

2.3 COMPTES CONSOLIDÉS

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.13
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	143	121
Immeubles de placement	2	754 877	692 376
Ecarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	15	14
Actifs financiers	5	5 245	3 615
Impôt différé actif		322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		760 602	696 448
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	7	19 121	20 786
Autres créances et comptes de régularisation	8	5 624	10 916
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	14 775	21 688
TOTAL ACTIFS COURANTS		39 520	53 390
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	6	10 248	8 630
TOTAL		810 369	758 468

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.13
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10	31 641	31 270
Primes liées au capital	10	60 838	58 438
Réserve légale		3 127	3 055
Réserves consolidées		268 008	265 284
Résultat consolidé de l'exercice		(957)	(1 892)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		362 657	356 156
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	368 064	334 856
Autres passifs financiers	11	16 635	11 515
Provisions à long terme	12	384	255
Autres passifs long terme	14	682	715
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		385 765	347 340
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	16 629	14 414
Autres passifs financiers courants	11	4 555	4 562
Dettes fiscales et sociales	13	6 604	12 358
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	34 160	23 639
TOTAL PASSIFS COURANTS		61 947	54 972
TOTAL		810 369	758 468

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31.12.14	31.12.13
Chiffre d'affaires	15	64 580	73 944
Achats consommés	16	(1 751)	(26)
Charges de personnel	17	(5 756)	(6 086)
Charges externes	17	(12 898)	(14 383)
Impôts et taxes	17	(7 596)	(9 734)
Dotations nettes aux amortissements	20	(51)	(90)
Dotations nettes aux provisions	20	(385)	183
Solde net des ajustements de valeur	18	(16 077)	(35 048)
Autres produits d'exploitation	19	39 791	195 875
Autres charges d'exploitation	19	(40 766)	(195 313)
Résultat opérationnel		19 092	9 324
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		52	45
Coût de l'endettement financier brut		(14 895)	(19 310)
Coût de l'endettement financier net	21	(14 843)	(19 266)
Autres produits et charges financiers	22	(5 205)	8 158
Impôts sur les résultats		-	(108)
RESULTAT NET		(957)	(1 892)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(957)	(1 892)
Résultat par action	23	(0,15)	(0,31)
Résultat dilué par action	23	(0,15)	(0,31)
RESULTAT NET		(957)	(1 892)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(957)	(1 892)

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	(957)	(1 892)
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	74	36
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	16 077	34 944
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	4 165	(11 159)
Plus ou moins-value de cession	149	(4 962)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	472	974
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	19 980	17 941
Charge d'impôt	-	108
Coût de l'endettement financier net	14 859	19 264
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	34 839	37 313
Impôts versés	120	(384)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	17 996	1 043
Flux net de trésorerie généré par l'activité	52 955	37 972
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	(119 845)	(13 316)
Financières	(1)	(10)
Cessions d'immobilisations	39 811	198 198
Variation des prêts et créances financières consentis	(6 279)	(1 904)
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(86 314)	182 968
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	(19 999)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	2 771	6 278
(Acquisition) / cession des actions propres	4 211	101
Emissions d'emprunts	71 065	3 145
Remboursements d'emprunts	(36 657)	(171 645)
Intérêts financiers nets versés	(15 011)	(20 956)
Subvention reçue	125	442
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	26 504	(202 634)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(6 855)	18 306
Trésorerie d'ouverture	21 444	3 138
Trésorerie de clôture	14 588	21 444
Variation de trésorerie	(6 856)	18 306

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2012	30 553	52 877	2 868	290 466	(6 071)	370 693	-	370 693
Affectation résultat			187	(6 258)	6 071	-	-	-
Dividendes versés				(19 999)		(19 999)	-	(19 999)
Augmentation de capital	717	5 561				6 278	-	6 278
Frais d'augmentation de capit	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(1 892)	(1 892)	-	(1 892)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	974	-	974	-	974
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	103	-	103	-	103
Situation au 31.12.2013	31 270	58 438	3 055	265 286	(1 892)	356 157	-	356 157
Affectation résultat			-	(1 892)	1 892	-	-	-
Dividendes versés						-	-	-
Augmentation de capital	371	2 400	72	(72)		2 771	-	2 771
Frais d'augmentation de capit	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(957)	(957)	-	(957)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	472	-	472	-	472
Autres mouvements	-	-	-	2	-	2	-	2
Rachat d'actions propres	-	-	-	4 212	-	4 212	-	4 212
Situation au 31.12.2014	31 641	60 838	3 127	268 008	(957)	362 657	-	362 657

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. Informations générales

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

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

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

La publication des états financiers des comptes arrêtés au 31 décembre 2014 a été autorisée par le Conseil d'Administration le 4 mars 2015. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. Méthodes comptables

2.1 Base de préparation des états financiers

Les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont conformes aux normes comptables et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2014.

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRS 12	Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IFRS 10, 11 et 12	Dispositions transitoires	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IAS 27	Etats financiers individuels	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IFRS 10,12 et IAS 27	Sociétés d'investissement	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IAS 32	Compensation des actifs et passifs financiers	1 ^{er} janvier 2014
Amendements IAS 36	Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers	1 ^{er} janvier 2014

Ces normes n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014.

Les textes publiés par l'IASB, non encore applicables obligatoirement sont les suivants :

Norme / Interprétation	
IFRIC 21	Droits ou taxes – applicable obligatoirement au 1 ^{er} 2015
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2010 2012 et cycle 2011 2013 publiées en décembre 2013
Amendements IAS 19	Contribution des membres du personnel
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
Amendements IAS 16 et IAS 38	Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables
Amendements IAS 16 et IAS 41	Plantes productrices
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2012 2014 publiées en septembre 2014
IFRS 15	Produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients
IFRS 9	Instruments financiers - Comptabilisation de couverture - Classification et évaluation des actifs financiers et passifs financiers

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

2.2 Méthode de consolidation

Filiales

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le contrôle exclusif, c'est-à-dire les entités pour lesquelles le Groupe détient cumulativement le pouvoir sur les activités pertinentes, une exposition à leurs rendements variables et la capacité d'agir sur ces rendements variables. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle s'ils sont substantifs, c'est-à-dire qu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment où les décisions sur les activités pertinentes doivent être prises. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

2.3 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

2.3.1 Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

2.4 Informations sectorielles

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8.

Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter les immeubles en un seul secteur.

