

COMPTES SOCIAUX

SOMMAIRE

1 - BILAN ACTIF	152
2 - BILAN PASSIF	153
3 - COMPTE DE RÉSULTAT	154
4 - ANNEXE	156
5 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	175
6 - RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	177

1 – BILAN ACTIF

En €	31/12/2012			31/12/2011	Cf. notes
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences, logiciels	12 005		12 005	12 005	A
Immobilisations corporelles					
Terrains	10 966 696	1 694 993	9 271 704	9 284 215	A
Constructions	19 688 428	3 284 028	16 404 400	16 773 195	A
Autres immobilisations corporelles	16 078	10 381	5 697	3 810	A
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations financières⁽¹⁾					
Participations	250 708 811	622 962	250 085 849	250 770 270	A/G/H/FS 3
Créances rattachées à des participations	59 114 675		59 114 675	54 187 387	A/B/G
Autres immobilisations financières					A
	340 506 694	5 612 365	334 894 329	331 030 882	
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes				80 499	
Créances⁽²⁾					
Clients et comptes rattachés	4 347 854	585 730	3 762 124	1 984 359	B/G
Autres créances	33 585 523		33 585 523	31 672 001	B/G
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	7 403 525	3 351 193	4 052 332	3 442 602	FS 4/F
Autres titres					
Disponibilités	730 240		730 240	1 133 062	
Charges constatées d'avance ⁽²⁾	176 833		176 833	158 915	B/D
	46 243 975	3 936 923	42 307 052	38 471 438	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	133 558		133 558	306 703	E/R
TOTAL GÉNÉRAL	386 884 227	9 549 287	377 334 939	369 809 023	
(1) Dont à moins d'un an (brut)			11 418 231	7 055 226	
(2) Dont à plus d'un an (brut)					

2 – BILAN PASSIF

En €	31/12/2012 Net	31/12/2011 Net	Cf. notes
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 30 553 055)	30 553 055	28 681 360	I/FS1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	52 877 040	41 947 031	FS1
Réserves :			
- Réserve légale	2 868 136	2 796 142	
- Autres réserves	215 933 372	215 933 372	
Report à nouveau	1 682 133	13 879 824	IC 3
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	23 428 277	11 557 457	
Acomptes sur dividendes	(12 232 095)	(11 832 988)	
	315 109 918	302 962 198	N
AUTRES FONDS PROPRES			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour charges	2 148 890	762 400	J
	2 148 890	762 400	
DETTE⁽¹⁾			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit ⁽²⁾	19 982 193	26 181 934	K
Emprunts et dettes financières	35 055 034	36 808 750	K/M
Fournisseurs et comptes rattachés	3 214 419	2 069 163	K/M
Dettes fiscales et sociales	1 043 461	656 837	K
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066	K
Autres dettes	194 789	21 013	K/M
Produits constatés d'avance	576 168	336 662	P
	60 076 131	66 084 425	
TOTAL GÉNÉRAL	377 334 939	369 809 023	
(1) Dont à plus d'un an (a)	19 323 658	12 299 765	
(1) Dont à moins d'un an (a)	40 752 473	53 784 660	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

3 – COMPTE DE RÉSULTAT

En €	31/12/2012		31/12/2011	Cf. notes
	France	Exportation	Total	
			Total	
Produits d'exploitation⁽¹⁾				
Production vendue (services)	7 585 126		7 585 126	6 344 139
Chiffre d'affaires net	7 585 126		7 585 126	6 344 139
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				400
Reprises sur provisions et transfert de charges			152 354	256 631
Autres produits			508	1 731
			7 737 988	6 602 901
Charges d'exploitation⁽²⁾				
Autres achats et charges externes (a)			8 367 571	7 844 203
Impôts, taxes et versements assimilés			414 360	348 080
Salaires et traitements			2 366 490	1 482 400
Charges sociales			788 312	298 239
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			932 047	851 310
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			12 511	202 511
- Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations				
Autres charges			165 853	153 438
			13 047 144	11 180 181
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(5 309 156)	(4 577 280)
Produits financiers				
De participations ⁽³⁾			32 547 048	26 402 007
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾				
Autres intérêts et produits assimilés			114 325	141 792
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			2 581 637	1 969 227
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			35 579	48 445
			35 278 588	28 561 471
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions)			2 647 755	4 578 992
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			3 711 867	7 736 906
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			19 371	92 074
			6 378 992	12 407 971
RÉSULTAT FINANCIER			28 899 596	16 153 500
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			23 590 440	11 576 220

En €			31/12/2012	31/12/2011	Cf. notes
	France	Exportation	Total	Total	
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion					
Sur opérations en capital			116 200		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			1 386 490	762 400	J
			1 502 690	762 400	
Charges exceptionnelles					
Sur opérations en gestion			48 221	34 256	
Sur opérations en capital			51 459		
Dotations aux amortissements et aux provisions			1 391 608	764 907	
			1 491 287	799 163	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			11 402	(36 763)	
Impôts sur les bénéfices			173 566	(18 000)	IC 6.3
Total des produits			44 519 266	35 926 772	
Total des charges			21 090 989	24 369 315	
BÉNÉFICE OU PERTE			23 428 277	11 557 457	
<i>(a) Y compris :</i>					
<i>- Redevances de crédit-bail mobilier</i>					
<i>- Redevances de crédit-bail immobilier</i>					
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>					
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>					
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>			32 547 048	26 402 007	
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>			535 987	2 851 489	

4 – ANNEXE

4.1 – GÉNÉRALITÉS

La Société de la Tour Eiffel a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique.

Option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

En date du 15 avril 2004, la Société a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), avec effet au 1^{er} Janvier 2004.

