



**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**

DOSSIER DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Jeudi 30 mai 2013 – 11 heures

**Automobile Club de France
6-8, place de la Concorde
75008 PARIS**

Sommaire

Page

- 2 Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 30 mai 2013 incluant l'ordre du jour de cette assemblée**
- 4 Comment participer à l'assemblée générale ?**
- 5 Comment remplir le formulaire permettant d'obtenir une carte d'admission, de donner pouvoir ou de voter par correspondance ?**
- 6 Exposé sommaire**
- 18 Chiffres clés et états financiers consolidés**
- 24 Résultats des 5 derniers exercices**
- 25 Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 30 mai 2013**
 - **Page 25 : présentation des résolutions**
 - **Page 30 : résolutions**
- 42 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA

Société anonyme au capital de 30.553.055 euros

Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS

572 182 269 RCS PARIS

Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 30 mai 2013

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel sont informés qu'ils sont convoqués en assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire

le jeudi 30 mai 2013 à 11 heures
à L'Automobile Club de France – 6-8, place de la Concorde – 75008 Paris

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Partie ordinaire :

- Examen des rapports du Conseil d'Administration, du président et des commissaires aux comptes,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2012 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2012 ;
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Mark Inch ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Robert Waterland ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe Prouillac ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société ;

Partie extraordinaire :

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à l'assemblée ou s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Toutefois, seront seuls admis à y assister, à s'y faire représenter ou à voter par correspondance, les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou au porteur qui auront justifié de l'enregistrement comptable des titres à leur nom, ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société Générale 32 rue de Champ de Tir 44300 Nantes, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- Donner procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale ;
- Adresser une procuration à la société sans indication de mandataire ;
- Voter par correspondance.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : contact@societetoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : contact@societetoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la Société Générale, Service des Assemblées (SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS - CS 30812 - 44308 NANTES Cedex 3).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard le 28 mai 2013 pourront être prises en compte. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique contact@societetoureiffel.com, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

Un avis de convocation comprenant un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sera envoyé automatiquement à tous les actionnaires nominatifs. Les actionnaires au porteur devront s'adresser à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte afin d'obtenir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission ; les demandes d'envoi de formulaires, pour être honorées, devront parvenir six jours au moins avant la date de l'assemblée, à la Société Générale, Service des Assemblées (SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS - CS 30812 - 44308 NANTES Cedex 3).

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés (et accompagnés de l'attestation de participation pour les actions au porteur) parviennent au siège de la Société ou au Service des Assemblées de la Société Générale trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les informations mentionnées à l'article R225-73-1 ainsi que, le cas échéant, les résolutions présentées par les actionnaires, seront disponibles au plus tard le 9 mai 2013 au siège social de la Société et sur le site internet www.societetoureiffel.com.

Le Conseil d'Administration

Comment participer à l'assemblée générale ?

4 options s'offrent aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel pour **participer à l'assemblée générale** :

- 1) Vous pouvez assister personnellement à l'Assemblée Générale
- 2) Vous pouvez voter par correspondance
- 3) Vous pouvez donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale
- 4) Vous pouvez donner pouvoir à un autre actionnaire de la Société de la Tour Eiffel, à votre conjoint, au partenaire avec lequel vous avez conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale

→ Si vous n'avez pas reçu le formulaire vous permettant de demander une carte d'admission, de voter par correspondance ou de donner pouvoir, vous pourrez l'obtenir auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

1) Assister personnellement à l'Assemblée Générale

Le formulaire vous permet de demander une carte d'admission. Il vous suffit de **cocher la case A** en haut du formulaire, de **dater et signer** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire et **de l'envoyer** :

- si vos titres sont *au nominatif* ⁽¹⁾ : à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales - SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS - CS 30812 - 44308 NANTES Cedex 3,
- si vos titres sont *au porteur* ⁽²⁾ : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Si vous n'avez pas reçu votre carte d'admission ou si vous ne l'avez pas demandée :

- vos titres sont *au nominatif* : il suffit de vous présenter à l'Assemblée ;
- vos titres sont *au porteur* : vous devrez présenter une attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier datée au plus tard de 3 jours ouvrés avant l'assemblée, afin de pouvoir participer et voter.

2) Voter par correspondance

Cochez la case du cadre « JE VOTE PAR CORRESPONDANCE », votez pour chaque résolution, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. Dans ce cas, vous n'avez plus la possibilité d'assister à l'assemblée ou de vous faire représenter. **Attention** : ne **noircir** que les cases des résolutions pour lesquelles vous **votez contre** ou pour lesquelles **vous vous abstenez**.

3) Donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE », puis datez et signez dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. Dans ce cas, il sera émis en votre nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration.

4) Donner pouvoir à un autre actionnaire de la Société de la Tour Eiffel, à votre conjoint, au partenaire avec lequel vous avez conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR A », identifiez la personne qui sera présente à l'assemblée, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire.

Vous pouvez également désigner et le cas échéant révoquer votre mandataire selon les modalités prévues à l'article R. 225-79 du Code de Commerce.

Retournez ce formulaire :

- si vos titres sont *au nominatif* ⁽¹⁾ : à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales - SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS - CS 30812 - 44308 NANTES Cedex 3,
- si vos titres sont *au porteur* ⁽²⁾ : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

- par courrier : Société de la Tour Eiffel, 20/22 rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris
- par fax : 01.44.51.49.26
- par e-mail : contact@societetoureiffel.com.

⁽¹⁾ Vos titres sont *au nominatif* lorsque vous avez demandé leur inscription dans les registres d'actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, tenus par la Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 NANTES.

⁽²⁾ Vos titres sont *au porteur* si vous les détenez via un intermédiaire financier.

Comment remplir le formulaire ?

Si vous désirez assister à l'Assemblée, **cochez la case A** pour recevoir la carte d'admission.

Vous ne pouvez assister à l'Assemblée, **choisissez entre trois options :**

- je vote par correspondance
- je donne pouvoir au président de l'Assemblée
- je donne pouvoir à une autre personne.

IMPORTANT : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - **Important :** Before selecting please refer to instructions on reverse side.
A. Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire / I wish to attend the shareholder's meeting and request an admission card - date and sign at the bottom of the form.
B. J'utilise le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 3 possibilités offertes / I prefer to use the postal voting form or the proxy form as specified below.

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
 20-22 RUE DE LA VILLE L'ÉVÊQUE
 75008 PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
 DU 30 MAI 2013

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY

Identifiant - Account
 Nominateur / Registered VS - Single vote
 Number of shares VD - Double vote
 Porteur - Bearer
 Nombre de voix - Number of voting rights :

AU CAPITAL DE EUR 50 563 055
 572.182.269 R.C.S. PARIS

JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST
 Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noircissant comme ceci la case correspondante et pour lesquels je vote NON ou je m'abstiens.

I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors EXCEPT those indicated by a shaded box - like this for which I vote NO or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance, je vote en noircissant comme ceci la case correspondante à mon choix.

On the draft resolutions not approved by the Board of Directors, I cast my vote by shading the box of my choice - like this

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Oui / Yes	Non/No	Oui / Yes	Non/No
									A	<input type="checkbox"/>	F	<input type="checkbox"/>
10	11	12	13	14	15	16	17	18	B	<input type="checkbox"/>	G	<input type="checkbox"/>
									C	<input type="checkbox"/>	H	<input type="checkbox"/>
19	20								D	<input type="checkbox"/>	J	<input type="checkbox"/>
									E	<input type="checkbox"/>	K	<input type="checkbox"/>

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée / In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting:
 - Je donne pouvoir au Président de l'A.G. de voter en mon nom. / I appoint the Chairman of the meeting to vote on my behalf.
 - Je m'abstiens (l'abstention équivaut à un vote contre). / I abstain from voting (is equivalent to vote NO).
 - Je donne procuration (cf. au verso 4) à M, Mme ou Melle, Raison Sociale pour voter en mon nom.
 I appoint (see reverse 4) Mr, Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf.

Pour être prise en considération, toute formule doit parvenir au plus tard:
 In order to be considered, this completed form must be returned at the latest:
 sur 1^{ère} convocation / on 1st notification sur 2^e convocation / on 2nd notification

à la BANQUE / to the Bank 27/05/13
 à la SOCIÉTÉ / to the Company 27/05/13

JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 Cf. au verso (3)

I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
 See reverse (3)

JE DONNE POUVOIR A : Cf. au verso (4)

I HEREBY APPOINT : See reverse (4)
 M, Mme ou Melle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name
 Adresse / Address

ATTENTION : S'il s'agit de titres au porteur, les présentes instructions ne seront valides que si elles sont directement retournées à votre banque.
CAUTION : If it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, Prénom, Adresse de l'actionnaire (si ces informations figurent déjà, les vérifier et les rectifier éventuellement). Cf. au verso (1)
 Surname, first name, address of the shareholder (if this information is already supplied, please verify and correct if necessary). See reverse (1)

Quel que soit votre choix, n'oubliez pas de signer et dater.

Inscrivez ici : vos nom, prénom et adresse ou vérifiez-les s'ils y figurent.

Pour voter par correspondance, **cochez ici et votez**

- Vous votez **OUI** à une résolution en laissant vide la case correspondant à cette résolution
- Vous votez **NON** à une résolution ou **vous vous abstenez** en noircissant la case du numéro correspondant à cette résolution.

Pour donner pouvoir au Président de l'Assemblée : **cochez ici et il vous suffit de dater et signer en bas du formulaire**

Pour donner pouvoir à une autre personne qui vous représentera à l'Assemblée : **cochez ici et inscrivez les coordonnées de cette personne.**

Exposé sommaire

ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe

Le marché d'immobilier tertiaire, malgré les conditions macro économiques peu encourageantes, a continué à performer, et **la Société de la Tour Eiffel a su en profiter et produire de bons résultats opérationnels**. Une activité locative soutenue a encore été enregistrée en 2012 en matière de commercialisation du patrimoine. Moderne, à loyers modérés, aux taux d'occupation élevés, au cash flow solide et aux immeubles liquides et de taille raisonnable, le patrimoine de la Société a encore démontré qu'il est adapté à la demande locative.

a) Politique d'investissement

Le Groupe a concentré en 2012 son activité d'investissement sur les besoins d'aménagement et d'extensions de ses locataires, et a poursuivi la construction d'immeubles engagée les années précédentes. La livraison du bâtiment B.B.C. de 2 200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Lyon-Vénissieux, dont la construction a été lancée début 2011, est intervenue en janvier 2012. Quant à l'opération de Montrouge, également initiée en 2011, l'avancement total des travaux de cet immeuble de 5 000 m² de bureaux (avec parkings en sous-sol) s'établit à 87 % au 31 décembre 2012. La livraison de cet immeuble est prévue au deuxième trimestre 2013.

b) Valorisation des réserves foncières du groupe

Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère

Les réserves foncières à Massy (ZAC Ampère) font depuis plusieurs années l'objet d'études de redéveloppement et d'opérations de valorisation, en parallèle avec le réaménagement de cette ZAC décidée par la commune de Massy.