2.5 Immobilisations corporelles

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

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

2.6 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2014, le groupe a décidé de ne retenir que 2 experts (au lieu de 4 auparavant) pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- Crédit Foncier Expertise ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Le groupe STE se conforme à la norme IFRS relative à l'évaluation de la juste valeur, mais aussi à la recommandation établie par l'EPRA sur l'IFRS 13.

Dans ce contexte, le groupe STE a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. De fait, ces évaluations reposent sur des états locatifs par immeuble qui ne sont pas des données publiques ainsi que sur des hypothèses propres à chaque expert sur, par exemple, les taux de capitalisation ou l'évolution des loyers anticipés sur chaque immeuble.

Une augmentation des taux de rendement retenus par l'expert impacte à la baisse les valeurs d'expertises. Au contraire, une augmentation des valeurs locatives de marché retenues par l'expert impacte à la hausse ces valorisations ;

Le tableau ci-après présente les principaux paramètres retenus par les experts indépendants dans le cadre de leurs travaux relatifs à l'évaluation de la juste valeur de chaque type d'actif au 31 décembre 2014.

Eléments quantitatifs utilisés par les experts pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe :

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts en €/m ²
Bureaux Paris-IdF	max	8,00%	380
	min	5,25%	98
	moyenne pondérée	6,61%	249
Core	max	8,00%	380
	min	5,25%	98
	moyenne pondérée	6,61%	249
Bureau Régions	max	8,75%	155
	min	7,50%	80
	moyenne pondérée	8,17%	119
Autres actifs	max	9,50%	80
	min	8,15%	46
	moyenne pondérée	7,90%	64
Non Core	max	9,50%	155
	min	7,50%	46
	moyenne pondérée	8,07%	100
Total patrimoine	max	9,50%	380
	min	5,25%	46
	moyenne pondérée	6,94%	215

Méthodes d'évaluation utilisées par les experts immobiliers indépendants :

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000). Les experts évaluent la valeur vénale immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Toutes les méthodes d'évaluation les plus généralement prescrites ne sont toutefois pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

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

- Méthode par comparaison directe : elle consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette méthode est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché ;

- Méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, ...). Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux. Les taux de rendement instantanés calculés résultant de ces expertises sont rapprochés des valeurs comparables du marché afin d'ajuster les valeurs en conséquence.
- Méthode du bilan promoteur : dans le cas où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, la méthode par le bilan promoteur est retenue qui permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant. Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où la société a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC,...), de conditions suspensives de mise en œuvre technique et commerciale. Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires. Les immeubles de placement dont la restructuration fait l'objet d'aléas significatifs sont évalués selon leur état à la clôture.

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

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

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

Le résultat de cession est déterminé par rapport à la dernière juste valeur connue soit celle du bilan de clôture de l'exercice précédent.

2.7 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du contrat liant la société Tour Eiffel Asset Management et la Société de la Tour Eiffel valorisé dans le cadre de l'acquisition de Tour Eiffel Asset Management (anciennement Awon Asset Management) en date du 16 mai 2006. Ce contrat a été amorti sur sa durée ferme soit jusqu'au 31 décembre 2011.

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

2.8 Actifs financiers

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

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

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

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

Les instruments dérivés sont valorisés par un prestataire externe. Pour les swaps, la valorisation consiste en un calcul de flux futurs à partir de la courbe des anticipés de l'Euribor3M, actualisés via une courbe zéro-coupon. Pour les caps, le prestataire externe utilise la méthode de valorisation Black & Scholes.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

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

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

2.9 Clients, comptes rattachés

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

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

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

2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

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

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la société.

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

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

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

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

2.12 Capitaux propres et paiements en actions

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

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

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

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

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

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

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

2.13 Emprunts et autres passifs financiers

Emprunts

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

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts à remboursement in fine existants est réalisé selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

Instruments de couverture

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

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

Autres passifs financiers

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

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

2.14 Provisions

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

2.15 Avantages sociaux

Engagements de retraite

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

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2014 est de 21 personnes.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 1.80%),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE 2013),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 3,92%
- d'un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 265 K€.

2.16 Dettes avec différés de paiement

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

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

2.17 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du 1er trimestre 2004.

Imposition différée

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

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

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

La Société de la Tour Eiffel a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles.

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

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

2.18 Reconnaissance des produits

2.18.1 Produits locatifs

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

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

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

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

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

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

2.18.2 Vefa

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

2.19 Solde net des ajustements de valeur

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

2.20 Autres produits et charges d'exploitation

Les « autres produits et charges d'exploitation » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents (recommandation de l'ANC) tel que par exemple :

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

2.21 Contrats de location-financement

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

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

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

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

2.22 Distribution de dividendes

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

3. Périmètre de consolidation

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

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2014	% d'intérêt Déc. 2013	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	100%	100%	déc-03
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	100%	100%	sept-04
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	100%	100%	nov-04
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	100%	100%	déc-04
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	100%	100%	janv-05
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	100%	100%	mai-05
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	100%	100%	déc-05
TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G*	100%	100%	mai-06
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG*	100%	100%	mai-06
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG*	100%	100%	juil-06
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	IG**	100%	100%	déc-06
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG*	100%	100%	déc-08
SCI MONTRouGE ARNOUX	530 651 181	IG*	100%	100%	févr-11
SCI VERDUN	801 953 746	IG*	100%		avr-14

Les variations de périmètre intervenues depuis le 1er janvier 2014 sont les suivantes :

- La SCI Grenoble Pont d'Oxford a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la Société de la Tour Eiffel en date du 31 mai 2014.
- La SCI Verdun a été créée en date du 25 avril 2014. Elle est détenue à 99% par la Société de la Tour Eiffel et à 1% par la SCI ARMAN F02.

4. Gestion des risques financiers

Risques de marché

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

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

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

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 384,1 M€ (comprenant 68 M€ prêtés par l'actionnaire majoritaire), composée de 340.5 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 272.5 M€) et 43.6 M€ à taux variable, totalement couverts par ces contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2014, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2014, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0.2 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3 mois à 0%, la baisse des frais financiers est estimée à 0,02 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

Risque de contrepartie

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

Le risque de contrepartie lié aux locataires est faible, grâce aux études de solvabilité qui font partie du processus de décision du choix des locataires.

Risque de change

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

Risque de liquidité

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats cadre destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

Ces cas sont, notamment :

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

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

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

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 3,1 ans au 31 décembre 2014 contre 4,4 ans au 31 décembre 2013. Pour mémoire le refinancement des 2 principales lignes de crédit du groupe est intervenu en 2012. Il est à noter que la maturité moyenne au 31 décembre 2014 est impactée par l'avance de trésorerie de 68 M€ accordée par l'actionnaire de référence le 16 octobre 2014 avec une échéance au 16 octobre 2016 (ligne de trésorerie renouvelable en tacite reconduction).

