée le 16 janvier 2013 ;
- Ventes de deux bâtiments du portefeuille La Poste (Vitrolles et Orléans) signées les 18 et 31 janvier 2013 ;
- Mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres par la création de bons d'émission d'actions exerçables pendant 3 ans par tranches de 75.000 actions au maximum à la demande de la Société de la Tour Eiffel. L'objet de cette ligne de financement en fonds propres est de permettre à la société de disposer

de ressources complémentaires pour poursuivre son programme d'investissement dans les actifs existants, notamment sur son site de Massy, tout en améliorant sa structure de capital et en minimisant la dilution pour les actionnaires. Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises à la fin des 3 ans ne dépassera pas 600 000, soit 9,8 % du capital actuel ;

- Promesse de vente d'un bâtiment du portefeuille La Poste (Caen-Mondeville) signée le 7 mars 2013 ;
- Promesses de vente du Parc du Millénaire à Montpellier (hors bâtiments 8 et 29) d'une part, et du bâtiment 8 d'autre part, signées le 19 mars 2013.

Par ailleurs, il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2012.