Ces réserves représentent un terrain constructible de 70 000 m² sur lequel le Groupe envisage depuis plusieurs d'années de développer une opération de construction clés en mains au profit d'un utilisateur. Le cabinet d'architecture Local Architecture Network (architecte : Umberto Napolitano) a été sollicité pour la phase suivante incluant un projet de construction d'un ensemble immobilier de bureaux divisibles en deux ensembles indépendants d'environ 17 500 m², pouvant accueillir au total 2 400 personnes, conforme à la réglementation thermique 2012 et bénéficiant d'une certification HQE référentiel 2012 et d'un label de performance énergétique BREEAM very good.

Le Groupe envisage de déposer un permis de construire en 2013 ; néanmoins, la phase

construction ne sera lancée qu'après pré commercialisation.

c) Parcs d'affaires

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et étudié la construction de nouveaux bâtiments, notamment dans les Parcs Eiffel de Vénissieux, Villeneuve d'Ascq, Marseille, Mérignac, Aix-en-Provence et Nantes.

Le bâtiment B.B.C. de 2 200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux, assorti d'un bail de 9 ans ferme, a été livré le 26 janvier 2012. Ce bâtiment a une performance énergétique de plus de 50%, supérieure à celle de la RT 2005, préfigurant ainsi la performance de la RT 2012. Il est la première étape du développement du Parc du Moulin à Vent, et favorise l'expansion économique de l'un de ses locataires historiques.

d) Développement hors parcs d'affaires

Le groupe a prolongé les études de valorisation de ses réserves foncières (hors parcs d'affaires) et/ou de redéveloppement de ses immeubles en tenant compte des besoins des utilisateurs, notamment à Massy Ampère (voir paragraphe « b) Valorisation des réserves foncières du groupe - Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère » ci-dessus).

e) Evolution de la valeur du patrimoine immobilier

Le patrimoine du Groupe, qui figure pour 915 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012, contre 999 M€ à fin 2011, présente près de **20 % d'immeubles H.Q.E. et 61 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans.**

La baisse nette de valeur est le résultat conjugué :

- à la hausse, des investissements réalisés sur les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2012, ainsi que les dépenses de travaux sur le patrimoine existant (17 M€) ;
- à la baisse, des cessions intervenues en 2012 (71 M€) et de l'ajustement des valeurs du patrimoine à périmètre constant (-30 M€).

f) Activité commerciale

L'activité commerciale a été soutenue au cours de l'exercice 2012 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations, représentant environ 5,8M€ de loyer annuel pour une surface totale de près de 56.500 m².

Conséquence de cette consolidation du portefeuille locatif, la situation locative globale s'est encore améliorée au 31 décembre 2012, faisant ressortir que près de 70 % des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de premier plan, dont la

moyenne d'échéance des baux se situe au deuxième trimestre 2016. Le solde des loyers provient d'immeubles multi-locataires (350 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

Compte tenu de ces performances opérationnelles très satisfaisantes en 2012, le taux d'occupation financier EPRA ressort au 31 décembre 2012 à 91,6 % contre 91,3 % au 31 décembre 2011.

g) Politique d'arbitrage

Dans le cadre de la gestion active du patrimoine, et en droite ligne avec la stratégie de recentrage du patrimoine sur des immeubles de bureaux récents et à loyers modérés en région parisienne, la Société de la Tour Eiffel a réalisé en 2012 70 M€ d'arbitrages.

Ces ventes ont par ailleurs permis de consolider la structure financière du groupe :

- le 5 avril, un ensemble immobilier de bureaux et d'activités situé à Bezons,
- le 12 avril, le bâtiment A situé dans le Parc Cadéra Sud à Mérignac,
- le 11 juin, trois résidences médicalisées, situées à La Crau, Cogolin et Bourg-en-Bresse, cédées à un OPCI spécialisé dans le secteur de la santé,
- le 12 juin, deux immeubles de bureaux situés à Nantes, dans le Parc de la Rivière,
- le 12 juillet et le 19 septembre, deux bâtiments (F et J) situés dans le Parc des Tanneries à Strasbourg,
- le 27 juillet, la dernière résidence médicalisée détenue par le groupe, située à Lyon,
- le 16 octobre, la part minoritaire du groupe dans le Parc d'affaires de Chatenay Malabry,
- le 4 décembre 2012, un des bâtiments du campus NXP à Caen Colombelles.

Le prix de vente total de ces actifs, incluant 1,6 M€ de complément de prix sur une réserve foncière résidentielle de Massy vendue en 2009, est globalement en phase avec les dernières valeurs d'expertise indépendantes.

Les 42,6 M€ d'immeubles destinés à être vendus, apparaissant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012, représentent les immeubles d'Amiens, et du 12 rue Paul Langevin à Herblay (Val d'Oise), le bâtiment E du Parc des Tanneries à Strasbourg, les bâtiments C E F G H I du parc Cadéra Sud à Mérignac, deux bâtiments du portefeuille La Poste (Orléans et Vitrolles), le Parc de l'Espace au Bourget (93) et l'ensemble immobilier de Ludres (54), tous sous promesse de vente.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2012 s'élève à 917,4 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012 (872,8 M€), y compris les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'avancement), le complément de juste valeur à engager jusqu'à leur achèvement 2 M€ et les actifs destinés à être cédés (42,6 M€).

Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe

Le Groupe a achevé l'ambitieux programme de refonte et d'étalement des échéances de financement bancaire lancé en début d'année 2012. Il a ainsi refinancé par anticipation et dans de bonnes conditions ses deux principales lignes de crédit, ce qui confirme la pertinence de son modèle et la qualité de son patrimoine.

Au total, le Groupe a remboursé 490 M€ de dettes au cours de l'exercice 2012, grâce aux ventes d'actifs et à la mise en place de nouveaux emprunts hypothécaires. A l'issue de ces refinancements, le Groupe affiche un coût global d'endettement particulièrement compétitif (inférieur à 4% par an) et une durée moyenne de 5,3 années. Toute échéance significative est ainsi reportée en 2017.

Il poursuit par ailleurs de manière très active d'autres discussions visant à renforcer sa structure financière, et envisage de poursuivre sa politique de désendettement afin d'être en mesure de profiter pleinement de futures opportunités de développement.

Nouveaux financements

Les deux principales lignes de crédit du Groupe ont été remboursées et refinancées par anticipation en 2012 (116,9 M€ et 287 M€).

Un nouveau financement hypothécaire (116,9 M€) accordé en juin par la banque allemande SAAR LB a été mis en place sur la base de crédits amortissables octroyés à huit filiales, d'une durée de sept ans dans des conditions financières attractives. Son coût global est inférieur à celui de la dette remboursée et son ratio LTV de 52% témoigne de l'objectif de désendettement affiché par le groupe. Le patrimoine auquel sont adossés ces crédits est composé de huit immeubles (cinq en région parisienne, les trois autres à Caen, Sochaux et Grenoble) récents ou rénovés pour une surface de 116 000 m², loués à 100% majoritairement à des sociétés du CAC 40 et à une collectivité locale.

Un deuxième financement hypothécaire (287 M€) d'une durée de 5 ans a été octroyé en novembre par un consortium bancaire, piloté par PBB Deutsche Pfandbriefbank et réunissant le Crédit Foncier de France, la Société Générale et Crédit Agricole Corporate et Investment Bank. Son coût global ressort autour de 3,9% par an après prise en compte de nouveaux instruments de couverture de taux.

Cette opération clôt dans d'excellentes conditions le programme de refonte et d'étalement des échéances de financement bancaire lancé au début de l'année, auprès de partenaires financiers de premier plan.

Outre ces deux refinancements, la Société de la Tour Eiffel a remboursé par anticipation en juin la ligne de crédit corporate arrivant à échéance le 30 septembre 2012. Ce refinancement a été réalisé grâce :

- d'une part, à la mise en place d'un emprunt hypothécaire de 8 M€ divisé en deux tranches, l'une amortissable de 5,2 M€ sur 15 ans, l'autre de 2,8 M€ remboursable in fine dans 10 ans,
- et d'autre part, à l'aide de la trésorerie de la société pour 3,4 M€.

Après prise en compte des instruments de couverture, le coût global de ce nouveau crédit hypothécaire s'avère inférieur au précédent.

Contrats de couverture de taux :

Au cours de l'exercice 2012, différents contrats de couvertures de taux ont été souscrits, notamment lors de chaque refinancement :

- dans le cadre du refinancement susvisé de 116,9 M€ auprès d'une banque allemande, huit contrats de SWAP et un de CAP ont été conclus le 26 juin 2012, permettant ainsi de limiter le coût global de cette nouvelle dette à un niveau inférieur à celui de la dette précédente ;
- dans le cadre de l'emprunt hypothécaire susvisé de 8 M€ du 29 juin 2012, un contrat de SWAP a été conclu. Après prise en compte des instruments de couverture, le coût global de ce nouveau crédit hypothécaire s'avère inférieur au précédent ;
- dans le cadre du refinancement susvisé de 287 M€ du 14 novembre 2012, un contrat de SWAP a été souscrit. Deux autres contrats de SWAP et un contrat CAP prendront effet le 28 juin 2013, en remplacement de contrats arrivant à échéance à cette date. Le coût global de cette dette ressort autour de 3,9% par an après prise en compte de ces nouveaux instruments de couverture de taux.