Le ratio LTV est passé de 46.2% au 31 décembre 2013 à 47.7 % au 31 décembre 2014, notamment du fait du financement à 90% par l'actionnaire majoritaire de l'acquisition de Suresnes.

Financement et principaux covenants bancaires au 31 décembre 2014

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2014 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	31/12/2014		Covenants bancaires			Échéance	Immeubles financés
	Dette consolidée	LTV maximum	ICR/DSCR minimum	Spread sur EURIBOR 3M			
Lignes Hypothécaires							
Pool PBB-CFF-CACIB-SG	139,2	60,0%	120%	290 bps	13/11/2017	Locafimo	
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	42,9	65%	110%	110 bps	28/03/2017	Massy, Massy Ampère & Montpellier	
SAAR LB	6,9	72%	176%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Berges de l'Ourcq	
	15,8	53%	192%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Comète - Plessis	
	19,4	63%	159%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Champigny Carnot	
	11,9	58%	178%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Jean Jaurès	
	11,4	52%	233%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Caen Colombelles	
	9,4	70%	148%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Étupes de l'Allan	
	17,3	56%	150%	de 180 à 230 bps (*)	26/06/2019	Rueil National	
Société Générale / BECM	14,9	65%	145%	170bps	15/04/2018	Portefeuille "La Poste"	
Crédit Foncier	12,8	65%	110%	190 bps (**)	30/06/2018	Montrouge Arnoux	
Crédit Agricole IdF	7,2	70%	115%	215 bps	29/06/2027	Vélizy Energy 2	
Société Générale - St Cloud	6,3	NA	110%	70 bps	14/01/2015	Saint-Cloud	
Société Générale - Bagneux	0,8	60%	100%	150 bps	28/07/2021	Bagneux	
TOTAL Dette bancaire	316,1		Moyenne spot	209 bps			
SMABTP	68,0	N/A	N/A	Taux fixe 3%	N/A	Suresnes	
TOTAL	384,1						

(*) en fonction du niveau de LTV

(**) 2,50% pendant la construction, 2,20 % post livraison, et 1,90% si baux signés >1,4 millions annuel

(***) dette non totalement tirée au 31/12/2014

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

- a) Notre Société bénéficie depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa(ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non respect de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

- b) Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier de ce taux réduit lors de la cessation, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 ("SIIC 5"), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

- c) La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, la mesure suivante ("SIIC 4"), qui doit être signalée en raison des risques qu'elle induit.

Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts).

La Loi de Finances pour 2009 a toutefois prévu qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les plus-values de cession d'immeubles réalisées pendant la période de suspension sont toutefois diminuées du montant cumulé des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Par dérogation, la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée.

Le seuil de détention de 60 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel a été franchi au cours de l'exercice 2014 par la SMABTP. Il appartient à cette dernière, pour que la Société de la Tour Eiffel conserve le statut de SIIC, de réduire sa participation avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat 2014 de la Société.

Dans la note d'information visée par l'AMF le 4 mars 2014 (sous le n° 14-067), la SMABTP a indiqué que dans l'hypothèse où elle obtiendrait plus de 60 % du capital de la Société, elle prendrait "toute mesure nécessaire pour procéder au reclassement de la partie de sa participation excédant ce seuil afin de permettre à la Société de conserver son statut de SIIC". Elle s'est toutefois réservé "la possibilité de renoncer au reclassement de sa participation excédentaire au vu des conséquences effectives d'une perte du statut SIIC et de la stratégie qui sera adoptée en synergie avec le Groupe SMABTP".

Dans sa note en réponse visée par l'AMF le 19 mars 2014 (sous le n° 14-089), la Société de la Tour Eiffel a précisé qu'en cas de sortie définitive du régime SIIC de la Société, une imposition au taux de 25 % serait due sur la somme des plus-values latentes acquises par les actifs éligibles pendant le régime SIIC, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans ledit régime. Le montant de ce coût fiscal a été estimé sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.

Par un communiqué en date du 2 avril 2014, la SMABTP a indiqué au sujet du régime SIIC qu'elle avait l'intention "de le maintenir à condition qu'elle détienne moins de 67 % du capital et des droits de vote à l'issue de l'offre et que la SMABTP ne soit pas reluée au-delà de ce pourcentage dans le cadre de toute augmentation de capital non intégralement souscrite par les autres actionnaires."

La SMABTP a obtenu à la suite de l'offre en surenchère réouverte une participation de 89,88 % excédant le seuil de 60 % susvisé.

A la connaissance de la Société, l'actionnaire majoritaire envisage diverses options en vue de ramener sa participation au-dessous du seuil de 60 % et de permettre ainsi à la Société de conserver son statut SIIC.

- d) La Loi de Finances rectificative pour 2006 a en outre prévu que les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant des résultats exonérés, distribués depuis le 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez les actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10ème du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

- e) Les modifications concernant le régime SIIC intervenues en 2011, à savoir l'expiration du régime de l'article 210 E du CGI (SIIC 3) et la suppression de l'abattement de 40% sur les dividendes versés par les SIIC, prélevés sur les résultats du secteur exonéré, aux personnes physiques, ne créent pas de risque supplémentaire pour la Société.
- f) La Loi de Finances rectificative pour 2013 comprend, entre autres, l'aménagement du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées. En effet, le dispositif d'exonération de la contribution de 3% pour les distributions de dividendes effectuées par les SIIC à leurs actionnaires est pérennisé. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.
- g) La sortie du régime SIIC entraînerait la comptabilisation d'impôts différés comme décrits dans la partie 2-17 de cette annexe**

5. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

Evaluation des immeubles (méthode de détermination de la juste valeur décrite au § 2.6)

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

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (de gré à gré) a été déterminée par un expert indépendant. La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

NOTE 1 : Actifs corporels

Variation par nature

en milliers d'euros	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, Mat. Informatique	Total
Arrêté du 31.12.13	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	356	356
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	56	56
Cessions	-	(211)	(211)
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(80)	(80)
Solde net à la clôture	-	121	121
Au 31.12.13	-	-	-
Brut	-	731	731
Amortissement cumulé	-	(610)	(610)
Valeur nette comptable	-	121	121
Arrêté du 31.12.14	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	121	121
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	73	73
Cessions	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(51)	(51)
Solde net à la clôture	-	143	143
Au 31.12.14	-	-	-
Brut	-	804	804
Amortissement cumulé	-	(661)	(661)
Valeur nette comptable	-	143	143