4.2 – FAITS SIGNIFICATIFS

4.2.1 – OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

4.2.1.1 – Solde du dividende 2011 et option pour le paiement du dividende en actions

Une augmentation du capital social de 917 080 € (soit 183 416 actions) et une augmentation de la prime d'émission de 4 812 836 € ont été constatées, suite à l'exercice de l'option de paiement de dividendes en actions du solde du dividende 2011 conformément à la troisième résolution adoptée lors de l'Assemblée générale ordinaire en date du 24 mai 2012. Les actions nouvelles ont été émises au prix de 31,24 € correspondant à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution, diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

À cet effet, 2 775 944 actions ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividendes en actions et une soulte de 99 567 € a été versée aux actionnaires. Le solde, soit 2 866 992 actions, ont opté pour un paiement en numéraire pour un montant de 6 020 683 €.

4.2.1.2 – Acompte sur dividendes 2012 et option pour le paiement de l'acompte sur dividende en actions

En date du 4 septembre 2012, le Conseil d'administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende pour 12 232 095 €, soit un dividende de 2,10 € par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2012, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la troisième résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 24 mai 2012.

Une augmentation de capital social de 954 615 € (soit 190 923 actions) et une augmentation de la prime d'émission de 6 117 173 € ont été constatées, conformément à la décision du Directeur général du 3 octobre 2012. Les

actions nouvelles ont été émises au prix de 37,04 € correspondant à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution, diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

À cet effet, 3 445 721 actions ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividendes en action et une soulte de 164 226 € a été versée aux actionnaires. Le solde, soit 2 379 086 actions ont opté pour un paiement en numéraire de 4 996 081 €.

4.2.2 – DÉPRÉCIATION DES TITRES

Suite à l'opération de Transmission universelle de Patrimoine de la SCI Marceau Bezons au profit de la Société de la Tour Eiffel en date du 17 septembre 2012, la dépréciation d'un montant de 993 944 € constatée au 31 décembre 2011 relative aux titres de la SCI a été éliminée.

Au 31 décembre 2012, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'une dépréciation d'un montant de 622 962 €.

4.2.3 – ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

4.2.3.1 – Portefeuille titres

En date du 19 juin 2012, la Société de la Tour Eiffel a procédé à la cession d'une part de la SCI Jean-Jaurès en faveur de la SCI Rueil National pour un montant de 116 200 €.

En date du 14 septembre 2012, la Société de la Tour Eiffel a acheté une part de la SCI Marceau Bezons pour un montant de 10 €, lui permettant de détenir 100 % du capital social de la Société.

En date du 17 septembre 2012, la Société de la Tour Eiffel a décidé la dissolution sans liquidation de la SCI Marceau Bezons entraînant la Transmission universelle du Patrimoine au profit de l'associé unique avec effet le 29 octobre 2012. Le mali constaté en résultat financier s'élève à 120 795 €.

4.2.4 – PLANS D'OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS ET PLANS D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Les 92 594 actions propres détenues se décomposent de la façon suivante :

- 38 594 actions propres non affectées pour un montant de 2 470 973 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de décembre 2012, soit 44,75 €, pour un montant de 743 993 €.
- 20 000 actions propres détenues affectées, attribuées par décision du Conseil d'administration le 8 décembre

2011, pour un montant de 2 088 879 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen mensuel précédent la date d'attribution, pour un montant de 1 326 400 € et provisionnées pour le coût d'achat résiduel sous la forme d'une provision pour charges pour un montant de 762 400 €.

L'attribution définitive devrait être réalisée en 2013, sous réserve d'atteindre les conditions de performance.

- 30 000 actions propres détenues affectées, attribuées par décision du Conseil d'administration le 4 septembre 2012, pour un montant de 2 451 901 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen mensuel précédent la date d'attribution, pour un montant de 1 147 500 € et provisionnées pour le coût d'achat résiduel sous la forme d'une provision pour charges pour un montant de 1 304 401 €.

L'attribution définitive devrait être réalisée en 2014, sous réserve d'atteindre les conditions de performance.

- 1 900 actions propres détenues affectées, attribuées par décision du Conseil d'administration le 11 octobre 2012, pour un montant de 144 800 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen mensuel précédent la date d'attribution, pour un montant de 65 911 € et provisionnées pour le coût d'achat résiduel sous la forme d'une provision pour charges pour un montant de 78 889 €.

L'attribution définitive devrait être réalisée en 2014, sous réserve d'atteindre les conditions de performance.

- 2 100 actions propres détenues affectées, attribuées par décision du Conseil d'administration le 5 décembre 2012, pour un montant de 157 227 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen mensuel précédent la date d'attribution, pour un montant de 67 389 € et dont le coût d'achat résiduel s'élève à un montant total de 89 838 €.

L'attribution définitive devrait être réalisée en 2014, sous réserve d'atteindre les conditions de présence au terme de la période d'acquisition. L'attribution définitive étant subordonnée à une condition de présence dans l'entreprise, la provision pour charges a fait l'objet d'un étalement sur la durée de 2 ans. Au 31 décembre 2012, la provision pour charges s'élève à 3 200 €.

Les provisions pour charges relatives à l'émission d'actions gratuites ont fait l'objet d'une comptabilisation en charges de personnel par la constatation d'un transfert de charges exceptionnelles.

4.2.5 - FINANCEMENT

En date du 26 juin 2012, il a été procédé par les huit sociétés filiales suivantes : SCI CHAMPIGNY CARNOT , SCI JEAN-JAURÈS, SCI ÉTUPES DE L'ALLAN, SCI CAEN-COLOMBELLES, SCI COMETE, SCI RUEIL NATIONAL , SCI BERGES DE L'OURQ et SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD au remboursement anticipé du montant résiduel du crédit accordé par la convention-cadre d'ouverture de crédits conclue entre la Société de la Tour Eiffel et le pool constitué des banques Royal Bank of Scotland (RBS), CALYON, AXA BANQUE et Crédit Foncier de France.