Par ailleurs, en 2012, un nouveau contrat de SWAP a été souscrit dans le cadre du financement de l'opération de Montrouge, un contrat de SWAP a fait l'objet d'un avenant de prolongation jusqu'en 2017, et un contrat de SWAP a été restructuré.

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2012

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel, constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles de placement, s'élève à 82,4 M€

en 2012, par rapport à 82,3 M€ en 2011, dont respectivement 69,5 et 69,4 M€ de loyers, stabilité enregistrée malgré la vente de près de 110 M€ d'immeubles sur la période 2011/2012.

L'évolution des loyers provient des cessions d'immeubles enregistrées sur la période (-3 M€ de loyers), compensées par les relocations nettes (+0,6 M€), l'indexation des loyers existants (+2,4 M€) et la livraison d'un immeuble (+ 0,1 M€).

A périmètre constant, les loyers ont enregistré une hausse de 4,5%.

Les autres produits locatifs, à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, sont stables entre 2011 et 2012 (12,9 M€).

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 30,1 M€ à fin 2012 contre 28,1 M€ à fin 2011, ont augmenté sur la période (+ 7,1%). Elles sont principalement constituées :

- des charges locatives nettes (10,9 M€ contre 11,1 M€ à fin 2011) ;
- des impôts et taxes sur immeubles (9,5 M€ contre 9,3 M€ à fin 2011) ;
- des charges de personnel (5,8 M€ contre 4 M€ à fin 2011), dont 1,3 K€ en 2012 de charges liées à l'attribution gratuite d'actions ;
- des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs (-30 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine immobilier au cours de l'année 2012, après prise en compte des dépenses de capex réalisées pendant l'exercice (17,3 M€).

Compte tenu du résultat des cessions d'actifs (-1,2 M€) et des autres produits et charges d'exploitation (+1,2 M€), le résultat opérationnel ressort à 22,7 M€ en 2012 contre 51,8 M€ en 2011.

L'évolution du résultat financier au cours de la période, de - 22,4 M€ à - 28,8 M€, s'explique essentiellement par :

- la diminution sensible des autres produits et charges financiers nets (-8,6 M€ à fin 2012 contre +0,3 M€ à fin 2011), principalement issue d'une perte de valeur des instruments de couverture dans un contexte de baisse des taux d'intérêt (-8,3 M€) ;
- la baisse du coût de l'endettement financier brut de 13,3 % (de 22,8 M€ à 19,8 M€), résultant de l'effet conjugué de la baisse des encours de financement, et de la baisse des taux d'intérêt.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) est une perte de 6,1 M€ au 31 décembre 2012 contre un bénéfice de 29,4 M€ au 31 décembre 2011.

Analyse du résultat consolidé selon activité récurrente et non récurrente

Le compte de résultat consolidé ci-dessous fait ressortir les produits, charges et résultats intermédiaires en distinguant l'activité récurrente d'exploitation du patrimoine immobilier des éléments non récurrents impactant le résultat consolidé, tels que les ajustements de valeurs des actifs et passifs, les plus et moins values de cession et les produits et charges hors exploitation et/ou non récurrentes.

En M€	31/12/2012			31/12/2011		
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat
Loyers bruts	69,5		69,5	69,4		69,4
Charges sur immeubles	-10,7	-0,4	-11,1	-10,3		-10,3
Loyers nets	58,8	-0,4	58,4	59,1	0,0	59,1
Frais de fonctionnement	-5,1	-1,0	-6,1	-4,9		-4,9
Résultat opérationnel courant	53,7	-1,4	52,3	54,2	0,0	54,2
Résultats de Cessions		-1,2	-1,2		1,5	1,5
Variation de juste valeur des immeubles		-30,0	-30,0		-3,1	-3,1
Autres produits et charges d'exploitation	0,2	1,4	1,6	-0,8		-0,8
Résultat opérationnel	53,9	-31,2	22,7	53,4	-1,6	51,8
Coût de l'endettement net	-19,7		-19,7	-22,6		-22,6
Autres produits et charges financiers		-8,6	-8,6		0,3	0,3
Résultat financier net	-19,7	-8,6	-28,3	-22,6	0,3	-22,3
Résultat net avant impôts	34,2	-39,8	-5,6	30,8	-1,3	29,5
Impôts	-0,2	-0,3	-0,5	-0,1		-0,1
Résultat net	34,0	-40,1	-6,1	30,7	-1,3	29,4
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	0,0		0,0
Résultat net (Part du Groupe)	34,0	-40,1	-6,1	30,7	-1,3	29,4
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	5,6	-6,6	-1,0	5,3	-0,2	5,1

(*) nombre d'actions : 6 110 611 au 31/12/2012 contre 5 736 272 au 31/12/2011

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs, des cessions d'actifs et des éléments non récurrents du résultat, le résultat opérationnel courant ressort à 53,7 M€ en 2012 et le résultat net récurrent EPRA à 34 M€, contre respectivement 54,2 M€ et 30,7 M€ en 2011.

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2012, le total du bilan s'élève à 954,7 M€ contre 1 043,3 M€ au 31 décembre 2011.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

A l'actif :

- La baisse nette à hauteur de 83,8 M€ des immeubles de placement et des actifs

destinés à être cédés (de 999,2 M€ à 915,4 M€) s'explique principalement par la sortie de 71 M€ de valeurs d'actifs cédés, 30 M€ de variation négative de juste valeur sur les immeubles, compensés partiellement par 11,8 M€ d'acquisitions réalisés dans l'immeuble en cours de construction de Montrouge, et par 5,5 M€ de travaux et investissements sur les actifs du patrimoine existant :

Juste valeur du patrimoine au 31/12/2011	999,2
<i>dont immeubles de placement</i>	990,3
<i>dont Actifs destinés à être cédés</i>	8,9
Acquisitions et dépenses ultérieures à l'acquisition (1)	17,3
Cessions (2)	-71,0
Abandons de projets	-0,1
Effet juste valeur	-30
Juste valeur du patrimoine au 31/12/2012	915,4
<i>dont immeubles de placement</i>	872,8
<i>dont Actifs destinés à être cédés</i>	42,6

(1) dont 11,8 M€ de constructions sur le projet d'immeuble de bureau à Montrouge dont 5,5 M€ de capex dépensés (principalement 3 M€ sur Locafimo)

(2) 4 résidences médicalisées (44,4 M€), Nantes (8 M€), Marceau Bezons (3,7 M€), Chatenay (9,5 M€) Bâtiment Shared de Caen Colombelles (3,4 M€), bâtiments F et J du Parc des Tanneries à Strasbourg (1,6 M€), Bâtiment A du Parc Cadéra de Mérignac (0,4 M€)

- La baisse nette du niveau de la trésorerie de 13,2 M€.

Au passif :

- La diminution des capitaux propres de 16,5 M€ renvoie principalement à :
 - L'augmentation du capital social de STE à hauteur de 1,9 M€ résultant de l'exercice de l'option de paiement du solde de dividende 2011 et de l'acompte sur dividende 2012 en actions;
 - L'augmentation de la prime d'émission de STE à hauteur de 10,9 M€ pour les mêmes raisons ;
 - l'augmentation de 6 M€ des réserves consolidées (affectation du résultat net consolidé 2011 à hauteur de 29,3 M€ diminué des dividendes distribués en 2012 pour 24,1 M€) ;
 - la diminution du résultat de l'exercice qui passe d'un bénéfice de 29,4 M€ à une perte de 6,1 M€.
- Le désendettement bancaire net (- 78 M€), soit -13,2% ;
- L'augmentation des autres dettes d'exploitation (68 M€ à fin 2012 contre 61,9 M€ à fin 2011) principalement constituées de la juste valeur négative des instruments de couverture (-20,3 M€ à fin 2012 contre -12,3 M€ à fin 2011) , des dépôts de garantie reçus des locataires (en légère diminution), des dettes fiscales et sociales (9,1 M€ à fin 2012 contre 8,2 M€ à fin 2011), ainsi que des

produits constatés d'avance issus des loyers du premier trimestre 2013 quittancés avant le 31 décembre 2012.

Tableau des flux de trésorerie

De la définition du tableau des flux de trésorerie du Groupe, il faut distinguer les trois catégories de flux le composant :

- Flux de trésorerie liés à l'activité : sa régression globale de 56,6 M€ à 50,1 M€ à fin 2012 provient essentiellement de l'augmentation des charges liées aux immeubles (taxe foncière, honoraires de commercialisation...), de l'augmentation des charges « corporate » (salaires et plans d'attribution d'actions gratuites, frais bancaires...) ;
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2011 et 2012 (+21,9 M€) de +24,8 M€ à +46,7 M€ s'explique principalement par l'augmentation des cessions d'immeuble (66,7 M€ en 2012 contre 38,9 M€ en 2011), partiellement compensée par l'augmentation des investissements (construction de l'actif de Montrouge et capex) réalisés sur le patrimoine du Groupe au cours de l'exercice (+3,7 M€) ;
- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -110 M€ en 2012 contre -74,2 M€ en 2011 du fait principalement des remboursements nets d'emprunt opérés sur l'exercice pour un solde net de 78,7 M€ en 2012 contre 36 M€ en 2011, ainsi que de dividendes versés en cash en baisse de 4,5 M€ et d'intérêts financiers nets versés en baisse de 2,7 M€.

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 16,4 M€ au 1^{er} janvier à 3,1 M€ au 31 décembre 2012, soit une variation de -13,2 M€ au titre de l'exercice écoulé.

Cash flow courant

en M€	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Loyers bruts	69,5	69,4	0,0%
Charges sur immeubles	-10,7	-10,3	-1,6%
Frais généraux	-5,1	-4,8	17,8%
Intérêts financiers versés	-18,0	-21,3	-15,3%
Cash flow courant	35,7	33,0	8,2 %

En € / action

Cash flow courant après dilution (*)	5,8	5,8	0%
Cash flow courant avant dilution (*)	6,2		8,2%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde de dividende 2011 et de l'acompte sur dividende 2012 (création de 374 339 nouvelles actions)

Le cash flow courant s'élève à 35,7 M€ à fin 2012 contre 33 M€ à fin 2011, en augmentation de 8,2% sous l'effet conjugué de l'augmentation des frais généraux et de la baisse du coût de financement.