NOTE 2 : Immeubles de placement

en milliers d'euros	Immeubles de placement
Clôture du 31.12.2013	-
Solde net à l'ouverture	872 789
Acquisitions	5 484
Dépenses ultérieures	3 877
Cessions	(148 804)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(7 230)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(33 739)
Solde net à la clôture	692 376
Clôture du 31.12.2014	-
Solde net à l'ouverture	692 376
Acquisitions (**)	108 188
Dépenses ultérieures	11 233
Cessions (*)	(31 995)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés (*)	(8 848)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(16 077)
Solde net à la clôture	754 877

(*) Les cessions ont toutes été réalisées par Locafimo et concernent les sites suivants :

- 17 220 K€ : parc du Perray à Nantes
- 1 035 K€ : moitié du bâtiment G du Parc des Tanneries situé à Strasbourg
- 10 300 K€ : parc d'affaires situé à Chartres
- 3 440 K€ : bâtiment du 8 rue Paul Langevin situé à Herblay

(**) Les acquisitions d'immeuble de placement au cours de l'exercice sont constituées par les deux sites suivants :

- 25 956 K€ : deux bâtiments situés à Bagneux acquis par la SCI Verdun le 29 juillet 2014
- 82 232 K€ : un immeuble situé à Suresnes le 17 octobre 2014

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

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

Nature des immeubles de placement

en k€	Immeubles de placement
Bureaux Paris-IdF	585 627
Bureau Régions	109 050
Entrepôts/ messagerie	53 100
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	7 100
Total patrimoine	754 877

NOTE 3 : Ecart d'acquisition

(En k€)	Comète	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Au 31.12.13					
Brut	2.350	1.873	262	10 468	14 953
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(10 468)	14 953
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-
Clôture au 31.12.14					
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	(1 682)	(1 682)
Cessions	-	-	-	1 682	1 682
Provisions	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-
Au 31.12.14					
Brut	2.350	1.873	262	8 786	13 271
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(8 786)	13 271
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-

NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles

en milliers d'euros	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31.12.2013	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	24	24
Acquisitions	-	16	16
Cessions	-	(14)	(14)
Amortissement	-	-	-
Reclassement	-	(12)	(12)
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	14	14
Au 31.12.2013	-	-	-
Brut	-	4 245	4 245
Amortissement cumulé	-	(4 231)	(4 231)
Valeur nette comptable	-	14	14
Clôture au 31.12.2014	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	14	14
Acquisitions	-	3	3
Cessions	-	-	-
Sortie d'amortissement sur cessions	-	-	-
Amortissement	-	(2)	(2)
Reclassement	-	-	-
Solde net à la clôture	-	15	15
Au 31.12.2014	-	-	-
Brut	-	4 248	4 248
Amortissement cumulé	-	(4 233)	(4 233)
Valeur nette comptable	-	15	15

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

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

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

Note 5 : Actifs financiers

Actifs financiers non courants – Nature

en milliers d'euros	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.2013	-	-	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	-	240	437	1 001	1 678
Augmentations	-	-	191	-	1 948	2 139
Reclassement	-	-	(201)	-	-	(201)
Diminutions	-	-	-	(2)	-	(2)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	230	435	2 949	3 615
Clôture au 31.12.2014	-	-	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	-	230	435	2 949	3 615
Augmentations	-	-	-	756	803	1 558
Reclassement	-	-	-	1 949	-	1 949
Diminutions	-	-	-	(1 624)	(42)	(1 666)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(211)	-	-	(211)
Solde net à la clôture	-	-	19	1 516	3 710	5 245

Les autres créances immobilisées sont principalement constituées de la trésorerie versée sur un compte de cash deposit en garantie du financement de la banque Saar LB.

Instruments dérivés :

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

Les justes valeurs sont calculées par un prestataire externe spécialisé.

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

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2014 se traduit par un impact financier négatif global en autres produits et charges financiers de 4 599 K€.

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

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2014

Type de contrat	Date de souscription	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	14-11-2012	13-11-2017	40.309	Euribor 3 mois	2%	19
TOTAL						19

NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés

en milliers d'euros	Immeubles destinés à être cédés
Clôture du 31.12.2013	
Solde net à l'ouverture	42 600
Transfert net en provenance des immeubles de placement	7 230
Acquisitions	1 359
Cessions	(41 250)
Effet juste valeur (résultat)	(1 309)
Solde net à la clôture	8 630
Clôture du 31.12.2014	
Solde net à l'ouverture	8 630
Transfert net en provenance des immeubles de placement	8 848
Acquisitions	-
Cessions	(7 230)
Effet juste valeur (résultat)	-
Solde net à la clôture	10 248

Les cessions de 2014 correspondent à :

- 3.310 K€ de l'immeuble Les Souhesmes de la Société Nowa,
- 3.920 K€ de l'immeuble de la Roche sur Yon de la Société Nowa,

Le solde correspond :

- à la parcelle du terrain d'Orsay de Locafimo,
- au site de Massy de la société Arman Ampère,
- au Parc des Tanneries - Strasbourg - Bât E de la société Locafimo.

Nature des Actifs destinés à être cédés

en k€	Actif destinés à être cédés
Bureaux Paris-IdF	8 848
Bureau Régions	1 400
Total patrimoine	10 248

NOTE 7 : Clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Brut	19 913	21 468
Provisions	(792)	(682)
Total net clients et comptes rattachés	19 121	20 786

NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
- Avances et acomptes versés	5	15
- Personnel et comptes rattachés	6	8
- Créances sur l'Etat	3 526	7 975
- Comptes courants – actif	-	-
- Fournisseurs débiteurs	26	105
- Charges constatées d'avance	321	278
- Autres créances	3 902	4 550
Total valeur brute	7 786	12 932
- Provisions sur autres créances	(2 163)	(2 016)
TOTAL	5 624	10 916

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

Les autres créances sont constituées essentiellement au 31 décembre 2014 de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées.

NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture. Elles sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie. Il n'y a pas de risque de perte en capital sur ces valeurs mobilières de placement au 31/12/2014.