En date du 29 juin 2012, la Société de la Tour Eiffel a remboursé par anticipation la totalité de l'emprunt finançant l'immeuble Energy 2 soit un montant en principal de 11 639 892 €.

Les frais d'émission relatifs à cet emprunt ont été amortis intégralement à la date de remboursement pour un montant de 252 759 €.

En date du 29 juin 2012, la Société de la Tour Eiffel a souscrit deux nouveaux emprunts auprès de la banque Caisse Régional du Crédit Agricole d'Ile-de-France d'un montant de 5 200 000 € amortissable sur 15 ans et 2 800 000 € dont le remboursement est *in fine* sur 10 ans.

Les frais d'émission relatifs à cet emprunt se sont élevés à 100 782 €, ont été transférés en charges à répartir par un transfert de charges d'exploitation et sont amortis sur la durée de l'emprunt.

Parallèlement, la Société de la Tour Eiffel a souscrit un contrat de couverture de taux d'intérêts sous la forme d'un SWAP au taux garanti de 1,50 % pour un notionnel initial de 8 000 000 € auprès de la banque Crédit Agricole CIB prenant effet en date du 28 septembre 2012.

En date du 27 juillet 2012, la Société de la Tour Eiffel a souscrit un contrat de couverture de taux d'intérêt sous la forme d'un SWAP au taux garanti de 4,61 % pour un notionnel initial de 8 633 000 € auprès de la banque Société Générale relatif à l'emprunt finançant l'immeuble sis à Amiens prenant effet en date du 1^{er} août 2012.

4.3 – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG 1999 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

4.3.1 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.3.1.1 – Terrains et Constructions

Règles générales

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06. La Société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Conformément au Règlement CRC n°2002-10, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La valeur brute a été répartie en quatre composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la Société d'asset management, Tour Eiffel Asset Management.

Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle a été constatée sur le composant principal (la structure). Compte tenu des caractéristiques techniques, les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (immeuble Energy II situé à Vélizy, immeuble situé à Amiens),
- ou 20 % (immeuble situé à St-Cloud).

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions du Règlement n° 2002-10 ; chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre selon le plan suivant :

- Structure • durée : 35 à 60 ans • mode : linéaire
- Étanchéité • durée : 15 et 20 ans • mode : linéaire
- Équipements • durée : 20 et 50 ans • mode : linéaire
- Aménagements • durée : 12 à 50 ans • mode : linéaire

Au 31 décembre 2012, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

Valorisation des actifs

La Société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre. Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise

est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011, une dépréciation de l'immeuble situé à Amiens avait été comptabilisée pour un montant de 1 682 481 €. Au regard de l'expertise de l'immeuble au 31 décembre 2012, une dotation complémentaire d'un montant de 12 511 € a été comptabilisée portant la dépréciation à un montant de 1 694 993 €.

4.3.1.2 – Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

- Matériel de bureau • durée : 3 ans • mode : linéaire
- Mobilier • durée : 5 ans • mode : linéaire

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

4.3.2 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

4.3.2.1 – Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de Bourse du dernier mois avant la clôture.

4.3.2.2 – Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Les actions propres détenues, non affectées à un quelconque plan d'attribution d'actions gratuites ou relatives au contrat de liquidité, sont dépréciées en fonction de la valeur de marché.

4.3.2.3 – Actions propres affectées aux plans d'options d'achat ou de souscriptions d'actions et plans d'attribution des actions gratuites

Conformément au Règlement CNC n° 2008-15 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscriptions d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, les actions propres détenues affectées et dont la remise aux bénéficiaires est probable font l'objet d'une provision sur la base de la valeur nette comptable des actions à la date d'attribution pour les plans d'attribution d'actions gratuites et sur la base de l'écart entre cette valeur et la valeur d'achat ou de souscriptions pour les options d'achat ou de souscriptions d'actions. Lorsque l'attribution est subordonnée à une condition de présence dans l'entreprise, le coût d'achat fait l'objet d'un étalement sur la période d'acquisition. Les dotations, reprises et charges relatives aux attributions d'actions sont présentées en charges de personnel.

4.3.3 – PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISÉS

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres.

Si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur actuelle et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise semestrielle qui est effectuée selon leur nature et leur localisation dans un contexte incertain rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché.

4.3.4 – CRÉANCES

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Au 31 décembre 2010, une dépréciation de la créance du locataire occupant l'immeuble situé à Amiens, a été constatée pour un montant de 629 959 €. Cette créance a été admise partiellement par le Tribunal de Commerce d'Amiens, le 26 Janvier 2012, à hauteur d'un montant de 816 835 € TTC. En conséquence, un montant de 44 229 € a été constaté en créances irrécouvrables et une reprise de dépréciation du même montant a été comptabilisée.

4.3.5 – FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunts font l'objet d'un transfert de charges d'exploitation en charge à répartir et sont amortis sur la durée des emprunts.

4.3.6 – INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME – OPÉRATIONS DE COUVERTURE DE TAUX

La Société de la Tour Eiffel a souscrit auprès des banques des contrats de couverture de risque de taux sous la forme de CAP et de SWAP pour son propre compte et jusqu'à la date du 26 juin 2012, pour le compte de ses filiales emprunteuses. Les effets de ces contrats sont comptabilisés au niveau de la Société de la Tour Eiffel.

CAP :

La prime payée initialement et couvrant plusieurs périodes est rapportée au résultat sur la durée du contrat. Les éventuels gains latents ne sont pas comptabilisés lors de la clôture.