RESSOURCES FINANCIERES

Liquidité

Au cours de l'exercice 2012, le Groupe a poursuivi la restructuration de sa dette et l'ajustement de ses encours de financement avec :

- le remboursement, grâce à un nouveau financement de 116,9 M€ souscrit auprès de la banque allemande SAAR LB, de l'intégralité d'une des principales lignes de crédit du Groupe, un an avant son échéance ;
- le remboursement par anticipation de la ligne de crédit corporate mise en place en mars 2010 et arrivant à échéance le 30 septembre 2012. Ce refinancement a été réalisé grâce :
 - d'une part, à la mise en place d'un emprunt hypothécaire de 8 M€ divisé en deux tranches, l'une amortissable de 5 200 000 € sur 15 ans, l'autre de 10 ans et de 2 800 000 € remboursable in fine,

- et d'autre part, à l'aide de la trésorerie de la société à hauteur de 3,4 M€.

- le refinancement par anticipation de sa principale ligne de crédit. Un nouveau financement hypothécaire pour un montant de 287 millions d'une durée de 5 ans a été octroyé par un consortium bancaire piloté par pbb Deutsche Pfandbriefbank (« pbb ») et réunissant le Crédit Foncier de France, la Société Générale et Crédit Agricole Corporate & Investment Bank.

Cette opération clôt dans d'excellentes conditions l'ambitieux programme de refonte et d'étalement des échéances de financement bancaire lancé au début de l'année, auprès de partenaires financiers de premier plan. Au total, la société a remboursé 490 millions d'euros de dettes au cours de l'exercice 2012, grâce aux ventes d'actifs annoncées et à la mise en place de nouveaux emprunts hypothécaires. A l'issue de ces refinancements, la Société de la Tour Eiffel affiche un coût global d'endettement particulièrement compétitif (inférieur à 4% par an) et une maturité moyenne de 5,3 années.

Au 31 décembre 2012, le montant de la dette IFRS s'élève donc à 514,6 M€. Le Groupe dispose également de 5 M€ de lignes de crédit non tirées, correspondant à l'emprunt de 15 M€ contracté le 30 juin 2011, destiné au financement de l'acquisition en VEFA de l'immeuble situé à Montrouge.

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

Structure de l'endettement au 31 décembre 2012

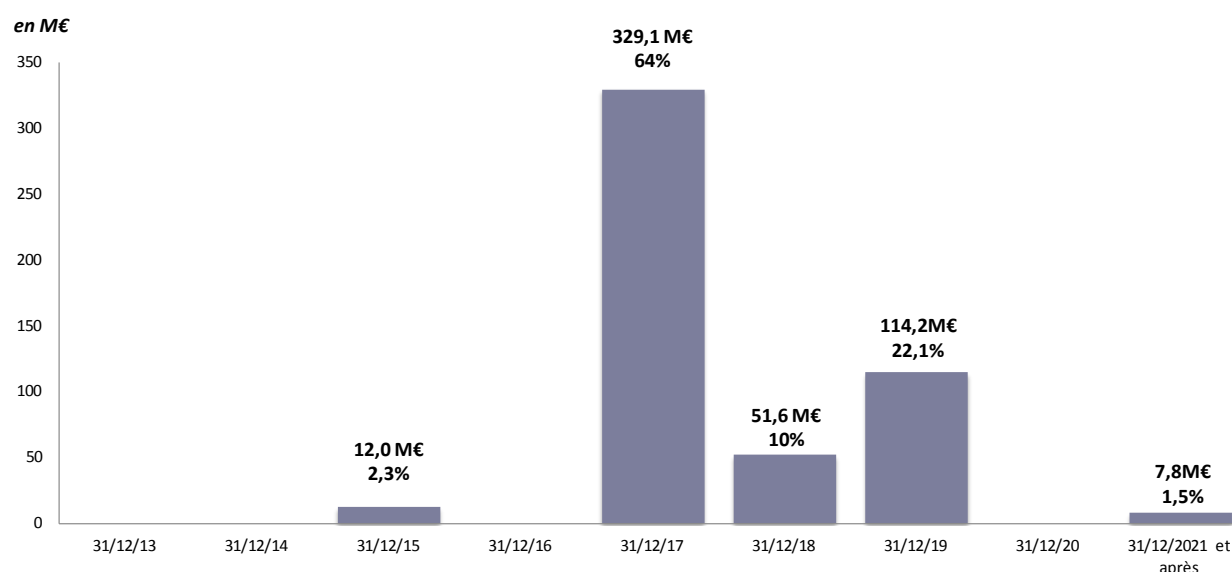
La dette bancaire brute s'élève à 514,6 M€ au 31 décembre 2012 contre 591,6 M€ au 31 décembre 2011. Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 511,5 M€ à fin 2012 contre 575,3 M€ à fin 2011.

En M€	31/12/2012	31/12/2011
Dette bancaire brute	514,6	591,6
Trésorerie placée	- 0,0	- 8,9
Disponibilités	- 3,1	- 7,4
Dette bancaire nette	511,5	575,3

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2012 représente 55,9 % du patrimoine dont la valeur est de 915,4 M€, contre 57,6 % au 31 décembre 2011.

Maturité de la dette

Le financement bancaire IFRS du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 de 514,6 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-dessous :



Suite aux refinancements intervenus en 2012, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 5,3 années au 31 décembre 2012, à comparer à 2,2 années à fin 2011.

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,2% en 2012, à comparer au taux de 3,5% en 2011.

Cette diminution du coût moyen de la dette est l'effet conjugué d'une contraction des taux d'intérêt et des refinancements intervenus en 2012 assortis de coûts globaux plus favorables (taux d'intérêts + marge de crédit + instrument de couverture de taux).

Gestion du risque de taux

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 514,6 M€ ; étant à taux variable, elle est couverte pour un montant de

508,1 M€, soit un taux de couverture de près de 99 %.

La dette couverte par des swaps taux fixe s'élève à 311,4 M€ soit 61,3%. A contrario, la dette couverte par des instruments de CAP est de 196,8 M€, soit 38,7% de la dette couverte.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2012, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3Mois de 100 points de base au cours de l'année 2013 aurait un impact négatif estimé à 1 M€ sur le résultat net récurrent tandis que en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3Mois à 0%, la baisse des frais financiers est estimée à +0,2 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent de l'exercice 2013.

Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2012	2011	2010
Fonds propres consolidés (M€)	370,7	387,2	373,4
Dette bancaire nette (M€)	511,5	575,2	617,4
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	138 %	149 %	165 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	55,9 %	57,6 %	60,4 %
Ratios de financement	2012	2011	2010
Coût moyen de la dette	3,2 %	3,5 %	3,5 %
Emprunt à taux fixe ou capé	99 %	93 %	99 %
Maturité de la dette	5,3 ans	2,2 ans	2,6 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,7	2,4	2,2

(*) EBE : Excédent Brut d'Exploitation = Résultat opérationnel courant avant ajustement de valeur et autres produits et charges d'exploitation

EXPERTISE DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

En tant que membre de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), la Société applique dans ses principales dispositions le Code de déontologie des SIIC.

Patrimoine du Groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise détaillée

(expertise complète ou actualisation) en date du 31 décembre 2012.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 915,4 M€, hors droits de mutation et frais, dont 872,8 M€ d'immeubles de placement et 42,6 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

Evolution du patrimoine au 31 décembre 2012

	31/12/2012		31/12/2011		Evolution	
	en M€	en %	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	495,8	54,2%	507,0	50,7%	-11,2	-2,2%
Parcs Eiffel	285,9	31,2%	305,1	30,5%	-19,2	-6,3%
Entrepôts	93,2	10,2%	99,8	10,0%	-6,6	-6,6%
Locaux d'activités	40,5	4,4%	42,9	4,3%	-2,4	-5,5%
Résidences médicalisées	0,0	0,0%	44,4	4,4%	-44,4	-100,0%
Total	915,4	100,0%	999,2	100,0%	-83,8	-8,4%

Actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué triple net EPRA s'établit à 62,2 € par action au 31 décembre 2012, contre 69,2 € au 31 décembre 2011, soit une diminution de 10,1 %. Hors effet dilution, cet ANR ressort à 66,6 € par action au 31 décembre 2012 soit une diminution de 3,7% par rapport au 31 décembre 2011.

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 65,4 € par action au 31 décembre 2012 contre 71,2 € par action au 31 décembre 2011, soit une diminution de 8,1%.

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

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

		2012	2011	variation	variation %
Résultat net Récurrent EPRA	en M€	34,0	30,6	3,3	10,9%
Résultat net Récurrent EPRA / action	en € par action	5,6	5,3	0,3	4,1%

L'amélioration du résultat net récurrent s'explique principalement par la baisse du coût de l'endettement net (19,7 M€ en 2012 contre 22,6 M€ en 2011)

ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

		2012	2011	variation	variation %
ANR EPRA après dilution	en M€	65,4	71,2	-5,8	-8,1%
ANR EPRA avant dilution	en M€	70,1		-1,1	-1,6%
ANR EPRA Triple Net après dilution	en € par action	62,2	69,2	-7,0	-10,1%
ANR EPRA Triple Net avant dilution	en € par action	66,6		-2,6	-3,7%

L'ANR 2012 a été impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-30 M€) ainsi que par la dégradation des justes valeurs des instruments dérivés (-8,3 M€).

Taux de rendement EPRA

		2012	2011	variation	Variation %
Taux de rendement EPRA Topped-up (*)	en %	7,2%	6,8%	40 bp	5,9%
Taux de rendement EPRA (**)	en %	7,1%	6,5%	60 bp	9,2%

(*) Loyer au 31 décembre annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(**) Loyer au 31 décembre annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de vacance EPRA

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

en %	2012	2011	variation	variation %
	31/12/2012	31/12/2011	Variation 2012/2011	en %
Bureaux	2,2%	5,6%	-3,4%	-60,8%
Entrepôts/ messagerie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Locaux d'activités STE	0,0%	15,1%	-15,1%	-100,0%
Locaux commerciaux Locafimo	11,7%	9,9%	1,8%	18,0%
Parcs Eiffel	20,6%	16,6%	4,0%	23,8%
Résidences médicalisées	N/A	0,0%	N/A	N/A
Total patrimoine	8,4%	8,7%	-0,3%	-3,7%

Bureau : le taux de vacance passe de 5,6% au 31/12/2011 à 2,2% au 31/12/2012, notamment du fait de la commercialisation de Vélizy Energy II (85% de vacance au 31/12/2011 contre 22% au 31/12/2012). La vacance au 31/12/2012 renvoie aux actifs Energy II (22%), Montigny Diagonale Ouest (25%), et Roissy Fret (98%).