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Valeurs mobilières de placement	3 405	1 655
Disponibilités	11 371	20 033
Total Trésorerie active	14 775	21 688
Solde créditeurs de banque	(188)	(244)
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	14 588	21 444

NOTE 10 : Capital et primes liées au capital

1) Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
Au 31 décembre 2012	6 110 611	5	30 553	52 877	83 430
Augmentation de capital	143 305	5	717	5 561	6 278
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2013	6 253 916	5	31 270	58 438	89 708
Augmentation de capital	74 265	-	371	2 400	2 771
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	6 328 181	5	31 641	60 838	92 479

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

L'augmentation de capital résulte de l'exercice de :

- l'exercice de la levée de 62 107 options de souscriptions d'actions pour 310 K€ ;
- l'attribution définitive de 12 158 actions gratuites pour 61 K€.

2) Emission d'options sur actions

Les conditions

Il existe des conditions de performance et d'obligation d'achat pour les stock-options des plans attribués en 2012 et 2013 :

Pour 2012 :

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Pour 2013 :

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 11 avril 2013, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Attribuées en 2008

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

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

Toutes les options pouvaient être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 11 décembre 2008. La durée contractuelle des options est de cinq ans. Elles ont été levées en intégralité en novembre et décembre 2013.

En date du 20 février 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 133.490€ résultant de l'exercice de la levée de 26 698 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'options s'élève à 744.073€.

Attribuées en 2009

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

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

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

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

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

- plan 2 : 29 594 options accordés le 22 mars 2006
- plan 3 : 9 603 options accordés le 15 mai 2006
- plan 4 : 135 064 options accordés le 14 septembre 2006
- plan 5 : 24 182 options accordés le 29 mars 2007
- plan 6 : 26 931 options accordés le 16 octobre 2007

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

En date du 18 mai 2011, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 7.500€ résultant de l'exercice de la levée de 1 500 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 41.805€.

En date du 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 142.135€ résultant de l'exercice de la levée de 28 427 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 1.164.086€.

Attribuées en 2012

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

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

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

28.333 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non réalisation partielle des conditions de performance. Il reste donc 22 987 options exerçables sur ce plan.

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

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

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 11 octobre 2014. La durée contractuelle des options est de cinq ans. 12.385 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non réalisation partielle des conditions de performance et de la non réalisation de l'obligation d'achat d'actions. Il reste donc 2.477 options exerçables sur ce plan.

En date du 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 168.400€ résultant de l'exercice de la levée de 33.680 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2012. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 1.296.343€.

Attribuées en 2013

Il a été accordé au cours du premier semestre 2013 14.862 options de souscription à un salarié ayant le statut de cadre dirigeant au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail.

Le prix d'exercice est fixé à 44,56 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 11 avril 2015. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Estimation de la valeur des options

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

(En k€)	31- déc.-2014		31-déc.-2013	
	Prix d'exercice moyen	Prix d'exercice moyen	Prix d'exercice moyen	Prix d'exercice moyen
	(en euros par action)	Options (en unité)	(en euros par action)	Options (en unité)
Au 1^{er} janvier	43,89	132 005	40,96	154 987
Octroyées	-	-	-	14 862
Caduques	-	(29 571)	-	(11 147)
Exercées	-	(62 107)	-	(26 698)
Ajustement post distribution	-	-	-	-
Echues	-	-	-	-
A la clôture	43,76	40 326	43,89	132 005

Les 40 326 options en circulation au 31 décembre 2014 pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Etat	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
11/12/2008	terminé	11/12/2013	32,87€	14,90€	69%	3,00%
15/10/2009	En cours	15/10/2014	45,95€	36,44€	60%	2,60%
04/09/2012	En cours	04/09/2014	43,49€	27,35€	32,62%	0,96%
11/10/2012	En cours	04/09/2014	41,54€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	44,56€	30,63€	31,08%	0,596%

3) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Attribuées en 2011

Des actions gratuites ont été octroyées aux dirigeants et aux salariés respectivement 18 000 actions et 2 000 actions en date du 8 décembre 2011.

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

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

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

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

Plan du 8 décembre 2011

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2011 ressort à 540 770 euros.

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

Attribuées en 2012

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

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

Plan du 4 septembre 2012 :

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

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 4 septembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 4 septembre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables, et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices, d'un nombre de titres de la Société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

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

20 000 droits à actions gratuites sont devenus caduques du fait de la non réalisation de la deuxième condition de performance susmentionnée. 10 000 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

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

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

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 371 milliers d'euros.

Plan du 11 octobre 2012 :

Le 11 octobre 2012, il a été attribué 1.900 actions gratuites à un dirigeant.

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

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables, et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices.

Par ailleurs, le bénéficiaire de ces actions recevra $\frac{1}{4}$ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites, d'un nombre de titres de la Société similaire au nombre d'actions gratuites dont il est bénéficiaire.

1.742 droits à actions gratuites sont devenus caduques du fait de la non réalisation de l'obligation d'achat d'actions et de la non réalisation de la deuxième condition de performance susmentionnée. 158 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

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

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

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 26 milliers d'euros.

Plan du 5 décembre 2012 :

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

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

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

100 droits à actions gratuites sont devenus caduques du fait du non-respect de la condition de présence. 2 000 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

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

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

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 37 milliers d'euros.

Plan du 11 avril 2013 :

Le 11 avril 2013, il a été attribué 1.900 actions gratuites à un salarié ayant le statut de « cadre dirigeant » au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 avril 2015. Le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 avril 2017.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 75 927 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 39,96 €.

Au 31 décembre 2014, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 38 milliers d'euros.

En euros	Prix d'exercice (en euros par actions)	Actions gratuites (en unités)
Au 1er Janvier		34 475
Octroyées		(12 158)
Radiées		(20 417)
Attribuées		-
A la clôture	-	1 900

NOTE 11 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières – Variations par nature

en milliers d'euros	Situation au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Situation au 31.12.2014
Emprunt et dettes financières	334 856	69 511	(21 766)	-	(14 537)	368 064
- Dettes sur CAP et SWAP	5 276	-	-	4 355	-	9 631
- Dépôts et caution. reçus	6 239	1 554	(789)	-	-	7 004
Total autres passifs financiers	11 515	1 554	(789)	4 355	-	16 635
Total des dettes non courantes	346 371	71 065	(22 555)	4 355	(14 537)	384 699
- Emprunt bancaires	13 652	-	(14 064)	-	16 486	16 082
- Intérêts courus	599	(84)	32	-	-	547
- Concours bancaires	163	-	(163)	-	-	-
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	14 414	32	(14 312)	-	16 486	16 629
- Dettes sur CAP et SWAP	4 522	-	-	32	-	4 555
- Dépôts et caution. reçus	40	-	(40)	-	-	-
Total autres passifs financiers	4 562	-	(40)	32	-	4 555
Total des dettes courantes	18 976	32	(14 352)	32	16 486	21 184
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	365 347	71 097	(36 906)	4 387	1 949	405 882

Ce tableau intègre une avance de trésorerie de l'actionnaire majoritaire d'un montant de 68 millions d'euros, remboursable à première demande.