SWAP :

À la clôture, le différentiel d'intérêts courus sur les SWAPs est constaté.

Les pertes potentielles sur les instruments financiers ne font pas l'objet de provisions pour risques dans la mesure où ces instruments relèvent d'opération de couverture.

4.4 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.4.1 – EFFECTIF

La Société emploie une personne en qualité de Directeur de l'Immobilier.

4.4.2 – RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Au titre de l'année 2012, les jetons de présence allouées aux administrateurs s'élèvent à 120 000 €.

Le Conseil d'administration en date du 4 septembre 2012, a pris acte des démissions du Directeur général et d'un Directeur général délégué. Par ailleurs, le mandat du nouveau Directeur général, nommé en date du 27 juillet 2011, a pris effet à compter du 1^{er} septembre 2012, tout comme celui d'un nouveau Directeur général délégué.

Le conseil d'Administration du 5 décembre 2012 a pris acte de la démission d'un autre Directeur général délégué.

Au titre de l'année 2012, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 480 000 €.

4.4.3 – AFFECTATION DU RÉSULTAT 2011

L'Assemblée générale mixte du 24 mai 2012 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2011, soit 11 557 457 € augmenté du report à nouveau d'un montant de 13 879 824 € de la façon suivante :

- 71 994 € par dotation de la réserve légale,
- 11 832 988 € par imputation sur l'acompte de dividende de 2,1 € par action décidé par le Conseil d'administration du 27 juillet 2011,
- 11 849 506 € par distribution du solde du dividende (soit 2,1 € par action),
- 1 682 793 € en affectation du solde en report à nouveau créditeur.

4.4.4 – DISTRIBUTION 2012

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, représentant 2,10 € par action. Ce dernier s'est élevé à un montant de 12 232 095 €.

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

4.4.5 – AFFECTATION DES RÉSULTATS 2012 DES FILIALES

Résultat financier – remontée de résultats 2012

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés.

Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 décembre.

Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2012 par les différentes Assemblées générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 décembre 2012, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2012 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

4.4.6 – RÉSULTAT FISCAL - SUIVI DES OBLIGATIONS DU RÉGIME SIIC

Le résultat comptable 2012 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 23 428 K€ et le résultat fiscal à 18 086 K€.

4.4.6.1 – Résultat fiscal exonéré et suivi des obligations de distribution

Le résultat fiscal exonéré 2012 s'élève à 19 642 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 8 108 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- (369) K€ provenant des plus ou moins-values de cession,
- 11 904 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à 18 795 K€ en 2013 au titre de l'exercice 2012.

4.4.6.2 – Résultat fiscal imposable

Le résultat fiscal imposable au titre de l'année 2012 s'élève à (1 557) K€ et correspond principalement à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, aux honoraires sur investissements non réalisés, à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC Tour Eiffel Asset Management ainsi qu'à la charge liée à l'attribution d'actions gratuites.

À la clôture 2012, le déficit reportable de l'activité imposable s'élève à 17 967 K€.

4.4.6.3 – Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôt sur les bénéfices est constituée :

- d'une contribution additionnelle à l'Impôt sur les Sociétés égale à 3 % des montants distribués à compter du 17 août 2012 d'un montant de 154 809 €,
- d'une régularisation du crédit d'impôt 2010 constatée pour un montant de (24 757) €,
- d'un produit d'impôt d'un montant de 6 000 € correspondant au crédit d'impôt fondation dont bénéficie la Société compte tenu des versements effectués en 2012 au profit de la fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.

4.4.7 – PLANS D’OPTIONS DE SOUSCRIPTION D’ACTIONS

4.4.7.1 – Synthèse des plans de souscription d’actions émis, attribués et devenus caduques

Date Assemblée générale	Date d’attribution par le Conseil	Période d’exercice	Prix de souscription	Nb d’options attribuées	Nb d’options exercées	Nb d’options radiées ou caduques	Nb d’actions potentielles
29 mars 2007	11/12/2008	du 11/12/2008 au 11/12/2013	32,87	28 198	1 500		26 698
	15/10/2009	du 15/10/2009 au 15/10/2014	45,95	28 427			28 427
24 mai 2012	04/09/2012	du 04/09/2012 au 04/09/2017	43,49	85 000			85 000
	11/10/2012	du 11/10/2012 au 11/10/2017	41,54	14 862			14 862
Total				156 487	1 500		154 987

4.4.7.2 – Évaluation du risque d’assujettissement aux cotisations sociales

Compte tenu du cours moyen de l’action de la Société de la Tour Eiffel du mois de décembre 2012 soit 44,75 €, un risque d’assujettissement aux cotisations sociales patronales au taux de 45 % de 190 923 € a été estimé dans l’éventualité d’une cession des actions dans le délai de 4 ans par l’ensemble des bénéficiaires des plans d’option de souscription dont la levée est probable.

Sont pris en compte dans ce calcul du risque d’assujettissement aux cotisations sociales patronales, les plans antérieurs au 28 septembre 2012 pour lesquels le cours moyen de décembre 2012 est supérieur au prix d’exercice.

En effet, à compter du 28 septembre 2012, l’exonération de cotisations de Sécurité sociale de la plus-value d’acquisition n’est plus subordonnée au respect du délai d’indisponibilité de 4 ans.

4.4.7.3 – Contribution patronale relative à l’attribution d’options de souscription d’actions de la Société de la Tour Eiffel

Une charge sociale d’un montant de 107 100 € a été constatée au titre du régime social des attributions d’options de souscription d’actions et de l’instauration à compter du 16 octobre 2007 d’une contribution patronale sur les options consenties au taux de 30 %.

Cette contribution porte, au choix de l’employeur, sur une assiette égale soit à la juste valeur des options telle qu’elle est estimée pour l’établissement des comptes consolidés, soit à 25 % de la valeur des actions à la date de décision d’attribution par le Conseil d’administration.

Le choix exercé est irrévocable pour la durée de l’exercice, pour l’ensemble des attributions.

Au titre de l’exercice 2012, l’assiette de la contribution patronale correspond à la juste valeur des options.

4.4.8 – SUIVI DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES**4.4.8.1 – Synthèse des actions gratuites attribuées**

Date Assemblée générale	Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nb actions gratuites attribuées
18 mai 2011 ^(a)	08/12/2011	08/12/2013	2 ans	20 000
	04/09/2012	04/09/2014	2 ans	30 000
	11/10/2012	11/10/2014	2 ans	1 900
	05/12/2012	05/12/2014	2 ans	2 100
Total				54 000

(a) Attribution de 55 937 actions existantes ou à émettre (soit 1 % du capital à la date de l'Assemblée).

La Société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires, sous réserve d'atteindre les conditions de performance ou de présence fixées par les plans, soit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, soit en procédant à une augmentation de capital libérée par prélèvement sur un compte de réserve.

4.4.8.2 – Contribution patronale relative à l'attribution d'actions gratuites de la Société de la Tour Eiffel

Une charge sociale d'un montant de 328 680 € a été constatée au titre du régime social des attributions d'actions gratuites et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale sur les actions consenties au taux de 30 %.

Cette contribution porte, au choix de l'employeur, sur une assiette égale soit à la juste valeur des actions telle qu'elle est estimée pour l'établissement des comptes consolidés, soit à la valeur des actions à la date de décision d'attribution par le Conseil d'administration.

Le choix exercé est irrévocable pour la durée de l'exercice, pour l'ensemble des attributions.

Au titre de l'exercice 2012, l'assiette de la contribution patronale correspond à la juste valeur des actions.

4.4.8.3 – Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2012 est le suivant :

- Résultat net par action 2012 : 3,83 €
- Résultat net dilué par action 2012 théorique : 3,71 €

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice.

4.4.9 – ENGAGEMENTS FINANCIERS**4.4.9.1 – Engagements donnés**

Les engagements donnés sont les suivants :

- Le 14 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 4 000 000 € consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.
- Le 16 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 9 700 000 € consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint-Cloud, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.
- Conservation des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et engagement de ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès de la Société Générale et du Crédit Foncier de France.
- Conservation de la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et de la nantir suite à l'avenant n° 1 en date du 31 mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 Mars 2008 par la Société Générale et le Crédit Foncier de France à la SCI Arman F02.
- Conservation de l'immeuble de Saint-Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 ».
- Conservation de l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 ».
- Dans le cadre de la VEFA conclue par la SCI Montrouge Arnoux avec le vendeur IDFIMM, la Société de la Tour Eiffel a émis une garantie autonome de paiement à première demande pour un montant maximum de 23,5 M€ et ce jusqu'au mois qui suit l'attestation d'achèvement et la conformité de l'immeuble.

- En garantie du prêt accordé, le 15 avril 2011, à la SCI Nowa par la Société Générale et la BECM, les parts détenues par la Société de la Tour Eiffel de cette dernière ont été nanties jusqu'au 15 avril 2018,
- Le 30 juin 2011, dans le cadre du prêt accordé à la SCI Montrouge Arnoux, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de ne pas céder les parts qu'elle détient dans la dite SCI et de lui apporter la trésorerie nécessaire et ce jusqu'au 30 juin 2018,
- Le 16 janvier 2012, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de verser une dotation d'un montant total de 150 000 € sur 5 ans à la Fondation d'Entreprise de la Société de la Tour Eiffel. Au 31 décembre 2012, la dotation restant à verser s'élève à 140 000 €,
- Caution émise en faveur d'une banque jusqu'au 31 mars 2018 au titre du contrat de couverture de taux conclu le 23 mars 2012 par la SCI Montrouge Arnoux et commençant le 28 juin 2013,
- Nantissement au profit d'une banque des parts des SCI suivantes :
 - Jean-Jaurès,
 - Comète,
 - Berges de l'Ourcq,
 - Champigny Carnot,
 - Grenoble Pont d'Oxford,
 - Rueil National,
 - Caen-Colombelles,
 - Étupes de l'Allan,
- Le 29 juin 2012, dans le cadre de la signature du prêt de 8 000 000 € consenti par Crédit Agricole Ile-de-France, une hypothèque en premier rang sur l'immeuble « Energy II » situé à Vélizy et le nantissement du compte de Cash Deposit ont été donnés à la banque jusqu'au 29 juin 2027. L'encours du prêt s'élève 7 859 K€ au 31 décembre 2012,
- Nantissement d'un compte d'instruments financiers portant sur les actions de la SAS Locafimo et du compte de produits nanti, en faveur des banques la finançant pour un montant de 287 537 K€ jusqu'au 13 novembre 2017.

4.4.9.2 - Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

- Un cautionnement solidaire a été émis le 3 février 2011 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Linda Textile en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif d'Amiens (Lee Cooper) et ce pendant toute la durée du bail et 6 mois après le départ du locataire. Le montant est plafonné à 2 années de loyers TTC au 3 février 2011 soit 478 400 €,
- Une garantie à première demande a été émise le 5 mars 2012 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Altran CIS en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif de Vélizy (Energy II) et ce jusqu'au 31 mai 2021. Le montant est plafonné à un montant de 127 000 € indexé annuellement.

4.4.10 - ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

- Les engagements réciproques relatifs aux contrats de SWAP s'élèvent à 19 961 400 € au 31 décembre 2012,
- Une promesse synallagmatique de vente afférente à l'immeuble d'Amiens a été signée en date du 3 février 2011. Le prix de cession s'élève à 3 225 K€ et la vente sera réalisée au plus tôt le 31 janvier 2013 et au plus tard le 29 avril 2013. La date de vente est fixée au 21 mars 2013.

4.4.11 - FINANCEMENT DES FILIALES

4.4.11.1 - Convention de trésorerie

Les filiales de la Société de la Tour Eiffel ont adhéré à la convention de trésorerie signée le 2 avril 2004 et à ses avenants du 24 juin 2004 et du 19 juin 2012.

Le taux d'intérêt appliqué au sein du groupe est l'Euribor 3 mois majoré de 25 points de base.

4.4.11.2 - Prêts subordonnés

La Société de la Tour Eiffel, en qualité de prêteur, met à disposition de ses filiales des sommes sous la forme de convention de prêts subordonnés. Ces prêts sont consentis au taux d'intérêt de l'Euribor 3 mois majoré de 100 points de base.

Par avenant en date du 26 juin 2012, la durée du prêt subordonnée a été modifiée pour correspondre à une durée identique à la convention de prêt signée par les filiales avec la banque SAAR dans le cadre de leur refinancement, soit à échéance du 26 juin 2019.

Le remboursement de ces prêts est subordonné à l'accord entre créanciers conformément à la convention de prêt signée avec la banque.

4.4.12 - INDEMNITÉ DE DÉPART À LA RETRAITE

Aucune provision pour indemnité de fin de carrière n'a été constituée dans les comptes sociaux.

Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 décembre 2012. Cette étude prend en compte différents paramètres propres au salarié de la Société de la Tour Eiffel ainsi que diverses données spécifiques à la Société de la Tour Eiffel. Les paramètres retenus sont les suivants :

- taux d'actualisation : 2,69 %,
- revalorisation des salaires : 3,92 %,
- charges sociales patronales : 50 %,
- contribution employeur : 50 %,
- mobilité des actifs : moyen,
- départ volontaire à 65-67 ans.

Ces engagements ont été évalués au 31 décembre 2012 à 27 277 €.

4.4.13 - INDEMNITÉ DE DÉPART

Le montant total de l'indemnité susceptible d'être versée au Directeur général en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé est plafonné à 2 ans de rémunération (fixe), soit 1 200 000 €.

4.4.14 - DROIT INDIVIDUEL À LA FORMATION

L'engagement de la Société envers l'unique salarié au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 126 heures à la clôture de l'exercice.

NOTES

4.5 - ACTIF

A. IMMOBILISATIONS

Cadre A En €	Valeur brute		Augmentation
	Début d'exercice	Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 005		
Total I	12 005		
Immobilisations corporelles			
Terrains	10 966 696		
Constructions sur sol propre	19 403 755		292 636
Matériel de bureau et informatique, mobilier	11 672		4 406
Immobilisations corporelles en cours			
Total II	30 382 123		297 042
Immobilisations financières			
Participations	251 764 214		10
Créances rattachées à des participations	54 187 387		19 642 244
Autres immobilisations financières			
Total III	305 951 601		19 642 254
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	336 345 729		19 939 296

Cadre B En €	Diminutions		Valeur brute	Réévaluations
	Par virement	Par cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			12 005	12 005
Total I			12 005	12 005
Immobilisations corporelles				
Terrains			10 966 696	10 966 696
Constructions sur sol propre	7 962		19 688 428	19 688 428
Matériel de bureau et informatique, mobilier			16 078	16 078
Immobilisations corporelles en cours				
Total II	7 962		30 671 203	30 671 203
Immobilisations financières				
Participations		1 055 413	250 708 811	250 708 811
Créances rattachées à des participations		14 714 956	59 114 675	59 114 675
Autres immobilisations financières				
Total III		15 770 369	309 823 486	309 823 486
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7 962	15 770 369	340 506 694	340 506 694

B. ÉTAT DES CRÉANCES

En €	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	59 114 675	11 418 231	47 696 444
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux et litigieux	700 347	700 347	
Autres créances clients	3 647 507	3 647 507	
Personnel et comptes rattachés	1 234	1 234	
Impôts sur les bénéfices	155 243	155 243	
Taxe sur la valeur ajoutée	683 195	683 195	
Groupe et associés	32 711 764	32 711 764	
Débiteurs divers	34 087	34 087	
Charges constatées d'avance	176 833	176 833	
TOTAL	97 224 885	49 528 441	47 696 444

C. DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

En €	31/12/2012	31/12/2011
Créances rattachées à des participations	176 559	312 949
Créances clients et comptes rattachés	2 391 109	1 071 792
Autres créances	153 681	452 720
TOTAL GÉNÉRAL	2 721 349	1 837 461

D. DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En €	31/12/2012	31/12/2011
CCA DIVERSES	156 231	108 410
CCA RELATIONS PUBLIQUES	20 603	35 880
CCA PRIMES CAP		14 625
TOTAL GÉNÉRAL	176 833	158 915

E. DÉTAIL DES CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En €	31/12/2012	31/12/2011
Frais d'émission d'emprunts	133 558	306 703
TOTAL GÉNÉRAL	133 558	306 703

F. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIÈRES (C. com. Art. L 232-7 et L 232-8)

TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participation sont uniquement constitués de parts de Sociétés Civiles Immobilières, de parts d'une Société en Nom Collectif et d'actions d'une Société par Actions Simplifiées.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Actions propres

Au 31 décembre 2012, la Société de la Tour Eiffel détient 2 003 actions propres pour un montant brut de 89 745 € au titre du contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2012, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres au titre du programme de rachat d'actions :

- 38 594 actions non affectées pour un montant brut de 2 470 963 €,
- 54 000 actions affectées pour un montant brut de 4 842 807 €.

G. ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Articles 10 et 24-15)

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation	
En €			
Immobilisations financières			
Participations	250 708 811		
Créances rattachées à des participations	59 114 675		
Total Immobilisations	309 823 486		
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	2 955 609		
Autres créances	32 711 764		
Total Créances	35 667 373		

H. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Filiales Participations	Informations financières	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consenties par la Société non encore remboursés
					BRUTE	NETTE	

I - Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société astreinte à la publication :**1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu)**

SCI JEAN-JAURÈS	152			99,00	5 094 425	5 094 425	599 536
SCI NOWA	5 293 090		6	99,99	14 526 401	14 526 401	2 533 544
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000			99,00	990	990	3 847 917
SCI COMÈTE	1 000			99,00	16 375 070	16 375 070	2 622 939
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000			99,00	990	990	7 811 766
SCI ÉTUPES DE L'ALLAN	1 000			99,00	990	990	3 862 285
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000			99,00	990	990	15 436 080
SCI ARMAN F02	11 192 100	450 956		99,99	20 254 699	20 254 699	24 718 028
SAS LOCAFIMO	3 989 590	80 300 258		100,00	190 333 743	189 710 781	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000			99,00	990	990	4 409 864
SCI RUEIL NATIONAL	1 000			99,00	990	990	14 709 248
SNC TOUR EIFFEL ASSET M.	150 000			100,00	4 117 533	4 117 533	345 060
SCI MONTROUGE ARNOUX	1 000			99,00	990	990	11 180 202

2 - Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)**II - Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la Société astreinte à la publication :****1 - Filiales :**

a) françaises (ensemble)

b) étrangères (ensemble)

2 - Participations :

a) françaises (ensemble)

b) étrangères (ensemble)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012 (SUITE)

	Informations financières	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
Filiales						
Participations						
I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société astreinte à la publication :						
1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu)						
SCI JEAN-JAURÈS		12 523 500	2 722 371	1 356 161	1 494 396	
SCI NOWA		42 082 351	9 469 527	2 942 363	2 678 257	
SCI BERGES DE L'OURCQ		8 910 000	1 531 400	628 117	623 979	
SCI COMÈTE		21 186 000	4 557 638	2 206 101	2 205 155	
SCI CHAMPIGNY CARNOT		20 443 500	3 497 433	1 403 534	1 370 270	
SCI ÉTUPES DE L'ALLAN		10 890 000	1 784 428	319 863	466 874	
SCI CAEN-COLOMBELLES		16 087 500	3 727 140	2 315 296	1 936 329	
SCI ARMAN F02			6 560 191	3 354 572	4 222 961	
SAS LOCAFIMO			34 333 156	12 808 367	11 683 799	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.		5 989 500	1 076 310	250 521	216 645	
SCI RUEIL NATIONAL		19 701 000	3 068 277	1 186 962	1 130 075	
SNC TOUR EIFFEL ASSET M.			5 274 458	366 832	784 553	
SCI MONTROUGE ARNOUX		10 496 364	26 920	(243 126)		
2 - Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)						
II - Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la Société astreinte à la publication :						
1 - Filiales :						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
2 - Participations :						
a) françaises (ensemble)						
(455 724)						
4 778						
b) étrangères (ensemble)						

4.6 - PASSIF

I. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL
(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-12)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale				Nombre de titres
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant exercice	En fin d'exercice
En €					
ACTIONS ORDINAIRES	5	5 736 272	374 339		6 110 611

J. PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS INSCRITES AU BILAN

En €	Montant au début de l'exercice	Augmentation Dotations exercice	Diminutions : Reprises ex.		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour charges					
Provisions pour charges liées aux actions gratuites attribuées	762 400	1 386 489			2 148 889
Total I	762 400	1 386 489			2 148 889
Dépréciations					
Sur immobilisations corporelles	1 682 481	12 511			1 694 992
Titres de participation	993 944	622 962	993 944		622 962
Sur comptes clients	629 959		44 229		585 730
Autres dépréciations	3 908 037	2 024 793	2 581 637		3 351 193
Total II	7 214 421	2 660 266	3 619 810		6 254 877
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)	7 976 821	4 046 766	3 619 810		8 403 766
- d'exploitation		12 511	44 229		
Dont dotations et reprises :					
- financières		2 647 755	3 575 581		
- exceptionnelles		1 386 489			

K. ÉTATS DES DETTES

En €	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	111 333	111 333		
- à plus d'un an à l'origine	19 870 869	778 897	12 751 286	6 340 678
Emprunts et dettes financières diverses	285 115	53 421	189 441	42 253
Fournisseurs et comptes rattachés	3 214 419	3 214 419		
Personnel et comptes rattachés	2 703	2 703		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	231 853	231 853		
Taxe sur la valeur ajoutée	709 433	709 433		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	99 472	99 472		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066		
Groupe et associés	34 769 919	34 769 919		
Autres dettes	194 789	194 789		
Produits constatés d'avance	576 168	576 168		
TOTAL	60 076 131	40 752 473	12 940 727	6 382 931

L. DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

En €	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	111 333	589 942
Emprunts et dettes financières divers	165 162	444 333
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 955 614	1 557 372
Dettes fiscales et sociales	120 541	95 800
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	16 371	10 451
TOTAL GÉNÉRAL	3 369 021	2 697 899

M. ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Articles 10 et 24-15)

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation	
En €			
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers		34 769 919	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 062 033	
Autres dettes			
Total Dettes		36 831 952	

N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves	Réserve spéciale	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
Au 31/12/2010	27 961 420	34 477 781	2 716 518	0	215 933 372	0	36 739 798	- 10 680 106	307 148 784
Levée d'option	7 500	41 805							49 305
AGM du 18 mai 2011									
Affectation résultat			79 624		13 677 043		- 36 739 798	22 983 131	
Mise en paiement solde dvdes 2010	690 965	7 215 057			202 781			- 12 303 025	- 4 194 222
Conseil d'administration du 27/07/2011									
Acompte dividendes 2011	21 475	212 388						- 11 832 988	- 11 599 125
Résultat 2011							11 557 457		11 557 457
Au 31/12/2011	28 681 360	41 947 031	2 796 142	0	215 933 372	13 879 824	11 557 457	- 11 832 988	302 962 198
AGM du 24 mai 2012									
Affectation résultat			71 994		- 12 393 696		- 11 557 457	23 879 159	0
Mise en paiement solde dvdes 2011	917 080	4 812 836			196 006			- 12 046 171	- 6 120 249
Conseil d'administration du 04/09/12									
Acompte dividendes 2012	954 615	6 117 173						- 12 232 095	- 5 160 307
Résultat 2012							23 428 277		23 428 277
Au 31/12/2012	30 553 055	52 877 038	2 868 136	0	215 933 372	1 682 134	23 428 277	- 12 232 095	315 109 918

O. SYNTHÈSE DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (EN EUROS)**O.1 SWAP**

Période	Taux	Notionnel au 31/12/2012
01/02/2008 au 01/02/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,61 %	8 555 400
14/01/2008 au 14/01/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,20 %	3 456 000
28/09/2012 au 29/09/2017	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe 1,50%	7 950 000

P. DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

En €	31/12/2012	31/12/2011
Produits d'exploitation	576 168	336 662
TOTAL GÉNÉRAL	576 168	336 662

4.7 - COMPTE DE RÉSULTAT

Q. CHIFFRE D'AFFAIRES

Un contrat de refacturation a été signé entre la Société de la Tour Eiffel et ses filiales afin de préciser et de confirmer les conditions de refacturation aux filiales des coûts supportés par la Société de la Tour Eiffel (frais de direction payés au titre de fonctions techniques, frais de financement ou refinancement...).

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel est principalement composé de la refacturation aux filiales du groupe des services rendus en matière d'immobilier, d'administration, d'asset management, de financement et de conseil et des loyers et des charges refacturées aux locataires des immeubles « Energy II », Saint-Cloud et Amiens.

R. AMORTISSEMENTS

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE (en €)			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties / Reprises	Valeur en fin d'exercice	
Immobilisations corporelles					
Constructions sur sol propre	2 630 560	661 431	7 963	3 284 028	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	7 862	2 519		10 381	
TOTAL	2 638 422	663 950	7 963	3 294 409	
TOTAL GÉNÉRAL	2 638 422	663 950	7 963	3 294 409	

Cadre B				
MOUVEMENTS DES CHARGES À RÉPARTIR S/ PLUSIEURS EXERCICES	Montant net fin d'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amort.	Montant net fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	306 702	100 070	273 215	133 558

S. TRANSFERTS DE CHARGES

Les transferts de charges d'exploitation au cours de l'exercice 2012 correspondent à :

- 100 070 € correspondant à des frais d'émission des emprunts,
- 8 055 € correspondant à une indemnité d'assurance perçue.

Un transfert de charges exceptionnelles a été constaté pour un montant de 1 386 490 € correspondant à la provision pour charges liée aux actions gratuites attribuées.

T. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2012, les honoraires de Commissariat aux comptes s'élèvent à 232 686 € dont 219 186 € au titre de la mission de contrôle légal des comptes et 13 500 € au titre de la mission d'audit du rapport sur la Responsabilité Sociale des Entreprises.

U. TRANSACTIONS CONCLUES AVEC LES PARTIES LIÉES

La Société de la Tour Eiffel confie à la société Bluebird Investissements la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et de l'acquisition de nouveaux immeubles. Au titre de ce contrat, Bluebird Investissements perçoit une rémunération forfaitaire annuelle de 670 000 €.

Ce contrat a pris effet le 17 janvier 2007, pour une durée indéterminée avec une période de préavis de 2 ans pour résiliation après la notification.

Ce contrat, intervenant entre des sociétés ayant des dirigeants communs, a été conclu à des conditions normales de marché.

En date du 5 décembre 2012, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un nouveau contrat avec Bluebird Investissements prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2013 et la résiliation du contrat existant à effet du 1^{er} janvier 2013. La rémunération forfaitaire perçue par Bluebird Investissements s'élèvera à un montant de 295 000 €. Ce contrat sera conclu pour une durée ferme de 20 mois et prendra fin le 31 août 2014.

4.8 - AUTRES

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En K€	2012	2011
Résultat net	23 428 277	11 557 457
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissement et provisions	2 959 128	2 019 214
- Reprise sur amortissement et provisions	- 1 038 173	- 4 162 978
- Valeur des éléments d'actifs cédés	51 459	
- Cession d'immobilisations financières	- 116 200	
Variation du BFR	192 139	171 111
Flux de trésorerie généré par l'activité	25 476 629	9 584 805
- Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 297 042	- 29 514
- Acquisition d'immobilisations financières et comptes courants	- 21 473 708	- 7 763 514
- Charges à répartir	- 100 070	206 119
+ diminution des immobilisations financières et comptes courants	14 081 394	22 683 503
+ diminution des immobilisations corporelles et incorporelles		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	- 7 789 425	15 096 595
- Distributions de dividendes	- 24 082 260	- 16 463 983
- Variation du capital	12 801 704	719 940
- Variation nette des dettes financières	- 6 199 740	- 10 452 941
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 17 480 297	- 26 196 984
Trésorerie d'ouverture	4 575 665	6 091 249
Trésorerie de clôture	4 782 572	4 575 665
Variation de trésorerie	206 907	- 1 515 584

La variation des comptes courants des filiales est présentée en opérations d'investissement.