Locaux d'activité STE : à la suite de la cession de l'actif de Bezons en 2012, il n'y a plus de vacance au 31/12/2012.

Parcs Eiffel : le taux de vacance EPRA augmente de 4%, passant de 16,6 % au 31/12/2011 à 20,6% au 31/12/2012. Les parcs dont la vacance a augmenté sont Nantes (21,2% => 32,9%), Vénissieux (4,9% => 13,1%), et Villeneuve d'Ascq (10,6% => 17,6%).

COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Au 31 décembre 2012, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 377,3 M€ contre 369,8 M€ au 31 décembre 2011.

À l'actif

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy (acquis fin 2006) et des immeubles d'Amiens et de Saint-Cloud (acquis début 2008) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2012 s'élève à 25,7 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (250,1 M€) et du montant des créances rattachées (59,1 M€).

L'actif circulant s'élève à 42,3 M€ au 31 décembre 2012 contre 38,5 M€ à fin 2011. Cette évolution s'explique principalement par celle des comptes-courants de ses filiales (+1,8 M€) et par l'augmentation des créances au niveau du groupe (cf. notamment refacturation d'honoraires de refinancement au 4^{ème} trimestre 2012).

En 2012, le montant des actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (94 597 actions au 31 décembre 2012 contre 93 650 au 31 décembre 2011) a enregistré une hausse nette de 0,6 M€, liée à celle du cours de bourse en 2012.

Au passif

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 315,1 M€ à fin 2012 contre 303 M€ fin 2011.

Le résultat de l'exercice 2011, soit un bénéfice de 11 557 K€, augmenté du report à nouveau de 13,9 M€ formant un bénéfice distribuable de 25,4 M€ a été affecté :

- à la distribution d'un acompte sur dividende 2011 (2,1 € par action, soit 11,8 M€) décidé par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2011 ;
- à la dotation à la réserve légale à hauteur de 72 K€, à la distribution du solde du dividende 2011 (2,1 € par action, soit 11,8 M€) et au compte report à nouveau pour un montant de 1,7 M€, conformément aux résolutions de

l'Assemblée Générale ordinaire du 24 mai 2012.

En date du 21 juin 2012, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 917 K€ résultant de l'exercice de l'option de paiement du solde de dividende 2011 en actions. La différence entre le montant nominal de l'action et le prix d'émission a été affecté à la prime d'émission à hauteur de 4,8 M€.

En date du 4 septembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 2,1€ par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2012, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la 3^{ème} résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 24 mai 2012. En date du 3 octobre 2012, il a été constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 955 K€ résultant de l'exercice de l'option de paiement en actions de l'acompte sur dividende 2012. La différence entre le montant nominal de l'action et le prix d'émission a été affecté à la prime d'émission à hauteur de 6.1 M€.

Ainsi, au 31 décembre 2012, le capital social de la Société de la Tour Eiffel ressort à 30,6 M€ contre 28,7 M€ à fin 2011. Au cours de l'exercice 2012, la prime d'émission s'est accrue de 10,9 M€.

En 2012, la Société de la Tour Eiffel a remboursé 13,7 M€ de ses 4 emprunts bancaires. Elle a notamment remboursé par anticipation son emprunt Natixis à hauteur de 13,1 M€, refinancé en partie par un emprunt de 8 M€ contracté auprès du CA Ile de France.

Pour le reste, la diminution des autres dettes concerne essentiellement celle des comptes courants de ses filiales (-1,7 M€), et est compensée par l'augmentation des dettes.

Au compte de résultat

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 7,6 M€ (contre 6,3 M€ à fin 2011), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (5,6 M€) des coûts d'investissement, de financement et des honoraires d'Administration et d'asset management (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Tour Eiffel Asset Management) réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses immeubles de Vélizy, Saint-Cloud et Amiens (2 M€).

Les charges d'exploitation (13 M€) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à -5,3 M€ au 31 décembre 2012 contre -4,6 M€ au 31 décembre 2011.

Le résultat financier, qui s'élève à 28,9 M€ à fin 2012 contre 16,2 M€ à fin 2011, est essentiellement constitué des produits de participations et des produits sur créances rattachées à ces participations, des produits nets de placement de trésorerie et charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires. L'évolution significative enregistrée au cours de l'exercice s'explique également par l'augmentation des produits de participation et des produits sur créances rattachées à ces participations (32,5 M€ contre 26,4 M€ fin 2011), et la diminution des charges financières, notamment liée à la revalorisation des actions propres et au refinancement de l'emprunt Natixis.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 11 K€, le résultat net se solde par un bénéfice de 23,4 M€ contre 11,6 M€ à la clôture de l'exercice 2011.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

ACTIVITES DES PRINCIPALES FILIALES

Concernant les filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société et du Groupe.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés, notamment le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos à fin 2012.

Nous vous informons qu'aucune prise de participation n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation du groupe comprenait 17 sociétés (à l'exclusion de la Société de la Tour Eiffel), contrôlées à 100% selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. L'une de ces 17 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (la SNC Tour Eiffel Asset Management), les 16 autres filiales étant des sociétés immobilières.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale des actionnaires d'arrêter le montant du dividende au titre de 2012 à 4,20 euros par action.

Compte tenu de l'acompte de 2,10 euros par action payé en octobre 2012, il resterait à verser un solde de 2,10 euros par action le 27 juin prochain, prélevés sur le bénéfice distribuable et le cas échéant sur la prime d'émission.

Il sera également proposé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement des dividendes en numéraire ou en actions.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2013 et l'arrêté du présent document par le Conseil d'Administration :

- vente du 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 immeubles 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 trois 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 limitant la dilution pour les actionnaires. Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises à la fin des trois ans ne dépassera pas 600 000, soit 9,8% du capital actuel ;
- promesse de vente de l'immeuble loué à la Poste de 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.

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.

PERSPECTIVES ET NOUVEAU PLAN STRATEGIQUE

Avec un patrimoine immobilier de qualité en constante évolution, la Société dispose de sérieux atouts pour relancer son développement dans les prochaines années et profiter du prochain cycle de croissance, qui sera inévitablement conditionné par le contexte macro-économique et financier.

En termes de financement, après avoir refinancé par anticipation les deux échéances majeures de 2013 de financement hypothécaire, la société a comme objectif à moyen terme de réduire le ratio LTV à 45% grâce à la poursuite d'arbitrages stratégiques.

Les arbitrages engagés en 2012 (43 M€), mais non encore réalisés au 31 décembre 2012, seront finalisés en 2013 et d'autres actifs non stratégiques seront proposés à la vente, la rotation du patrimoine restant une discipline destinée à préserver des rendements significatifs et sa rationalisation permettant de faciliter son recentrage sur des bureaux labellisés ou labellisables et à loyer modéré à Paris et en périphérie parisienne.

Disposant déjà d'un patrimoine au cœur de sa stratégie majoritairement neuf ou très récent, elle entend ainsi encore davantage renforcer sa qualité en réponse aux attentes du marché.

L'objectif est de maintenir la politique de distribution aux actionnaires (sur le long terme) d'un revenu régulier et évoluant avec le cash flow courant.

Nouveau plan stratégique

Le Conseil d'Administration a approuvé le 5 décembre 2012 le plan stratégique proposé par la Direction générale.

- Spécialiste de l'immobilier de bureaux parisien
 - Concentré sur les valeurs locatives et les localisations qui répondent à la demande
 - Sur des sous-marchés définis
 - Recentré sur un portefeuille d'actifs aux valeurs plus stables
- Création de valeur
 - Potentiel de création de valeur significatif dans le marché actuel
 - Un savoir-faire démontré
- Profil de risque amélioré
 - Croissance sur un profil de risque équilibré : 85-95% d'actifs de rendement et 15-5% d'actifs de création de valeur
 - Réduction de la LTV à 45%
 - Une équipe très expérimentée qui a fait ses preuves collectivement

L'ambition de la société est de devenir « le véhicule coté de référence pour l'investissement en immobilier de bureaux à Paris et dans sa région ». L'une des raisons du choix de ce marché est qu'il est unique tant en termes de stock qu'en demande placée, et qu'il représente 80 % du marché de bureaux français. Une autre raison est que le savoir faire des équipes pourra s'y développer au mieux, grâce à leur expérience étendue dans ce domaine.

Ainsi, la société va recentrer son patrimoine vers un portefeuille composé d'immeubles de bureaux en région parisienne, modernes, efficaces, labellisés ou labellisables, générant des loyers compris entre 250

et 450 €/m², répondant à la demande présente et future des utilisateurs, et lui permettant de générer et servir un rendement pérenne et de la valeur pour les actionnaires.

Le calendrier des différentes étapes de cette stratégie est le suivant :

- restructuration bilancielle en 2013 et 2014 (visant à réduire le ratio LTV à 45 %)
- suivie d'une reprise de l'investissement fin 2014, en vue de retrouver en 2016 une taille similaire à la taille actuelle.