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

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	340.5	43.6	384.1

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,77 % au 31 décembre 2014.

La dette totale à taux fixe ressort à 340.5 M€ après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe. Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 43.6 M€ est totalement couverte par des instruments de CAP.

Echéances des emprunts bancaires non courants

En k€	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Entre 1 et 5 ans	361 500	244 500
A plus de 5 ans	6 564	90 356
Total	368 064	334 856

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

En k€	Nominal	Intérêts	Total
31-déc.-15	16 072	10 121	26 193
31-déc.-16	77 888	9 215	87 103
31-déc.-17	172 106	6 884	178 990
31-déc.-18	26 998	2 216	29 214
31-déc.-19	84 507	1 032	85 539
31-déc.-20	307	163	470
31-déc.-21	1 332	147	1 478
31-déc.-22	3 162	94	3 257
31-déc.-23	1 763	122	1 885
Total	384 136	29 995	414 130

L'échéance de l'avance de trésorerie de l'actionnaire principal est à 5 ans, renouvelable. Cependant, celle-ci est remboursable à première demande. La maturité de la dette a été calculée au 16 octobre 2016.

Dettes sur CAP et SWAP

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

Principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 31 décembre 2014 :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur K€
SWAP	28-06-2012	28-06-2012	28-06-2017	43 769	Euribor 3 mois	2,46%	(2 469)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	6 950	Euribor 3 mois	2,15%	(584)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	15 993	Euribor 3 mois	2,15%	(1 340)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	19 618	Euribor 3 mois	2,15%	(1 663)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	12 018	Euribor 3 mois	2,15%	(1 018)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	11 516	Euribor 3 mois	2,15%	(967)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	9 477	Euribor 3 mois	2,15%	(800)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	17 435	Euribor 3 mois	2,15%	(1 473)
SWAP	28-03-2012	28-06-2013	30-06-2018	12 940	Euribor 3 mois	1,91%	(773)
SWAP	10-04-2012	28-09-2012	29-09-2017	7 278	Euribor 3 mois	1,50%	(269)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	12 590	Euribor 3 mois	0,94%	(294)
SWAP	14-11-2012	14-11-2012	13-11-2017	10 484	Euribor 3 mois	0,75%	(190)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	78 427	Euribor 3 mois	0,94%	(1 833)
SWAP	01-08-2012	01-08-2012	02-02-2015	6 346	Euribor 3 mois	4,61%	(73)
Collar/Tunnel	26-04-2011	28-04-2011	15-04-2016	7 672	Euribor 3 mois	2%/3%	(220)
Collar/Tunnel	26-04-2011	02-05-2011	15-04-2016	7 672	Euribor 3 mois	2%/3%	(220)
TOTAL				280 185			(14.186)

NOTE 12 : Provisions à long terme et à moins d'un an

en milliers d'euros	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	TOTAL
Situation au 31.12.2013	6	202	47	255
Dotations	-	64	64	128
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-
Solde à la clôture 31.12.2014	6	266	112	384

Au 31 décembre 2014, seules les provisions pour indemnités de départ en retraite sont à long terme.

NOTE 13 : Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Dettes fiscales (Exit Tax)	-	-
Autres dettes fiscales	-	-
TOTAL des dettes fiscales non courantes	-	-
Dettes sociales	1 110	1 170
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	-	-
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	5 494	11 188
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	6 604	12 358
TOTAL	6 604	12 358

NOTE 14 : Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Dettes fournisseurs	10 722	5 665
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	-	10
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	150	122
Avances et acomptes reçus	1 595	1 176
Clients créditeurs	-	(79)
Autres dettes d'exploitation	6 475	1 796
Produits constatés d'avance	15 218	14 949
TOTAL	34 160	23 639
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance	682	715
Autres dettes d'exploitation	-	-
TOTAL	682	715

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2014 du quittancement des loyers du 1er trimestre 2015.

NOTE 15 : Chiffre d'affaires

Analyse comparative par nature

en milliers d'euros	31.12.2014	31.12.13
Produits de location	51 873	61 463
Chiffre d'affaires VEFA	1 760	-
Autres produits locatifs	10 948	12 481
Total du chiffre d'affaires	64 580	73 944

Les autres produits locatifs sont principalement des refacturations de taxes foncières, taxes sur les bureaux et de l'activité de promotion.

Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille

Montant des paiements minimaux futurs (en milliers d'euros)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
A moins d'un an	48 984	53 588
A plus d'un an et à moins de cinq ans	145 443	148 322
A plus de cinq ans	41 047	53 814
Total des paiements futurs	235 474	255 724

NOTE 16 : Achats consommés

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
Achats non stockés de matériels et fournitures	(1 751)	(26)
Total des achats consommés	(1 751)	(26)

Les achats consommés sont relatifs à l'opération de VEFA menée à Nantes.

NOTE 17 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes

Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
Rémunération du personnel	(3 778)	(3 397)
Charges sociales	(1 506)	(1 715)
Charges sur paiements en actions	(472)	(974)
Total des charges de personnel	(5 756)	(6 086)

Charges externes

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Locations et charges locatives	(5 701)	(6 255)
- Entretien et réparations	(909)	(214)
- Primes d'assurance	(612)	(1 065)
- Divers documentation, séminaires	(30)	(46)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(5 103)	(5 997)
- Pub, publication, relations publiques	(214)	(174)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(2)	(5)
- Déplacements, missions et réceptions	(89)	(144)
- Frais postaux et de télécommunications	(42)	(49)
- Services bancaires et assimilés	(138)	(358)
- Autres services extérieurs	(58)	(76)
Total des charges externes	(12 898)	(14 383)

- (1) Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs, d'administration de biens et à des honoraires non récurrent d'avocats et de conseil dans le cadre du litige d'actionnariat et des OPA.

Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
Taxes foncières	(4 761)	(6 743)
Autres impôts et taxes	(2 836)	(2 991)
Total des impôts et taxes	(7 596)	(9 734)

NOTE 18 : Solde net des ajustements de valeur

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Immeubles de placement	(16 077)	(33 740)
- Actifs destinés à être cédés	-	(1 308)
TOTAL	(16 077)	(35 048)

NOTE 19 : Autres produits et charges d'exploitation

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Produits divers de gestion courante	5	25
- Produits sur cession d'immeubles de placement	31 305	151 964
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés	8 130	43 008
- Autres produits exceptionnels	351	878
Autres produits d'exploitation	39 791	195 875
- Charges diverses de gestion courante	(154)	(155)
- Valeur des immeubles de placement	(32 216)	(149 152)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(7 230)	(41 250)
- Frais de cession des immeubles	(869)	(4 104)
- Autres charges exceptionnelles	(203)	(483)
- Pertes sur créances irrécouvrables	(93)	(169)
Autres charges d'exploitation	(40 766)	(195 313)

Les cessions concernent les immeubles destinés à être cédés au 31 décembre 2013 de la Roche sur Yon et des Souhesmes de la SCI Nowa et le bâtiment 2 du Parc du Perray, la moitié du bâtiment G du Parc des Tanneries situé à Strasbourg, le parc d'affaires situé à Chartres et le bâtiment du 8 rue Paul Langevin situé à Herblay de Locafimo.

NOTE 20 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(50)	(11)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(1)	(79)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(51)	(90)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(110)	129
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	(275)	54
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL Dot-Rep / Provisions	(385)	183

NOTE 21 : Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Revenus des valeurs mobilières de placement	52	45
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	52	45
- Intérêts sur opérations de financement	(14 895)	(19 310)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(14 895)	(19 310)
TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(14 843)	(19 266)

NOTE 22 : Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	31.12.14	31.12.13
- Autres produits financiers (1)	775	10 805
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	775	10 805
- Autres charges financières (1)	(5 980)	(2 647)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(5 980)	(2 647)
TOTAL	(5 205)	8 158

(1) Dont 4.599 K€ d'ajustement à la baisse de valeur des instruments financiers au 31/12/2014 contre 10 468 K€ d'ajustement à la hausse au 31/12/2013.

NOTE 23 : Résultat de base par action

Résultat de base

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

(En k€)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Résultat de l'exercice	(957)	(1 892)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.328 181	6 072 972
Résultat de base par action (€ par action)	(0,15)	(0,31)

Résultat dilué

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

(En k€)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Résultat de l'exercice	(957)	(1892)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	6.298 .664	6.144 887
Résultat dilué par action (€ par action)	(0,15)	(0,31)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2014 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	6 328 181	6.253.916
Stock-options	256	31.842
Actions gratuites	1 900	34.475
Actions propres		(72.594)
TOTAL	6.330 337	6.247.639

Il est rappelé que les actions propres ont été apportées lors de l'offre publique d'achat d'août 2014.

NOTE 24 : Parties liées

La convention signée avec Bluebird Investissements le 7 janvier 2013, dont Mark Inch est gérant (ancien Président du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel) a pour objet l'identification et l'analyse des acquisitions de patrimoine immobilier ; la participation à la définition de la stratégie de commercialisation et de gestion locative des immeubles ; la participation à la politique de valorisation du patrimoine et le conseil en matière de financement des acquisitions et de levée des fonds ; la recherche de nouveaux actionnaires et le conseil en matière de structuration de la dette ; la recherche de nouveaux actionnaires et le conseil en matière de structuration de la dette.

Cette convention a pris fin le 31 août 2014. Les honoraires versés à Bluebird Investissement, partie liée, s'élèvent à 197 K€ au titre de 2014.

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2014 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL				
Rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2014				
Montants bruts				
	Renaud HABERKORN Directeur Général jusqu'au 16/10/14	Philippe LEMOINE Directeur Général depuis le 17/10/14	Frédéric MAMAN directeur général délégué jusqu'au 16/10/14	Mark INCH président du conseil d'administration jusqu'au 16/10/14
	(1)	(2) (3) (4) (5)	(6) (7)	
rémunération fixe				
<i>STE</i>	79 349 €	50 962 €	na	80 625 €
<i>TEAM</i>	396 738 €		240 000 €	na
rémunération variable				
<i>STE</i>	0 €		na	na
<i>TEAM</i>	200 000 €		0 €	na
rémunération exceptionnelle				
<i>STE</i>	0 €		na	na
<i>TEAM</i>	0 €		0 €	na
Indemnité de révocation				
<i>STE</i>	200 000 €		na	0 €
<i>TEAM</i>	700 000 €		0 €	na
avantages en nature				
<i>STE</i>	5 625 €		na	1 277 €
<i>TEAM</i>	18 267 €		3 701 €	na
jetons de présence	0 €		0 €	0 €
valorisation des options attribuées	0 €		0 €	0 €
valorisation des actions de performance attribuées	0 €		0 €	0 €

(1) Rémunération variable fixée par le conseil d'administration du 16 octobre 2014 à 50 000 euros maximum, dont un montant de 50% est garanti au terme de la première année de ses fonctions, le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en le solde étant soumis à l'appréciation par le conseil d'administration du plan stratégique qui sera mis en place au cours de cette période

(2) Rémunération fixe : montant réparti entre Société de la Tour Eiffel au titre des fonctions de directeur général : 79 349 €, et Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de co-gérant : 396 738€

(3) Rémunération variable: le conseil d'administration du 19 mars 2014 a décidé que la rémunération variable 2014 pourra représenter au maximum 50% de sa rémunération fixe, soit 300 000 €, garantie à hauteur de 200 000 € conformément au contrat initial, et répartie entre :

- Société de la Tour Eiffel (100 000 €) ; cette rémunération est soumise à des critères de performance fixés par le conseil d'administration du 19 mars 2014 : 20 % de cette rémunération sont soumis à la réalisation d'un critère qualitatif basé notamment sur le portefeuille, la communication avec l'actionnariat et l'animation des équipes, et les 80 % restants sont soumis à cinq critères quantitatifs opérationnels, basés sur le résultat net EPRA, le LTV, le WALB, la réduction des coûts de structure et l'amélioration de la situation locative, chacun permettant d'obtenir jusqu'à 12 % de la rémunération variable maximum, et un critère quantitatif financier basé sur le TSR permettant d'obtenir jusqu'à 20 % de la rémunération variable maximum
- et Tour Eiffel Asset Management (200 000 €). Cette somme a été versée à Monsieur Renaud Haberkorn le 16 octobre 2014

(4) Indemnité de révocation: montant réparti entre Société de la Tour Eiffel : 200 000 € et Tour Eiffel Asset Management : 700 000 €

Aux termes de la convention de Nomination d'un Directeur Général en date du 17 octobre 2011, modifiée par deux avenants en date du 17 janvier 2013 et du 22 mai 2013, Monsieur Renaud Haberkorn pouvait bénéficier d'une indemnité de révocation en cas de départ contraint pour quelque raison que ce soit autre qu'une faute lourde ou grave de sa part, de ses fonctions de Directeur Général de la Société et/ou de Gérant de Tour Eiffel Asset Management, d'un an de rémunération fixe et variable versée par la Société et par Tour Eiffel Asset Management l'année précédant le départ. Le versement de cette indemnité, également approuvée par Tour Eiffel Asset Management par décision du 22 mai 2013, était soumis, conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2 du Code de commerce, à la réalisation des critères de performance fixés par le Conseil d'Administration du 25 avril 2013, à savoir un LTV inférieur ou égal à 50% fin 2013 et un cash-flow courant supérieur ou égal à 28,5 M€ pour 2013. Au cours de sa séance du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Renaud Haberkorn. Conformément aux dispositions de l'article L 225-42 1 alinéa 5, le Conseil d'administration a constaté que les critères de performance prévus étaient atteints et a approuvé le versement de cette indemnité

(5) Avantages en nature: montant réparti entre Société de la Tour Eiffel : 5 625 € et Tour Eiffel Asset Management : 18 267 €

(6) Rémunération fixe: rémunération versée par Tour Eiffel Asset Management au titre des fonctions de directeur

(7) Rémunération variable: Le conseil d'administration du 19 mars 2014 a décidé que la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman pour 2014 pourra représenter au maximum 40% de sa rémunération fixe dans les conditions suivantes :

- 40 % de cette rémunération variable sont soumis à la réalisation d'un critère qualitatif basé notamment sur le portefeuille et l'animation des équipes
- les 60 % restants sont soumis à cinq critères quantitatifs opérationnels, basés sur le résultat net EPRA, le LTV, le WALB, la réduction des coûts de structure et l'amélioration de la situation locative, chacun permettant d'obtenir jusqu'à 12 % de la rémunération variable maximum

NOTE 25 : Engagements hors bilan

1) Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Engagements donnés :

Aucun engagement donné.

Engagements reçus :

Aucun engagement reçu.

2) Engagements hors bilan liés au financement de la société

Engagements donnés :

Sociétés	Solde de l'emprunt au 31 dec-14 (*) (en K€)	Solde de l'emprunt au 31 dec-13 (*) (en K€)	Date d'échéance	Hypothèque	Privilège du prêteur de deniers	Nantissement de créances et/ou comptes bancaires	Cession Dailly des créances commerciales
STE Vélizy Energy II	0	7 572	29/06/2027	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
STE St Cloud	6 346	6 720	16/01/2015	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Locafimo	141 810	169 358	13/11/2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arman F02	43 125	45 265	28/03/2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nowa	15 161	19 535	15/04/2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Caen Colombelles	11 518	11 813	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Champigny Carnot	19 618	20 031	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Comète	15 993	16 420	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verdun	1 000	-	28/07/2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berges de l'Ourcq	6 950	7 130	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rueil National	17 435	17 833	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Etupes de l'Allan	9 477	9 697	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Montrouge Arnoux	12 926	12 621	30/06/2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
153 Jean Jaurès	12 018	12 270	25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	313 377	356 265		307 031	303 900	307 031	312 377

(*) données sociales avant retraitement des frais d'emprunt

Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-14	31-déc-13
Cautions locataires			6 523	3 901
Divers				
Complément de prix cession Massy	22/07/2011	21/07/2016	420	420
Participation financière sur travaux (siège)	01/05/2013	30/04/2016	236	236
Caution SOCIETE GENERALE (ZAC Ampère Massy)	23/09/2013	31/12/2016	3 800	3 800
			4 456	4 456

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

Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-14	31-déc-13
Promesses de vente d'immeubles				
Bâtiment E Parc des Tanneries, Strasbourg	23/06/2011	30/09/2014	1 400	1 400
Terrain Massy	12/12/2013	30/06/2014	0	153
Parcelle terrain Orsay	07/02/2014	07/02/2016	1 423	
Ilôt 5K3 ZAC Ampère Massy	31/01/2014	30/03/2015	7 425	
Immeuble la Roche-sur-Yon	23/12/2013	30/04/2014	0	3 920
			10 248	5 473
Engagements divers				
Promesse de financement équipements ZAC Massy (1)	18/07/2013	31/12/2016	3 800	3 800
Caution Garantie de Paiement Trésor Public Massy	21/10/2014		3 564	
Caution Garantie de Paiement Trésor Public Massy	27/10/2014		1 535	
Garantie de restitution acompte COGEDIM ZAC Massy		30/06/2016	3 500	0
Garantie de paiement du prix immeuble VEFA Montrouge	04/03/2011	30/03/2014	0	204
			12 399	4 004

(1) Cet engagement est garanti par une caution de même montant délivrée par SOCIETE GENERALE, la banque ayant elle-même recueilli une promesse d'hypothèque sur le terrain concerné.

NOTE 26 : Evénements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2015 et l'arrêté du présent document par le Conseil d'administration :

- La Société a signé le 13 février 2015 une promesse de vente dans le but d'acquérir un immeuble de bureaux de 7016 m² à Vélizy entièrement loué à la société Yokogawa sur la base d'un bail de 10 ans dont 7 ans ferme. Cette future acquisition s'inscrit dans les objectifs stratégiques du groupe en obéissant à la logique de création de pôle tertiaire bien identifié, puisqu'il s'agira du troisième immeuble de la Société dans ce secteur, et en permettant de dégager un revenu locatif annuel sécurisé de 1,78 M€ pour un prix d'achat hors droit de 25,6 M€.
- Sur le plan de la commercialisation, la Société a prorogé la durée ferme des baux sur 3 actifs loués à La Poste et situés à Saint Gibrien, Toulouse et Ingré. Cette renégociation porte les échéances fermes des baux au 31 janvier 2019, et moyennant une baisse globale du loyer d'environ 10%. (nouveau loyer annuel : 1,8 M€).

- La relocation de 12.300 m² au Plessis-Robinson à CS Systèmes d'Information (dont 9.500 m² pour 9 ans fermes) et celle de Champigny-sur-Marne, où Air Liquide a renouvelé son bail sur la totalité des 3 bâtiments (14.100 m²), pour une durée moyenne de 7 ans, a permis à la Société de sécuriser sur le long terme un revenu locatif proche de 5 M€ par an.

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, d'autre changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2014.