Chiffres clés consolidés

	2012	2011
Loyers bruts	69,5 M€	69,4 M€
<i>Variation à périmètre constant des loyers</i>	4,5%	NA
Taux d'occupation EPRA	91,6%	91,3%
Cash flow courant	35,7 M€	33 M€
<i>Variation à périmètre constant du cash flow courant</i>	13,7%	NA
Résultat net récurrent EPRA	34,0 M€	30,6 M€
Résultat net récurrent EPRA par action	5,6 €	5,3 €
ANR EPRA triple net	378 M€	393 M€
ANR EPRA triple net par action	62,2 €	69,2 €
Dividende par action	4,2 €	4,2 €
Valeur du portefeuille	915 M€	999 M€
<i>Variation de la valeur à périmètre constant</i>	-2,8%	NA
LTV nette	55,9%	57,6%
Maturité de la dette (en année)	5,3	2,2

Etats financiers consolidés

Bilan Consolidé Actif

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations corporelles	356	410
Immeubles de placement	872.789	990.296
Ecart d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	24	19
Actifs financiers	1.678	466
Impôt différé actif	322	322
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS (I)	875.169	991.513
ACTIFS COURANTS		
Clients et comptes rattachés	23.642	18.686
Autres créances et comptes de régularisation	10.166	7.559
Autres actifs courants	-	240
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.157	16.363
TOTAL DES ACTIFS COURANTS (II)	36.965	42.848
Actifs destinés à être cédés (III)	42.600	8.916
TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III)	954.734	1.043.277

Bilan Consolidé Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		
Capital	30.553	28.681
Primes liées au capital	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	500.106	572.131
Autres passifs financiers	28.070	21.594
Provisions à long terme	309	294
Dettes fiscales	-	-
Impôt différé passif	-	-
Autres passifs long terme	291	290
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS (II)	528.776	594.309
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	16.752	22.018
Autres passifs financiers	860	864
Provisions (part à moins d'un an)	-	-
Dettes fiscales et sociales	9.146	8.245
Dettes fournisseurs et autres dettes	28.507	30.630
TOTAL DES PASSIFS COURANTS (III)	55.265	61.757
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)	954.734	1.043.277

Compte de résultat consolidé global

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Chiffre d'affaires	82.371	82.314
Achats consommés	(45)	(171)
Charges de personnel	(5.811)	(3.966)
Charges externes	(14.711)	(14.636)
Impôts et taxes	(9.528)	(9.327)
Dotations nettes aux amortissements	(98)	(839)
Dotations nettes aux provisions	462	394
Solde net des ajustements de valeur	(30.026)	(3.109)
Autres produits d'exploitation	73.491	39.620
Autres charges d'exploitation	(73.407)	(38.519)
Résultat opérationnel courant	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	(19.671)	(22.638)
Autres produits et charges financiers	(8.607)	323
Impôts sur les résultats	(491)	(96)
RESULTAT NET	(6.071)	29.350
Intérêts minoritaires	-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	(6.071)	29.350
Résultat par action	(1.05)	5.27
Résultat dilué par action	(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	-	-

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros

31 décembre 2012

31 décembre 2011

FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE

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 value 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 TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS 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 TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS 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
Emissions 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 TRESORERIE

VARIATION DE TRESORERIE	(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

Variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	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	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

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	249 264 144	27 165 180	27 961 420	28 681 360	30 553 055
Nombre d'actions émises	5 193 003	5 433 036	5 592 284	5 736 272	6 110 611
Valeur nominale des actions	48	5	5	5	5
OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	6 537 292	7 409 723	7 747 826	6 344 139	7 585 126
Résultat avant impôts, amortissement et provisions.....	32 246 005	384 981	31 356 625	14 948 918	23 471 368
Impôts sur les bénéfices	-90 000	-18 000	-48 000	-18 000	173 566
Participation des salariés due au titre de l'exercice.....	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées	28 180 742	-10 666 955	36 739 798	11 557 457	23 428 277
Résultat distribué.....	25 448 857	21 348 934	22 781 030	23 683 153	25 064 378
RESULTATS PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (1).....	6,23	0,07	5,62	2,61	3,97
Résultat après impôts, amortissement et provisions (1).....	5,43	-1,96	6,57	2,01	3,99
Distribution attribuée à chaque action (net) (3)	5,00	4,00	4,20	4,20	4,20
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice (2).....	3 695 685	720 000	720 000	1 482 400	2 366 490
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (2).....	238 323	217 400	221 280	298 239	788 312

(1) le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice

(2) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites

(3) dont au titre de l'exercice 2012 : 2.1 € d'acompte sur dividendes versés et 2.1 € de solde proposé

Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 30 mai 2013

PRESENTATION DES RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

A l'occasion de la prochaine assemblée générale des actionnaires, votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation 20 résolutions.

I - RESOLUTIONS ORDINAIRES	
Résolutions 1 à 4 Approbation des comptes, distribution et paiement de dividende	La 1 ^{ère} résolution est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2012. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 23 428 277 euros.
	La 2 ^{ème} résolution propose la distribution d'une somme de 2,10 euros par action, en complément de l'acompte de 2,10 euros par action qui a été payé le 10 octobre 2012.
	La 3 ^{ème} résolution propose aux actionnaires de recevoir ce dividende de 2,10 euros par action soit en numéraire soit en actions : . Prix d'émission = 95 % de la moyenne des cours cotés à la clôture des 20 séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, diminuée du montant du dividende net. . Option pour le paiement en actions à exercer du 5 juin 2013 au 18 juin 2013 inclus.
	La 4 ^{ème} résolution est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net part du groupe représente (6 071 000) euros.
Résolution 5 Approbation des conventions réglementées	<p>Les conventions réglementées nouvelles soumises à votre approbation figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes qui vous est présenté.</p> <p>Au cours de l'exercice 2012, les conventions nouvelles suivantes ont été conclues, après avoir été autorisées par le Conseil d'administration :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) contrat de travail à temps partiel de 18 mois entre la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, et Monsieur Robert Waterland, à effet du 1^{er} mars 2013, à l'issue du contrat de travail entre la Société de la Tour Eiffel et Monsieur Waterland, dans le but d'assurer une transition et un transfert de compétences vers la nouvelle équipe dirigeante et en tant que Président du Comité d'Investissement. Rémunération annuelle brute de 276 000 euros en réduction de 45% par rapport à celle de son précédent contrat de travail (Conseil d'Administration du 4 septembre 2012) ; b) un avenant n° 6 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre <i>d'asset management</i> entre la Société et Tour Eiffel Asset Management en date du 30 novembre 2006 a fixé à 150 000 euros la part d'honoraires d'administration des sociétés laissés à la charge de la Société pour 2012 (Conseil d'Administration du 5 décembre 2012) ; c) un nouveau contrat avec Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant, vient en substitution du contrat du 17 janvier 2007 (modifié par avenant du 10 juin 2009), lequel a été résilié d'un commun accord à effet du 1^{er} janvier 2013, sans indemnité. La mission confiée par la société à Bluebird Investissements consiste dorénavant à assister les dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apport d'actifs. La rémunération forfaitaire annuelle hors taxes s'établit à 295 000 euros (Conseil d'Administration du 5 décembre 2012).

<p>Résolution 5 Approbation des conventions réglementées (suite)</p>	<p>La convention nouvelle suivante a été conclue en 2013, après avoir été autorisée par le Conseil d'administration :</p> <p>En conséquence de la nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de gérant de Tour Eiffel Asset Management, un avenant n° 1 à la convention de nomination de Monsieur Renaud Haberkorn comme Directeur général de la Société de la Tour Eiffel a réparti sa rémunération entre les deux sociétés dans lesquelles il assume un mandat, sans modifier la rémunération totale.</p> <p>Une partie de la rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn étant versée au titre de son mandat de gérant de Tour Eiffel Asset Management, sa rémunération de Directeur général de la Société de la Tour Eiffel a été ramenée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une rémunération fixe annuelle de 100 000 euros brut, payable mensuellement; - une rémunération variable de 100 000 euros, constituée d'un bonus payable le 31 décembre. <p>Pour la période septembre 2012 - septembre 2014, la rémunération totale versée par la Société à Monsieur Renaud Haberkorn sera garantie à hauteur d'un montant de 200 000 euros brut annuel incluant une rémunération variable de 100 000 euros par an payable respectivement le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014 (Conseil d'Administration du 17 janvier 2013).</p>
<p>Résolution 6 Fixation des jetons de présence</p>	<p>Nous vous proposons d'attribuer à votre Conseil d'administration, actuellement composé de huit administrateurs, un montant global de jetons de présence de 150 000 euros. La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . La participation à des comités, qui donne lieu à un jeton majoré . L'assiduité aux réunions du Conseil
<p>Résolutions 7 à 9 Renouvellement des mandats d'Administrateurs</p>	<p>Le Conseil d'administration propose le renouvellement, pour une durée de 3 années, des mandats de trois administrateurs qui viennent à expiration :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Monsieur Mark Inch, président de la Société Après avoir commencé sa carrière chez Jean-Claude Aaron, Mark Inch (Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement où il multiplie les opérations (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.). Il fonde Awon Group avec Robert Waterland en 1999 avant de s'associer à l'un des fonds immobiliers de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel en juillet 2003. Il est Président et Directeur général de cette dernière jusqu'au 31 août 2012, puis Président du Conseil d'Administration. . Monsieur Robert Waterland Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier d'entreprise, Robert Waterland (Frics) a débuté sa carrière chez Jones Lang Wootton, dont il prend la tête du bureau parisien en 1985 tout en devenant membre de l'« international board » du groupe. Avec Mark Inch, il fonde Awon Group en 1999, puis s'associe à un fonds de George Soros pour reprendre en 2003 la Société de la Tour Eiffel dont il est Administrateur et Directeur général délégué jusqu'au 31 août 2012. . Monsieur Philippe Prouillac (administrateur indépendant) Conseil d'un fonds d'investissement allemand pour son activité en France depuis 2008, Philippe Prouillac (Mrics) était précédemment Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult. Il avait auparavant été Directeur commercial d'Immobilier, Directeur Général de la filiale de la Caisse centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à l'externalisation des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aareal Bank France. <p>Ces propositions de renouvellement ont reçu un avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations. A l'issue de ces renouvellements, le Conseil comprendra 8 membres dont 4 indépendants.</p>
<p>Résolution 10 Rachat d'actions</p>	<p>Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Dans la limite d'un plafond de 10 % de capital . A un prix maximum de 80 € par action . Pour un montant maximum de 48,88 millions d'euros <p>Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique.</p>

II – RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

<p style="text-align: center;">Résolutions 11 à 16 Autorisations financières</p>	<p>Ces résolutions ont pour objectif de permettre à la Société de procéder, le cas échéant, aux levées de fonds nécessaires à son développement et au financement de ses investissements.</p> <p>Le Conseil d'administration se verrait déléguer des compétences lui permettant, pour une durée de 26 mois, d'émettre des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans la limite des plafonds précisés ci-dessous.</p> <p>Le montant nominal global cumulé (hors prime d'émission) des augmentations de capital ne pourrait pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 15,20 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu, soit 50 % du capital au 31.12.2012, ○ 6,10 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé, soit 20 % du capital au 31.12.2012. ○ 3,05 millions d'euros en cas de placement privé, soit 10 % du capital au 31.12.2012. <p>Le montant nominal cumulé des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ne pourrait dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 150 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu, ○ 60 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé et ○ 30 millions d'euros en cas de placement privé.
<p style="text-align: center;">Résolution 11 Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec maintien du droit préférentiel de souscription à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15,20 millions d'euros, soit 50% du capital, . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 150 millions d'euros.
<p style="text-align: center;">Résolution 12 Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité garanti de cinq jours</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription mais institution pour les actionnaires d'un délai de priorité de souscription de cinq jours minimum, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 6,10 millions d'euros, soit 20% du capital social . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 60 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 12^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème} et 13^{ème} résolutions.</p>

<p>Résolution 13 Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 6,10 millions d'euros, soit 20 % du capital social . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 60 millions d'euros. <p>Cette autorisation ne pourra être utilisée qu'aux fins de financer une ou des acquisitions relevant du domaine d'activité principale de la Société.</p> <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 13^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème} et 12^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 14 Augmentation de capital réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 3,05 millions d'euros, soit 10% du capital social . l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 30 millions d'euros. <p>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).</p> <p>Le montant émis au titre de la 14^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 15 Augmentation du nombre de titres dans le cadre d'options de surallocation</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 11^{ème} à 14^{ème} résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 11^{ème} à 14^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 16 Augmentation de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société.</p> <p>Le montant émis au titre de la 16^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions.</p>
<p>Résolution 17 Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves, pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15,20 millions d'euros.</p> <p>Le montant émis au titre de la 17^{ème} résolution s'imputerait sur le plafond fixé par la 11^{ème} résolution.</p>

<p>Résolution 18 Augmentation de capital réservée aux salariés et mandataires sociaux</p>	<p>Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital au bénéfice des salariés et/ou mandataires sociaux adhérents à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), pour un montant nominal maximal de 500 000 euros.</p> <p>Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.</p>
<p>Résolution 19 Annulation d'actions</p>	<p>Cette résolution, valable pour une durée de 18 mois, permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à l'annulation d'actions détenues ou rachetées par la Société, et à la réduction du capital social dans la limite de 10 % par période de 24 mois.</p>
<p>Résolution 20 Pouvoirs</p>	<p>Pouvoirs pour formalités</p>

RESOLUTIONS

I - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport du Président (article L 225-37 du Code de commerce) et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012, lesquels font apparaître un bénéfice de 23 428 277 euros.

L'Assemblée approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide conformément à la proposition du Conseil d'administration, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

	(en euros)
Résultat de l'exercice	23 428 277
Report à nouveau antérieur	(10 549 961)
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	(187 170)
Bénéfice distribuable	12 691 146
Dividendes	
- Acompte sur dividende déjà versé ⁽¹⁾	12 232 095
- Dividende complémentaire ⁽²⁾	12 634 490
Affectation au Report à nouveau	56 656

⁽¹⁾ acompte sur dividende fixé à 2,10 euros par action dont la distribution a été décidée en Conseil d'administration le 4 septembre 2012, mis en paiement le 10 octobre 2012, payé en numéraire à hauteur de 4 996 081 euros.

⁽²⁾ dividende complémentaire fixé à 2,10 euros par action prélevés sur le bénéfice distribuable et le cas échéant sur la prime d'émission, calculé sur la base de 6 016 424 actions représentant le nombre d'actions ayant droit au dividende sur un total d'actions émises de 6 110 611 au 28 février 2013 (après déduction des 94 187 actions auto-détenues).

Le montant du dividende complémentaire ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2013 et il est

susceptible d'ajustements pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions donneraient droit à un dividende,
- cas où lors de la mise en paiement du dividende le nombre d'actions autodétenues serait différent du nombre pris en compte dans la présente résolution. Si le nombre d'actions autodétenues est supérieur, le bénéfice correspondant au dividende non versé aux actions autodétenues supplémentaires sera affecté au compte Report à nouveau. Si le nombre d'actions autodétenues est inférieur, le dividende versé aux actions ayant droit au dividende supplémentaires sera prélevé sur le compte Report à nouveau et, en cas d'insuffisance de ce dernier, sur la prime d'émission.

Il est rappelé pour autant que de besoin qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves (provenant de bénéfices antérieurs), autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, la prime d'émission éventuellement remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 433 036	5 592 284	5 736 272
Dividende net par action	0 ⁽²⁾	4,2 euros	4,2 euros
Dividende total payé	0 ⁽²⁾	22 781 030 euros	23 683 153 euros

⁽¹⁾ nombre d'actions composant le capital au 31 décembre ; pour les actions détenues par la Société, le bénéfice correspondant au dividende non versé aux dites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

⁽²⁾ il n'a pas été distribué de dividende au titre de l'exercice 2009, mais des distributions de réserve ont été effectuées pour un montant total de 4 euros par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2013 est le suivant :

- Les revenus distribués et payés en 2013 provenant des bénéficiaires exonérés sont obligatoirement imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts ni de l'abattement fixe annuel visé à l'article 158, 3-5° du Code général des impôts (cet abattement ayant en toute hypothèse été supprimé par la loi de finance pour 2013 pour les revenus perçus à compter du 1er janvier 2013).

Le montant du solde du dividende distribué issu des bénéficiaires exonérés est de 1,30 euros par action.

- Les revenus distribués et payés en 2013 ne provenant pas des bénéficiaires exonérés sont obligatoirement imposés à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après réduction d'un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction).

Le montant du solde du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéficiaires exonérés est de 0,80 euros par action.

- Les revenus distribués sont assujettis à un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2013 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 31 mars 2013 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2011 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés) ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Il est par ailleurs précisé que les actions de la Société ne sont plus éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions), la loi de finances pour 2012 ayant supprimé la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les actions de la Société qui figuraient au 21 octobre 2011 dans un PEA peuvent toutefois y demeurer et continuer à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu applicable aux produits de ces actions logées dans ledit PEA.

TROISIEME RESOLUTION

(Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'offrir à chaque actionnaire une option entre le

paiement en numéraire ou en actions du dividende, à concurrence de 2,10 euros par action.

Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

Conformément à la loi, le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé comme suit : 95 % de la moyenne des cours de clôture des 20 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.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercé l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soultte en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 5 juin 2013 jusqu'au 18 juin 2013 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 27 juin 2013.

Les actions émises en paiement des dividendes seront créées jouissance à la date de leur création.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

La présente autorisation est valable jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

CINQUIEME RESOLUTION

(Conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture

du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve chacune des conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

SIXIEME RESOLUTION **(Jetons de présence)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 150 000 euros.

L'Assemblée Générale décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée et rappelle que, conformément à l'article L.225-45 du Code de commerce, il appartient au Conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

SEPTIEME RESOLUTION **(Renouvellement du mandat de Monsieur Mark Inch en qualité d'Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Mark Inch arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIEME RESOLUTION **(Renouvellement du mandat de Monsieur Robert Waterland en qualité d'Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Robert Waterland arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION **(Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Prouillac en qualité d'Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe Prouillac arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour

une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

DIXIEME RESOLUTION **(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à acquérir, conserver ou transférer des actions de la Société, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises en exécution de la présente autorisation est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 80 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale de 5 euros.

Le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ajuster le prix susmentionné en cas d'incorporation de réserves ou de bénéfices donnant

lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, en cas d'opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte des conséquences de ces opérations sur la valeur des actions, ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital au 28 février 2013, soit 6.110.611 actions, le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions (sans tenir compte des actions déjà détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 28 février 2013) ne pourra excéder 48 884 888 euros.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens sur le marché ou de gré à gré dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation en vigueur.

La présente autorisation est valable pour une durée maximale de dix huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle ne pourra pas être utilisée en période d'offre publique d'achat ou d'échange.

Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations notamment auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

II - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129 et suivants, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ainsi que des 12^{ème} à 18^{ème} résolutions de la présente assemblée ne pourra pas être supérieur à un plafond global de quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que s'imputera sur le plafond global ci-dessus le montant nominal des actions ordinaires qui seraient éventuellement émises en vertu des 12^{ème} à 18^{ème} résolutions de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que des 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible, et confère en outre au Conseil d'administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.

4° décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attribution gratuites aux propriétaires d'actions anciennes,

et qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment de :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital,

déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

DOUZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ainsi que de la 13^{ème} résolution de la présente assemblée ne pourra pas être supérieur à un plafond global de six millions cent mille (6 100 000) euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide que le montant de capital nominal émis au titre de la présente résolution s'imputera sur le plafond global autorisé par la 11^{ème} résolution de la présente Assemblée ;

décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que de la 13^{ème} résolution est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à condition que le Conseil d'administration confère aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai minimum de cinq jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

4° décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

TREIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1° délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ainsi que de la 12^{ème} résolution de la présente assemblée ne pourra pas être supérieur à six millions cent mille (6 100 000) euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans la 11^{ème} résolution. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

decide que le montant nominal émis au titre de la présente résolution s'imputera sur le plafond global autorisé par la 11^{ème} résolution de la présente Assemblée ;

decide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente

résolution que de la 12^{ème} résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

- 3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, le Conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, si elle est prévue, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.
- 4° décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.
- 5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 6° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :
- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
 - arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement

à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

1° délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2° décide que le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas être supérieur à trois millions cinquante mille (3 050 000) euros, le montant global de ces augmentations de capital s'imputant sur le plafond fixé dans les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être

émises au titre de la présente résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à trente (30) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

3° décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

4° décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

5° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

6° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts.

7° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

QUINZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

SEIZIEME RESOLUTION

(Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment de l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- 1° délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2° décide que les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation de pouvoirs

s'imputeront sur les plafonds visés aux 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions.

- 3° prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas de droit préférentiel de souscription aux titres qui seraient émis en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres émis sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces derniers ayant pour seule vocation de rémunérer des apports en nature.
- 4° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de pouvoirs emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 5° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de pouvoirs, notamment approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 6° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1° délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme

d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

- 2° fixe à quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence.
- 3° décide que le montant du capital nominal émis au titre de la présente résolution s'imputera sur la plafond global autorisé par la 11^{ème} résolution.
- 4° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues et que le produit de la vente sera attribué aux titulaires des droits, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.
- 5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce :

- 1° autorise le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de six cent mille (600 000) euros de montant nominal. Il est précisé que le montant

du capital émis s'imputera sur le plafond global d'augmentation autorisé par la présente Assemblée dans sa 11^{ème} résolution.

- 2° décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.
- 3° constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.
- 4° confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :
 - fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
 - constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.
- 5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225- 209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

- 1° autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société détient ou pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société.

- 2° précise que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.
- 3° donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de mois à compter de la date de la présente Assemblée.

VINGTIEME RESOLUTION
(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, à l'effet d'accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 30 553 055 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Contrat de travail conclu avec Monsieur Robert Waterland (Conseil du 4 septembre 2012)

Un contrat de travail à temps partiel de 18 mois entre la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, et Monsieur Robert Waterland, a été conclu le 25 septembre 2012 à effet du 1er mars 2013, à l'issue du contrat de travail entre la Société de la Tour Eiffel et Monsieur Waterland, dans le but d'assurer une transition et un transfert de compétences vers la nouvelle équipe dirigeante.

La rémunération annuelle brute répartie sur douze mois a été fixée à 276 000 €. Un bonus discrétionnaire pourra lui être alloué en fonction de la réalisation des objectifs définis par le gérant.

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland.

Avenant n°6 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (Conseil du 5 décembre 2012)

Le 11 décembre 2012, votre société a conclu un nouvel avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat cadre (montant laissé à la charge de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL).

Les honoraires facturés par TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT et laissés à la charge de votre société en 2012 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Jérôme Descamps, Frédéric Maman et Renaud Haberkorn.

Modification du contrat conclu avec Bluebird Investissements (Conseil du 5 décembre 2012)

Le contrat du 17 janvier 2007, modifié par avenant du 10 juin 2009, a été résilié d'un commun accord, sans indemnité, ni préavis, à effet du 1^{er} janvier 2013.

Un nouveau contrat a été signé le 7 janvier 2013 pour une durée ferme de vingt mois qui prendra fin au 31 août 2014. Il confie à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENTS, dont Mark Inch est gérant, la mission d'assister les dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apports d'actifs.

La rémunération forfaitaire annuelle hors taxes s'établit à 295 000 euros.

Certaines charges de personnel de Tour Eiffel Asset Management seront refacturées à Bluebird Investissements.

Administrateur intéressé : Monsieur Mark Inch.

Avenant n°1 à la convention de nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur Général de la société modifiant sa rémunération (Conseil du 17 janvier 2013).

Cet avenant, signé le 17 janvier 2013, stipule qu'à compter du 1^{er} janvier 2013 et pendant toute la durée du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de gérant de Tour Eiffel Asset Management, sa rémunération en qualité de Directeur général de la Société sera ramenée à :

- Une rémunération fixe annuelle de 100 000 euros brut, payable mensuellement,
- Une rémunération variable de 100 000 euros, constituée d'un bonus payable le 31 décembre.

Pour la période septembre 2012- septembre 2014, la rémunération totale versée par la Société à Monsieur Renaud Haberkorn sera garantie à hauteur d'un montant de 200 000 euros brut annuel incluant une rémunération variable de 100 000 euros par an payable respectivement le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT**

Le contrat cadre d'asset management conclu le 24 avril 2004 et modifié par avenant du 30 novembre 2006 s'est poursuivi au cours de l'exercice.

La rémunération versée par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT au titre de l'exercice 2012 s'élève à 5 197 564 euros.

- **Avec les filiales**

- Le contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 4 260 086 euros.
- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 299 073 euros au titre des frais de direction.
- Les contrats d'application entre les filiales et The Royal Bank of Scotland, dont la conclusion a été autorisée dans le cadre de l'autorisation générale émise par le conseil d'administration le 10 décembre 2004, ont pris fin le 26 juin 2012.

- **Avec BLUEBIRD INVESTISSEMENTS**

Ce contrat qui confie à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENTS la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2012 d'une somme de 670 000 euros.

Ce contrat a été résilié à effet du 1^{er} janvier 2013 sans indemnité de part ni d'autre pour être remplacé par un nouveau contrat.

- **Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 euros au titre de l'exercice 2012 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre société et de ses filiales.

Monsieur Robert Waterland a démissionné de son contrat de travail, lequel prendra fin à l'issue d'une période de préavis de six mois le 28 février 2013 ; en conséquence l'indemnité de licenciement prévue, plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable), cesse de lui être potentiellement due.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec la société Eiffel Holding Limited (anciennement Fanar Investment Holding Limited)**

L'acte de cession, signé en 2007, des droits et obligations résultant du dépôt des marques «Tour Eiffel» et «Burj Eiffel» effectué par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL aux Emirats Arabes Unis prévoit une rémunération variable fixée à 15% des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par FANAR pendant une période de 5 ans, étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30% de la marge réalisée par la société Fanar Investment Holding Limited.

Aucun montant n'a été versé par la société Eiffel Holding Limited en 2012 au titre de ce contrat qui a pris fin le 25 octobre 2012.

- **Convention de nomination du Directeur Général**

Le 17 octobre 2011, votre société a conclu une convention précisant les modalités d'exercice du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de directeur général de la société à effet du 1^{er} septembre 2012 et

prévoyant une indemnité de révocation de 1 200 000 euros en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé et subordonnée pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn aux critères de performance suivants :

- En cas de départ contraint en 2012 ou 2013 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraitée des éléments non récurrents de 52 millions d'euros pour l'année 2012,
- En cas de départ contraint en 2014 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraitée des éléments non récurrents de 54 millions d'euros pour l'année 2013.

Aucun effet en 2012 au titre de cette convention.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA

3, rue Scheffer
75016 Paris

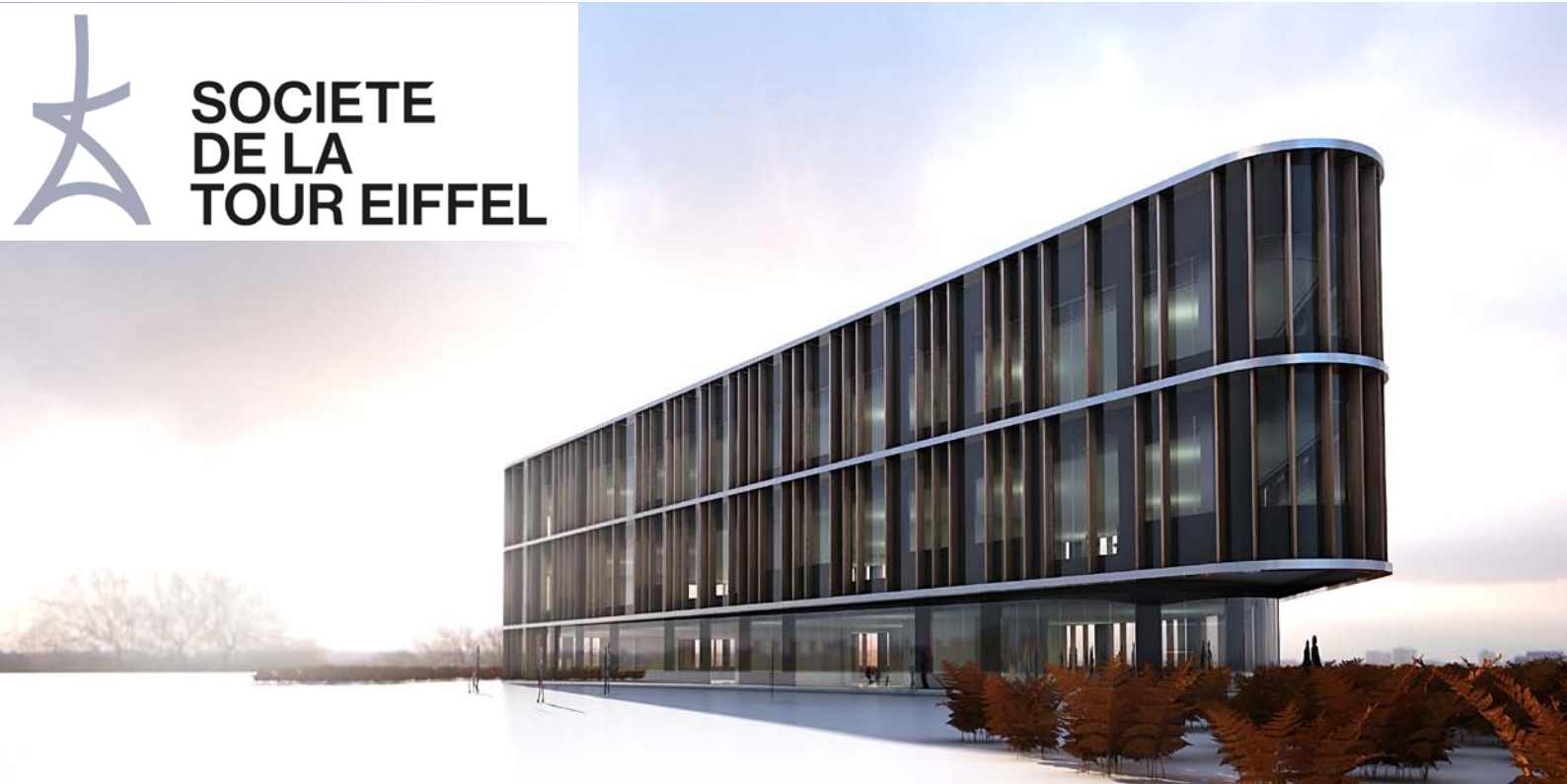
Hélène KERMORGANT

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Yves NICOLAS

Les informations contenues dans le présent dossier sont disponibles
sur le site internet de la Société de la Tour Eiffel
www.societetou Eiffel.com



© WILMOTTE & ASSOCIES

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 30.553.055 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS