**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

**Société anonyme au capital de 30 553 055 €**

**Siège social : 20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS**

**572 182 269 RCS PARIS**

# DOCUMENT DE REFERENCE

# INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

# EXERCICE 2012

AMF AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2013, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

**Le présent document de référence est disponible sans frais sur simple demande auprès de :**

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**
**20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris**
**Tél : 01.53.43.07.06**

**et peut être consulté sur le site Internet de la Société :**
**www.societetoureiffel.com**

**Le document de référence peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers :**
**www.amf-france.org**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# SOMMAIRE


PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE 1

1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS ..... 1
1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET TRANSPARENCE ..... 5
1.3 CHIFFRES CLES ..... 7
**1.3.1** CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE ..... 7
**1.3.2** DONNEES BOURSIERES ET FINANCIERES ..... 10
1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE ..... 12
**1.4.1** PROFIL ..... 12
1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE 12
1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE 13
**1.4.2** PATRIMOINE IMMOBILIER ..... 14
1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER 14
1.4.2.2 SYNTHESE DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES JUSQU'A CE JOUR PAR LE GROUPE 17
1.4.2.3 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES 19
1.5 STRATEGIE ..... 19
**1.5.1** SAISIR DES OPPORTUNITES DE MARCHES ..... 19
**1.5.2** APPORTER DES REPONSES ADAPTEES AUX BESOINS DES CLIENTS ..... 20
**1.5.3** OPERER DES ARBITRAGES ..... 22
**1.5.4** SECURISER LE FINANCEMENT ..... 23
1.6 DEVELOPPEMENT DURABLE ..... 23
1.7 RESSOURCES HUMAINES ..... 24
1.8 FONDATION D'ENTREPRISE ..... 24

PARTIE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES 25

2.1 RAPPORT DE GESTION ..... 26
**1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS** ..... 26
**1.1 Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe** ..... 26
**1.2 Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe** ..... 28
**1.3 Autres faits marquants** ..... 30
**2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS** ..... 33
**2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel** ..... 33
**2.1.1 Principes et méthodes comptables** ..... 33
**2.1.2 Analyse des résultats consolidés** ..... 34
**2.2 Ressources financières** ..... 38
**2.2.1 Liquidité** ..... 38
**2.2.2 Structure de l'endettement au 31 décembre 2012** ..... 38
**2.2.3 Gestion des risques de marché financier** ..... 39
**2.2.4 Ratios de structure financière** ..... 41
**2.3 Expertise du patrimoine et A.N.R.** ..... 42
**2.3.1 Présentation du patrimoine du Groupe** ..... 43
**2.3.2 Patrimoine du Groupe** ..... 44
**2.3.3 Actif net réévalué** ..... 46
**2.4 Indicateurs de performance EPRA** ..... 48
**2.5 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel** ..... 49

**2.6 Activités des principales filiales** ..... 51
**2.7 Activité en matière de recherche et de développement** ..... 51
**2.8 Délais de paiement** ..... 52
**3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** ..... 53
**3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction** ..... 53
**3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration** ..... 53
**3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2012** ..... 54
**3.4 Comités spécialisés** ..... 59
**3.5 Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature** ..... 60
**4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES** ..... 66
**4.1 Evénements postérieurs à la clôture** ..... 66
**4.2 Perspectives et nouveau plan stratégique** ..... 67
**4.3 Facteurs de risques et assurances** ..... 68
**5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL** ..... 82
**5.1 Informations relatives au capital** ..... 82
**5.1.1 Evolution du capital sur cinq ans** ..... 82
**5.1.2 Opérations d'achat d'actions** ..... 83
**5.2 Actionnariat du groupe** ..... 84
**5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices** ..... 87
**5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société** ..... 88
**5.4.1 Rachat** ..... 88
**5.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions** ..... 89
**5.4.3 Opérations réalisées par les dirigeants** ..... 90
**5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat** ..... 91
**6. INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE** ..... 92
**6.1 Organisation sociale** ..... 92
**6.2 Activité de la fondation d'entreprise** ..... 93
**6.3 Rapport de responsabilité sociale et environnementale** ..... 94
**7. PRESENTATION DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MAI 2013** ..... 132
**7.1 Présentation des résolutions à caractère ordinaire** ..... 132
**7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire** ..... 134

2.2 ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION ..... 137

**1. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS** ..... 137
**2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS** ..... 138
**3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES** ..... 139
**4. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE** ..... 140
**5. PROJET DE RESOLUTIONS** ..... 151
**6. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES** ..... 169
**7. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL** ..... 170
**8.** GLOSSAIRE ..... 173

2.3 COMPTES CONSOLIDES ..... 176

2.4 COMPTES SOCIAUX ..... 224

2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ..... 252

**2.5.1** RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ..... 252

**2.5.2** RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ..... 254

**2.5.3** RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES ..... 256

**2.5.4** RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL ..... 260

PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL 262

3.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES ..... 262

**3.1.1** DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ..... 262

3.1.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE 262
3.1.1.2 DECLARATION DU RESPONSABLE 262

**3.1.2** RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ..... 263

3.1.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES 263
3.1.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS 263
3.1.2.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 264

3.2 AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE ..... 264

3.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL ..... 264

3.2.1.1 DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL 264
3.2.1.2 FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE 264
3.2.1.3 DUREE 265
3.2.1.4 OBJET SOCIAL 265
3.2.1.5 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – CODE A.P.E. 265
3.2.1.6 EXERCICE SOCIAL 265

3.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT ..... 265

3.3.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT ..... 265

REPARTITION STATUTAIRE DU BENEFICE 265

3.3.2 CAPITAL SOCIAL ..... 266

3.3.2.1 CAPITAL SOCIAL ACTUEL 266
3.3.2.2 CAPITAL AUTORISE NON EMIS 266
3.3.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL 266
3.3.2.4 VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION 266
3.3.2.5 MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION 266
3.3.2.6 NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIETE 266

3.3.3 ACTIONNARIAT ..... 266

3.3.3.1 IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES 266
3.3.3.2 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2013 267

3.3.4 PACTE D'ACTIONNAIRES ..... 267

3.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ..... 267

3.4.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ..... 267

3.4.1.1 ASSEMBLEES GENERALES 267
3.4.1.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION 268

3.4.2 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION ..... 268

3.4.2.1 PRET OU GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 271
3.4.2.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2012 271
3.4.2.3 CONTRATS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE 271
3.4.2.4 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 271
3.4.2.5 PARTICIPATIONS DIRECTES DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012 272
3.4.2.6 RESTRICTIONS IMPOSEES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CESSION DE LEURS TITRES 272

3.4.3 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES ..... 272

3.4.3.1 OPERATIONS AVEC DES SOCIETES APPARENTEES 272
3.4.3.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012 272
3.4.3.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010 ET DE L'EXERCICE 2011 272

3.5 AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE ..... 273

3.5.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN ..... 273

3.5.2 RAPPORTS CONDENSES DES EXPERTS ..... 276

3.5.2.1 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 276
3.5.2.2 SAVILLS 286
3.5.2.3 CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE 303
3.5.2.4 CREDIT FONCIER EXPERTISE 315

3.5.3 INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS ..... 329

**3.5.4** TABLEAU DE PASSAGE RELATIF AUX ECARTS DE VALORISATION....329

**3.5.5** DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCES....329

3.6 EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR....330

**3.6.1** EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS L'ARRETE DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2012....330

**3.6.2** CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE....330

**3.6.3** PERSPECTIVES D'AVENIR....330

3.7 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC....331

**3.7.1** RESPONSABLES DE L'INFORMATION....331

**3.7.2** CALENDRIER FINANCIER....331

**3.7.3** DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC....331

**3.7.4** LIEUX OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS JURIDIQUES....331

**3.7.5** DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE....331

ANNEXE A - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE SCHEMA DE L'ANNEXE 1 COMPLETEE DES INFORMATIONS SPECIFIQUES DES SOCIETES IMMOBILIERES (Annexe 19)....332

ANNEXE B - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL....336

ANNEXE C - TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIERE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE....337

# PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE

## 1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS

### LE MOT DU PRESIDENT, MARK INCH

***"Nous avons le sentiment d'avoir fait les bons choix pour la société et ses actionnaires en introduisant un changement de gouvernance, qui lui permettra d'en sortir renforcée."***

Chers actionnaires,

L'année 2012 a été pour la Société de la Tour Eiffel celle d'étapes majeures, toutes franchies avec succès, même si nous devons rester modestes concernant ce que nous avons fait, dans un contexte de crise économique grave. La principale de ces étapes a été de surmonter avec succès le "mur de dette" qui se dressait sur notre chemin. Avec un an d'avance et au prix d'un travail acharné de nos équipes - que je félicite au passage - nous avons renégocié efficacement toutes nos échéances bancaires, et ce dans d'excellentes conditions. La maturité moyenne de notre dette est désormais de 5,3 ans, ce qui nous donne les moyens d'aborder une nouvelle phase de développement.

C'est la mission qui a été confiée à Renaud Haberkorn, qui a pris la direction opérationnelle de la Société en septembre 2012 ; mon associé Robert Waterland et moi-même prenant un peu de recul dans nos fonctions au sein de la Société, tout en restant présents à ses côtés pour assurer une transmission dans la continuité. Nous avons le sentiment d'avoir fait les bons choix pour la Société et ses actionnaires en introduisant un changement de gouvernance, qui, bien qu'effectuée dans une période difficile, lui permettra d'en sortir renforcée.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans nos fondamentaux : solidité financière, performance et transparence. Elle doit aussi fédérer les actionnaires avec un projet clair, en phase avec les exigences et les défis de son temps. Ainsi, nous sommes entrés dans la crise avec une LTV de 65 % : elle devrait être inférieure 50 % dès la fin 2013. Baisser notre risque financier à son minimum est une attente du marché et des actionnaires, et implique que nous ajustions, à l'issue de cette période de transition, notre distribution. Cela ne sous-entend pas que notre résultat soit moins bon, mais que la Société souhaite désormais créer davantage de valeur. La baisse de la distribution en valeur absolue est ainsi liée à celle de notre endettement. Mais nous préservons bien entendu l'essence même d'une SIIC, à savoir distribuer à ses actionnaires un dividende significatif en pourcentage, régulier et récurrent, à partir des recettes basées sur le revenu locatif. Au final, nous estimons essentiel d'apporter aux actionnaires la performance qui permet à la Société de leur proposer le produit qu'ils souhaitent.

Car, si nos actifs ont conservé toute leur cohérence et leur revenu locatif, si le cœur de notre activité - le bureau parisien – demeure plus que jamais créateur de valeur et si notre cours de Bourse a rebondi de 15,9 % en 2012, force est de constater que le secteur immobilier a globalement été malmené ces dernières années par les marchés. Nous avons subi, comme nos actionnaires, la défiance de la Bourse avec une particularité propre à la Société de la Tour Eiffel : avoir un vrai flottant. Certains de nos actionnaires internationaux ont parfois eu du mal à conserver des titres d'une société, qui, même s'ils l'aimaient bien, devait être sacrifiée sur l'autel de la gestion d'actifs.

En définissant bien nos objectifs stratégiques, en nous donnant les moyens de renouer avec l'investissement, en améliorant encore notre gouvernance, nous nous mettons en situation de retrouver la voie de la croissance et de réduire notre décote, dès 2013.

Mark Inch

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## ENTRETIEN AVEC RENAUD HABERKORN, DIRECTEUR GENERAL

***Devenir le "Pure Player" de l'immobilier de bureaux parisien***

En fonction depuis septembre 2012, Renaud Haberkorn connaît bien la Société pour en avoir été administrateur de 2004 à 2006 puis à partir de 2009. Il revient sur les événements marquants de l'exercice écoulé et dessine les contours de la nouvelle stratégie qu'il a définie dans le cadre d'un plan 2013-2016.

***Quel bilan tirez-vous de l'année 2012 ?*** C'est une année importante pour laquelle nous nous sommes fixés cinq objectifs qui ont tous été atteints avec succès : le refinancement de la dette, le maintien du taux d'occupation de nos immeubles à un niveau élevé, une bonne gestion de la succession des fondateurs dirigeants, la cession d'actifs non stratégiques dans de bonnes conditions et la mise en place d'un business plan à quatre ans.

***Comment s'inscrit la succession des dirigeants et votre arrivée comme Directeur Général ?*** C'est avant tout une transition dans la continuité doublée d'une volonté de redynamiser la Société avec un nouveau plan de développement. Continuité car nous nous connaissons avec Mark Inch et Robert Waterland depuis 1999, à l'époque où je travaillais pour le fonds Soros, qui est entré au capital d'Awon, la société qu'ils avaient fondée. Nous avons alors réalisé ensemble nombre d'opérations à valeur ajoutée en première couronne parisienne.

C'est ensuite en étroite collaboration que nous avons racheté la Société de la Tour Eiffel puis que nous l'avons développée jusqu'à la sortie de Soros du capital en 2006. Je suis revenu au Conseil d'administration en 2009 et la décision d'organiser la succession a été prise en 2011. Ce plan se déroule donc dans une réelle connaissance et une appréciation mutuelle.

***Quelle vision avez-vous du marché de l'immobilier de bureaux ?*** Pour les utilisateurs, l'année 2012 a été difficile car la croissance de l'économie française demeure atone et ils essaient de rationaliser leurs achats, y compris en immobilier. Le but demeure d'avoir le bon nombre de m² au meilleur coût. La typologie de nos actifs répond bien aux besoins actuels, car ils sont compétitifs en coûts et efficaces en aménagements, ce qui explique qu'ils résistent plutôt bien. Côté investissements, il existe toujours un appétit, mais celui-ci se tourne essentiellement vers le prime, segment de marché que nous évitons historiquement.

***Pourquoi une baisse de la valeur des actifs de la société ?*** Nous avons en effet enregistré une baisse de 2,8 % de la valeur de nos actifs en 2012 à périmètre constant. Cela est principalement dû aux dépréciations enregistrées sur certains types de biens, comme les entrepôts, les parcs d'affaires ou les bâtiments moins récents. En revanche, notre parc d'immeubles parisiens demeure stable dans ses valorisations, avec des unités plus grosses et plus récentes. Cela a eu peu d'impact sur nos 70 millions d'euros de cessions réalisées en 2012, dans l'ensemble à leur valeur vénale, grâce à l'important travail d'asset management accompli en amont.

***Vous avez réussi votre refinancement malgré un environnement économique tendu*** C'était un objectif prioritaire pour la Société. En début d'exercice, nous avions près de 500 millions d'euros de crédit à échéance mi-2013, qui ont été renégociés avec succès dès 2012. La première tranche de dette dite "RBS" a été remboursée grâce à un prêt hypothécaire à sept ans (à hauteur de 117 millions d'euros) avec la SAAR LB dans des conditions très favorables. Ultérieurement, nous avons négocié le refinancement de la dette Deutsche Pfandbriefbank qui, en s'associant avec trois banques françaises, a accordé un nouveau crédit de 287 millions d'euros pour cinq ans, lui aussi à des conditions très satisfaisantes. Le solde de nos engagements a été financé grâce à des ventes d'actifs qui ont permis de rembourser 63 millions d'euros, ce qui souligne notre volonté de désendettement.

Nos deux échéances significatives sont donc désormais repoussées à horizon cinq et sept ans et, ce, dans des conditions très intéressantes, puisque notre taux de financement total est inférieur à 4 %. Nous souhaitons poursuivre notre désendettement et arriver dans les dix-huit à vingt-quatre mois à une LTV autour de 45 %, contre 56 % à fin 2012.

***Quid de la performance opérationnelle de la société ?*** Les résultats opérationnels sont excellents avec notamment un taux d'occupation EPRA qui atteint 92 %, un niveau parmi nos sommets historiques. Cette performance est largement due au travail de Tour Eiffel Asset Management (TEAM), qui a enregistré de beaux succès comme l'arrivée d'Altran à Vélizy sur Topaz et sur un plateau d'Energy 2, ou la signature d'un bail sur dix-huit ans de la SCAEL sur notre parc de Chartres, dont le taux d'occupation est passé de 14 % à 55 %. Notre principal objectif consiste à pérenniser l'implantation de nos locataires, et dans ce cadre, nous travaillons déjà à la prorogation des baux qui arrivent à échéance en 2014-2015. TEAM a également organisé les cessions de manière très professionnelle, ce qui a permis d'arbitrer une dizaine d'actifs pour 70 millions d'euros et d'avoir pour près de 43 millions d'euros sous promesse début 2013.

***Présentez-nous cette nouvelle stratégie*** La Société de la Tour Eiffel a décidé de se concentrer sur ce qui fait son ADN : sa connaissance du marché de bureau parisien, sur lequel TEAM opère depuis les années 1990 avec succès. Cette stratégie s'appuie sur des bases solides : notre savoir-faire, la profondeur du marché parisien, qui représente 80 % du marché de bureau en France, et la capacité d'attraction de Paris qui fait partie des métropoles de choix pour les investisseurs, notamment internationaux. Nous allons donc devenir le "pure player" de l'immobilier de bureaux parisiens sur des types d'actifs répondant aux besoins des utilisateurs : immeubles labellisés ou labellisables aux standards d'aménagement internationaux, loués de 250 à 450 euros le m². Cette définition couvre plus de la moitié du marché de bureau parisien, qui est le premier d'Europe. Nous visons un portefeuille composé pour 85-95 % d'actifs à rendement pérenne et 5-15 % d'actifs plus risqués, sources de création de valeur (sur du neuf, des VEFA ou des immeubles à restructurer).

***Comment allez-vous mettre en place cette stratégie ?*** Notre portefeuille est déjà composé à 50 % de biens répondant à ces critères. Pour les actifs n'entrant plus dans cette stratégie, je rappelle que notre plan est à quatre ans et que leur cession sera progressive, sur des immeubles pour lesquels nous ne pouvons plus ajouter beaucoup de valeur (baux longs, taux d'occupation élevé). Les produits de ces ventes iront à la réduction de la dette pour ramener comme annoncé la LTV à 45 %, puis à l'investissement dans des immeubles sur Paris–Région parisienne. Les effets combinés de ce plan sont une amélioration qualitative du portefeuille immobilier doublée d'une diminution du ratio de dette, ce qui a pour conséquence arithmétique une baisse du cash flow par action, mais qui sera compensé par un moindre risque financier et des opportunités de création de valeur.

***L'anticipation du besoin des utilisateurs demeure votre marque de fabrique ?*** En effet, dès 2006, nous avons anticipé l'évolution de la demande des utilisateurs avec des biens de style campus plutôt que verticaux, de qualité supérieure avec des gammes de loyers compétitifs. Cela a été payant, avec une série d'investissements comme Rueil-Malmaison, Porte des Lilas à Paris, Vélizy, Montrouge ou Massy. Aujourd'hui, les souhaits des utilisateurs demeurent les mêmes : des espaces rationnels et agréables, HQE et pour un coût acceptable (loyer et coût d'exploitation), le tout proche des nœuds de transport.

Dans ce cadre, nous allons déposer un permis de construire pour une nouvelle phase sur le site de Massy, situé entre le bâtiment que nous avons construit clés en main pour Alstom Power et le nouveau siège de Carrefour.

***Quelle place prend le Développement durable dans votre activité ?*** En tant que foncière, nous avons un rôle important à jouer en matière de développement durable à travers l'empreinte énergétique de nos actifs. Cela intervient à deux niveaux : macro et micro. Au plan macro, nous voulons tendre vers un patrimoine labellisé ou labellisable, tout en cédant les immeubles moins performants au niveau énergétique. D'un point de vue micro, nous mettons en place un plan d'amélioration à sept ans sur chaque actif. Au-delà des conséquences environnementales et économiques, j'ajouterai que c'est un sujet qui mobilise l'ensemble de nos collaborateurs sur un plan aussi bien professionnel que personnel. Je vous invite à consulter notre rapport dédié dans lequel je m'exprime en profondeur sur le sujet.

***Que doivent attendre les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel ?*** Nous mettons en place une stratégie créatrice de valeur sur la durée avec une remobilisation sur notre cœur de métier et une baisse de notre endettement. Cette stratégie implique de manière mécanique une baisse du dividende, que nous souhaitons à terme sécuriser à hauteur de 70 à 80 % du cash flow courant, contrebalancée par une réduction du risque financier et donc un effet positif sur le coût de nos fonds propres. La mise en place de cette stratégie implique une phase de restructuration bilancielle durant laquelle l'objectif de dividende sera de 3,20 euros par action et devrait être payé en cash. Cet ajustement n'est pas rétroactif et le dividende de l'exercice 2012 demeure de 4,20 euros par action, incluant un solde de 2,10 euros qui sera payé en numéraire ou en actions, au choix de l'actionnaire.

***Comment voyez-vous les années à venir ?*** Les années 2013-2014 vont demeurer difficiles pour l'immobilier de bureau tout en offrant de réelles opportunités. Notre principal sujet est de répondre aux besoins des utilisateurs et de pérenniser leur implantation. 2013 est la première année de mise en place de notre nouvelle stratégie avec une phase de désendettement par réalisation d'actifs pour un objectif de LTV autour de 45 % d'ici à fin 2014. A mesure que nous progresserons vers cet objectif nous entamerons une phase plus dynamique et serons prêts à saisir les opportunités lors de l'inévitable retournement du marché. Pour début 2013, notre principal sujet à traiter est la commercialisation du développement de Montrouge.

## ROBERT WATERLAND, ANCIEN DIRECTEUR GENERAL ET MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

***Quel est désormais votre rôle au sein de la Société de la Tour Eiffel ?*** Après avoir largement inspiré la construction de la Société au plan immobilier, je demeure l'expert qui passe le témoin. En tant que responsable du Comité d'investissements, j'ai toutes latitudes pour apporter l'expérience accumulée depuis 1973 sur le marché de bureau parisien. Avoir dirigé une grande agence à Paris comme Jones Lang Wootton a permis de me forger une certaine capacité d'analyse. Depuis ce poste, on voit tout : la demande, les forces et faiblesses des acteurs du marché, mais aussi les besoins des investisseurs. Comme le disait Winston Churchill, "Plus vous saurez regarder loin dans le passé, plus vous verrez loin dans le futur."

***Quelles sont vos règles d'or ?*** La principale d'entre elles, c'est sans doute de se mettre en situation de comprendre le monde qui nous entoure pour en accompagner les changements. Cela s'est traduit par l'anticipation du passage du vertical à l'horizontal et la montée en puissance de l'aspect environnemental. Ces dernières décennies, il a fallu marier les évolutions en matière de transport, de technologies ou de sécurité avec d'importants changements juridiques et fiscaux. Cette capacité ne vient pas d'un coup. Deuxièmement il ne faut pas perdre l'équilibre de l'offre et de la demande, fondamental sur le marché de l'immobilier.

## 1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET TRANSPARENCE

Au cœur du fonctionnement et du modèle de la Société de la Tour Eiffel, la gouvernance et la transparence sont des sujets de préoccupation constants de l'ensemble de ses dirigeants.

Ces derniers ont poursuivi au cours de ces dernières années le renforcement du Conseil d'administration et la mise en place d'outils de contrôle des décisions du Groupe.

Composé de huit membres dont la moitié sont des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a été partiellement renouvelé en 2012 avec l'arrivée en son sein de Frédéric Maman - Directeur général délégué de la Société - et la démission de Jérôme Descamps (en décembre).

Au terme du plan de succession décidé en 2011 et mis en œuvre à compter du 1er septembre 2012 par le Conseil d'administration, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées pour une meilleure gouvernance, Mark Inch conservant son poste de Président du Conseil et Renaud Haberkorn devenant Directeur général de la Société. Quant à Robert Waterland, il a démissionné de ses fonctions de Directeur général délégué et préside désormais le Comité d'investissement.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'administration s'est réuni 8 fois avec un taux moyen de présence de 98,44 %.

Les informations relatives au gouvernement d'entreprise sont détaillées en pages 53 à 58 du présent document de référence ainsi que dans le rapport du Président sur le contrôle interne approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 20 mars 2013, qui figure pages 140 à 150 du présent document.

### Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel sont :

- Mark Inch, administrateur et président,
- Renaud Haberkorn, administrateur et directeur général,
- Frédéric Maman, administrateur et directeur général délégué,
- Jérôme Descamps, administrateur et directeur général délégué,*
- Robert Waterland, administrateur,
- Philippe Prouillac, administrateur indépendant,
- Aimery Langlois-Meurinne, administrateur indépendant,
- Mercedes Erra, administratrice indépendante,
- Richard Nottage, administrateur indépendant.

Le rôle et le fonctionnement du conseil d'administration sont développés paragraphe 3.2 du rapport de gestion ainsi que dans le rapport du Président du conseil d'administration, en Annexe 4 au rapport de gestion.

### Comités consultatifs

Dans un souci de transparence et de bon fonctionnement, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel s'est doté d'un Comité d'audit et d'un Comité de nomination et des rémunérations, qui ont un rôle consultatif.

** Jusqu'au 5 décembre 2012, date de sa démission de ses mandats.*

## Le Comité d'audit

Composé de deux membres administrateurs indépendants, Philippe Prouillac (Président) et Richard Nottage, le Comité d'audit a pour objectifs de contrôler les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés, vérifier que la Société est dotée de moyens (comptables, juridiques et d'audit) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société, suivre le processus d'élaboration de l'information financière et l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Ce comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2012, avec un taux de présence de ses membres de 100 %.

## Le Comité de nomination et des rémunérations

Composé de deux membres administrateurs indépendants, Aimery Langlois- Meurinne (Président) et Mercedes Erra, le Comité de nomination et des rémunérations a pour missions principales de s'assurer que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, de contribuer à la sélection de nouveaux administrateurs indépendants et d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Ce comité s'est réuni quatre fois en 2012 avec un taux de présence de ses membres de 100 %.

Les missions de ces comités sont détaillées page 59 du présent document de référence et paragraphe 3.4 du rapport de gestion.

## Transparence financière

La Société de la Tour Eiffel travaille activement à la diffusion d'une information immobilière et financière la plus complète et claire possible dans le cadre de la Directive transparence qu'elle applique depuis 2007.

Cette démarche s'inscrit dans la politique d'information et de dialogue mise en place avec les actionnaires individuels et institutionnels, les analystes financiers, les journalistes et autres leaders d'opinion, en France comme à l'étranger.

Cette communication financière passe par la mise à disposition sur son site Internet www.societetoureiffel.com de l'ensemble des documents financiers, communiqués de presse et autres informations utiles concernant l'activité du Groupe.

## Communication

Outre son rapport annuel et son document de référence, la Société a publié 15 communiqués de presse en 2012. Enfin, au cours de l'exercice, ses dirigeants ont participé à 22 jours de roadshows.

# 1.3 CHIFFRES CLES

## 1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE

### Résultats

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|
| Loyers | 69,5 M€ | 69,4 M€ | 72,2 M€ |
| Résultat opérationnel courant (1) | 52,3 M€ | 54,2 M€ | 56,5 M€ |
| Résultat net récurrent EPRA (1) | 34,0 M€ | 30,6 M€ | 31,0 M€ |
| Résultat net part du Groupe | -6,1 | 29,4 M€ | 42,5 M€ |
| Cash-flow courant | 35,7 M€ | 33,0 M€ | 33,4 M€ |

(1) Pour plus d'information, voir 35 du présent document (Analyse du résultat consolidé)

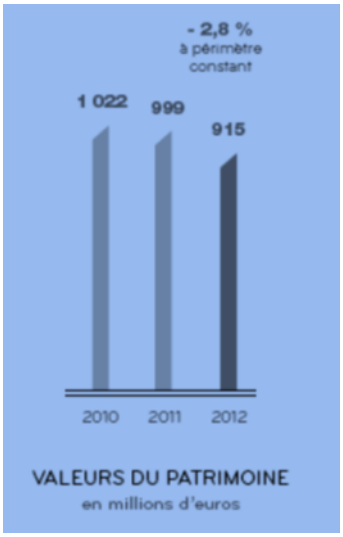
### Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2012

La Société de la Tour Eiffel, spécialisée dans l'immobilier de bureaux, détient un patrimoine de près de 600.000 m² d'une valeur de 915 millions d'euros.

44 % du patrimoine du groupe a désormais moins de 10 ans, ou a fait l'objet d'une rénovation récente et plus de 18 % de la valeur de ce patrimoine repose sur des immeubles de Haute Qualité Environnementale.

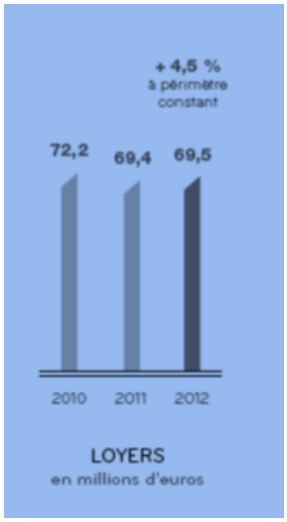
### Valeur du Patrimoine

En millions d'euros

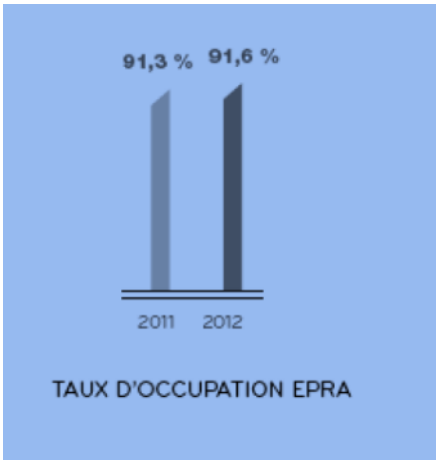


## Loyers

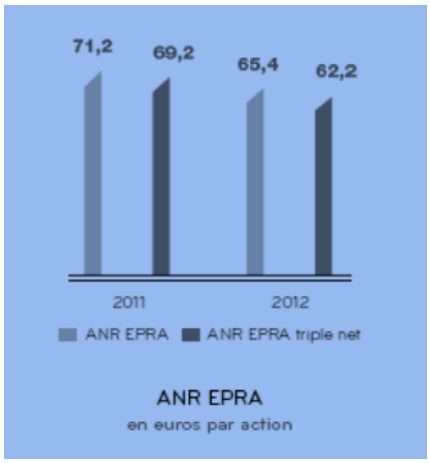
En millions d'euros



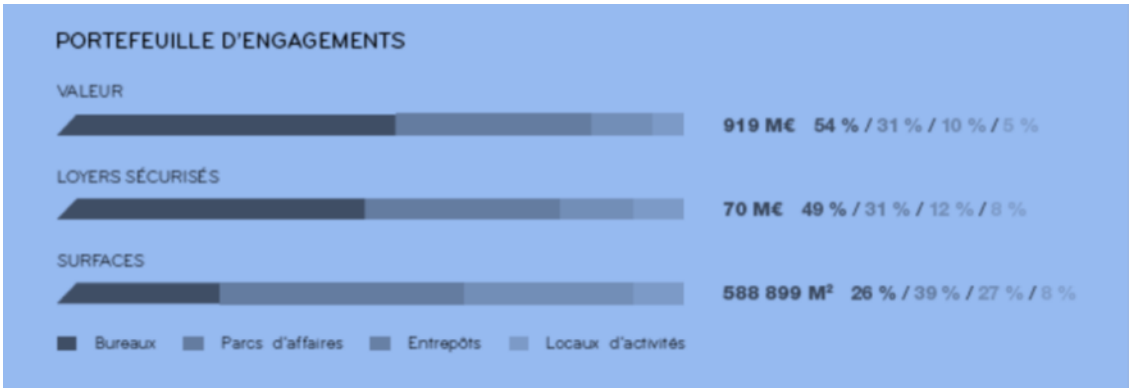

## Taux d'occupation EPRA



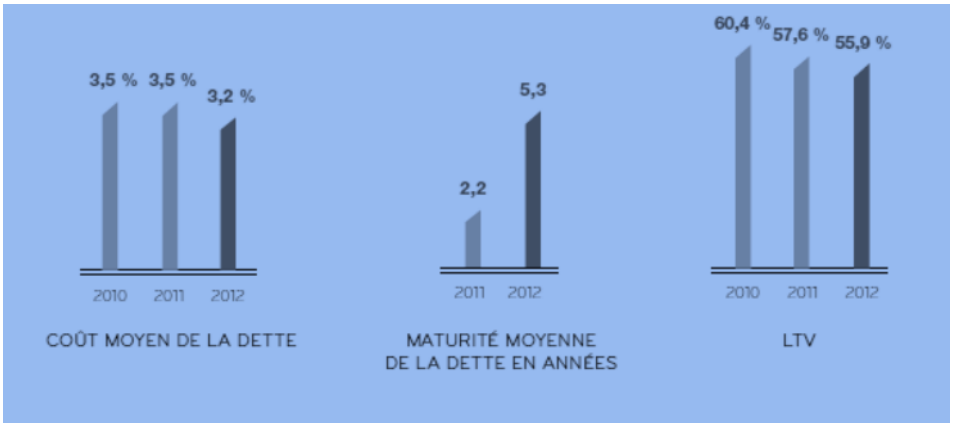

## ANR triple net EPRA




## Portefeuille d'engagements



## Financement




| | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|
| Coût moyen de financement | 3,2 % | 3,5 % | 3,5 % |
| Taux de couverture | 100 % | 93 % | 99 % |
| *Dont Taux fixe & SWAP* | *61 %* | *51 %* | *61 %* |
| *Dont CAP* | *39 %* | *49 %* | *39 %* |

## Chiffre-clés

| **Chiffres-clés consolidés (en M€)** | **31/12/2012 IFRS** | **31/12/2011 IFRS** | **31/12/2010 IFRS** |
|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires consolidé | 82,4 | 82,3 | 85,8 |
| Résultat net consolidé | -6,1 | 29,4 | 42,5 |
| Capitaux propres part du Groupe | 370,7 | 387,2 | 373,4 |
| Total du Bilan | 954,7 | 1043,3 | 1065,3 |
| Ratio d'endettement net (1) | 55,9 % | 57,6 % | 60,4 % |
| Ratio d'endettement brut (2) | 56,2 % | 59,2 % | 61,4 % |
| Actif net réévalué triple net EPRA consolidé par action (*) | 62,2 | 69,2 | 68,6 |

| **Chiffres-clés par action (**) (en €)** | **31/12/2012** | **31/12/2011** | **31/12/2010** |
|---|---|---|---|
| Résultat social net par action | 3,83 | 2,01 | 6,57 |
| Distribution par action | 4,2(***) | 4,2 | 4,2 |

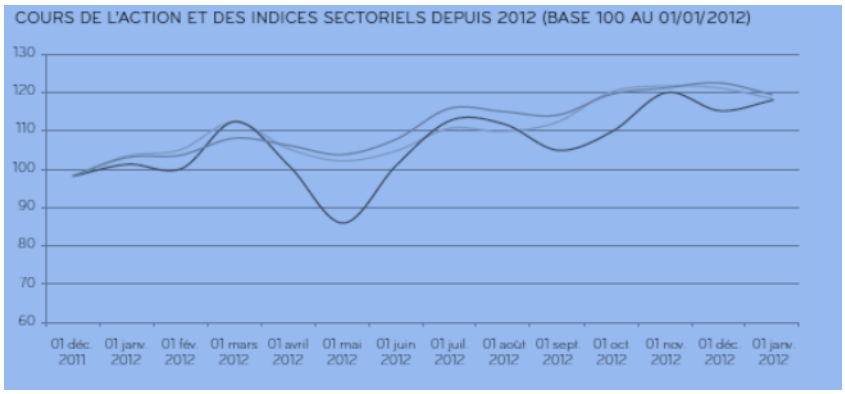
(1) Ratio d'endettement net : dette bancaire nette / valeur réévaluée du portefeuille (voir page 41 du présent document).
(2) Ratio d'endettement brut : dette bancaire brute / valeur réévaluée du portefeuille.
(*) Les méthodes de calcul de l'actif net réévalué figurent dans la section 2.3.3. du rapport de gestion, en pages 46 à 47 du présent document.
(**) Nombre d'actions au 31/12/2012 : 6.110.611 contre 5.736.272 au 31/12/2011 et 5.592.284 au 31/12/2010.
(***) Décision du Conseil d'Administration du 20 mars 2013 pour proposition à l'Assemblée Générale du 30 mai 2013.

## 1.3.2 DONNEES BOURSIERES ET FINANCIERES

### Cours de Bourse

Au cours de l'exercice 2012, l'action de la Société de la Tour Eiffel a enregistré un gain de plus de 15 %, une performance supérieure aux principaux indices du secteur qui vient souligner la confiance du marché dans la qualité de son portefeuille et sa capacité à créer de la valeur tout en proposant un rendement pérenne.

Au 31 décembre 2012, le cours de Bourse de la société affichait une décote de 28 % sur son ANR EPRA triple net, une nette amélioration rapportée à la décote 2011 (45 %).

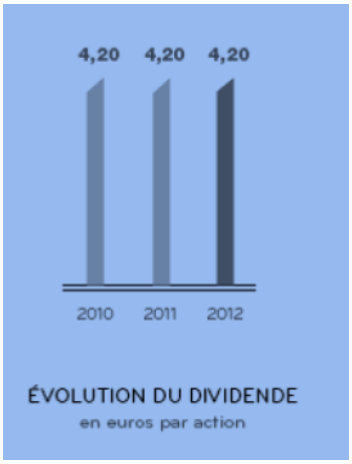



### Synthèse des données financières

**SYNTHÈSE DES DONNÉES FINANCIÈRES**

| | Unité | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Résultat net consolidé part du Groupe | M€ | - 6,1 | 29,4 | 42,5 |
| ANR EPRA triple net/action | € | 62,2 | 69,2 | 68,6 |
| Cash-flow courant par action | € | 5,8 | 5,8 | 6 |
| Cours de l'action au 31/12 | € | 44,5 | 38,4 | 58 |
| Dividende/action | € | 4,2 | 4,2 | 4,2 |
| Capitalisation boursière au 31/12 | M€ | 272 | 220,5 | 324,4 |

### Dividende par action



## Liquidité et rendement du titre

La Société de la Tour Eiffel est l'une des rares SIIC à afficher un réel flottant et un actionnariat diversifié assurant un alignement des intérêts de l'ensemble de ses actionnaires et une bonne gouvernance du Groupe.

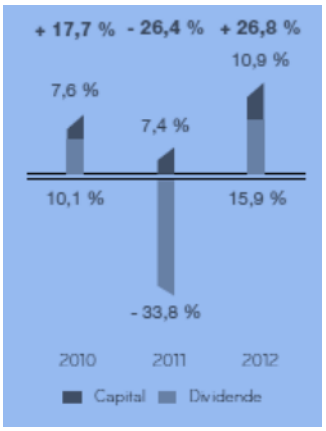
Seuls deux actionnaires détiennent plus de 5 % du capital, aucun n'ayant plus de 10 %. L'actionnariat de la société est d'une grande diversité avec environ 55 % d'investisseurs institutionnels européens (dont 25 % français), 30 % d'investisseurs institutionnels non européens et 15 % d'actionnaires individuels.

## Rendement boursier

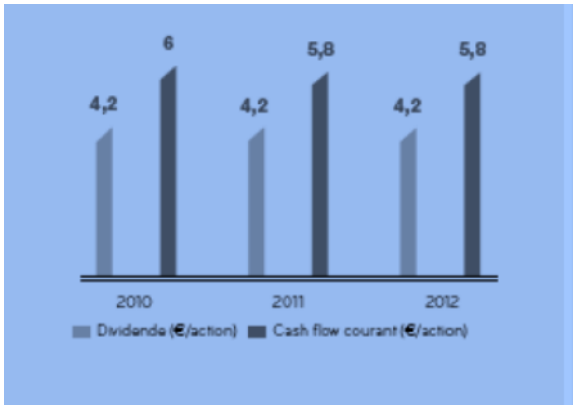
| | Dividende (€/action) | Multiple de dividendes sur cours de Bourse* |
|---|---|---|
| 2008 | 5 | 15 % |
| 2009 | 4** | 7,6 % |
| 2010 | 4,2 | 7,2 % |
| 2011 | 4,2 | 10,9 % |
| 2012 | 4,2 | 9,4 % |

* Dividende/cours de Bourse au 31 décembre
** Distribution par prélèvement sur la prime d'émission

## "Total Shareholder's Return"




## Distribution et cash Flow



# 1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE

## 1.4.1 PROFIL

### 1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE

Fondée en 1889 par Gustave Eiffel dans le but de construire le célèbre monument parisien, la Société de la Tour Eiffel en a eu la gestion jusqu'en 1979 date à partir de laquelle la société est devenue une belle endormie de la cote.

Reprise en 2003 par Mark Inch et par Robert Waterland, elle est devenue en janvier 2004 la première nouvelle SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) et se consacre depuis à la construction et la gestion d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise composé principalement de bureaux dans la couronne parisienne et de parcs d'affaires périurbains dans les principales zones économiques françaises.

Depuis son lancement en 2004 sous statut SIIC, la Société de la Tour Eiffel affiche une volonté forte d'offrir aux investisseurs l'accès à la sécurité et au rendement de la pierre dans une gestion dynamique et une stratégie de distribution active.

**1889** Création de la Société de la Tour Eiffel par Gustave Eiffel.

**1979** La ville de Paris reprend la gestion du monument. La Société de la Tour Eiffel devient une société cotée dormante.

**2003** Renaissance de la Société rachetée par Awon Group, soutenu par le fonds Soros Real Estate Investors.

**2004** Mark Inch et Robert Waterland font de la Société de la Tour Eiffel la première nouvelle SIIC cotée à la Bourse de Paris avec 277 millions d'euros d'actifs en fin d'année.

**2005** Rachat de Locafimo, foncière valorisée 285 millions d'euros pour un total de 300 000 m².

**2006** La société passe en cotation continue sur le compartiment Eurolist B d'Euronext Paris et intègre l'indice EPRA (European Public Real Estate Association).

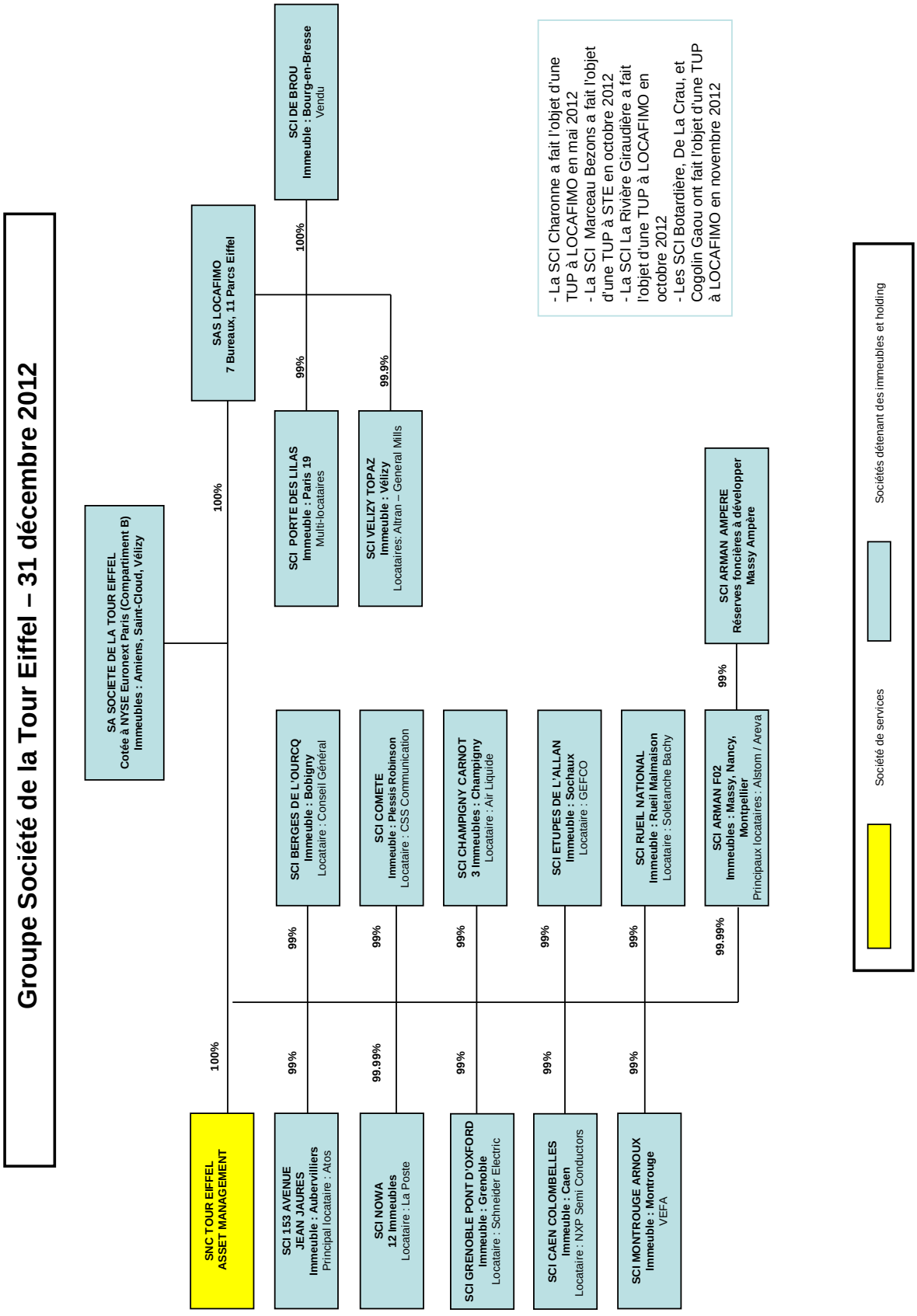
**2007- 2008** Acquisition de Parcoval pour 110 millions d'euros qui permet un renforcement dans les parcs d'affaires portant le portefeuille à 1,2 milliard d'euros d'engagements. En parallèle, conception et création d'immeubles de bureaux labellisés malgré le cycle de croissance qui s'achève.

**2009-2010** Phase de stabilisation et de rationalisation du portefeuille face à une conjoncture défavorable. Livraison des immeubles labellisés : Domino (Porte des Lilas, Paris), Topaz (Vélizy) et Massy Ampère (42 000 m² au total).

**2011** Poursuite de la rationalisation du patrimoine et acquisition en VEFA d'un immeuble à Montrouge. Résultats opérationnels performants dont la commercialisation de Topaz auprès de locataires de renommée. Arbitrages sélectifs. Renouvellement du Conseil d'administration et annonce de la succession des dirigeants pour septembre 2012.

**2012** Avec près d'un milliard d'euros de patrimoine de bureaux, la Société de la Tour Eiffel est devenue l'une des principales foncières françaises cotées. Elle entame en 2012 une nouvelle phase de son histoire avec le passage de relais de ses deux dirigeants, architectes de sa renaissance.

## 1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE



## 1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

### 1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les rapports condensés des experts immobiliers indépendants figurent au paragraphe 3.5.2 du présent document de référence.

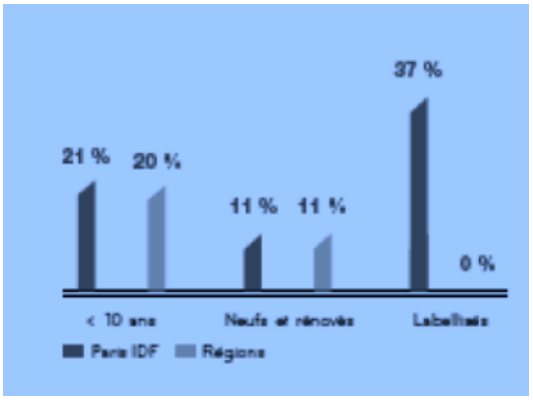
Le patrimoine immobilier de la Société représente 600.000 m², valorisés à 915 millions d'euros.

Conformément à ses engagements, la Société a poursuivi une politique dynamique d'arbitrage des actifs non stratégiques avec 70 millions d'euros de cessions et 40 millions d'euros de sous-promesse à fin 2012. Ces ventes concernent notamment quatre cliniques (situées à La Crau, Cogolin, Lyon et Bourg-en-Bresse), cédées à BNP Paribas REIM France pour plus de 40 millions d'euros et de petits actifs isolés en province. En moyenne, ces arbitrages ont été réalisés à la valeur d'expertise, attestant ainsi de la bonne tenue du patrimoine de la Société.

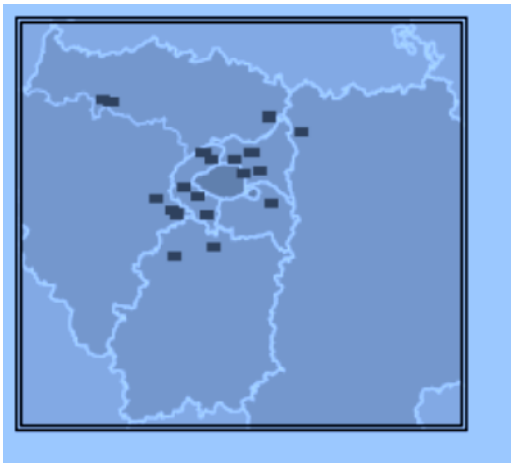
Les locations de Topaz à Vélizy et du bâtiment Air du Parc Eiffel de Lyon-Vénissieux, deux bâtiments neufs et de Haute Qualité Environnementale, sont venues illustrer la pertinence du positionnement de la Société. A Vélizy, c'est le siège français de la société de conseil Altran qui s'est installé sur plus de 10.000 m² de bureaux. À Lyon, la direction régionale du groupe d'ingénierie Spie a décidé de faire de son nouveau siège régional de 2.300 m² une véritable vitrine de son savoir-faire alliant technologies et économies d'énergie.

**SYNTHESE DU PATRIMOINE**

**Age du portefeuille**




**Localisation des actifs en Ile de France**

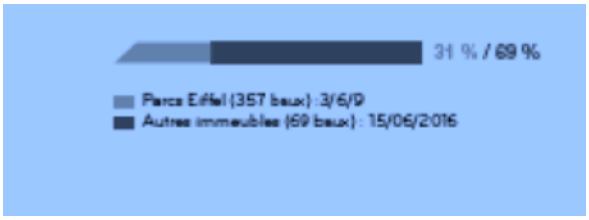


SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

## Principaux locataires (68 % des loyers)

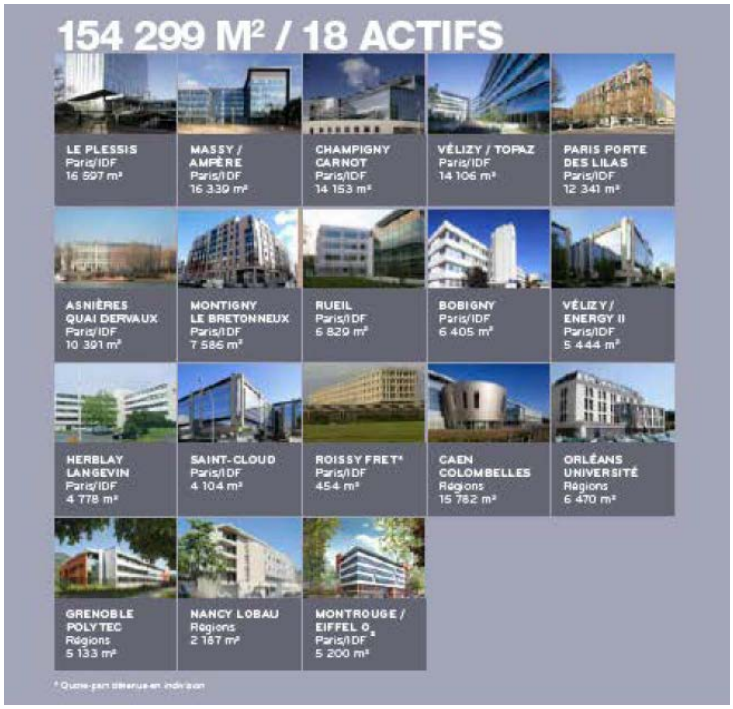
| Locataires | Loyer/total Société (%) |
|---|---|
| La Poste | 13,8 % |
| Alstom | 7,9 % |
| C&S | 5,7 % |
| NXP | 4,6 % |
| Ministère de l'Intérieur | 4,5 % |
| Air Liquide | 4,4 % |
| Altran | 4,2 % |
| Solétanche | 4,1 % |
| Atos | 2,9 % |
| Schneider Electric | 2,3 % |
| ARS Languedoc-Roussillon | 2,3 % |
| Gefco | 2,2 % |
| Conseil Général de Seine-St-Denis | 2,1 % |
| Centre des Monuments Nationaux | 2,0 % |
| Pôle emploi | 1,9 % |
| Euro Media France | 1,6 % |
| Antalis | 1,5 % |
| TOTAL | 68,0 % |

## Pérennité des baux



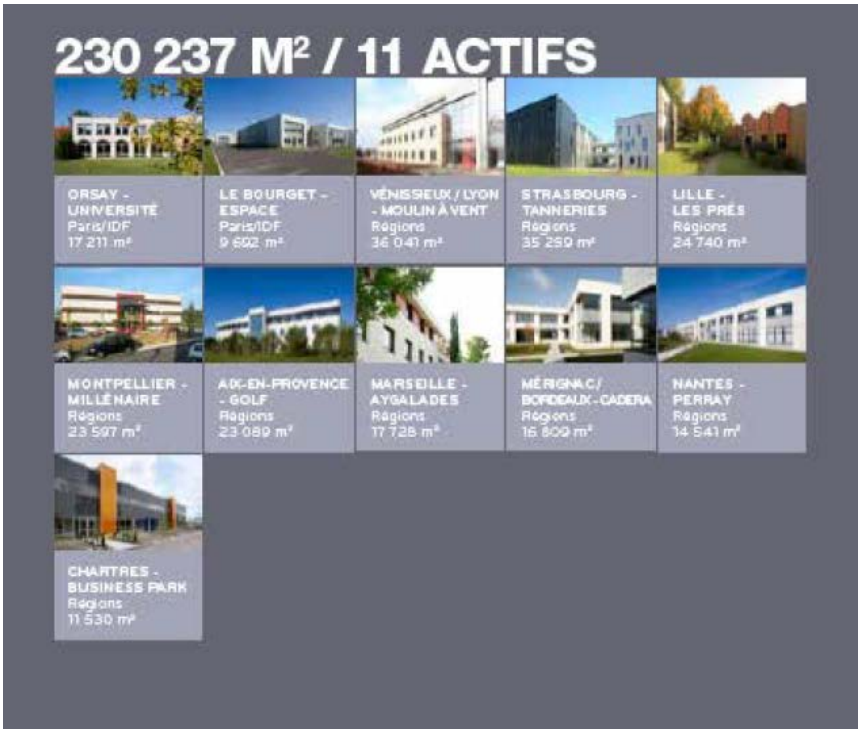

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012 :

## BUREAUX



SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

## PARC D'AFFAIRES




## ENTREPOTS

**ACTIVITES**

### 1.4.2.2 SYNTHESE DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES JUSQU'A CE JOUR PAR LE GROUPE

- **Principaux investissements réalisés en 2010 :**

Les livraisons suivantes sont intervenues au cours de l'exercice 2010 :

- A Chartres - Business Park, ZAC du Jardin d'Entreprises : deux bâtiments de 5.700 m² de bureaux/activités et entrepôts ont été livrés en mai 2010 au cœur de la Cosmetic Valley en bordure de l'autoroute A11.

- A Strasbourg - Parc Eiffel des Tanneries, un bâtiment de 1.600 m² a été livré en mars 2010, pré-loué en partie à la livraison, la commercialisation s'achevant en cours d'année.

**Développement hors parcs d'affaires :**

- La construction de l'immeuble H.Q.E. "le Topaz" à Vélizy de 15.000 m² s'est achevée en mai 2010.

- Le centre de tri de La Poste à Vitrolles a fait l'objet d'une extension à la demande du locataire ; un contrat de promotion immobilière (2.500 m²) a été signé en janvier 2010. Cette opération est assortie d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur l'ensemble du site à compter de la date de livraison intervenue en novembre 2010.

- Par ailleurs, des opérations d'extension de bâtiments initiés au cours de l'exercice 2009 ont été livrées en 2010 :

  - l'extension du site de La Poste à Caen Mondeville (messagerie d'une superficie supplémentaire de 4.780 m²) a été livrée en avril 2010, assortie d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur l'ensemble du site,

  - l'extension (1.800 m²) de la résidence médicalisée située à Bourg-en-Bresse, assortie d'un nouveau bail de 12 ans ferme sur l'ensemble de l'immeuble, a été livrée en septembre 2010.

- **<u>Principaux investissements réalisés en 2011</u> :**

**Politique d'investissement**

- A Montrouge :

  - au cours du premier semestre 2011 : acquisition en VEFA de 5.000 m² de bureaux (avec parkings en sous-sol). Cette acquisition représente un investissement d'environ 25 M€ pour une rentabilité escomptée de 7,5 % et une livraison programmée au premier trimestre 2013 (immeuble neuf, labellisé B.B.C.).

- Dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux :

  - au cours du second semestre 2011 : poursuite de la construction engagée en 2011 d'un bâtiment B.B.C. de 2.200 m², assorti d'un bail de 9 ans ferme.

  - signature d'une promesse de vente portant sur l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 6.000 m² en vue de la construction, en cas de pré-commercialisation, de deux bâtiments de 2.000 m².

**Valorisation des réserves foncières du groupe**

<u>Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère</u>

Le Groupe a poursuivi la mise en valeur de ses réserves foncières à Massy (ZAC Ampère). Ce site est depuis plusieurs années l'objet d'études de redéveloppement et d'opérations de valorisation, en parallèle avec le réaménagement de cette ZAC décidée par la commune de Massy.

Dans ce cadre, un terrain d'assiette d'un futur équipement public formant l'îlot K1 de la ZAC Ampère a été cédé le 22 juillet 2011 par la SCI Arman F02, conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrains contracté avec la S.E.M. de Massy en octobre 2007.

Le redéveloppement des réserves foncières disponibles, logées dans la SCI Arman Ampère, a continué à faire l'objet d'études et de recherches au cours de l'exercice 2011 et évoluera exclusivement en cas de pré-commercialisation. Il pourrait représenter à terme un investissement global de plus de 200 M€ et générer des loyers complémentaires de l'ordre de 16 M€ (pour mémoire, construction actuelle du nouveau siège social de Carrefour de 90.000 m² sur un terrain adjacent).

**Parcs d'affaires**

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et étudié la construction de nouveaux bâtiments, notamment dans les Parcs Eiffel de Vénissieux, Villeneuve d'Ascq, Marseille, Mérignac, Aix-en-Provence, Strasbourg et Nantes. Dans ce cadre, il a lancé début 2011 la construction d'un bâtiment B.B.C. de 2.200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux assorti d'un bail de 9 ans ferme, dont la livraison est intervenue début 2012.

**Développement hors parcs d'affaires**

Le groupe a prolongé les études de valorisation de ses réserves foncières (hors parcs d'affaires) et/ou de redéveloppement de ses immeubles en tenant compte des besoins des utilisateurs, notamment à Massy Ampère, Bezons et Lyon (résidence médicalisée).

- **Principaux investissements réalisés en 2012 :**

Les principaux investissements réalisés en 2012 sont décrits au paragraphe 1.1 du rapport de gestion.

#### 1.4.2.3 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES

Il existe deux types de prestataires en charge du suivi du patrimoine du Groupe :

- Tour Eiffel Asset Management (TEAM) (anciennement Awon Asset Management (AAM)), faisant partie à 100 % du Groupe de la Société de la Tour Eiffel, est chargé de l'asset management (suivi du patrimoine en termes de valorisation, politique d'investissement et de financement) ;
- les Property managers sont chargés de la gestion immobilière courante (quittancement des loyers, entretien, suivi des charges).

Les Property managers agissent sous le contrôle de TEAM, qui agit sous le contrôle de la Société. Les Property managers sont des sociétés indépendantes du Groupe.

Les Property managers interviennent en fonction du type d'immeuble et de sa situation géographique : Savills Gestion, CB Richard Ellis Property Management, Telmma, Valreim et Nexity Property Management.

## 1.5 STRATEGIE

### 1.5.1 SAISIR DES OPPORTUNITES DE MARCHES

La stratégie de la Société de la Tour Eiffel se concentre désormais sur le marché de bureau parisien. Ce dernier, dépassant les 50 millions de m², est de loin le premier d'Europe. Cette place de choix lui confère des atouts majeurs : profondeur et diversité de l'offre, liquidité…

**LE PREMIER MARCHE D'EUROPE**

Avec plus de 50 millions de m² en volume, le marché du bureau parisien est de loin le premier d'Europe, devant Londres (45 millions de m²), Madrid (14,5 millions de m²), Milan ou Francfort (12 millions de m²). Malgré une croissance nationale faible, Paris et sa région affichent une certaine résilience et une progression du PIB supérieure à la province. Ce marché, qui représente près de 80 % des investissements de l'immobilier d'entreprise en France, est de facto une cible de choix pour les investisseurs, français comme internationaux, qui y trouvent profondeur, diversité et liquidité avec 400 à 500 opérations de moins de 50 millions d'euros par an.

**LES BUREAUX : LA CLASSE D'ACTIFS PRIVILEGIEE**

Sur les 14,5 milliards d'euros investis en France en 2012, près de 70 % concernaient les bureaux, une part qui grimpe à près de 80 % sur longue période. Un marché du bureau qui est massivement centré sur l'Ile-de-France, à hauteur de 75 % en moyenne. Une solidité qui se traduit aussi au niveau locatif : l'immobilier de bureau parisien affiche une moyenne annuelle de 2 à 2,5 millions de m² placés et une vacance stable depuis 2009, à 6,5 %.

Ces taux d'activités élevés accompagnent un mouvement de fond vers la première et deuxième couronnes, qui s'est accéléré avec la crise. Dans une logique d'économies, les utilisateurs migrent en première périphérie où il existe des immeubles de qualité à des niveaux de loyer compétitifs, dans un esprit campus.

Les exemples récents de rationalisation du coût immobilier sont nombreux : le campus Société Générale à Fontenay-sous-Bois de 90 000 m² SHON, le siège SFR à Saint-Denis de 130 000 m² ou encore l'implantation de Carrefour sur 85 000 m² à Massy...

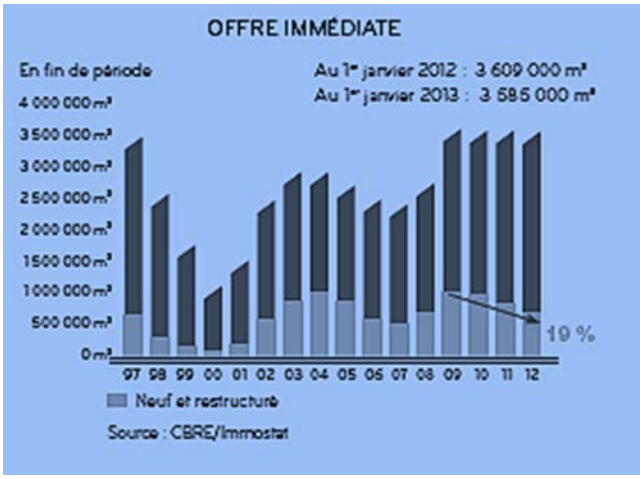
## DUALITE DES TRANSACTIONS EN INVESTISSEMENT

Particularité du marché parisien de l'investissement, il existe une forte dualité entre le QCA (Quartier Central des Affaires), centré sur quelques grosses transactions à faible rendement, et la périphérie aux opérations de tailles plus variées mais au rendement nettement supérieur. Il n'en reste pas moins que la taille moyenne des transactions oscille entre 25 et 30 millions d'euros. Ce distinguo se traduit également par un rendement attendu assez éloigné entre Paris – QCA (4,25 % à 5,75 %) et Paris 1ère couronne (6,25 % - 9 %).

## INGENIERIE IMMOBILIERE

En centrant sa stratégie sur l'immobilier de bureau parisien hors prime de taille moyenne, la Société de la Tour Eiffel s'adresse à 60 % de la demande locative exprimée, sur un marché où ses équipes ont réalisé de nombreux investissements à valeur ajoutée depuis une quinzaine d'années. Près de la moitié de son portefeuille existant correspond d'ailleurs déjà à ses nouveaux critères d'investissement.

Comme l'ont montré ses dernières réalisations à Porte des Lilas, à Rueil-Malmaison ou à Vélizy, cette approche répond à un profond besoin des utilisateurs. Les experts anticipent d'ailleurs une pénurie à venir d'immeubles récents, la part d'offre immédiate en neuf et restructuré au niveau francilien ayant chuté de 27 % à 19 % en quelques années…




### 1.5.2 APPORTER DES REPONSES ADAPTEES AUX BESOINS DES CLIENTS

Répondre aux attentes des utilisateurs, savoir anticiper et combler leurs besoins. Rarement cette dimension aura été aussi importante dans la démarche des foncières. Grâce à son expérience et à sa capacité d'écoute des locataires, la Société de la Tour Eiffel a su prendre ce tournant et nouer de véritables partenariats avec ses utilisateurs.

Anticiper les attentes des utilisateurs passe en premier lieu par l'analyse et la compréhension de l'évolution de leurs besoins. Depuis quelques années, conjoncture économique morose oblige, la première motivation des utilisateurs est de réaliser des économies, ce qui entraîne des déménagements en périphérie, principalement de Paris vers la région parisienne, en première et deuxième couronnes, compte tenu des différentiels élevés de loyers. La stratégie de la Société de la Tour Eiffel a largement anticipé et accompagné ce mouvement depuis 2005, en proposant des immeubles de bureaux à proximité de Paris, dont les loyers se situent en moyenne entre 150 et 350 euros le m², contre 450 à 700 euros le m² sur Paris.

## QUALITE ET PERFORMANCES

La recherche d'économies ne concerne pas seulement les loyers, elle vise aussi une réduction du montant des charges de l'immeuble qui représentent également un coût important.

Il faut donc aussi répondre à une autre attente importante de la part des utilisateurs : la qualité et l'efficacité de leur nouvelle implantation.

Cette dimension recouvre divers aspects, qu'il s'agisse de la facilité d'aménagement, l'aspect environnemental ou la consommation d'énergie. Un immeuble neuf ou récent est a priori économiquement plus performant dans son utilisation qu'un ancien, et s'il a obtenu un label environnemental, cette performance augmente encore.

C'est pourquoi 100 % des immeubles neufs de la Société de la Tour Eiffel sont labellisés et que 50 % de ses bureaux sont d'ores et déjà qualifiés RT 2005, à l'instar des réalisations de ces dernières années à Rueil-Malmaison, Porte des Lilas, Vélizy ou Montrouge.

L'immeuble de Montrouge, livrable au premier trimestre 2013, bénéficie de plus d'un contrat de performance énergétique, véritable garantie de la qualité des équipements du bâtiment auprès du futur utilisateur.

## EFFICACITE DU "PLAN IMMEUBLE"

A cette qualité de performance doit s'ajouter le caractère modulable de l'immeuble : dans un monde de l'entreprise en mutation, où selon les métiers, jusqu'à 25 % des postes de travail de l'immeuble sont "non occupés", il convient désormais de pouvoir proposer au locataire désireux de déménager, un mix associant réduction du nombre de m² par poste de travail et amélioration du confort des utilisateurs. Cela se traduit notamment par l'aménagement d'espaces de travail communs avec des lieux de vie et de détente pour le personnel (cafétérias, "cabines téléphoniques", "bubbles", petites salles de travail à deux ou trois personnes, mobilier ergonomique…). Tous les derniers immeubles réalisés par la Société de la Tour Eiffel répondent à ces critères d'adaptabilité et de modernité, à l'instar de Topaz où Altran a installé son siège français ou AIR sur le Parc Moulin à Vent de Lyon-Vénissieux, un bâtiment de 2 300 m² RT 2005 équivalent BBC, fruit de la collaboration intelligente entre propriétaire et locataire.

Au global un changement d'adresse de Paris vers un immeuble en périphérie, tel que conçu par la Société de la Tour Eiffel engendre en moyenne des économies de l'ordre de 40 à 50 %.

### UNE LOGIQUE DE PARTENARIAT

Pour les locataires existants, une véritable démarche qualitative est mise en œuvre depuis plusieurs années, qui se traduit par des rencontres régulières et se transforme souvent en véritable partenariat. De nombreuses actions sont ainsi menées pour répondre aux besoins des utilisateurs, qu'il s'agisse d'instaurer dans le bail une clause de flexibilité sur la surface occupée, de les accompagner dans leur compréhension technique de l'immeuble afin d'être mieux à même de gérer leur confort et leurs charges, ou bien, sur le plan environnemental, d'améliorer graduellement les performances des immeubles qu'ils occupent (signature d'annexes vertes, tri sélectif, maîtrise des consommations d'eau, éclairage…). À fin 2012, la Société de la Tour Eiffel avait engagé trois certifications de type "Breeam in-use" pour ses locataires, un label qui porte sur trois axes : la qualité intrinsèque du bâtiment, l'exploitation de l'immeuble ainsi que l'usage qu'en fait le locataire lui-même.

### FIDELISATION DES LOCATAIRES

Avec 56 500 m² loués en 2012 dont 27 000 m² de baux renouvelés, Tour Eiffel Asset Management a su gérer avec dynamisme et pragmatisme les attentes des utilisateurs existants ou à venir. Au-delà des loyers modérés inhérents à son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel favorise une flexibilité appréciée par les locataires en termes de modalités d'exploitation des surfaces occupées.

La fidélisation des locataires passe aussi par leur accompagnement dans la compréhension et la gestion technique de l'immeuble, de plus en plus sophistiquée, ou encore par une démarche environnementale qui amène à améliorer graduellement les performances de leurs immeubles. Au final, la Société entretient de très bonnes relations avec ses utilisateurs, notamment parce qu'elle tient à signer des baux économiquement équilibrés tout en se montrant source de services à valeur ajoutée.

Une démarche qui porte ses fruits : le taux d'occupation financier de la Société atteint désormais 92 %.

## 1.5.3 OPERER DES ARBITRAGES

Avec 70 millions d'euros de cessions réalisées et plus de 40 millions d'euros d'actifs sous promesse au 31 décembre 2012, la Société de la Tour Eiffel a rempli ses objectifs d'arbitrage, et ce globalement à la valeur d'expertise. Ces ventes d'actifs non stratégiques (résidences médicalisées, immeubles isolés en province…) ont contribué à la réduction de l'endettement et permis de dégager des ressources pour le développement de la Société.

La réalisation de ces cessions dans de bonnes conditions a été rendue possible par l'important travail en amont mené par Tour Eiffel Asset Management. Ce travail passe par la stabilisation de l'état technique, juridique et locatif des actifs à céder, mais aussi par la mise en place de documentations et d'études de qualité pour proposer une information la plus transparente possible. Conséquence de cet exercice préparatoire, outre de bons prix de cession, des délais de transactions courts peuvent être affichés : une durée de quatre à sept mois en moyenne, contre six à douze mois sur le marché.

Ainsi, la vente des résidences médicalisées (pour 45 millions d'euros) a été menée à son terme en à peine quatre mois.

### 1.5.4 SECURISER LE FINANCEMENT

La Société a finalisé au cours de l'exercice 2012 son ambitieux programme de refinancement, qui portait sur près de 500 millions d'euros de crédit. Finalisée avec un an d'avance, cette renégociation s'est conclue dans de bonnes conditions, malgré un marché difficile, avec un coût global inférieur à 4 %. Deux principales lignes de crédit hypothécaire ont été refinancées sur l'année. L'une concernait un nouveau prêt de 117 millions d'euros, souscrit auprès de la SAAR LB. L'autre, un refinancement de 287 millions, arrangé par pbb Deutsche Pfandbriefbank, qui a ouvert le tour de table à trois banques françaises : Crédit Foncier de France, la Société Générale et Crédit Agricole Corporate & Investment Bank. La réussite de ces refinancements et la participation de nouveaux partenaires bancaires attestent de la qualité du patrimoine immobilier sous-jacent qui affiche désormais une maturité moyenne de sa dette à 5,3 années.

Les Pfandbriefe sont l'équivalent des obligations foncières en France. C'est une obligation sécurisée, dont le remboursement est assis sur des portefeuilles de prêts. C'est une source de liquidité très importante, puisqu'on estime leur encours à environ 600 milliards d'euros. Dans le cadre de ce refinancement, même si le nombre d'actifs peut être une contrainte pour les Pfandbriefe en général, le portefeuille présente toute les caractéristiques assurant à terme une sécurité des cash flow et de la valeur par (i) la diversité géographique (bon mixte Ile-de-France/Province), (ii) le nombre de locataires, et (iii) l'absence de volatilité sur les loyers. Bien entendu, l'asset management et l'équipe de gestion est une donnée essentielle pour développer et maintenir la valeur du portefeuille dans le temps.

## 1.6 DEVELOPPEMENT DURABLE

En quelques années, le développement durable est devenu un enjeu majeur de l'économie en général et de l'immobilier en particulier. Un phénomène que la Société de la Tour Eiffel a parfaitement intégré dans sa stratégie de développement, notamment en participant au sein de sa profession aux différentes discussions et commissions encadrant les évolutions réglementaires.

La Société de la Tour Eiffel a largement anticipé le mouvement, puisque toutes ses nouvelles constructions sont de niveau BBC ou certifiées BBC.

La Société de la Tour Eiffel s'est basée sur les lignes directrices 3.1 édictées par la GRI pour établir son rapport de responsabilité sociale et environnementale 2012 (RSE). Son engagement et sa transparence ont permis d'atteindre le niveau B+, vérifié par le cabinet Sinteo.

Le rapport RSE figure en pages 94 et suivantes du présent document. Il a fait l'objet d'un avis d'auditeur externe de PricewaterhouseCoopers, qui figure en pages 129 et suivantes du présent document.

Fidèle à sa démarche de pionnière, la Société de la Tour Eiffel a porté sur les fonts baptismaux l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), avec d'autres acteurs du marché tout aussi attachés à promouvoir ce nouvel outil d'analyse de l'immobilier tertiaire. L'objectif de l'OID est de créer et faire évoluer le référentiel d'évaluation et la notation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de son panel. Un premier baromètre annuel a été publié à l'occasion du SIMI 2012. À ce jour, les adhérents à l'OID représentent 5 millions de m² dans l'immobilier tertiaire.

Début 2012, la Société a fêté la pose de la "Première Pierre" de O2, son nouvel immeuble de bureau situé à Montrouge. Ce bâtiment de 5 000 m² labellisé (BBC et Breeam), situé aux portes de Paris et à proximité du campus Evergreen (le nouveau siège social du Crédit Agricole), représente pour le Groupe un investissement de 25 millions d'euros dont la livraison est programmée en avril 2013. Il bénéficie en outre d'un contrat de performance énergétique Oxygène de la part du constructeur (Groupe Vinci).

## 1.7 RESSOURCES HUMAINES

Tour Eiffel Asset Management (TEAM) est la société opérationnelle du groupe chargée des investissements et de la valorisation du patrimoine ainsi que de la gestion financière et administrative de la Société de la Tour Eiffel.

C'est une équipe de 20 professionnels constituée autour de trois pôles proactifs dans le déroulement de la stratégie du groupe : les Investissements et Arbitrages, l'Asset management, les Montages et Développements (constructions neuves et réserves foncières).

Les trois départements sont au service de cette nouvelle stratégie. Leur capacité à travailler l'un pour l'autre pour créer de la valeur est essentielle pour sa réussite : l'Asset management s'appuie souvent sur le département Montages et Développement pour accompagner les besoins des utilisateurs, tout en délivrant par ailleurs au département Investissements des immeubles stabilisés, matures dont la liquidité peut être favorable à leur arbitrage. Grâce à cette collaboration de quinze ans, en particulier sur l'immobilier de bureau parisien où nous avons un excellent historique de réalisations, nous sommes très confiants pour l'avenir.

Suite au travail effectué sur le bilan de la Société en 2012, TEAM est dégagée des problématiques de dette et peut se concentrer sur sa mission : installer une nouvelle dynamique opérationnelle. La Société de la Tour Eiffel va donc pouvoir allouer en 2013 un maximum de ressources à la valorisation de son patrimoine et dans un second temps à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement clairement orientée sur le bureau en Ile-de-France.

Opérationnels depuis plus de quinze ans, les professionnels de TEAM ont développé un savoir-faire à haute valeur ajoutée, initialement à travers Awon Group et ensuite exclusivement dédié à la Société de la Tour Eiffel par les activités nécessaires à la bonne gestion du patrimoine. Cette expertise est un élément majeur de la performance de la Société.

## 1.8 FONDATION D'ENTREPRISE

Constituée en mars 2007 et prorogée pour 5 ans en janvier 2012, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel se fixe pour objectif d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement.

En 2011, elle a offert une bourse d'études ouverte aux lauréats des concours d'architecture qu'elle avait organisés en 2008 et en 2010. Le thème portait sur les réalisations peu connues, voire oubliées, de Gustave Eiffel dans un pays ou une région géographique à l'étranger. Les lauréates ont reçu une dotation de 17 000 euros pour un voyage d'études en Amérique du Sud.

Le programme 2012-2017 porte notamment sur le soutien de jeunes étudiants, en liaison avec l'héritage de Gustave Eiffel.

L'activité de la fondation d'entreprise est détaillée au paragraphe 6.2 du rapport de gestion.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# PARTIE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES

## LE MESSAGE DU DIRECTEUR FINANCIER

L'année 2012 représente une étape importante dans le développement de la Société de la Tour Eiffel. Avec le remboursement de 490 M€ de dettes bancaires grâce aux ventes d'actifs et au refinancement anticipé de ses principales lignes de financement hypothécaire pour un coût global d'endettement inférieur à 4 % et une maturité moyenne repoussée à plus de 5 ans, la société s'est donné les moyens de reprendre le chemin de la croissance. Celui-ci est dessiné par une nouvelle stratégie, développée par notre nouveau Directeur Général, Renaud Haberkorn, et qui consiste à recentrer le patrimoine et les investissements de la société sur Paris et la région parisienne, où le groupe affiche de nombreux succès depuis plus de 10 ans.

Ce savoir-faire déployé par l'équipe permet d'afficher d'excellentes performances opérationnelles, avec un taux d'occupation EPRA qui s'établit parmi nos plus hauts historiques à 91,6 % et des loyers qui augmentent de 4,5 % à périmètre constant. Conséquence de cette bonne gestion de notre parc locatif, notre cash flow courant et notre résultat net récurrent EPRA, principaux indicateurs de performance d'une foncière, ont augmenté de plus de 5 % sur l'exercice, respectivement à 35,70 M€ et 34 M€, malgré les cessions d'actifs réalisées en 2012 (70 M€) et 2011 (40 M€).

La valeur de notre ANR a en revanche enregistré un recul, passant de 69,2 euros par action à 62,2 euros sur un an, essentiellement en raison de la baisse de la valorisation d'une partie de notre patrimoine non "core". Les arbitrages réalisés sur ce type de biens l'ont toutefois été dans de bonnes conditions, grâce à un important travail d'asset management en amont.

L'année 2013 va donc voir l'accélération de notre politique de recentrage sur des bureaux en périphérie parisienne, source importante de création de valeur. Cette stratégie vise aussi à poursuivre la baisse de notre ratio LTV, ramené à 55,9 % au 31 décembre 2012, pour être en phase avec les attentes du marché. La Société de la Tour Eiffel se donne donc bel et bien les moyens de reprendre la voie du développement.

Jérôme Descamps*

* Monsieur Jérôme Descamps a quitté la Société fin mars 2013.

# 2.1 RAPPORT DE GESTION

## 1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

Marquée par des incertitudes persistantes, la situation macro-économique s'est encore dégradée en 2012, notamment à cause de la crise de l'Eurozone et la fébrilité grandissante de certaines dettes souveraines, de la période électorale, et faisant ressortir une hausse continue du chômage et une quasi-stagnation du PIB.

Dans ce contexte, les taux d'intérêt ont atteint un niveau historiquement bas et le marché d'immobilier d'entreprise s'est plutôt bien comporté ; le marché locatif de bureaux a enregistré une résistance certaine et le marché de l'investissement a fortement rebondi sous l'influence de quelques transactions de taille très significative remportées par des fonds souverains du Moyen Orient.

### 1.1 Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe

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

#### a) Politique d'investissement

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

#### b) Valorisation des réserves foncières du groupe

Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère

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

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

Le Groupe envisage de déposer un permis de construire en 2013 ; néanmoins, la phase construction ne sera lancée qu'après pré commercialisation.

### c) Parcs d'affaires

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

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

### d) Développement hors parcs d'affaires

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

### e) Evolution de la valeur du patrimoine immobilier

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

La baisse nette de valeur est le résultat conjugué :

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

### f) Activité commerciale

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

Conséquence de cette consolidation du portefeuille locatif, la situation locative globale s'est encore améliorée au 31 décembre 2012, faisant ressortir que près de 70 % des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de premier plan, dont la moyenne d'échéance des baux se situe au deuxième trimestre 2016. Le solde des loyers provient d'immeubles multi-locataires (350 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

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

### g) Politique d'arbitrage

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

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

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

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

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

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

### 1.2 Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe

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

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

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

Nouveaux financements :

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

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

Un deuxième financement hypothécaire (287 M€) d'une durée de 5 ans a été octroyé en novembre par un consortium bancaire, piloté par PBB Deutsche Pfandbriefbank et réunissant le Crédit Foncier de France, la Société Générale et Crédit Agricole Corporate et Investment Bank. Son coût global ressort autour de 3,9 % par an après prise en compte de nouveaux instruments de couverture de taux. Cette opération clôt dans d'excellentes conditions le programme de refonte et d'étalement des échéances de financement bancaire lancé au début de l'année, auprès de partenaires financiers de premier plan.

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

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

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

Contrats de couverture de taux :

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

- dans le cadre du refinancement susvisé de 116,9 M€ auprès d'une banque allemande, huit contrats de SWAP et un de CAP ont été conclus le 26 juin 2012, permettant ainsi de limiter le coût global de cette nouvelle dette à un niveau inférieur à celui de la dette précédente ;

- dans le cadre de l'emprunt hypothécaire susvisé de 8 M€ du 29 juin 2012, un contrat de SWAP a été conclu. Après prise en compte des instruments de couverture, le coût global de ce nouveau crédit hypothécaire s'avère inférieur au précédent ;

- dans le cadre du refinancement susvisé de 287 M€ du 14 novembre 2012, un contrat de SWAP a été souscrit. Deux autres contrats de SWAP et un contrat CAP prendront effet le 28 juin 2013, en remplacement de contrats arrivant à échéance à cette date. Le coût global de cette dette ressort autour de 3,9 % par an après prise en compte de ces nouveaux instruments de couverture de taux.

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

## 1.3 Autres faits marquants

### a) Stock options

Le plan n° 5 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'Administration le 29 mars 2007 est arrivé à échéance le 29 mars 2012 (sans avoir été exercé).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2012, dans sa seizième résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la société ou de ses filiales, dans la limite de 2 % du capital.

Faisant usage de cette délégation de compétence, le Conseil d'Administration a attribué à certains mandataires sociaux :

- le 4 septembre, 85 000 options de souscription d'actions,

- et le 11 octobre 2012, 14 862 options de souscription d'actions.

Les critères de performance, dont la réalisation autorise la levée des options, sont les suivants :

- Critère qualitatif : 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que :
  - les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société ;
  - l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la Société suite à ce refinancement.

- Critère quantitatif : 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que 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 la levée, soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Les bénéficiaires sont en outre soumis à une obligation d'achat d'actions pour pouvoir recevoir la totalité des options auxquelles ils auraient droit.

L'ensemble des plans de stock options exerçables au 31 décembre 2012 représente désormais 156 487 options, soit 2,56 % du capital (1 % au 31 décembre 2011).

### b) Actions gratuites

Au cours de 2012, le Conseil d'Administration a utilisé à trois reprises la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 mai 2011, dans sa dix-neuvième résolution, à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la société ou de ses filiales, dans la limite de 1 % du capital : le 4 septembre (30 000 actions), le 11 octobre (1 900 actions) et le 5 décembre (2 100 actions).

Les actions attribuées gratuitement aux salariés de la filiale Tour Eiffel Asset Management le sont sans condition de performance.

S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 2 ans des conditions de performances suivantes :

- Critère qualitatif : 1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que :
  - les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société ;

- l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.

- Critère quantitatif : 2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que 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 l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Les bénéficiaires mandataires sociaux et dirigeants sont en outre soumis à une obligation d'achat d'actions pour pouvoir recevoir la totalité des actions gratuites auxquelles ils auraient droit.

En outre, les bénéficiaires ayant la qualité de dirigeants de la Société de la Tour Eiffel ou de ses filiales sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils auront reçues respectivement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La période d'acquisition est d'une durée de deux ans, de même que le délai de conservation.

**c) Distribution**

L'Assemblée Générale du 24 mai 2012 a décidé de distribuer un solde de dividende de 2,1 € par action, avec option de paiement en numéraire ou en action au choix de l'actionnaire.

Le Conseil d'Administration du 4 septembre 2012 a par ailleurs décidé de distribuer un acompte sur dividendes de 2,10 € par action à valoir sur le dividende distribué au titre de l'exercice 2012, avec option de paiement en numéraire ou en actions au choix de l'actionnaire.

**d) Augmentations de capital**

Le capital social a été augmenté deux fois au cours de 2012, à la suite du choix par certains actionnaires du paiement en actions :

- du dividende 2011 décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012,
- et de l'acompte sur dividende 2012 en actions décidé par le Conseil d'Administration du 4 septembre 2012.

Ainsi, le capital a été augmenté une première fois le 21 juin 2012 d'un montant de 917 080 € (soit 183 416 actions de 5 €) passant ainsi de 28 681 360 € divisé en 5 736 272 actions de 5 €, à 29 598 440 € divisé en 5 919 688 actions de 5 €, puis une deuxième fois le 3 octobre 2012 d'un montant de 954 615 € (soit 190 923 actions de 5 €) passant ainsi de 29 598 440 € divisé en 5 919 688 actions de 5 €, à 30 553 055 € divisé en 6 110 611 actions de 5 €.

**e) Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité**

Le Conseil d'Administration, usant des pouvoirs conférés par l'Assemblée Générale du 24 mai 2012 dans sa quinzième résolution, a décidé le 21 juin 2012 de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale, pour une durée maximale de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,

- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,

- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le prix maximum d'achat est fixé à 85 € par action. Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel. Cette autorisation ne pourra pas être utilisée en période d'offre d'achat ou d'échange.

Au 31 décembre 2012, la Société de la Tour Eiffel détient 92.594 actions propres au titre du programme de rachat d'actions et 2 003 actions propres au titre du contrat de liquidité.

Le contrat de liquidité, confié à Natixis, et associé au programme de rachat d'actions, s'est poursuivi au cours de l'exercice 2012.

### f) Gouvernance

Les mandats d'administrateur de Messieurs Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne, arrivant à échéance, ont été renouvelés pour trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012, laquelle a également nommé Monsieur Frédéric Maman comme administrateur.

Le plan de succession des dirigeants mis en place en 2011 par le Conseil d'Administration est entré en vigueur à compter du 1er septembre 2012. Les fonctions de président et de directeur général ont été dissociées. Monsieur Mark Inch, tout en conservant son poste de Président du Conseil d'Administration, a démissionné de ses fonctions de directeur général et a été remplacé à ce poste par Monsieur Renaud Haberkorn. Monsieur Robert Waterland a démissionné de ses fonctions de directeur général délégué et reste administrateur. Il est désigné Président du comité d'investissement (comité rattaché à la direction générale). Monsieur Frédéric Maman a été désigné directeur général délégué.

Par ailleurs, Monsieur Jérôme Descamps a démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué et d'Administrateur en décembre 2012.

### g) Restructuration interne

Les sociétés suivantes, ne détenant plus d'actifs, ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation au cours de l'exercice 2012 :

- SCI Paris Charonne,
- SCI Marceau Bezons,
- SCI La Rivière Giraudière,
- SCI Botardière,
- SCI de la Crau,
- SCI Cogolin Gaou.

### h) Contrôles fiscaux

Le contrôle fiscal sur la Société de la Tour Eiffel, qui a débuté en 2011, s'est achevé au cours de l'exercice 2012. Un autre contrôle fiscal s'est déroulé en 2012 sur la société Locafimo. Les redressements notifiés par l'administration fiscale ne représentent pas des montants significatifs.

### i) Plan stratégique

Le Conseil d'Administration a approuvé le 5 décembre 2012 le plan stratégique proposé par la Direction générale afin que la société devienne le "véhicule coté de référence pour l'investissement en immobilier de bureaux à Paris et sa région".

Cette stratégie est basée sur le recentrage vers un portefeuille immobilier ciblé composé d'immeubles de bureaux modernes, efficaces et labellisés (ou labellisables) à des loyers modérés, à Paris et en région parisienne, ainsi que sur la création de valeur générée par le savoir-faire des équipes et en profil de risque optimisé.

Cette optimisation se traduit par un niveau d'endettement situé autour de 45 %, objectif que la Société devrait atteindre fin 2014.

Les perspectives à moyen terme portent sur une reprise de l'investissement en 2014 afin de retrouver rapidement une taille similaire à l'actuelle, puis de la dépasser si les conditions de marché le permettent.

### j) Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel a décidé le 6 janvier 2012 de proroger pour cinq ans la Fondation d'Entreprise Société de la Tour Eiffel avec un nouveau programme pluriannuel de 150 000 €.

## 2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

### 2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

#### 2.1.1 Principes et méthodes comptables

Au 31 décembre 2012, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2011.

A la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 18 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale, contre 24 au 31 décembre 2011, à la suite des dissolutions avec Transmissions Universelles de Patrimoine des sociétés suivantes :

- SCI Paris Charonne, à la SAS Locafimo à compter du 30 juin 2012 ;
- SCI Marceau Bezons, à la Société de la Tour Eiffel à compter du 29 octobre 2012 ;
- SCI La Rivière Giraudière, à la SAS Locafimo à compter du 29 octobre 2012 ;

- SCI Botardière, à la SAS Locafimo à compter du 30 novembre 2012 ;
- SCI de la Crau, à la SAS Locafimo à compter du 30 novembre 2012 ;
- SCI Cogolin Gaou, à la SAS Locafimo à compter du 30 novembre 2012.

### 2.1.2 Analyse des résultats consolidés

a) Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel, constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles de placement, s'élève à 82,4 M€ en 2012, par rapport à 82,3 M€ en 2011, dont respectivement 69,5 et 69,4 M€ de loyers, stabilité enregistrée malgré la vente de près de 110 M€ d'immeubles sur la période 2011/2012.

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

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

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

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

- des charges locatives nettes (10,9 M€ contre 11,1 M€ à fin 2011) ;

- des impôts et taxes sur immeubles (9,5 M€ contre 9,3 M€ à fin 2011) ;

- des charges de personnel (5,8 M€ contre 4 M€ à fin 2011), dont 1,3 K€ en 2012 de charges liées à l'attribution gratuite d'actions ;

- des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

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

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

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

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

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Analyse du résultat consolidé selon activité récurrente et non récurrente

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

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

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

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

b) Bilan consolidé

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

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

- **A l'actif** :

- La baisse nette à hauteur de 83,8 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 999,2 M€ à 915,4 M€) s'explique principalement par la sortie de 71 M€ de valeurs d'actifs cédés, 30 M€ de variation négative de juste valeur sur les immeubles, compensés partiellement par 11,8 M€ d'acquisitions réalisés dans l'immeuble en cours de construction de Montrouge, et par 5,5 M€ de travaux et investissements sur les actifs du patrimoine existant :

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

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

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

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

- **Au passif :**

- La diminution des capitaux propres de 16,5 M€ renvoie principalement à :

  . L'augmentation du capital social de STE à hauteur de 1,9 M€ résultant de l'exercice par certains actionnaires de l'option de paiement du solde de dividende 2011 et de l'acompte sur dividende 2012 en actions;
  . L'augmentation de la prime d'émission de STE à hauteur de 10,9 M€ pour les mêmes raisons ;

. L'augmentation de 6 M€ des réserves consolidées (affectation du résultat net consolidé 2011 à hauteur de 29,3 M€ diminué des dividendes distribués en 2012 pour 24,1 M€) ;
. La diminution du résultat de l'exercice qui passe d'un bénéfice de 29,4 M€ à une perte de 6,1 M€.

- Le désendettement bancaire net (- 78 M€), soit -13,2 % ;

- L'augmentation des autres dettes d'exploitation (68 M€ à fin 2012 contre 61,9 M€ à fin 2011) principalement constituées de la juste valeur négative des instruments de couverture (-20,3 M€ à fin 2012 contre -12,3 M€ à fin 2011) , des dépôts de garantie reçus des locataires (en légère diminution), des dettes fiscales et sociales (9,1 M€ à fin 2012 contre 8,2 M€ à fin 2011), ainsi que des produits constatés d'avance issus des loyers du premier trimestre 2013 quittancés avant le 31 décembre 2012.

c) Tableau des flux de trésorerie

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

- Flux de trésorerie liés à l'activité : sa régression globale de 56,6 M€ à 50,1 M€ à fin 2012 provient essentiellement de l'augmentation charges liées aux immeubles (taxe foncière, honoraires de commercialisation…), de l'augmentation des charges "corporate" (salaires et plans d'attribution d'actions gratuites, frais bancaires…) ;

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2011 et 2012 (+21,9 M€) de +24,8 M€ à +46,7 M€ s'explique principalement par l'augmentation des cessions d'immeuble (66,7 M€ en 2012 contre 38,9 M€ en 2011), partiellement compensée par l'augmentation des investissements (construction de l'actif de Montrouge et capex) réalisés sur le patrimoine du Groupe au cours de l'exercice (+3,7 M€) ;

- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -110 M€ en 2012 contre -74,2 M€ en 2011 du fait principalement des remboursements nets d'emprunt opérés sur l'exercice pour un solde net de 78,7 M€ en 2012 contre 36 M€ en 2011, ainsi que de dividendes versés en cash en baisse de 4,5 M€ et d'intérêts financiers nets versés en baisse de 2,7 M€.

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

d) Cash flow courant

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

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

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

## 2.2 Ressources financières

### 2.2.1 Liquidité

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

- le remboursement, grâce à un nouveau financement de 116,9 M€ souscrit auprès de la banque allemande SAAR LB, de l'intégralité d'une des principales lignes de crédit du Groupe, un an avant son échéance ;
- le remboursement par anticipation de la ligne de crédit corporate mise en place en mars 2010 et arrivant à échéance le 30 septembre 2012. Ce refinancement a été réalisé grâce :

  - ✓ d'une part, à la mise en place d'un emprunt hypothécaire de 8 M€ divisé en deux tranches, l'une amortissable de 5 200 000 € sur 15 ans, l'autre remboursable in fine de 2 800 000 € sur 10 ans,
  - ✓ et d'autre part, à l'aide de la trésorerie de la société à hauteur de 3,4 M€.

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

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

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

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

### 2.2.2 Structure de l'endettement au 31 décembre 2012

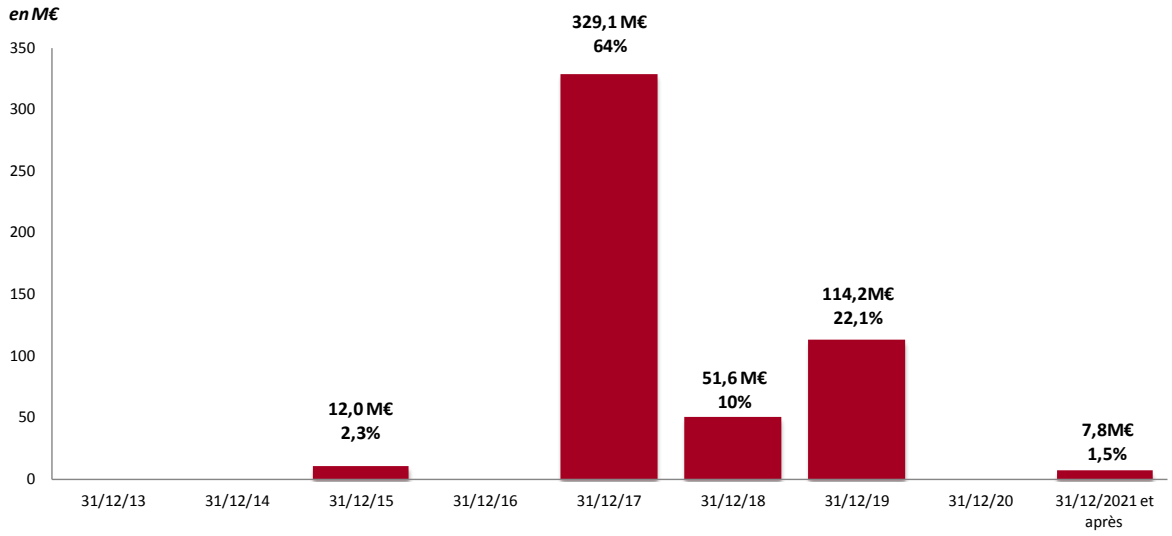
La dette bancaire brute s'élève à 514,6 M€ au 31 décembre 2012 contre 591,6 M€ au 31 décembre 2011. Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 511,5 M€ à fin 2012 contre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

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

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

**Maturité de la dette**

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




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

**Coût moyen de la dette :**

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

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

### 2.2.3 Gestion des risques de marché financier

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

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

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

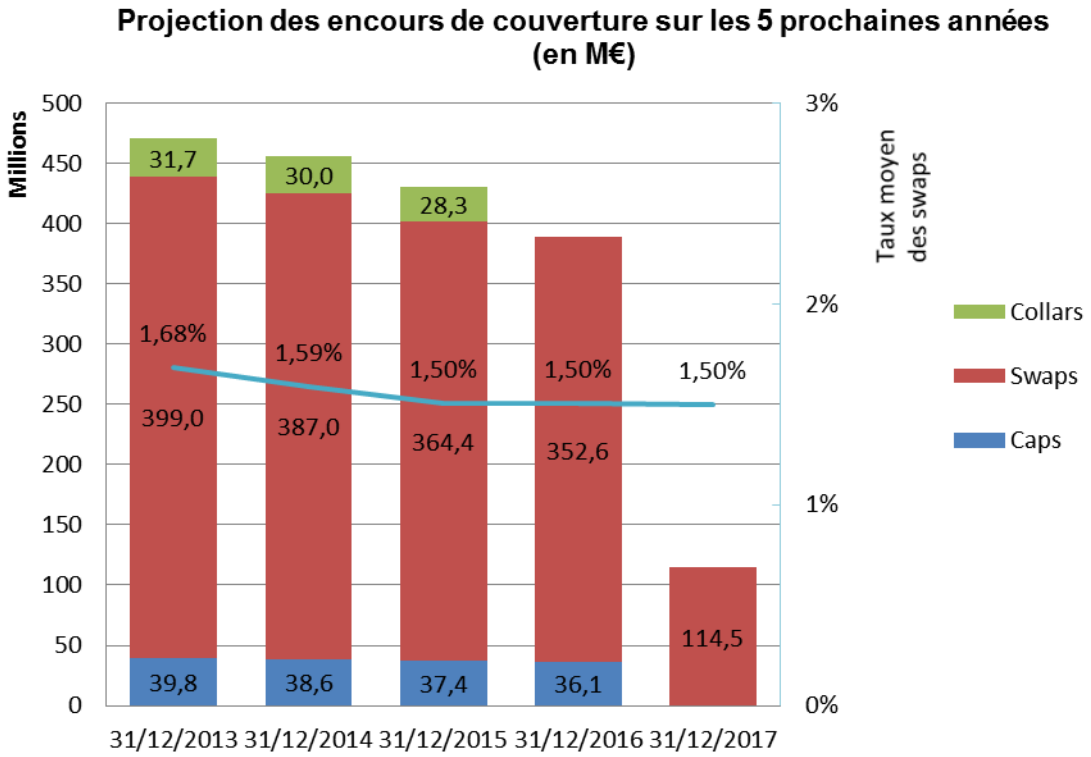
A l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de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

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

Afin d'optimiser cette gestion du risque de taux, et compte tenu du niveau des taux et des refinancements intervenus, le Groupe a souscrit ou restructuré, au cours de l'exercice, 429,5 M€ en notionnel de contrats d'instruments de couverture dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-dessous :

| **Nature du contrat** | **Société** | **Notionnel (en M€)** | **Date de début** | **Date d'échéance** | **Taux** |
|---|---|---|---|---|---|
| SWAP | Société de la Tour Eiffel | 8 | 28/09/2012 | 29/09/2017 | 1,5 % (**) |
| SWAP | SCI Arman F02 | 39,6 | 28/06/2012 | 28/06/2017 | 2,46 % (**) |
| SWAP | SCI Montrouge Arnoux | 13,3 | 28/06/2013 | 30/06/2018 | 1,91 % |
| SWAP+CAP | 8 SCI **(*)** refinancées en juin 2012 | 116,9 | 26/06/2012 | 26/06/2019 | 2,15 % (***) |
| SWAP | SAS Locafimo | 22 | 14/11/2012 | 13/11/2017 | 0,75 % |
| SWAP | SAS Locafimo | 189,4 | 28/06/2013 | 13/11/2017 | 0,94 % |
| CAP | SAS Locafimo | 40,3 | 28/06/2013 | 13/11/2017 | 2 % |
| | **TOTAL** | **429,5** | | | |

(*) SCI Berges de l'Ourcq, SCI Comète, SCI Champigny Carnot, SCI 153 av Jean Jaurès, SCI Caen Colombelles, SCI Etupes de l'Allan, SCI Grenoble Pont d'Oxford, SCI Rueil National
(**) Taux incluant la restructuration du précédant SWAP
(***) Taux incluant la restructuration du précédent SWAP couvrant le même périmètre




**Mesure de risque de taux :**

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 514,6 M€ ; étant à taux variable, elle est couverte pour un montant de 508,1 M€, soit un taux de couverture de près de 99 %.

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

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

### 2.2.4 Ratios de structure financière

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

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

**Ratios de covenants bancaires :**

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, pour les montants au 31 décembre 2012 et par établissement bancaire prêteur.

Il compare les derniers ratios, LTV et ICR, communiqués aux banques au cours de l'exercice à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financements visés.

Un tableau décrivant les covenants bancaires de chacun des financements est détaillé au paragraphe 4.3.

**Risques sur actions auto-détenues**

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale du 24 mai 2012, dont les caractéristiques sont rappelées au paragraphe 1.3 ci-avant et 5.1.2 ci-après, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus à la clôture de l'exercice, soit 94 597 titres, la sensibilité du résultat social à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,4 M€.

## 2.3 Expertise du patrimoine et A.N.R.

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

## 2.3.1 Présentation du patrimoine du Groupe

| Bureaux | Situation | Surface totale m² | Part détenue | Date Acquisition | Expert | Nature de l'expertise | Type de rapport | Date achè-vement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saint Cloud | Paris/IDF | 4 104 | 100% | 2008 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Le Plessis Robinson | Paris/IDF | 16 597 | 100% | 2004 | Cushman & Wakefield | Expertise complète | détaillé | |
| Massy | Paris/IDF | 16 339 | 100% | 2004 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | 2009 |
| Massy Ampère | Paris/IDF | | 100% | 2004 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Paris Porte des Lilas | Paris/IDF | 12 341 | 100% | 2006 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | 2008 |
| Asnières Quai Dervaux | Paris/IDF | 10 391 | 100% | 2005 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Montigny le Bretonneux | Paris/IDF | 7 586 | 100% | 2005 | BNP Paribas Real Estate | Expertise complète | détaillé | |
| Bobigny | Paris/IDF | 6 405 | 100% | 2004 | Cushman & Wakefield | Expertise complète | détaillé | |
| Caen Colombelles | Régions | 15 782 | 100% | 2005 | Cushman & Wakefield | Expertise complète | détaillé | 2008 |
| Vélizy Energy II | Paris/IDF | 5 444 | 100% | 2006 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | 2008 |
| Grenoble - Polytech | Régions | 5 133 | 100% | 2006 | Cushman & Wakefield | Actualisation | détaillé | 2007 |
| Vélizy - Topaz | Paris/IDF | 14 106 | 100% | 2006 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | 2010 |
| Champigny Carnot | Paris/IDF | 14 153 | 100% | 2005 | Savills | Expertise complète | détaillé | |
| Rueil - City Zen | Paris/IDF | 6 829 | 100% | 2006 | Cushman & Wakefield | Actualisation | détaillé | 2007 |
| Herblay Langevin 12 | Paris/IDF | 4 778 | 100% | 2005 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Roissy Fret* | Paris/IDF | 454 | 50% | 2005 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Orléans Université | Régions | 6 470 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Nancy Lobau | Régions | 2 187 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Montrouge Arnoux (VEFA) | Paris/IDF | 5 200 | 100% | en cours de constructio n | Savills | Actualisation | détaillé | |

| | |
|---|---|
| Sous-total Bureaux | **154 299** |

| | |
|---|---|
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise actualisée | 71,2% |
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète | 28,8% |

| | |
|---|---|
| Valeur Hors Droits (HD) en M€ | **495,8** |
| Valeur Droits Inclus (DI) en M€ | **512,8** |

* quote-part détenue en indivision

| Parcs d'affaires | Situation | Surface totale m² | Part détenue | Date Acquisition | Expert | Nature de l'expertise | Type de rapport | Date achè-vement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Orsay - Parc de l'Université | Paris/IDF | 17 211 | 100% | 2005/2007 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Le Bourget - Parc de l'Espace | Paris/IDF | 9 692 | 100% | 2007 | Savills | Actualisation | détaillé | 2008 |
| Strasbourg - Parc des Tanneries | Régions | 35 259 | 100% | 2005 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Lyon - Parc du Moulin à Vent | Régions | 36 041 | 100% | 2005 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Lille -Parc des Prés | Régions | 24 740 | 100% | 2005/2007 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Montpellier - Parc du Millénaire | Régions | 23 597 | 100% | 2005/2007 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Aix-en-Provence - Parc du Golf | Régions | 23 089 | 100% | 2005/2007 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Marseille - Parc des Aygalades | Régions | 17 728 | 100% | 2005 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Bordeaux - Parc Cadera | Régions | 16 809 | 100% | 2007 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Nantes - Parc du Perray | Régions | 14 541 | 100% | 2005/2007 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Chartres - Business Park | Régions | 11 530 | 100% | 2008 | Crédit Foncier Expertise | Actualisation | détaillé | 2010 |

| | |
|---|---|
| Sous-total Parcs d'affaires | **230 237** |

| | |
|---|---|
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise actualisée | 100% |
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète | 0% |

| | |
|---|---|
| Valeur Hors Droits (HD) en M€ | **285,9** |
| Valeur Droits Inclus (DI) en M€ | **301,0** |

| Activités | Situation | Surface totale m² | Part détenue | Date Acquisition | Expert | Nature de l'expertise | Type de rapport | Date Achèveme |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aubervilliers | Paris/IDF | 21 802 | 100% | 2003 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Montpellier Areva | Régions | 12 003 | 100% | 2004 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Nancy Ludres | Régions | 8 096 | 100% | 2004 | BNP Paribas Real Estate | Actualisation | détaillé | |
| Herblay | Paris/IDF | 4 721 | 100% | 2005 | Crédit Foncier Expertise | Expertise complète | détaillé | |

| | |
|---|---|
| Sous-total Activités | **46 622** |

| | |
|---|---|
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise actualisée | 85,0% |
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète | 15% |

| | |
|---|---|
| Valeur Hors Droits (HD) en M€ | **40,5** |
| Valeur Droits Inclus (DI) en M€ | **43,0** |

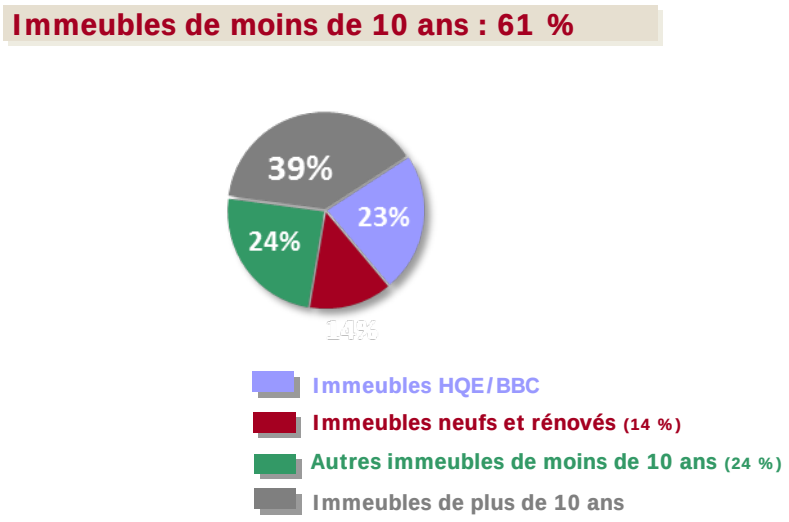
| Entrepôts / Centres de messageries | Situation | Surface totale m² | Part détenue | Date Acquisition | Expert | Nature de l'expertise | Type de rapport | Date Achè-vement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amiens | Régions | 18 244 | 100% | 2008 | Crédit Foncier Expertise | Actualisation | détaillé | |
| Gennevilliers | Paris/IDF | 20 569 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Mitry Mory | Paris/IDF | 9 756 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Sochaux | Régions | 27 571 | 100% | 2005 | Savills | Actualisation | détaillé | 2005 |
| Toulouse Capitols | Régions | 13 814 | 100% | 2004 | Crédit Foncier Expertise | Expertise complète | détaillé | |
| Marseille Provence Vitrolles | Régions | 15 084 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | 2010 |
| Saint-Gibrien | Régions | 11 350 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | 2008 |
| Les Souhesmes 1 & 2 Verdun | Régions | 9 958 | 100% | 2004 | Savills | Actualisation | détaillé | |
| Caen Mondeville | Régions | 13 230 | 100% | 2004 | Crédit Foncier Expertise | Expertise complète | détaillé | 2010 |
| Vannes | Régions | 7 750 | 100% | 2004 | Crédit Foncier Expertise | Expertise complète | détaillé | |
| La Roche-sur-Yon | Régions | 5 980 | 100% | 2004 | Crédit Foncier Expertise | Expertise complète | détaillé | |
| Orléans/Ingré | Régions | 4 436 | 100% | 2004 | Crédit Foncier Expertise | Expertise complète | détaillé | |

| | |
|---|---|
| Sous-total Entrepôts | **157 742** |

| | |
|---|---|
| Valeur Hors Droits (HD) en M€ | **93,2** |
| Valeur Droits Inclus (DI) en M€ | **98,9** |

| | |
|---|---|
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise actualisée | 66,2% |
| % des actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète | 33,8% |

Sur l'ensemble du patrimoine, 80,3 % des actifs ont fait l'objet d'une expertise actualisée en 2012, et 19,7 % ont fait l'objet d'une expertise complète.




### 2.3.2 Patrimoine du Groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise détaillée (expertise complète ou actualisation) en date du 31 décembre 2012, par un des experts indépendants mandatés suivants : BNP Paribas Real Estate Valuation, Savills, Cushman & Wakefield Expertise et Crédit Foncier Expertise.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à la rotation des experts pour 15 immeubles de son patrimoine, soit 23,7 % du patrimoine en valeur. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

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

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

**Evolution du patrimoine au 31 décembre 2012**

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

**Taux de rendement effectif du patrimoine au 31 décembre 2012**

| | **31/12/2012** | **31/12/2011** | **Evolution** |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 7,4 % | 7,2 % | +20 pb |
| Parcs Eiffel | 8,7 % | 8,2 % | +50 pb |
| Entrepôts | 10,1 % | 9,0 % | +110 pb |
| Locaux d'activité | 8,5 % | 9,0 % | -50 pb |
| Résidences médicalisées (*) | N/A | 6,7 % | N/A |
| | | | |
| **Total de rendement moyen** | **8,2 %** | **7,8 %** | **+40 pb** |

*(*) Les 4 résidences médicalisées détenues au 31/12/2011 ont été cédées au cours de l'exercice 2012*

**Méthodologie retenue par les experts**

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

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m².

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

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

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

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

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

Les taux de rendement retenus par les experts sont compris, au titre des expertises au 31 décembre 2012, entre 6 % (pour un actif de bureau parisien) et 9,75 % (pour un immeuble d'activité en région) ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actif donné et comprennent l'impact des locaux vacants.

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

### 2.3.3 Actif net réévalué

**Actif net réévalué selon les recommandations EPRA**

- Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

  L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2012, majorés :
  - de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles (correspondant à la valeur d'entreprise de Tour Eiffel Asset Management) ;
  - des frais de cessions déduits des justes valeurs pour les actifs destinés à être cédés.

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

- Actif Net Réévalué EPRA

  L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 :
  - majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de Tour Eiffel Asset Management ;
  - majorés des frais de cessions déduits des justes valeurs pour les actifs destinés à être cédés ;
  - retraités de la juste valeur des instruments financiers ;
  - retraités du montant des actifs et passifs d'impôt différé.

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

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

| En millions d'euros | | 31/12/2012 | | 31/12/2011 | VAR en % |
|---|---|---|---|---|---|
| Capitaux propres consolidés (part du groupe) | | 370,7 | | 387,2 | -4,3 % |
| Plus-value latente sur immobilisations incorporelles | | 5,6 | | 5,6 | |
| Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers | | 20,0 | | 11,8 | |
| | *actifs-* | 0,2 | - | *0,3* | |
| | *passifs* | 20,2 | | *12,1* | |
| Retraitement Impôts Différés | - | 0,3 | - | 0,3 | |
| Retraitement frais de cession déduits des actifs destinés à être cédés | | 1,8 | | | |
| EPRA NAV | | 397,8 | | 404,3 | -1,6 % |
| Retraitement Juste Valeur des instruments financiers | - | 20,0 | - | 11,8 | |
| Retraitement Impôts Différés | | 0,3 | | 0,3 | |
| EPRA NNNAV | | 378,1 | | 392,8 | -3,7 % |
| *Nombre d'actions en fin de période (net des actions auto-détenues)* | | *6 016 014* | | *5 642 622* | *6,6 %* |
| *Nombre d'actions dilué en fin de période* | | *6 079 909* | | *5 678 114* | *7,1 %* |
| **Par actions (€) (*)** | | | | | |
| **ANR EPRA par action après dilution** | | **65,4** | | **71,2** | **-8,1 %** |
| **ANR EPRA par action avant dilution** | | **70,1** | | | **-1,6 %** |
| **ANR Triple Net EPRA par action après dilution** | | **62,2** | | **69,2** | **-10,1 %** |
| **ANR Triple Net EPRA par action avant dilution** | | **66,6** | | | **-3,7 %** |

*(*) Dilution consécutive à l'augmentation de capital intervenue lors des distributions du solde du dividende 2011 et de l'acompte sur dividende 2012 (création de 374 339 nouvelles actions)*

## Passage de l'ANR Triple Net EPRA au 31/12/2011 à celui au 31/12/2012

| | | En M€ | | Par action en € |
|---|---|---|---|---|
| **ANR Triple Net EPRA au 31/12/2011** | | **392,8** | | **69,2** |
| Impact de la variation du nombre d'actions | | | | -4,6 |
| Résultat net récurrent | | 34,9 | | 5,7 |
| Distribution 2012 | | -11,3 | | -1,9 |
| Plus / moins-value de cession | | -1,2 | | -0,2 |
| Valorisation des actifs immobiliers | | -30,0 | | -4,9 |
| Valorisation des instruments de couverture | | -8,3 | | -1,4 |
| Autres | | 1,1 | | 0,2 |
| **ANR Triple Net EPRA au 31/12/2012** | | **378,1** | | **62,2** |
| | | | | |
| *Nombre d'actions dilué au 31 décembre 2012:* | | *6 079 909* | | |
| *Nombre d'actions dilué au 31 décembre 2011:* | | *5 678 114* | | |

## 2.4 Indicateurs de performance EPRA

### Résultat Net Récurrent EPRA

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

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

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

### ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

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

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

### Taux de rendement EPRA

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

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

#### Taux de vacance EPRA

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

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

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

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

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

## 2.5 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

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

A l'actif :

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

A fin 2012, la dépréciation sur la valeur de l'immeuble situé à Amiens s'élève à 1,7 M€ au regard de la valeur d'expertise émise par un expert immobilier indépendant.

La valeur comptable des titres Locafimo étant devenue supérieure à la valeur de l'ANR du sous-palier de consolidation Locafimo, une dépréciation des titres Locafimo a été comptabilisée au 31 décembre 2012 à hauteur de à 0,6 M€. L'annulation des titres de la filiale SCI Marceau Bezons suite à la Transmission Universelle de son Patrimoine au cours de l'année 2012 n'a pas eu d'impact sur la valeur globale des titres de participations détenus par la Société de la Tour Eiffel, les titres Marceau Bezons étant presque totalement dépréciés au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant les financements stables assurés par la société mère à ses filiales, ont augmenté en 2012 de 54,2 M€ à 59,1 M€, principalement du fait de la remontée des dividendes des filiales.

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

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

Au passif :

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

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

- à la distribution d'un acompte sur dividende 2011 (2,1 € par action, soit 11,8 M€) décidé par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2011 ;
- à la dotation à la réserve légale à hauteur de 72 K€, à la distribution du solde du dividende 2011 (2,1 € par action, soit 11,8 M€) et au compte report à nouveau pour un montant de 1,7 M€, conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 24 mai 2012.

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

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

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

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

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

Au compte de résultat :

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

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

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

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

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

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

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

### 2.6 Activités des principales filiales

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

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

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

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

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

### 2.7 Activité en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## 2.8 Délais de paiement

Les informations prévues par l'article D.441-4 du Code de commerce sont présentées dans le tableau suivant :

| **Dettes fournisseurs (en €)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Exercice 2012 | Factures à 30 jours | Factures à 45 jours | Factures à 60 jours | Autres délais | Total |
| Factures 2012 | 253 163,98 | | 2 090,00 | 3 550,63 | **258 804,61** |
| Fournisseurs factures non parvenues | | | | 2 955 614,39 | **2 955 614,39** |
| **Dettes fournisseurs et comptes rattachés** | **253 163,98** | | **2090,00** | **2 959 165,02** | **3 214 419,00** |
| **Dettes fournisseurs (en €)** | | | | | |
| Exercice 2011 | Factures à 30 jours | Factures à 45 jours | Factures à 60 jours | Autres délais | Total |
| Factures 2011 | 511 790,83 | | | | **511 790,83** |
| Fournisseurs factures non parvenues | | | | 1 557 371,89 | **1 557 371,89** |
| **Dettes fournisseurs et comptes rattachés** | **511 790,83** | | | **1 557 371,89** | **2 069 162,72** |

# 3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## 3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction

**Renaud Haberkorn,** Directeur Général et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

**Mark Inch,** Président et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

**Frédéric Maman,** Directeur général délégué et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

**Mercedes Erra**, Administratrice
Adresse personnelle : 7, avenue André Guillaume, 92380 Garches

**Aimery Langlois-Meurinne**, Administrateur
Adresse personnelle : 6, rue Jean-Gabriel Eynard, 1205 Genève - Suisse

**Richard Nottage**, Administrateur
Adresse personnelle : 3, rue Eugène Delacroix, 75116 Paris

**Philippe Prouillac**, Administrateur
Adresse personnelle : 6, Villa Pauline, 92100 Boulogne

**Robert Waterland,** Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Le Conseil est composé pour la moitié d'Administrateurs qui n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction et qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep / Medef dans sa version actualisée d'avril 2010.

Le plan de succession des dirigeants mis en place en 2011 par le Conseil d'Administration est entré en vigueur à compter du 1er septembre 2012 Les fonctions de président et de directeur général ont été dissociées. Monsieur Mark Inch, tout en conservant son poste de Président du Conseil d'Administration, a démissionné de ses fonctions de directeur général et a été remplacé par Monsieur Renaud Haberkorn. Monsieur Robert Waterland a démissionné de ses fonctions de directeur général délégué. Il préside le Comité d'Investissement constitué par la direction générale autour de Monsieur Renaud Haberkorn, Monsieur Frédéric Maman et lui-même. Son contrat de travail de directeur de l'immobilier a été maintenu jusqu'au 28 février 2013. Monsieur Frédéric Maman, nommé administrateur par l'Assemblée Générale ordinaire du 24 mai 2012, a été désigné directeur général délégué.

Par ailleurs, Monsieur Jérôme Descamps a démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué et d'Administrateur en décembre 2012.

## 3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

Les membres des organes d'Administration et de direction ne sont pas liés à la Société de la Tour Eiffel par un contrat de travail, à l'exception de Monsieur Robert Waterland, lequel bénéficie d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier, dans les conditions de rémunération indiquées au paragraphe 3.5 ci-après, prenant fin le 28 février 2013. Un contrat de travail a été conclu à compter du 1er mars 2013 entre Monsieur Robert Waterland et la filiale Tour Eiffel Asset Management, d'une durée de dix-huit mois prenant fin le 31 août 2014.

Monsieur Frédéric Maman est titulaire d'un contrat de travail avec la filiale Tour Eiffel Asset Management, dans les conditions de rémunération indiquées au paragraphe 3.5 ci-après.

Il existe par ailleurs un contrat de prestations de services entre la Société et Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant. Ce contrat porte notamment sur l'assistance dans la gestion du portefeuille immobilier, l'acquisition de nouveaux immeubles et le conseil en matière de structuration de la dette, et donne lieu au titre de 2012 à un honoraire forfaitaire annuel de 670 000 € hors taxes. La Société répartit le coût entre elle-même et ses filiales. Ce contrat a été résilié d'un commun accord et un nouveau contrat de prestations de services a été conclu à compter du 1er janvier 2013 entre la Société et Bluebird Investissements, portant sur l'assistance aux dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apport d'actifs, dont la rémunération forfaitaire annuelle hors taxes s'établit à 295 000 €.

Sur un total de huit Administrateurs, le Conseil d'Administration comporte quatre membres n'ayant aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte, hormis les jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.5 ci-après.

Compte tenu de la taille de l'entreprise et son activité mono-sectorielle, l'ensemble des questions et décisions stratégiques sont traitées par le Conseil d'Administration lui-même, lequel s'est néanmoins doté d'un Comité d'Audit et d'un Comité de Nomination et des Rémunérations qui ont un rôle consultatif.

## 3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2012

**Renaud Haberkorn**
Né le 23 février 1971 à Neuilly-sur-Seine
Adresse : 53 avenue Bosquet, 75007 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Directeur Général

**Dates de nomination :**
Directeur Général : à compter du 1er septembre 2012
Administrateur : 14 mai 2009, dernier renouvellement le 24 mai 2012
**Année d'échéance des mandats de Directeur Général et d'Administrateur** : 2015

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding II B.V., société étrangère

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
Membre du Comité d'Investissement, Redwood Grove International, société étrangère (fin en 2012)
Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding B.V., société étrangère (fin en 2012)
Administrateur, Grove International Partners (UK) Limited, société étrangère (fin en 2011)
Membre du Comité d'Investissement, Captiva 2 SCA et Captiva SCA, sociétés étrangères (fin en 2011)
Administrateur Conseil de Surveillance, Event Hospitality Group BV, société étrangère (fin en 2011)
Administrateur Conseil de Surveillance, Coöperatieve Redwood Grove International U.A., société étrangère (fin en 2011)
Administrateur, Nowe Ogrody 5 Sp., société étrangère (terminé en 2011)
Administrateur, Newswanlake BV, société étrangère (fin en 2011)
Administrateur, Stichting Administratiekantoor Douglasshire International Holding, société étrangère (fin en 2011)
Administrateur/Président, SI Real Estate Holding B.V., société étrangère (fin en 2011)
Membre du Comité d'Audit de la Société de la Tour Eiffel (fin en 2011)

Administrateur, Cypress Grove International.D Coöperatief U.A. (jusqu'au 12/11/10)
Administrateur, Cypress Grove International.E Coöperatief U.A. (jusqu'au 12/11/10)
Administrateur, Hellenic Land Holding BV (jusqu'au 9/11/10)
Administrateur, Progetto Magnolia Srl (jusqu'au 9/02/2009)
Président, Nowe Ogrody 5 Sp. (jusqu'au 28/01/09)
Administrateur, Med Group Leisure Investment BV (jusqu'au 22/12/08)
Administrateur, Induxia Srl (jusqu'au 3/11/08)

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 22 650

**Mark Inch**
Né le 12 février 1950 à Edimbourg (Royaume-Uni)
Adresse : 47 avenue Georges Mandel, 75116 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Président du Conseil d'Administration

**Dates de nomination :**
Président du Conseil d'Administration : nomination le 22 juillet 2003, dernier renouvellement le 20 mai 2010
Administrateur : nomination le 10 juillet 2003, dernier renouvellement le 20 mai 2010
**Année d'échéance des mandats de Président du Conseil d'Administration et d'Administrateur** : 2013

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 :**
Administrateur de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Gérant, Bluebird Investissements SARL
Director, Emirates REIT Management (Private) Limited, société étrangère
Director, Eiffel Holding Limited, société étrangère

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (fin en 2012)
Directeur général, Société de la Tour Eiffel (jusqu'au 31 août 2012)
Gérant, Bluebird Holding SARL (jusqu'au 29/12/09)
Gérant, SNC Albion (jusqu'au 14/01/09)
Président-Directeur Général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U. (jusqu'au 15/09/08), société étrangère

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 30 366

**Frédéric Maman**
Né le 2 août 1967 à Saint Raphaël (83)
Adresse : 4 rue Marietta Martin, 75016 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Directeur général délégué

**Dates de nomination :**
Administrateur : nomination le 24 mai 2012
Directeur général délégué : nomination à compter du 1er septembre 2012
**Année d'échéance des mandats de Directeur général délégué et d'Administrateur** : 2015

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Directeur, SNC Tour Eiffel Asset Management

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
co-gérant, SCI Champigny Carnot (jusqu'au 4 septembre 2012)

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 3 525

**Mercedes Erra**
Née le 23 septembre 1954 à Sabadell (Espagne)
Adresse : 7 avenue André Guillaume, 92380 Garches

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Administratrice

**Date de nomination :** 18 mai 2011
**Année d'échéance du mandat** : 2014

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 :**
Membre du Comité de Nomination et des Rémunérations de la Société de la Tour Eiffel
Administratrice de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Directrice Générale et membre du directoire de BETC
Executive President, Havas Worldwide (auparavant dénommée Euro RSCG Worldwide), société étrangère
Administratrice, Havas, société cotée,
Présidente, BETC Digital (auparavant dénommée Euro RSCG 4D)
Administratrice, Havas Worldwide Paris (auparavant dénommée Euro RSCG C&O)
Administratrice, BETC London Ltd
Administratrice, Accor, société cotée

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
Directrice Générale, Havas, société cotée (mandat terminé en 2012)
Présidente du Conseil d'Administration, Euro RSCG, jusqu'au 29 mai 2011

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 52

**Aimery Langlois-Meurinne**
Né le 27 mai 1943 à Paris
Adresse : 6 rue Jean-Gabriel Eynard, 1205 Genève - Suisse

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Administrateur

**Date de nomination :** 15 octobre 2009, dernier renouvellement le 24 mai 2012
**Année d'échéance du mandat** : 2015

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 :**
Président du Comité de Nomination et des Rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Membre du Conseil de surveillance, PAI PARTNERS SAS,
Member of Supervisory Board, Louis Dreyfus Commodities Holding BV, société étrangère,
Administrateur Vice-Président, IMERYS SA, société cotée
Administrateur, IDI, société cotée
Administrateur, PARGESA NETHERLANDS, société étrangère
Administrateur, E.I. STURDZA STRATEGIC MANAGEMENT LIMITED, société étrangère

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
Président, IMERYS SA, société cotée (fin en 2011)
Administrateur et Directeur Général, PARGESA HOLDING SA (mandat échu en 2010)
Administrateur, GROUPE BRUXELLES LAMBERT (mandat échu en 2010)
Administrateur, PARGESA LUXEMBOURG SA (mandat échu en 2010)
Administrateur, CLUB MEDITERRANEE (mandat échu en 2009)
Administrateur, EIFFAGE (mandat échu en 2008)

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 61 000

**Richard Nottage**
Né le 10 février 1959 à Wellington, Grande Bretagne
Adresse : 3 rue Eugène Delacroix, 75116 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Administrateur

**Date de nomination :** 18 mai 2011
**Année d'échéance du mandat** : 2014

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 :**
Membre du Comité d'Audit de la Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Gérant, Genviva Capital SARL,
Président, Hôtel La Falaise Dinard SAS,
Membre du Comité de Direction, Hôtel du Parvis de l'Europe SAS
Administrateur, Société Hôtelière Toulouse Centre SA,
Administrateur, WBA Saint Honoré SA,
Groupe Société Hôtelière Paris les Halles :
- Président, Société Hôtelière Paris les Halles SAS,
- Membre du Comité de Direction, Hôtel de Nantes SAS,
- Gérant, Elorac SARL,
- Director, St James Hotel Limited (Grande Bretagne), société étrangère,
- Managing Director, The Grand Real Estate B.V. (Pays Bas), société étrangère,
- Sole Director, Samorais Ltée (Canada), société étrangère,
- Sole Director, 9007-2521 Québec Inc (Canada), société étrangère,
- Sole Director, 1180 GP Inc (Canada), société étrangère,

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 1 613

**Philippe Prouillac**
Né le 6 avril 1953 à Dakar (Sénégal)
Adresse : 6 Villa Pauline, 92100 Boulogne

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Administrateur

**Date de nomination :** 12 février 2008 (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 20 mai 2010)
**Année d'échéance du mandat** : 2013

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 :**
Président du Comité d'Audit de la Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Administrateur gérant de la société CIPA

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
Membre du Comité de Nomination et des Rémunérations de la Société de la Tour Eiffel (fin en 2011)
Président d'Atisreal Expertise (échéance en 2008)
Président d'Atisreal Consult (échéance en 2008)

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 100

**Robert Guy Waterland**
Né le 28 février 1948 à Gravesend (Royaume-Uni)
Adresse : 39 bis, rue Cortambert, 75116 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**
Administrateur

**Date de nomination :** le 22 juillet 2003, dernier renouvellement le 20 mai 2010
**Année d'échéance du mandat** : 2013

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012 :**
Président de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel
Président, SAS Locafimo

**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2012 :**
Gérant, SNC Awon Participations – SNTP
Gérant, SC Layla

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**
Gérant, SCI du 153 avenue Jean Jaurès (fin en 2012)
Gérant, SCI Arman F02 (fin en 2012)
Gérant, SCI Arman Ampère (fin en 2012)
Gérant, SCI Caen Colombelles (fin en 2012)
Gérant, SCI Cogolin Gaou (fin en 2012)
Gérant, SCI Comète (fin en 2012)
Gérant, SCI de Brou (fin en 2012)
Gérant, SCI de la Crau (fin en 2012)
Gérant, SCI des Berges de l'Ourcq (fin en 2012)
Gérant, SCI Etupes de l'Allan (fin en 2012)
Gérant, SCI Grenoble Pont d'Oxford (fin en 2012)
Gérant, SCI Marceau Bezons (fin en 2012)
Gérant, SCI Montrouge Arnoux (fin en 2012)
Gérant, SCI Nowa (fin en 2012)
Gérant, SCI Porte des Lilas (fin en 2012)
Gérant, SCI Rueil National (fin en 2012)
Gérant, SCI Vélizy Topaz (fin en 2012)
Gérant, SCI Malakoff Valette (jusqu'au 21/07/11)
Gérant, SCI Lyon Genlis (jusqu'au 23/05/11)
Gérant, SCI Duranne Sud (jusqu'au 25/05/10)
Gérant, SCI Massy Campus 2 (jusqu'au 19/10/09)
Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement (jusqu'au 9/03/09)
Gérant, SNC Albion (jusqu'au 14/01/09)
Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U. (jusqu'au 15/09/08)
Président, SAS Parcoval (jusqu'au 21/07/08)

**Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 :** 17 675

### 3.4 Comités spécialisés

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un Comité d'Audit et d'un Comité de Nomination et des Rémunérations, au rôle consultatif.

**Le Comité d'Audit** a pour missions principales :
i) de contrôler les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés,
ii) de vérifier que la société est dotée de moyens (comptables, juridiques et d'audit) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société,
iii) de suivre le processus d'élaboration de l'information financière,
iv) de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Ce Comité est actuellement constitué de deux membres, également administrateurs indépendants : Monsieur Philippe Prouillac, Président, et Monsieur Richard Nottage.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité d'Audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants

- le 23 janvier : évaluation indépendante des actifs immobiliers au 31 décembre 2011,
- le 8 mars : comptes 2011,
- le 6 juillet : expertises indépendantes semestrielles 2012,
- le 20 juillet : comptes semestriels 2012,
- le 5 décembre : différents points dont la revue du contrôle interne.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

**Le Comité de Nomination et des Rémunérations** a pour missions principales :

i) de s'assurer que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la société ;
ii) s'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs, de faire des propositions au Conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération ; en particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels ;
iii) s'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux, d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible.

Ce Comité est actuellement constitué de deux membres, également administrateurs indépendants : Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, Président, et Madame Mercedes Erra.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni quatre fois sur les points suivants :

- le 16 janvier : rémunération des mandataires sociaux,
- le 12 mars : renouvellement du mandat d'administrateur de Messieurs Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne, nomination de Monsieur Frédéric Maman en qualité d'administrateur, mise en place d'un plan de rémunération variable des dirigeants,
- le 5 avril : statut et rémunération de Messieurs Mark Inch et Robert Waterland à compter du 1er septembre 2012,
- le 29 août : mise en place d'un programme d'incentive au profit des dirigeants et des salariés, critères d'attribution aux dirigeants, répartition.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

## 3.5 Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature

**TABLEAU 1**
**Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

| **Renaud Haberkorn, directeur général à compter du 1er septembre 2012** | **2011** | **2012** |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2) | na | 336 003 € |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) | na | 251 883 € |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) | na | 730 400 € |
| **TOTAL** | **na** | 1 318 286 € |

| **Mark Inch**<br>**président directeur général jusqu'au 31 août 2012**<br>**président du conseil d'administration à compter du 1er septembre 2012** | **2011** | **2012** |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2) | 121 673 € | 114 970 € |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) | 0 € | 104 951 € |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) | 210 299 € | 365 200 € |
| **TOTAL** | **331 972 €** | 585 121 € |

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de service et a perçu à ce titre un montant annuel de 670 000 € en 2012. La conclusion de cette convention, visée à l'article L 225-38 et suivants du code de commerce, a été autorisée par le conseil d'administration du 29 novembre 2006.

| **Frédéric Maman, directeur général délégué à compter du 1er septembre 2012** | **2011** | **2012** |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2) | na | 269 851 € |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) | na | 55 997 € |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) | na | 66 061 € |
| **TOTAL** | **na** | 391 909 € |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

**TABLEAU 2**
**Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

| **Renaud Haberkorn, directeur général à compter du 1er septembre 2012** | montants au titre de 2011 | | montants au titre de 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | dus | versés | dus | versés |
| rémunération fixe | na | na | 200 000 € | 200 000 € |
| rémunération variable (1) | na | na | 100 000 € | 100 000 € |
| rémunération exceptionnelle | na | na | 0 € | 0 € |
| jetons de présence | na | na | 9 200 € | 9 200 € |
| avantages en nature | na | na | 26 803 € | 26 803 € |
| *dont: assurance GAN* | | | *26 180 €* | *26 180 €* |
| *voiture* | | | *613 €* | *613 €* |
| *téléphone portable* | | | *10 €* | *10 €* |
| **TOTAL** | | | **336 003 €** | **336 003 €** |

| **Mark Inch,**<br>**président directeur général jusqu'au 31 août 2012**<br>**président du conseil d'administration à compter du 1er septembre 2012** | montants au titre de 2011 | | montants au titre de 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | dus | versés | dus | versés |
| rémunération fixe | 120 000 € | 120 000 € | 113 333 € | 113 333 € |
| rémunération variable | na | na | na | na |
| rémunération exceptionnelle | na | na | na | na |
| jetons de présence | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| avantages en nature | 1 673 € | 1 673 € | 1 637 € | 1 637 € |
| *dont: voiture* | *1 625 €* | *1 625 €* | *1 589 €* | *1 589 €* |
| *téléphone portable* | *48 €* | *48 €* | *48 €* | *48 €* |
| **TOTAL** | **121 673 €** | **121 673 €** | **114 970 €** | **114 970 €** |

| **Frédéric Maman, directeur général délégué** (2) | montants au titre de 2011 | | montants au titre de 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | dus | versés | dus | versés |
| rémunération fixe | na | na | 206 923 € | 206 923 € |
| rémunération variable (3) | na | na | 60 000 € | 60 000 € |
| rémunération exceptionnelle | na | na | 0 € | 0 € |
| jetons de présence | na | na | 0 € | 0 € |
| avantages en nature | na | na | 2 928 € | 2 928 € |
| *dont: voiture* | | | *2 905 €* | *2 905 €* |
| *téléphone portable* | | | *23 €* | *23 €* |
| **TOTAL** | | | **269 851 €** | **269 851 €** |

(1) cette rémunération variable est garantie à hauteur de 300 000 € brut par an pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn.
Les critères de détermination de la partie variable de la rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn seront fixés par le conseil d'administration à l'issue des deux premières années
(2) rémunération versée par Tour Eiffel Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de directeur
(3) cette rémunération variable a été soumise au titre de 2012 à la réalisation d'objectifs identifiés par le conseil d'administration.
Le conseil d'administration du 20 mars 2013 a décidé que la rémunération variable de Monsieur Frédéric Maman pour 2013 pourra représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe dans les conditions suivantes :
- 40 % de cette rémunération variable sont soumis à la réalisation de quatre critères qualitatifs prenant en compte les enjeux de la société à moyen terme, chacun permettant d'obtenir 10 % de la rémunération variable maximum, .
- Les 60 % restants sont soumis à trois critères quantitatifs, basés sur la vente d'actifs en vue de réduire l'endettement de la société et sur le renouvellement de baux par anticipation, chacun permettant d'obtenir 20 % de la rémunération variable maximum. Des paliers de réalisation ont été mis en place.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

| **TABLEAU 3**<br>**Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants** | | |
|---|---|---|
| Membres du conseil | montants attribués en 2011 | montants attribués en 2012 |
| **ALLEZ Marc**<br>jetons de présence | 5 500 € | na |
| **DESCAMPS Jérôme**<br>jetons de présence<br>contrat de travail avec Tour Eiffel Asset Management | na<br>na | 18 300 €<br>301 439 € |
| **ERRA Mercedes**<br>jetons de présence | 11 900 € | 20 400 € |
| **GAUTIER Michel**<br>jetons de présence | 7 700 € | na |
| **HABERKORN Renaud**<br>jetons de présence | 19 700 € | 9 200 € |
| **LANGLOIS-MEURINNE Aimery**<br>jetons de présence | 17 000 € | 24 300 € |
| **MARIN Claude**<br>jetons de présence | 6 200 € | na |
| **NOTTAGE Richard**<br>jetons de présence | 13 400 € | 22 000 € |
| **PROUILLAC Philippe**<br>jetons de présence | 22 700 € | 25 800 € |
| **WATERLAND Robert**<br>contrat de travail | na | 586 760 € |
| **TOTAL** | **104 100 €** | **1 008 199 €** |

**TABLEAU 4**
**Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2012 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe**

| Nom du dirigeant mandataire social | Numéro et date du plan | Nature des options (achat ou souscription) | Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés | Nombre d'options attribuées durant l'exercice | Prix d'exercice | Période d'exercice | Conditions de performance |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Renaud Haberkorn | N° 9 4/09/12 | souscription | 251 883 € | 60 000 | 43,49 € | du 4/09/12 au 4/09/17 | (1) |
| Mark Inch | N° 9 4/09/12 | souscription | 104 951 € | 25 000 | 43,49 € | du 4/09/12 au 4/09/17 | (1) |
| Frédéric Maman | N° 10 11/10/12 | souscription | 55 997 € | 14 862 | 41,54 € | du 11/10/12 au 11/10/17 | (1) |
| **Total** | | | **412 831 €** | **99 862** | | | |

(1) Conditions de performance :
Critère qualitatif :
2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que :
- les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société ;
- l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.
Critère quantitatif :
1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que 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 la levée soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
Obligation d'achat d'actions :
Les bénéficiaires des options de souscription d'actions recevront ¼ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procèderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant l'attribution d'actions gratuites décidée le 4 septembre 2012 ou le 10 octobre 2012 par le conseil d'administration, un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Par ailleurs, les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils ont reçues, jusqu'à la cessation de leurs fonctions

**TABLEAU 5**
**Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2012 par chaque dirigeant mandataire social**

| Options levées par les dirigeants mandataires sociaux | Numéro et date du plan | Nombre d'options levées durant l'exercice | Prix d'exercice |
|---|---|---|---|
| Renaud Haberkorn | na | néant | na |
| Mark Inch | na | néant | na |
| Frédéric Maman | na | néant | na |
| **total** | | néant | |

**TABLEAU 6**
**Actions de performance attribuées durant l'exercice 2012 à chaque mandataire social**

| Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe | Numéro et date du plan | Nombre d'actions attribuées durant l'exercice | Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés | Date d'acquisition | Date de disponibilité | Conditions de performance |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Renaud Haberkorn** | Plan n° 7 4/09/2012 | 20 000 | 730 400 € | 04/09/14 | 04/09/16 | (1) |
| **Mark Inch** | Plan n° 7 4/09/2012 | 10 000 | 365 200 € | 04/09/14 | 04/09/16 | (1) |
| **Frédéric Maman** | Plan n° 8 11/10/12 | 1 900 | 66 061 € | 11/10/14 | 11/10/16 | (1) |

(1) Conditions de performance :
Critère qualitatif :
1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que :
- les fonds propres de la société aient été renforcés et la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la société ;
- l'équipe dirigeante ait présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement.
Critère quantitatif :
2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que 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 l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.
Obligation d'achat d'actions :
Les bénéficiaires des actions gratuites recevront ¼ seulement des actions gratuites allouées dans l'éventualité où ils ne procèderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites, un nombre de titres de la Société de la Tour Eiffel similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Par ailleurs, les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils ont reçues, jusqu'à la cessation de leurs fonctions

**TABLEAU 7**
**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2012 pour chaque dirigeant mandataire social**

| Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux | Numéro et date du plan | Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2012 | Conditions d'acquisition |
|---|---|---|---|
| **Renaud Haberkorn** | na | néant | na |
| **Mark Inch** | na | néant | na |
| **Frédéric Maman** | na | néant | na |

| **TABLEAU 8**<br>**Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions**<br>**information sur les options de souscription ou d'achat en cours de validité**<br>**au 31 décembre 2012** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | plan n° 7 | plan n° 8 | plan n° 9 | plan n° 10 |
| **date d'assemblée** | 29/03/07 | 29/03/07 | 24/05/12 | 24/05/12 |
| **date du conseil d'administration** | 11/12/08 | 15/10/09 | 04/09/12 | 11/10/12 |
| **nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées** | 28 198 | 28 427 | 85 000 | 14 862 |
| *dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux de la société ou de filiale* | *28 198* | *28 427* | *85 000* | 14 862 |
| *Renaud Haberkorn* | *na* | *na* | *60 000* | *0* |
| *Mark Inch* | *9 231* | *8 982* | *25 000* | *0* |
| *Frédéric Maman* | *4 869* | *5 232* | *0* | *14 862* |
| *Jérôme Descamps* | *4 867* | *5 232* | *0* | *na* |
| *Robert Waterland* | *9 231* | *8 981* | *na* | *na* |
| **point de départ d'exercice des options** | 11/12/08 | 15/10/09 | 04/09/12 | 11/10/12 |
| **date d'expiration** | 11/12/13 | 15/10/14 | 04/09/17 | 11/10/17 |
| **prix de souscription ou d'achat** | 32,87 € | 45,95 € | 43,49 € | 41,54 € |
| **nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2012** | 1 500 | 0 | 0 | 0 |
| **options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice** | 26 698 | 28 427 | 85 000 | 14 862 |

| **TABLEAU 9**<br>**options de souscription ou d'achat d'actions consenties durant l'exercice 2012 aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers** | | | |
|---|---|---|---|
| | **nombre total d'options attribués / d'actions souscrites ou achetées** | **prix moyen pondéré** | **Plan n°** |
| options consenties durant l'exercice par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale) | néant | néant | néant |
| options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale) | néant | néant | néant |

| TABLEAU 10<br>exercice 2012 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **dirigeants mandataires sociaux** | **contrat de travail** | | **régime de retraite supplémentaire** | | **indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions** | | **indemnité relative à une clause de non concurrence** | |
| | oui | non | oui | non | oui | non | oui | non |
| **Renaud Haberkorn**<br>directeur général<br>date début mandat 2012<br>date fin de mandat 2015 | | X | | X | X (1) | | | X |
| **Mark Inch**<br>Président du conseil d'administration<br>date début mandat 2003<br>date fin de mandat 2013 | | X | | X | | X | | X |
| **Frédéric Maman**<br>directeur général délégué<br>date début mandat 2012<br>date fin de mandat 2015 | X (2) | | | X | | X | | X |

(1) Monsieur Renaud Haberkorn bénéficie d'une indemnité de révocation de 1 200 000 €, en cas de départ contraint non lié à une faute de sa part. Le versement de cette indemnité est soumis à la réalisation des critères de performance qui sont fixés, pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn, à :
- une Capacité d'Autofinancement avant Coût de l'Endettement Financier et Impôts retraitée des éléments non récurrents de 52 M€ pour l'année 2012 (en cas de départ contraint en 2012 ou 2013)
- une Capacité d'Autofinancement avant Coût de l'Endettement Financier et Impôts retraitée des éléments non récurrents de 54 M€ pour l'année 2013 (en cas de départ contraint en 2014)

(2) avec une filiale

# 4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

## 4.1 Evénements postérieurs à la clôture

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

- vente du Parc de l'Espace au Bourget, signée le 11 janvier 2013 ;

- promesse de vente du bâtiment accueil du campus NXP à Caen Colombelles signée le 16 janvier 2013 ;

- ventes de deux immeubles du portefeuille La Poste (Vitrolles et Orléans) signées les 18 et 31 janvier 2013 ;

- mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres par la création de bons d'émission d'actions exerçables pendant trois ans par tranches de 75 000 actions au maximum à la demande de la Société de la Tour Eiffel. L'objet de cette ligne de financement en fonds propres est de permettre à la société de disposer de ressources complémentaires pour poursuivre son programme d'investissement dans les actifs existants, notamment sur son site de Massy, tout en améliorant sa structure de capital et en limitant la dilution pour les actionnaires. Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises à la fin des trois ans ne dépassera pas 600 000, soit 9,8 % du capital actuel ;

- promesse de vente de l'immeuble loué à la Poste de Caen Mondeville signée le 7 mars 2013 ;

- promesses de vente du Parc du Millénaire à Montpellier (hors bâtiments 8 et 29) d'une part et du bâtiment 8 d'autre part, signées le 19 mars 2013.

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

### 4.2 Perspectives et nouveau plan stratégique

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

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

Les arbitrages engagés en 2012 (40 M€), mais non encore réalisés au 31 décembre 2012, seront finalisés en 2013 et d'autres actifs non stratégiques seront proposés à la vente, la rotation du patrimoine restant une discipline destinée à préserver des rendements significatifs et sa rationalisation permettant de faciliter son recentrage sur des bureaux labellisés ou labellisables et à loyer modéré à Paris et en périphérie parisienne.

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

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

**Nouveau plan stratégique**

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

- Spécialiste de l'immobilier de bureaux parisien

  - Concentré sur les valeurs locatives et les localisations qui répondent à la demande
  - Sur des sous-marchés définis
  - Recentrer sur un portefeuille d'actifs aux valeurs plus stables

- Création de valeur

  - Potentiel de création de valeur significatif dans le marché actuel
  - Un savoir-faire démontré

- Profil de risque amélioré

  - Croissance sur un profil de risque équilibré : 85-95 % d'actifs de rendement et 15-5 % d'actifs de création de valeur
  - Réduire la LTV à 45 %
  - Une équipe très expérimentée qui a fait ses preuves collectivement

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

Ainsi, la société va recentrer son patrimoine vers un portefeuille composé d'immeubles de bureaux en région parisienne, modernes, efficaces, labellisés ou labellisables, générant des loyers compris entre 250 et 450 €/m², répondant à la demande présente et future des utilisateurs, et lui permettant de générer et servir un rendement pérenne et de la valeur pour les actionnaires.

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

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

### 4.3 Facteurs de risques et assurances

**FACTEURS DE RISQUES**

Ces risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs, hormis ceux présentés ci-dessous et dans l'annexe des comptes consolidés, qu'elle juge pertinents.

L'attention est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

**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 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.

Dans un contexte global de taux d'intérêt historiquement bas, la politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de sécuriser sur le long terme ces taux bas et de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash flow. 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. En effet, les véhicules de placement utilisés sont liquides, sécurisés et peu volatils, ce qui permet de les classer en "Trésorerie et équivalent de trésorerie".

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire brute IFRS du Groupe s'élève à 514,6 M€, composée de 311,4 M€ transformés à taux fixe par des SWAP, et 203,3 M€ à taux variable, ce dernier montant étant couvert à hauteur de 196,8 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, à fin 2012, la dette est globalement couverte à hauteur de 99 %.

A la fin 2012, l'ajustement de juste valeur sur les instruments de couverture se traduit, dans le compte de résultat consolidé, par un impact financier négatif de 8,3 M€, dont + 0,4 M€ lié aux CAP et - 8 M€ lié aux SWAP et - 0,7 M€ liés aux tunnels de taux (cf. notes 5 et 12 de l'annexe aux comptes consolidés).

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

**Risques sur actions auto détenues**

Cf. Note 4 "gestion des risques financiers" des comptes consolidés

**Risque de contrepartie**

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

**Risque de change**

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

**Risque de liquidité**

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.

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, soumis à 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 afférant et réaliser tout ou partie des garanties octroyées dans le cadre de ces contrats.

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

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

- Ratio ICR : couverture des frais financiers du 4ème trimestre 2012 et des projections des frais financiers sur les 3 premiers trimestres 2013 par les loyers nets du 4ème trimestre 2012 et ceux projetés sur les 3 premiers trimestres 2013.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2012

| | 31/12/2012 | Covenants bancaires | | Derniers ratios publiés | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Dette bancaire consolidée en M€** | **LTV maximum** | **ICR minimum** | **LTV** | **ICR** | **Échéance** | **Immeuble financé** |
| Société Générale /BECM | 41,2 | 65 % | 145 % | 50,1 % | 186 % | 15/04/2018 | Portefeuille "La Poste" |
| Société Générale (50 %) - Crédit Foncier (50 %) | 46,6 | 65 % | 110 % | 47 % | 140 % | 28/03/2017 | Massy Ampère & Montpellier |
| Société Générale | 12 | NA | 110 % | NA | 178 % | 14/01/2015 | Amiens & St Cloud |
| Pool PBB-CFF-SG-CACIB | 282,5 | 62,5 % | 120 % | 61.3 % | 156 % | 13/11/2017 | Locafimo |
| SAAR LB | 8,8 | 72 % | 176 % | 65 % | 274 % | 26/06/2019 | Berges de l'Ourcq |
| | 20,9 | 53 % | 192 % | 46 % | 316 % | 26/06/2019 | Comète-Plessis |
| | 20,2 | 63 % | 159 % | 56 % | 248 % | 26/06/2019 | Champigny Carnot |
| | 12,4 | 58 % | 178 % | 50 % | 277 % | 26/06/2019 | Jean Jaurès |
| | 15,9 | 52 % | 233 % | 51 % | 365 % | 26/06/2019 | Caen Colombelles |
| | 10,7 | 70 % | 148 % | 65 % | 238 % | 26/06/2019 | Etupes de l'Allan |
| | 5,9 | 60 % | 159 % | 55 % | 261 % | 26/06/2019 | Grenoble Polytec |
| | 19,5 | 56 % | 150 % | 49 % | 241 % | 26/06/2019 | Rueil National |
| Crédit Agricole IdF | 7,7 | 70 % | 115 % | 60 % | 115 % | 29/06/2022-29/06/2027 | Vélizy Energy II |
| Crédit Foncier | 10,3 | 65 % | 110 % | NA (*) | NA (*) | 30/06/2018 | Montrouge Arnoux |
| **Total** | **514,6** | | | | | | |

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

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

**Risques liés à l'évolution de l'environnement économique**

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction ("ICC") ou tout indice applicable à l'évolution des loyers quittancés.

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande dans le secteur d'activité au sein duquel opère le Groupe et, par là même, les besoins de développement de son parc d'immeubles de bureaux. Elle peut également avoir une incidence sur le taux d'occupation des biens immobiliers et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

La capacité des sociétés du Groupe à diminuer, maintenir ou augmenter les loyers à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction à la fois de l'évolution de l'offre et de la demande, et du marché, influencés par la conjoncture économique générale.

La valeur du portefeuille immobilier du Groupe dépend également de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et de la demande sur le marché, facteurs évoluant eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs du Groupe et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement peuvent donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution négative.

A titre indicatif, le taux de vacance EPRA du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2012 s'établit à 8,4 %, contre 8,7 % au 31 décembre 2011. Compte tenu des prévisions économiques pour 2013, le taux de vacance ne devrait pas évoluer sensiblement.

**Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses activités, le Groupe est confronté à de nombreux acteurs et doit faire face à une certaine concurrence dans le cadre de son activité de développement et dans celui de son activité locative.

Le Groupe se trouve en concurrence avec certains acteurs disposant d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants, ainsi que des opérateurs indépendants, peuvent également, dans certains cas, bénéficier d'une meilleure implantation régionale ou locale que le Groupe. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre permettent aux plus grands intervenants du marché de répondre à des appels d'offres concernant des acquisitions d'actifs à des conditions de prix qui ne correspondent pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que le Groupe s'est fixé.

**Risques liés au marché des immeubles de bureaux et des locaux tertiaires**

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux et locaux tertiaires sont fortement influencés par l'état de l'offre et de la demande. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité du Groupe dépend en partie de la disponibilité à l'achat d'actifs immobiliers offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement et de superficie.

**Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles**

La Société fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 2.3 du présent rapport de gestion.

Par ailleurs, dans le processus d'évaluation des immeubles, les experts internes de Tour Eiffel Asset Management sont en relation permanente avec les experts immobiliers indépendants, non seulement pour définir la mission et fournir les éléments de base concernant le patrimoine, mais aussi pour confronter les approches et critères de valorisation. La société ne modifie pas la valeur des actifs fournie par les experts indépendants.

L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter les états financiers de la Société pour les actifs qui sont valorisés à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé de la Société.

L'analyse de sensibilité du patrimoine consiste à calculer, à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012, leur variation sur la seule approche par capitalisation des revenus nets, selon l'hypothèse d'une variation des taux de rendement effectifs à la fois positive et négative de 25 BP et 50 BP, soit - 0,50 %, - 0,25 %, + 0,25 % et + 0,50 %.

L'application de ces hypothèses à chacun des immeubles donne les résultats globaux suivants :

1) Pour une hausse de 25 et 50 BP, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2012 diminuerait respectivement de 3 % et 5,9 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de la valeur du patrimoine dans le résultat consolidé respectivement de - 28,6 M€ et - 56,1 M€.

2) Pour une baisse de 25 et 50 BP, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2012 augmenterait respectivement de 3,4 % et 6,9 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de la valeur du patrimoine dans le résultat consolidé respectivement de + 32,1 M€ et + 65,6 M€.

En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de la Société, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment dépendants du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

**Risques liés à la défaillance des systèmes d'information**

Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.

**Risques juridiques**

De manière générale et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société ou du Groupe. La Société estime que les litiges en cours ont été dûment provisionnés.

Les acquisitions foncières réalisées par le Groupe se font systématiquement au moyen d'actes notariés dont l'établissement comprend des procédures mises en œuvre par des agents professionnels qui vérifient les risques juridiques inhérents aux immeubles.

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularité dont ces locataires pourraient être responsables, seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

**Dépendance à l'égard de brevets ou licences**

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Concernant le label "Parc Eiffel", outre la protection accordée par le biais d'actions en concurrence déloyale et/ou en parasitisme, le label "Parc Eiffel" est protégé contre l'utilisation des tiers depuis 1998 par le dépôt de cinq marques communautaires et françaises : lors du dépôt de la marque Parc Eiffel aucune opposition de la part d'un tiers n'a été formulée. En conséquence la Société de la Tour Eiffel est la seule société à pouvoir exploiter cette marque.

Les marques Tour Eiffel et Burj Eiffel ont été déposées en classes 36, 37, 41, 43 aux Emirats Arabes Unis en 2007 puis cédées à la société Eiffel Holding (anciennement Fanar). Toutefois, en cas de cession totale ou partielle de ces marques nationales par la société Eiffel Holding, celle-ci devra accorder préalablement un droit de préemption à la Société de la Tour Eiffel.

**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**

Notre Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés. 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 violation 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.

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 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, de l'exercice de sortie, 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.

La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, de nouvelles dispositions, connues sous le nom de "SIIC 4".

Deux mesures particulières doivent être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause.

   La Loi de Finances pour 2009 ("SIIC 5") a reporté du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2010 l'entrée en vigueur de la condition tenant à la détention du capital pour les SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1er janvier 2007, à condition que la société ait opté pour le régime fiscal des SIIC avant le 1er janvier 2007.

   En outre, la Loi de Finances pour 2009 prévoit 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.

Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette disposition relative à la détention de son capital. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

b) 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).

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.

**Risques liés à la règlementation fiscale**

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de la Société s'exercent, celles-ci se trouvent exposées à des risques fiscaux. Dans ce cas, la Société est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de la Société. La Société de la Tour Eiffel et Locafimo ont fait l'objet en 2012 de contrôles fiscaux (cf paragraphe 1.3 h).

**Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité**

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait devoir engager des dépenses supplémentaires pour adapter ses actifs aux nouvelles normes applicables.

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de légionnelle, de plomb et de pollution des sols. La responsabilité des sociétés du Groupe peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. Si de tels problèmes survenaient, ils pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux ou du local industriel concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants. Les commentaires émis par les bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle.

Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, les sociétés du Groupe font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

**Risques liés aux évolutions en matière de développement durable**

Les résultats du Groupe peuvent être influencés de diverses manières par l'évolution des normes en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou supranationales. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles détenus par le Groupe. Des coûts induits et des adaptations de processus peuvent en découler.

Des dispositions fiscales de taxation ou assimilées peuvent évoluer en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités comme l'émission de carbone ou, au contraire, en privilégiant d'autres.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou de certification peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires appréciés par les clients.

La Société anticipe ces évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation de son offre de produits et de services.

Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes ("Capex") pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale.

Au cours de l'exercice 2012, la société a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à affiner la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues. Elle a à cet effet sollicité le cabinet spécialisé Sinteo. Ainsi le groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

Cette démarche sera poursuivie dans le temps pour confirmer l'engagement social, sociétal et environnemental de la Société, comptant s'investir dans une stratégie d'amélioration constante à travers une liste détaillée d'indicateurs et d'objectifs de performance.

La Société a publié par anticipation en 2011 son premier rapport de responsabilité sociale et environnementale. Le rapport RSE 2012, figurant au paragraphe 6.3 du présent rapport, a été complété et enrichi, non seulement pour être conforme à la réglementation mais également pour déployer la stratégie du groupe auprès de ses parties prenantes. La cartographie entamée l'an passé s'est poursuivie pour couvrir désormais la majorité du patrimoine. Cette nouvelle étape permet désormais de structurer un plan d'actions pluri-annuel visant l'amélioration de la performance des actifs et sa mesure.

**Risques locatifs**

La mission de commercialisation des actifs immobiliers du Groupe est supervisée par la société Tour Eiffel Asset Management. Les objectifs liés à la commercialisation (prix, délai, cible) sont définis en collaboration avec l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui s'assure, en outre, de la solvabilité des locataires. Les propositions de contrats de location sont rédigées par des juristes à partir de contrats de bail types.

Les principaux locataires des immeubles détenus par le Groupe sont soit des entreprises de premier rang soit des organismes publics, permettant ainsi à priori de réduire le risque d'insolvabilité.

Lors de la signature des contrats de bail, le Groupe impose à ses locataires la constitution ou l'octroi de garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois mois de loyer.

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif ne répond pas aux mêmes critères de sélection notamment en ce qui concerne le profil des locataires ou les garanties ou sûretés fournies par ces derniers, ce qui est notamment le cas pour le portefeuille locatif du Groupe Locafimo. Une telle situation pourrait avoir un certain impact sur l'exposition du Groupe au risque d'insolvabilité de ses locataires et plus généralement sur le rendement, la croissance, l'activité et les résultats futurs du Groupe.

La facturation des éléments financiers des baux conclus par les sociétés du Groupe est réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière exclusivement mandatés par la Société. L'organisation et les contrôles de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges sont centralisés.

Certaines charges de fonctionnement des immeubles détenus par le Groupe sont refacturées aux locataires. Elles sont principalement constituées de prestations fournies dans le cadre de contrats annuels.

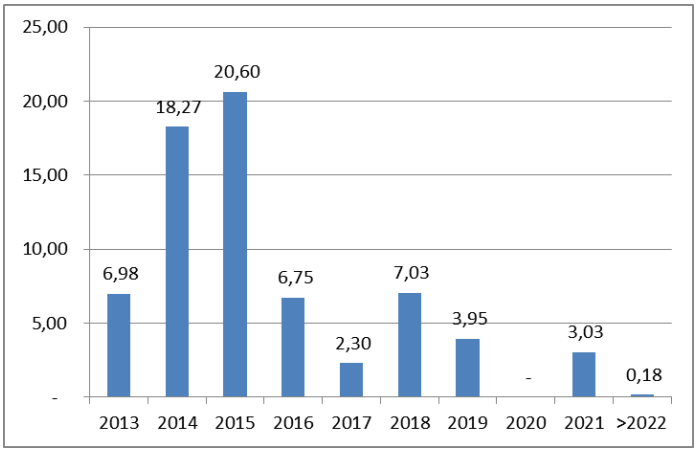
Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe de Tour Eiffel Asset Management qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2012, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

| N° | Locataires | Immeubles | % total des loyers sécurisés annualisés au 31/12/2012 |
|---|---|---|---|
| 1 | LA POSTE | 12 immeubles + immeuble Millénaire Locafimo + immeuble Cadéra Sud (Mérignac) + Parc des Tanneries (Strasbourg) | 13,8 % |
| 2 | ALSTOM | Massy + Nancy + Parc du Perray (Nantes) + Parc des Tanneries (Strasbourg) | 7,9 % |
| 3 | C&S Communication | Le Plessis Robinson | 5,7 % |
| 4 | NXP | Caen | 4,6 % |
| 5 | Ministère de l'intérieur | Asnières | 4,5 % |
| 6 | AIR LIQUIDE | Champigny + Parc du Perray (Nantes) | 4,4 % |
| 7 | ALTRAN | Vélizy Topaz | 4,2 % |
| 8 | SOLETANCHE (Vinci) | Rueil Malmaison | 4,1 % |
| 9 | ATOS | Aubervilliers | 2,9 % |
| 10 | Schneider Electric | Grenoble polytech + Montpellier (Arman F02) | 2,3 % |
| 11 | ARS Languedoc Roussillon | Parc du Millénaire (Montpellier) | 2,3 % |
| 12 | GEFCO | Sochaux | 2,2 % |
| 13 | Conseil Général de Seine Saint Denis | Bobigny | 2,1 % |
| 14 | CMN (Centre des Monuments nationaux) | Paris – Porte des Lilas | 2 % |
| 15 | POLE EMPLOI | Paris – Porte des Lilas + Parc des Tanneries (Strasbourg) | 1,9 % |
| 16 | EURO MEDIA France | STE – Saint-Cloud | 1,6 % |
| 17 | ANTALIS | Paris – Porte des Lilas | 1,5 % |
| 18 | Divers | Divers (<1,5 % par locataires) | 31,9 % |
| TOTAL | | | 100 % |

La situation locative globale au 31 décembre 2012 fait ressortir que près de 70 % des loyers globaux sont sécurisés par 26 baux avec des locataires de premier plan, dont l'échéance moyenne des baux se situe au deuxième trimestre 2016, le solde des loyers provenant d'immeubles multi-locataires (350 baux 3/6/9).

Echéance des baux du portefeuille au 31/12/2012 (en M€) :



Enfin, de manière générale, il est précisé qu'en France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers, qui sont d'ordre public, limitent notamment l'augmentation des loyers en les décorrélant des évolutions de marché. Il est également à noter que le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

**Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ("VEFA")**

Dans le cadre de son portefeuille d'engagements, le Groupe est amené à acquérir des immeubles à construire par le mécanisme des VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles à construire dans le cadre de VEFA, en raison notamment de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

**Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clefs**

Ces risques ont été atténués grâce à l'adoption en 2011 par le Conseil d'Administration d'un plan de succession, aux termes duquel la direction générale du groupe a été confiée à compter du 1er septembre 2012 à Monsieur Renaud Haberkorn, anciennement administrateur de la Société de la Tour Eiffel. Les anciens dirigeants, Messieurs Mark Inch (Président et Directeur Général) et Robert Waterland (Directeur général Délégué), dans un souci de transmission progressive et de pérennité, sont devenus à compter du 1er septembre 2012 respectivement Président du Conseil d'Administration et Conseiller immobilier du groupe.

Monsieur Renaud Haberkorn affiche une expérience internationale de 17 ans dans le domaine de l'immobilier et de la finance et connaît bien la société pour en avoir été administrateur de 2003 à 2006.

Il est à noter que Monsieur Jérôme Descamps a démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2012 ; son départ de la direction financière de Tour Eiffel Asset Management est prévu fin mars 2013. Monsieur Frédéric Maman, en charge de l'asset management du groupe depuis 2003, a été nommé Directeur Général Délégué à effet du 1er septembre 2012.

Un nouveau Directeur financier prendra ses fonctions début avril 2013.

**Risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management et de conseil**

Le Groupe dépend de la société Tour Eiffel Asset Management avec laquelle il a signé un contrat d'asset management d'une durée de cinq ans à compter du 1er janvier 2007, soit jusqu'au 31 décembre 2011. Ce contrat a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de cinq ans.

Le Groupe dépend également de la société Bluebird Investissements avec laquelle il a signé un contrat d'assistance notamment dans la gestion du portefeuille immobilier, l'acquisition de nouveaux immeubles et le conseil en matière de structuration de la dette, d'une durée indéterminée. Monsieur Mark Inch est gérant de Bluebird Investissements. Ces deux contrats sont mentionnés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Les contrats de services donnent lieu à des rémunérations aux conditions de marché, évaluées par comparaison par la Société.

Une rupture de contrat à l'initiative de Tour Eiffel Asset Management comme de Bluebird Investissements entraînerait incontestablement une perte de savoir-faire. S'agissant du contrat conclu avec Tour Eiffel Asset Management, la probabilité d'une rupture à l'initiative de celle-ci s'avère très faible sachant que cette société est dédiée à STE, dont elle est filiale à 100 %.

Quant au contrat avec Bluebird Investissements, il prévoit un préavis de rupture de deux ans destiné à permettre à la Société de la Tour Eiffel d'organiser une solution de remplacement.

**Risque de dépendance à l'égard des property managers**

La Société considère que le risque de dépendance de la société à l'égard des property managers est faible.

**Assurances et couverture des risques**

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances, placé auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs immobiliers considérés.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du Groupe à l'égard des tiers sont également assurées.

Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance "Tous Risques Chantier" et "Dommages Ouvrage". La gestion de ces programmes est centralisée par le mandataire exclusif de la Société qui coordonne, au niveau du Groupe, les actions avec les courtiers d'assurance. Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement. Le Groupe bénéficie de l'expertise de certains membres de l'équipe de Tour Eiffel Asset Management spécialisés en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2012 est de 1 269 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

| | |
|---|---|
| - Assurances "Multirisques Immeubles" : | 1 049 K€ |
| - Assurances "Responsabilité Civile" et "Corporate" : | 212 K€ |
| - Autres assurances : | 8 K€ |

La totalité des actifs immobiliers du Groupe est couverte au titre des garanties "Dommages" et "Responsabilité" par des polices d'assurances "Multirisques" souscrites auprès de compagnies d'assurance françaises.

**Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Au titre des douze derniers mois, il n'existe pas de procédures gouvernementales, judiciaires ou d'arbitrage ou, à la connaissance de la Société, de menace de telles procédures, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

# 5. ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## 5.1 Informations relatives au capital

### 5.1.1 Evolution du capital sur cinq ans

| Date | Opération | Montant des variations de capital | | Montant successif du capital | Nombre d'actions créées | Nombre d'actions après l'opération | Nominal de l'action |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nominal | Prime d'émission | | | | |
| **Situation au 31 décembre 2008** | – | – | – | **249 264 144 €** | – | **5 193 003** | **48 €** |
| 10 juin 2009 | Réduction de capital | 223 299 129 € | – | 25 965 015 € | – | 5 193 003 | 5 € |
| 10 juin 2009 (2) | Augmentation de capital | 1 200 165 € | 3 922 139 € | 27 165 180 € | 240 033 | 5 433 036 | 5 € |
| 27 octobre 2009 | Distribution d'une partie de la prime d'émission | – | -10 677 220 € | 27 165 180 € | – | 5 433 036 | 5 € |
| **Situation au 31 décembre 2009** | – | – | – | **27 165 180 €** | – | **5 433 036** | **5 €** |
| 20 mai 2010 | Distribution d'une partie de la prime d'émission | – | -7 318 611 € | 27 165 180 € | – | 5 433 036 | 5 € |
| 30 septembre 2010 (2) | Augmentation de capital | 796 240 € | 5 898 545,92 € | 27 961 420 € | 159 248 | 5 592 284 | 5 € |
| **Situation au 31 décembre 2010** | – | – | – | **27 961 420 €** | – | **5 592 284** | **5 €** |
| 18 mai 2011 (1) | Augmentation de capital | 7 500 € | 41 805,00 € | 27 968 920 € | 1 500 | 5 593 784 | 5 € |
| 20 juin 2011 (2) | Augmentation de capital | 690 965 € | 7 215 056,53 € | 28 659 885 € | 138 193 | 5 731 977 | 5 € |
| 19 septembre 2011 (2) | Augmentation de capital | 21 475 € | 212 387,75 € | 28 681 360 € | 4 295 | 5 736 272 | 5 € |
| **Situation au 31 décembre 2011** | – | – | – | **28 681 360 €** | – | **5 736 272** | **5 €** |
| 21 juin 2012 (2) | Augmentation de capital | 917 080 € | 4 812 835,84 € | 29 598 440 € | 183 416 | 5 919 688 | 5 € |
| 3 octobre 2012 (2) | Augmentation de capital | 954 615 € | 6 117 172,92 € | 30 553 055 € | 190 923 | 6 110 611 | 5 € |
| **Situation au 31 décembre 2012** | – | – | – | **30 553 055 €** | – | **6 110 611** | **5 €** |

*(1) exercice d'options de souscription d'actions*

*(2) exercice de l'option de paiement du dividende en actions*

### 5.1.2 Opérations d'achat d'actions

Au cours de l'exercice 2012, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés, le premier mis en place le 16 juin 2011, le second mis en place par le Conseil d'Administration du 21 juin 2012 sur délégation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012.

| Bilan 2012 Programme de Rachat | | | |
|---|---|---|---|
| | **Quantité** | **Cours Moyen** | **Total** |
| **Achats** | 65 350 | 39,90 € | 2 607 196,49 € |
| **Vente** | 64 403 | 39,91 € | 2 570 162,16 € |
| **Transferts** | | | |
| **Frais de négociation** | | | |

Nombre des actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice : 94 597
Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 5 841 364,75 € (valeur par action : 61,75 €)

Valeur nominale pour chacune des finalités : valeur nominale des actions 5 €

Nombre des actions utilisées : 0

Eventuelles réallocations dont les actions ont fait l'objet et fraction du capital qu'elle représente : néant

Prochain programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 30 mai 2013 d'autoriser le Conseil d'Administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,

- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,

- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions proposées à l'Assemblée Générale du 30 mai 2013 seront les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat sera autorisé : 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013, soit jusqu'au 30 novembre 2014.

Répartition par objectif des titres de capital détenus au 28 février 2013 :

- contrat de liquidité : 1 593 actions
- attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites : 92 594 actions
- le cas échéant, opérations de croissance externe : néant

## 5.2 Actionnariat du groupe

Seuils statutaires

Il n'existe pas de seuil statutaire devant faire l'objet d'une déclaration de franchissement.

Droits de vote double

Il n'existe pas de droits de vote double.

Evolution de l'actionnariat sur l'année 2012

- BNP Paribas Asset Management (1, boulevard Haussmann, 75009 Paris), pour l'ensemble des sociétés de gestion pour compte de tiers du Groupe BNP Paribas, a déclaré avoir franchi en baisse, le 15 mars 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.

- F&C Asset Management Plc (80 George Street, Edimbourg, EH2 3BU, Ecosse, Royaume Uni) a déclaré avoir franchi en hausse, le 25 juillet 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, puis en baisse le 20 août 2012.

Notre Société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2012

- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/20ème du capital ou des droits de vote :
  ING Clarion (devenue CBRE Clarion),

- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/10ème du capital ou des droits de vote :
  Eiffel Holding Ltd (incluant les actions détenues par les personnes agissant de concert).

Evolution significative de l'actionnariat au cours des trois dernières années

A la connaissance de la Société, au cours des exercices 2010, 2011 et 2012 :

- *BNP Paribas Asset Management*

  BNP Paribas Asset Management, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse, le 22 novembre 2010, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, tout en précisant que cette participation dans le capital de notre société résulte de la reprise des activités de gestion de la SA Fortis Investment Management lors de la fusion absorption intervenue le 3 mai 2010.

  BNP Paribas Asset Management a déclaré au cours de l'exercice 2011 avoir franchi les seuils de 5 % du capital et des droits de vote :
  . en hausse le 2 juin 2011,
  . en baisse le 14 juin 2011,
  . en hausse le 16 juin 2011,
  . en baisse le 21 juin 2011,
  . en hausse le 27 juillet 2011.

  BNP Paribas Asset Management a déclaré au cours de l'exercice 2012 avoir franchi en baisse, le 15 mars 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.

- *F&C Asset Management Plc*

  F&C Asset Management Plc (80 George Street, Edimbourg, EH2 3BU, Ecosse, Royaume Uni) a déclaré avoir franchi en hausse, le 25 juillet 2012, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, puis en baisse le 20 août 2012.

- *Nomura Asset Management Co. Ltd*

  Cette société, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse le 20 octobre 2010 les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de notre société.

- *DLIBJ Asset Management Co. Ltd / DIAM Co.*

  Cette société, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 décembre 2010, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans
## Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans
Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

| Actionnariat | Situation au 31.12.2012 | | | Situation au 31.12.2011 | | | Situation au 31.12.2010 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre d'actions | % du capital | % des droits de vote (1) | Nombre d'actions | % du capital | % des droits de vote (1) | Nombre d'actions | % du capital | % des droits de vote (1) |
| **Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (2)** | | | | | | | | | |
| Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs (2) | 676 486 | 2,62 | 2,62 | 577 095 | 10,06 | 10,06 | 574 407 | 10,27 | 10,27 |
| **Autres actionnaires détenant plus de 5 % du capital (3)** | | | | | | | | | |
| Eiffel Holding Ltd *non résident* | 516 567 | 9,51 | 9,51 | 516 567 | 9,51 | 9,51 | 516 567 | 9,51 | 9,51 |
| ING Clarion devenu CBRE Clarion *non résident* | 165 800 | 6,53 | 6,53 | 165 800 | 6,53 | 6,53 | 165 800 | 6,53 | 6,53 |
| BNP Paribas Asset Management SAS *résident* | na (4) | na (4) | na (4) | 402 778 | 7,03 | 7,03 | | | |
| **Auto détention** | | | | | | | | | |
| Actions autodétenues | 94 597 | 1,54 | 1,54 | 93 650 | 1,63 | 1,63 | 96 041 | 1,72 | 1,72 |

(1) pourcentage calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote

(2) les actions des administrateurs sont prises en compte à partir de l'exercice 2012
Sont également comprises les actions détenues par la société Eiffel Holding, dont Monsieur Mark Inch est associé et dirigeant, et Monsieur Robert Waterland associé

(3) sur la base de la dernière déclaration de franchissement de seuil

(4) na : actionnaires ayant franchi le seuil de 5 % à la baisse

Pour mémoire, nombre d'actions formant le capital social :

- au 31 décembre 2012 : 6 110 611

- au 31 décembre 2011 : 5 736 272

- au 31 décembre 2010 : 5 592 284

## 5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

| exercice | dividende | nombre d'actions | nominal |
|---|---|---|---|
| 2008 | acompte 3,50 € | 5 193 003 | 48 € |
| 2008 | 1,50 € | 5 433 036 | 5 € |
| 2009 (*) | 0 | 5 433 036 | 5 € |
| 2009 | 0,62 € (**) | 5 433 036 | 5 € |
| 2010 | acompte de 2,00 € | 5 433 036 | 5 € |
| 2010 | solde de 2,20 € | 5 593 784 | 5 € |
| 2011 | acompte de 2,10 € | 5 731 977 | 5 € |
| 2011 | solde de 2,10 € | 5 736 272 | 5 € |
| 2012 | acompte de 2,10 € | 5 919 688 | 5 € |

*(*) Distribution de 2€ par action par prélèvement sur la prime d'émission suite à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2009.*
*(**) Prélevé sur les postes "autres réserves" et "réserve légale" ; à ce dividende s'ajoute un montant de 1,38 € par action prélevé sur la prime d'émission.*

Au titre de l'exercice 2009, il est rappelé que l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2009 a décidé de distribuer 2 € par action (hors actions auto-détenues) prélevés sur la prime d'émission.
L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2010 a décidé de distribuer 2 € par action prélevés sur les réserves et la prime d'émission.

Politique de dividende

La politique de distribution de dividende respecte les règles liées au statut de SIIC. En particulier, 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et 50 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de société immobilière fiscalement transparente ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

L'option SIIC a été exercée le 15 avril 2004 avec effet à compter de l'exercice 2004.

Les dividendes et acomptes sur dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L1126-1 et L1126-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques).

La Société de la Tour Eiffel entend continuer à procéder, dans la mesure des résultats que le développement de son activité lui permettra de dégager, à des distributions semestrielles.

## 5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société

### 5.4.1 Rachat

Au cours de l'exercice 2012, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés.

Le premier programme, mis en place par le Conseil d'Administration du 16 juin 2011 sur délégation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2011, avait pour objet :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises aux mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui sont liées à la société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Ce programme ne pouvait pas être utilisé en période d'offre d'achat ou d'échange.

Le deuxième programme, mis en place par le Conseil d'Administration du 21 juin 2012 sur délégation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012, a pour objet :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,

- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,

- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Ce programme ne peut pas être utilisé en période d'offre d'achat ou d'échange.

Le contrat de liquidité associé au programme de rachat d'actions initial s'est poursuivi au cours de l'exercice 2012.

5.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

Le plan n° 5 d'options de souscription d'actions attribuées par le Conseil d'Administration le 29 mars 2007 est arrivé à échéance le 29 mars 2012 (sans avoir été exercé).

Par ailleurs, le Conseil d'Administration, faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2012, dans sa seizième résolution, a attribué au cours de l'exercice les options de souscription d'actions ci-dessous :

- le 4 septembre, 85 000 options de souscription d'actions à certains mandataires sociaux,
- et le 11 octobre, 14 862 options de souscription d'actions à un mandataire social.

En conséquence, l'ensemble des plans de stock options représente désormais 2,56 % du capital.

Récapitulatif des plans d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité

| **Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité autorisées par l'Assemblée Générale du 29 mars 2007** (nombre et prix d'exercice du plan 7 réajustés les 27 octobre 2009 et 28 mai 2010) | | |
|---|---|---|
| **date du Conseil d'Administration** | 11.12.2008 | 15.10.2009 |
| **numéro de plan** | plan n° 7 | plan n° 8 |
| nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées | 28 198 | 28 427 |
| *par les mandataires sociaux de la société et de filiale* | 28 198 | 28 427 |
| *par les dix premiers attributaires salariés* | | |
| date d'expiration | 11/12/2013 | 15/10/2014 |
| prix de souscription ou d'achat | 32,87 € | 45,95 € |
| nombre d'actions levées et vendues | 1 500 | 0 |
| options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques | 0 | 0 |
| **options de souscription ou d'achat d'actions restantes** | **26 698** | **28 427** |

| **Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions autorisées par l'Assemblée Générale du 24 mai 2012** | | |
|---|---|---|
| **date du Conseil d'Administration** | 4.09.2012 | 11.10.2012 |
| **numéro de plan** | plan n° 9 | plan n° 10 |
| nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées | 85 000 | 14 862 |
| *par les mandataires sociaux de la société et de filiale* | 85 000 | 14 862 |
| *par les dix premiers attributaires salariés* | | |
| date d'expiration | 4.09.2017 | 11.10.2017 |
| prix de souscription ou d'achat | 43,49 € | 41,54 € |
| nombre d'actions levées et vendues | 0 | 0 |
| options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques | 0 | 0 |
| **options de souscription ou d'achat d'actions restantes** | **85 000** | **14 862** |

### 5.4.3 Opérations réalisées par les dirigeants

| Opérations de l'exercice 2012 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Date** | **Type d'opération** | **Personne** | **Nombre d'actions** | **Prix unitaire** | **Montant de l'opération** |
| 24/05/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 692 | 37,505 € | 25 953,46 € |
| 25/05/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 5 158 | 37,624 € | 194 064,59 € |
| 20/06/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 2 000 | 35,614 € | 71 228,00 € |
| 22/06/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 307 | 35,01 € | 10 748,07 € |
| 25/06/2012 | souscription | Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, président et directeur général | 869 | 31,24 € | 27 147,56 € |
| 25/06/2012 | souscription | personne physique liée à Mark Inch, président et directeur général | 148 | 31,24 € | 4 623,52 € |
| 25/06/2012 | souscription | personne physique liée à Mark Inch, président et directeur général | 156 | 31,24 € | 4 873,44 € |
| 25/06/2012 | souscription | Mark Inch, Président et directeur général | 861 | 31,24 € | 26 897,64 € |
| 25/06/2012 | souscription | Robert Guy Waterland, directeur général délégué | 797 | 31,24 € | 24 898,28 € |
| 25/06/2012 | souscription | Jérôme Descamps, directeur général délégué et administrateur | 219 | 31,24 € | 6 841,56 € |
| 25/06/2012 | souscription | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 35 199 | 31,24 € | 1 099 616,82 € |
| 27/06/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 2 693 | 35,30 € | 95 063,13 € |
| 28/06/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président et directeur général, et Robert Waterland, directeur général délégué | 18 300 | 35,5164 € | 649 950,00 € |
| 28/06/2012 | acquisition | Euresa-Life, personne morale liée à Renaud Haberkorn, administrateur | 20 000 | 35,50 € | 710 000,00 € |
| 10/10/2012 | souscription | Jérôme Descamps, directeur général délégué et administrateur | 203 | 37,04 € | 7 519,12 € |
| 10/10/2012 | souscription | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président, et Robert Waterland, administrateur | 30 362 | 37,04 € | 1 124 608,48 € |
| 10/10/2012 | souscription | Robert Guy Waterland, administrateur | 794 | 37,04 € | 29 409,76 € |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10/10/2012 | souscription | Mark Inch, Président du Conseil d'Administration | 853 | 37,04 € | 31 595,12 € |
| 10/10/2012 | souscription | personne physique liée à Mark Inch, Président du Conseil d'Administration | 140 | 37,04 € | 5 185,60 € |
| 10/10/2012 | souscription | personne physique liée à Mark Inch, Président du Conseil d'Administration | 133 | 37,04 € | 4 926,32 € |
| 10/10/2012 | souscription | Bluebird Investissements, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'Administration | 782 | 37,04 € | 28 965,28 € |
| 10/10/2012 | souscription | Richard Nottage, administrateur | 88 | 37,04 € | 3 259,52 € |
| 10/10/2012 | souscription | Frédéric Maman, directeur général délégué et administrateur | 130 | 37,04 € | 4 815,20 € |
| 10/10/2012 | acquisition | Euresa-Life, personne morale liée à Renaud Haberkorn, administrateur | 793 | 37,00 € | 29 341,00 € |
| 15/10/2012 | cession | Richard Nottage, administrateur | 41 | 41,50 € | 1 701,50 € |
| 16/10/2012 | acquisition | Frédéric Maman, directeur général délégué et administrateur | 401 | 42,56 € | 17 083,54 € |
| 24/10/2012 | acquisition | Mark Inch, Président du Conseil d'Administration | 10 000 | 43,00 € | 430 000,00 € |
| 24/10/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'Administration, et Robert Waterland, administrateur | 10 000 | 43,00 € | 430 000,00 € |
| 29/11/2012 | cession | Eiffel Holding, personne morale liée à Mark Inch, Président du Conseil d'Administration, et Robert Waterland, administrateur | 20 000 | 45,00 € | 900 000,00 € |

## 5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

En application de l'article L225-100-3 du Code de commerce issu de la loi 2007-387 du 31 mars 2007 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, nous vous informons que :

- le contrat de prestations de service signé avec Tour Eiffel Asset Management (précédemment dénommée "Awon Asset Management") le 26 avril 2004, modifié à compter du 1er janvier 2007, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation ;

- Dans un contrat d'emprunt bancaire, le changement de contrôle de la Société de la Tour Eiffel, au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, est un cas de remboursement anticipé obligatoire. Il en est de même dans un deuxième contrat d'emprunt bancaire, si la prise de contrôle n'est pas agréée par la majorité du Conseil d'Administration.

- le contrat de prestations de service signé avec Bluebird Investissements le 17 janvier 2007 à effet du 1er janvier 2007 pour une durée indéterminée, modifié par avenant en date du 10 juin 2009, prévoit un préavis de deux ans en cas de résiliation. A noter que ce contrat a pris fin le 1er janvier 2013, date à laquelle un nouveau contrat a pris effet, pour une durée s'achevant le 31 août 2014.

- le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland prévoit, en cas de départ contraint de l'intéressé, une indemnité maximum de deux ans de rémunération. A noter que ce contrat de travail a pris fin le 28 février 2013. Un nouveau contrat de travail à durée déterminée a été conclu entre Monsieur Robert Waterland et la société Tour Eiffel Asset Management, filiale, qui prendra fin le 31 août 2014.

- Une indemnité de révocation de 1 200 000 € est allouée à Monsieur Renaud Haberkorn, en cas de départ contraint non lié à une faute de sa part. Le versement de cette indemnité est soumis à la réalisation de critères de performance.

## 6. INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

### 6.1 Organisation sociale

Au 31 décembre 2012, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élève à un salarié.

Les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe sont employées par la société Tour Eiffel Asset Management, filiale à 100 %. Cette société a été acquise par la Société de la Tour Eiffel le 16 mai 2006 auprès de la société Awon Participations dans laquelle Messieurs Mark Inch et Robert Waterland détenaient une participation très minoritaire.

Un contrat-cadre d'asset management a été conclu le 26 avril 2004 avec Tour Eiffel Asset Management et autorisé en tant que convention réglementée par le Conseil d'Administration du 2 avril 2004, puis ratifié par l'Assemblée Générale des actionnaires le 18 mai 2004. Aux termes de ce contrat, cette société, qui n'avait à l'origine pas de lien capitalistique avec sa société-mère, est investie des missions suivantes : conseil dans l'acquisition des immeubles, management des immeubles du Groupe en vue de l'optimisation de leur revenu locatif et de leur valorisation, et administration des sociétés du groupe.

Ce contrat a été amendé par avenant n° 1 signé le 30 novembre 2006 avec effet au 1er janvier 2007, afin de modifier la durée, pour la porter à cinq ans à compter du 1er janvier 2007, renouvelable ensuite par tacite reconduction, d'y ajouter des missions complémentaires et de simplifier les conditions financières en raison de l'intégration de Tour Eiffel Asset Management dans le Groupe. Ce contrat a été reconduit jusqu'au 1er janvier 2019 et sera en 2013 adapté à l'évolution des activités du groupe Société de la Tour Eiffel.

Tour Eiffel Asset Management consacre à présent exclusivement son activité à sa maison-mère.

Au 31 décembre 2012, l'effectif du Groupe s'élève à 25 salariés. Il s'élevait à 25 salariés au 31 décembre 2011, 23 salariés au 31 décembre 2010 et à 24 salariés au 31 décembre 2009. Le personnel est composé de 15 femmes et de 10 hommes, 17 cadres et 8 non-cadres. La moyenne d'âge est de 43 ans. En 2012, une personne a été embauchée, une autre ne fait plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2012 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 16 056 euros. A titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

Par ailleurs, la gestion du patrimoine du Groupe est confiée aux sociétés suivantes : Savills Gestion, CB Richard Ellis Property Management, Valreim, Telmma et Nexity.

## 6.2 Activité de la fondation d'entreprise

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, créée en 2007, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Sous la présidence de Robert Waterland, elle a été prorogée pour cinq ans en janvier 2012 avec un nouveau programme pluriannuel de 150 000 €.

"Parce qu'il renvoie au fabuleux héritage de l'un des plus grands inventeurs de son siècle, un nom comme celui de la Société de la Tour Eiffel crée des obligations", expliquent Mark Inch et Robert Waterland, représentants avec Madame Mercedes Erra de la Société de la Tour Eiffel au sein du Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise. "Nous sommes donc fiers de faire partager les valeurs d'innovation et de performance de l'entreprise en mettant le pied à l'étrier à des jeunes intéressés par notre métier au sens large. Nous sommes nous-mêmes des entrepreneurs qui sommes partis de rien et nous nous rappelons combien il est important – et encore plus difficile aujourd'hui – de trouver son premier emploi. Or, c'est le premier pas qui compte, celui qui aide à se faire connaître et à entrer dans le circuit professionnel. Nous avons donc choisi de faciliter ce premier pas".

La loi du 1er août 2003 a mis en place une incitation fiscale favorable à la création de fondations d'entreprise. Les dons des personnes morales sont en effet déductibles de l'IS à hauteur de 60 % des fonds versés dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel. Certes, ces dispositions se superposent à celles du régime fiscal particulier des SIIC. Il n'en reste pas moins que les fondations d'entreprise représentent désormais un outil stratégique permettant aux sociétés d'inscrire leurs engagements et leurs préoccupations citoyennes dans une démarche clairement identifiée.

Au cours de son premier programme 2007 - 2012, la Fondation d'entreprise a organisé deux concours, le premier en 2008 sur la conception d'un édifice de très grande hauteur au Champ de mars à Paris, le deuxième en 2010 sur l'aménagement de l'ancienne passerelle de chemin de fer construite au-dessus de la Garonne à Bordeaux en 1860 par Gustave Eiffel ; puis elle a offert en 2011 une bourse d'études sur le thème de réalisations peu connues, voire oubliées, de Gustave Eiffel dans un pays étranger. Les lauréates ont ainsi reçu une dotation de 17 000 € pour un voyage d'études en Amérique du Sud à partir duquel ont été réalisés un film et un recueil, rendant compte de la présence de Gustave Eiffel dans cette région du monde.

Au cours de son deuxième programme 2012 - 2017, le soutien de jeunes étudiants, dans des moments essentiels de leur carrière professionnelle, restera son cœur d'action et les futurs projets développés seront liés à l'histoire et à l'héritage de Gustave Eiffel.

## 6.3 Rapport de responsabilité sociale et environnementale

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

# Rapport de responsabilité sociale et environnementale 2012

## Société de la Tour Eiffel

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# Sommaire


1/ EDITO ..... page 3

UNE DEMARCHE TRANSPARENTE... ..... page 4

... DES CONTRIBUTIONS AFFIRMEES ..... page 5

REPORTING DES INDICATEURS DE PERFORMANCE 2012 ..... page 7

2/ UN ENGAGEMENT CITOYEN ..... page 11

L'EGALITE HOMME-FEMME ..... page 12

TRANSPARENCE ET DEONTOLOGIE ..... page 12

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET RESPONSABILITE SOCIETALE ..... page 12

3/ UNE STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA GESTION DES ACTIFS ..... page 14

INDICATEURS CLES 2012 ..... page 16

4/ UNE FEUILLE DE ROUTE VOLONTARISTE POUR 2015 ..... page 18

UN PLAN D'ACTION PLURIANNUEL ..... page 19

DES DEVELOPPEMENTS A HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ..... page 21

L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE COMME LEVIER D'AMELIORATION ..... page 22

CONCLUSION ..... page 26

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# 1/ EDITO

***« Assumer nos responsabilités »***

**Renaud HABERKORN**
Directeur Général

*La Responsabilité Sociale et Environnementale est devenue un sujet majeur qui impacte à plusieurs niveaux notre stratégie. D'abord, elle est importante pour nos utilisateurs car la performance énergétique fait partie de leurs critères de choix et naturellement, satisfaire leur demande est essentiel pour nous. Ensuite, elle est importante pour nos investisseurs qui souhaitent connaître nos performances et notre démarche. Pour eux, nous sommes prêts à nous comparer, nous noter et nous améliorer dans le cadre de notre politique de Développement Durable. Enfin, elle est importante pour nos équipes qui s'impliquent non seulement en tant que collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel mais aussi à titre individuel dans le cadre de l'effort global de maîtrise de notre empreinte environnementale.*

*Notre stratégie est tellement impactée par la RSE qu'elle nous a poussés à définir deux nouvelles approches. L'une est macro, il s'agit de redéfinir notre portefeuille en mettant en avant des actifs à hautes qualités environnementales. L'autre est micro, il s'agit d'avoir une politique d'investissement efficace qui vise à l'amélioration de la performance de façon granulaire.*

*Nos investissements s'orientent principalement désormais vers des actifs labellisés ou labellisables et positionnés proches de nœuds de transports en commun : ils présentent une meilleure qualité, un plus grand attrait et participent à notre échelle à l'amélioration globale de la pérennité de la planète. Nous souhaitons accélérer ce processus qui possède d'ailleurs des bénéfices induits plus qu'appréciables (diminution de la vacance, sécurisation des loyers, attrait des grands utilisateurs, …).*

*La nécessité de se fixer des objectifs en termes d'Immobilier durable sur l'ensemble de notre patrimoine était apparue très en amont dans notre réflexion, dès 2005, quand nous avons commencé à nous positionner sur des actifs de haute qualité : Rueil, Porte des Lilas, Vélizy, Massy. Cette prise en compte a plu à nos utilisateurs ce qui nous a encouragés à la poursuivre. Aujourd'hui, le fleuron de notre portefeuille se situe à ce niveau et nous essayons d'en rapprocher le reste du parc, non seulement dans le cadre du contexte réglementaire mais aussi car cela répond à une attente du marché.*

*Nous avons commencé à publier l'an passé en avance de la réglementation un rapport RSE qui n'a eu que peu d'écho. Mais être un précurseur, c'est aussi s'engager pour ouvrir la voie sans attendre de retours immédiats. Notre démarche se développe sur le long terme et nous anticipons les demandes des investisseurs comme nous l'avons fait avec les utilisateurs. Les évolutions de ce rapport 2012 nous avancent encore davantage sur ce chemin.*

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# UNE DEMARCHE TRANSPARENTE…

***« L'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de construire sa crédibilité au regard des critères environnementaux de façon structurée et progressive».***

La Société de la Tour Eiffel entreprend cette année la réalisation de son deuxième rapport de responsabilité sociale et environnementale. Désormais réglementaire, il vise autant à répondre aux obligations issues de la loi Grenelle II qu'à déployer la stratégie du groupe auprès de ses parties prenantes.

La cartographie du patrimoine entamée l'an passé s'est poursuivie pour couvrir désormais la majorité du patrimoine : cinq parcs d'activités et trois immeubles de bureaux y ont été intégrés en 2012. Cette nouvelle étape permet désormais de structurer un plan d'actions pluri-annuel visant l'amélioration de la performance des actifs et sa mesure. **Les progrès pourront ainsi être suivis par l'ensemble de nos partenaires.**

C'est dans cet objectif que cette année, la Société de la Tour Eiffel, présente ses données environnementales conformément au référentiel défini par la GRI (Global Reporting Initiative) et aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), et choisit de communiquer sa performance auprès de plusieurs grands organismes de marché telles que le GRESB, l'IPD ou la GRI.

Cette **recherche de transparence et de comparabilité** trouve aussi sa réalisation par la participation active de la Société de la Tour Eiffel à la création de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui aide à mesurer la progression de notre démarche et à anticiper les tendances de place.

L'action entreprise dans le futur s'articulera autour de trois orientations majeures :

- **Une stratégie globale** de développement du portefeuille en privilégiant les actifs correspondant aux critères de qualités compatibles avec les objectifs environnementaux fixés ;
- **Un dialogue vertueux** avec les utilisateurs afin de créer le contexte favorable à la mise en place d'actions communes et de politiques de travaux efficaces ;
- **Un process de gestion et d'analyse** des indicateurs environnementaux du portefeuille visant à assurer l'anticipation des prochaines réglementations.

## Global Reporting Initiative

La Société de la Tour Eiffel s'est basée sur les lignes directrices 3.1 édictées par la GRI pour établir son rapport de responsabilité sociale et environnementale. Son engagement et sa transparence ont permis d'atteindre le **niveau B+,** vérifié par le cabinet Sinteo.

*L'index de correspondances GRI est disponible en annexe.*

## … DES CONTRIBUTIONS AFFIRMEES.

La Société de la Tour Eiffel applique à partir de 2012 les recommandations de l'EPRA[1] et utilise les indicateurs issus du protocole de la GRI.

Pour 2013, la société entend étendre le périmètre des indicateurs préconisés et se conformer ainsi aux standards internationaux les plus avancés.

La Société de la Tour Eiffel contribue activement depuis quelques années à l'implémentation de la base de données environnementales IPD.

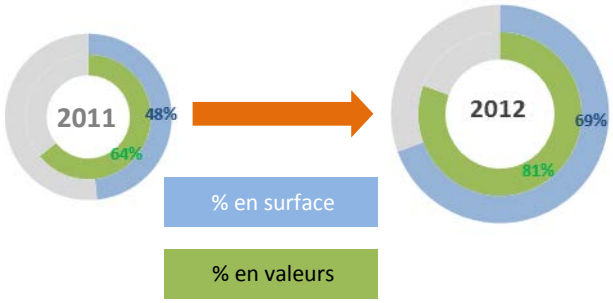
La Société de la Tour Eiffel a participé à la création de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
L´OID est une association indépendante constituée d´acteurs privés et publics de l´immobilier tertiaire.
Mettant en commun et de manière anonyme des données techniques de bâtiments dont l´exploitation, selon une méthode uniforme, constitue des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique du parc français.

La Société de la Tour Eiffel est administrateur de la Fédération des Sociétés d'Investissement Immobilier et Foncières. A ce titre, elle siège au sein de la commission développement durable.

[1] EPRA's Best practices Recommendations (septembre 2011)

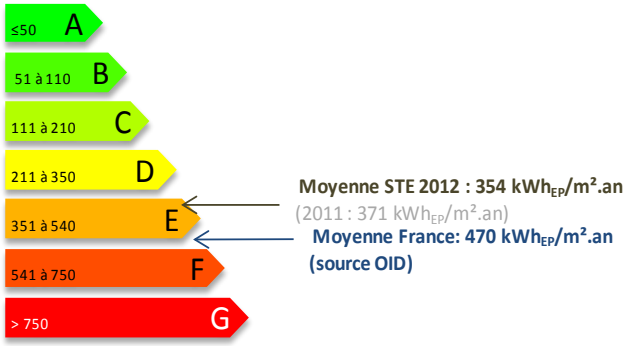
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## CHIFFRES CLES 2012

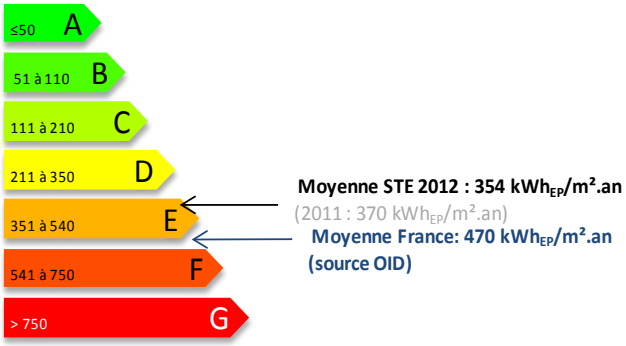



**81 %**

**Pourcentage du patrimoine cartographié en 2012 en valeurs, représentant 69 % de la surface valeur du patrimoine**




Sur les périmètres de collecte 2011 et 2012




A périmètre constant

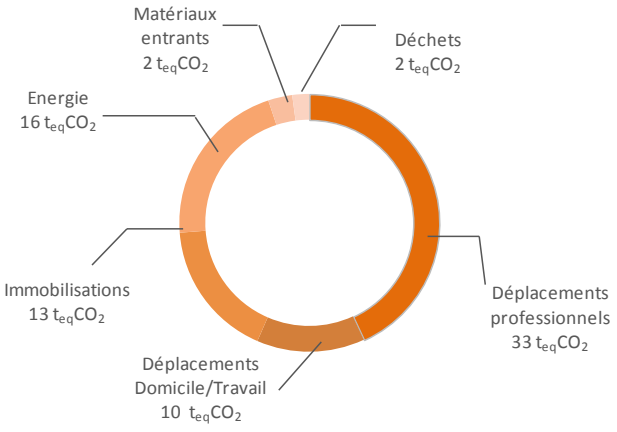
**354 $kWh_{EP}/m^2.an$**

**Consommation moyenne d'énergie du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, soit une consommation 25 % inférieure à la moyenne France**

**3 t $CO_2e$ par personne**

**Bilan carbone *corporate* en 2012 incluant 27 personnes : soit une diminution de 50 % par rapport à 2011**

**REPORTING DES INDICATEURS DE PERFORMANCE 2012**




page 6 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

L'ensemble des indicateurs consolidés par typologie est présenté ci-après et une sélection des principaux indicateurs est détaillée en annexe pour chaque actif du périmètre.

| **Périmètre** GLOBAL | **Référence** GRI CRESS - EPRA | Taux de fiabilité (2012) | **Indicateurs** Unité | **Années** % de couverture du patrimoine **2012** 69% | **2011** 49% |
|---|---|---|---|---|---|
| **ENERGIE** | | | | | |
| Notation CarbonScreen© performance intrinsèque | - | 100% | /100 | 54 | 55 |
| Consommation d'énergie totale | EN 3 & 4 | 71% | $MWh_{EF}$ | 55 460 ✓ | 35 345 |
| Dont fossile | EN 3 | | $MWh_{EF}$ | 1 510 | 1 311 |
| Dont électricité | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 48 892 | 31 869 |
| Dont réseau urbain | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 5 058 | 2 165 |
| **… Par m²** | CRE 1 | | **$kwh_{EF}/m²$** | **148** ✓ | **152** |
| | CRE 1 | | **$kwh_{EP}/m²$** | **354** ✓ | **369** |
| **GES** | | | | | |
| Emissions totales | EN 16 | 71% | T $CO_2e$ | 5 545 ✓ | 3 444 |
| Dont directes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 353 | 307 |
| Dont indirectes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 5 191 | 3 137 |
| **… Par m²** | EN8 | | **kg $CO_2e$ / m²** | **15** | **15** |
| **EAU** | | | | | |
| Consommation totale | EN8 | 61% | $m^3$ | 56 815 ✓ | 48 699 |
| **… Par personne** | CRE3 | | **$m^3$/ nbETP** | **5,8** | **5,4** |
| **DECHETS** | | | | | |
| Tonnage total | EN22 | 32% | T | 550 | 662 |
| **… Par personne** | - | | **kg/nbETP** | **91,5** | **168,5** |
| **% de déchets valorisés²** | **EN22** | | **%** | **87%** | **75%** |

✓ **Indicateurs ayant fait l'objet de travaux de vérification par PricewaterhouseCoopers Audit.**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# Note méthodologique

Le reporting présenté se base sur les indicateurs définis par le décret n°2012-557 du 24 avril 2012, dans la version appliquée aux sociétés cotées, et les recommandations de l'EPRA.

Pour les données corporate, les deux entités Société de la Tour Eiffel (STE) et Tour Eiffel Asset Management (TEAM) sont présentées de manière conjointe pour des raisons de cohérence

Pour les données relatives au patrimoine détenu par STE, le périmètre de reporting RSE couvre 81 % du patrimoine en valeur et 68 % en surface réparti entre les quatre typologies d'actifs détenus par la Société de la Tour Eiffel :

- Bureaux ;
- Parcs d'activités (également nommés Parcs Eiffel) ;
- Activités (bâtiments distincts des locaux d'activités des Parcs Eiffel) ;
- Entrepôts, Centres de messageries.

Les actifs exclus du périmètre 2012 indiqué ci-dessus répondent à l'un des critères suivants :

- Actifs en **développement**. Le Site de Montrouge est actuellement en construction ;
- Actifs en cours de **cession** ou effectivement cédés durant l'année 2012 – valorisés ou non dans le patrimoine de la société ;
- Actifs jugés **non pertinents** au sens de la stratégie de gestion du patrimoine de la société.

Les données publiées pour l'année 2012 couvrent la période du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012 et ont fait l'objet d'une revue par PricewaterhouseCoopers Audit, commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel.

**→ Un guide méthodologique détaillé est mis à disposition sur notre site internet, rubrique RSE.**

| Périmètre | Référence | Indicateurs | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BUREAUX** | GRI CRESS - EPRA | Taux de fiabilité (2012) | Unité | Années<br>% de couverture du patrimoine | |
| | | | | **2012**<br>79% | **2011**<br>70% |
| **ENERGIE** | | | | | |
| Notation CarbonScreen© performance intrinsèque | - | 100% | /100 | 60 | 58 |
| Consommation d'énergie totale | EN 3 & 4 | 100% | $MWh_{EF}$ | 33 389 ✓ | 21 645 |
| Dont fossile | EN 3 | | $MWh_{EF}$ | 0 | 1 311 |
| Dont électricité | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 29 023 | 20 334 |
| Dont réseau urbain | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 4 365 | 0 |
| **… Par m²** | CRE 1 | | **$kwh_{EF}/m^2$** | **264** ✓ | **239** |
| | CRE 1 | | **$kwh_{EP}/m^2$** | **626** ✓ | **594** |
| **GES** | | | | | |
| Emissions totales | EN 16 | 100% | T $CO_2e$ | 3 372 ✓ | 1 972 |
| Dont directes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 0 | 0 |
| Dont indirectes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 3 372 | 1 972 |
| **… Par m²** | EN8 | | **kg $CO_2e$ / $m^2$** | **27** | **22** |
| **EAU** | | | | | |
| Consommation totale | EN8 | 85% | $m^3$ | 36 722 ✓ | 28 523 |
| **… Par personne** | CRE3 | | **$m^3$/ nbETP** | **6,6** | **6,4** |
| **DECHETS** | | | | | |
| Tonnage total | EN22 | 48% | T | 350 | 488 |
| **… Par personne** | - | | **kg/nbETP** | **109,1** | **176,7** |
| **% de déchets valorisés²** | **EN22** | | **%** | **100%** | **80%** |

| Périmètre | Référence | Indicateurs | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **PARCS EIFFELS** | GRI CRESS - EPRA | Taux de fiabilité (2012) | Unité | Années<br>% de couverture du patrimoine | |
| | | | | **2012**<br>88% | **2011**<br>42% |
| **ENERGIE** | | | | | |
| | | | | | |
| Consommation d'énergie totale | EN 3 & 4 | 56% | $MWh_{EF}$ | 16 448 ✓ | 7 778 |
| Dont fossile | EN 3 | | $MWh_{EF}$ | 197 | 0 |
| Dont électricité | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 16 251 | 7 778 |
| Dont réseau urbain | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 0 | 0 |
| **… Par m²** | CRE 1 | | **$kwh_{EF}/m^2$** | **82** ✓ | **82** |
| | CRE 1 | | **$kwh_{EP}/m^2$** | **209** ✓ | **213** |
| **GES** | | | | | |
| Emissions totales | EN 16 | 56% | T $CO_2e$ | 1 411 ✓ | 653 |
| Dont directes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 46 | 0 |
| Dont indirectes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 1 365 | 653 |
| **… Par m²** | EN8 | | **kg $CO_2e$ / $m^2$** | **7** | **7** |
| **EAU** | | | | | |
| Consommation totale | EN8 | 57% | $m^3$ | 17 365 ✓ | 15 676 |
| **… Par personne** | CRE3 | | **$m^3$/ nbETP** | **np** | **np** |
| **DECHETS** | | | | | |
| Tonnage total | EN22 | 28% | T | 26 | 26 |
| | - | | | | |
| **% de déchets valorisés** | **EN22** | | **%** | **94%** | **94%** |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

| Périmètre ACTIVITES | Référence GRI CRESS - EPRA | Taux de fiabilité (2012) | Indicateurs Unité | Années % de couverture du patrimoine 2012 25% | 2011 25% |
|---|---|---|---|---|---|
| **ENERGIE** | | | | | |
| Notation CarbonScreen© performance intrinsèque | - | 100% | /100 | 40 | 40 |
| Consommation d'énergie totale | EN 3 & 4 | 100% | $MWh_{EF}$ | 3 210 ✓ | 3 401 |
| Dont fossile | EN 3 | | $MWh_{EF}$ | 0 | 0 |
| Dont électricité | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 2 518 | 2 485 |
| Dont réseau urbain | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 692 | 917 |
| **… Par m²** | CRE 1 | | **$kwh_{EF}/m²$** | **95** ✓ | **101** |
| | CRE 1 | | **$kwh_{EP}/m²$** | **213** ✓ | **217** |
| **GES** | | | | | |
| Emissions totales | EN 16 | 100% | T $CO_2e$ | 362 ✓ | 410 |
| Dont directes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 0 | 0 |
| Dont indirectes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 362 | 410 |
| **… Par m²** | EN8 | | **kg $CO_2e$ / m²** | **11** | **12** |
| **EAU** | | | | | |
| Consommation totale | EN8 | 36% | $m^3$ | 656 ✓ | 4 500 |
| **… Par personne** | CRE3 | | **$m^3$/ nbETP** | **np** | **np** |
| **DECHETS** | | | | | |
| Tonnage total | EN22 | 36% | T | 174 | 149 |
| | - | | | | |
| **% de déchets valorisés** | **EN22** | | **%** | **59%** | **55%** |

| Périmètre ENTREPOTS-MESSAGERIES | Référence GRI CRESS - EPRA | Taux de fiabilité (2012) | Indicateurs Unité | Années % de couverture du patrimoine 2012 71% | 2011 71% |
|---|---|---|---|---|---|
| **ENERGIE** | | | | | |
| Notation CarbonScreen© performance intrinsèque | - | 100% | /100 | 37 | 0 |
| Consommation d'énergie totale | EN 3 & 4 | 33% | $MWh_{EF}$ | 2 414 ✓ | 2 521 |
| Dont fossile | EN 3 | | $MWh_{EF}$ | 1 313 | 0 |
| Dont électricité | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 1 101 | 2 521 |
| Dont réseau urbain | EN 4 | | $MWh_{EF}$ | 0 | 0 |
| **… Par m²** | CRE 1 | | **$kwh_{EF}/m²$** | **182** ✓ | **191** |
| | CRE 1 | | **$kwh_{EP}/m²$** | **314** ✓ | **335** |
| **GES** | | | | | |
| Emissions totales | EN 16 | 33% | T $CO_2e$ | 400 ✓ | 408 |
| Dont directes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 307 | 307 |
| Dont indirectes | EN 16 | | T $CO_2e$ | 92 | 102 |
| **… Par m²** | EN8 | | **kg $CO_2e$ / m²** | **30** | **31** |
| **EAU** | | | | | |
| Consommation totale | EN8 | 30% | $m^3$ | 2 072 ✓ | 0 |
| **… Par personne** | CRE3 | | **$m^3$/ nbETP** | **np** | **np** |
| **DECHETS** | | | | | |
| Tonnage total | EN22 | 0% | T | 0 | 0 |
| | - | | | | |
| **% de déchets valorisés** | **EN22** | | **%** | **0%** | **0%** |

page 10 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# 2/ UN ENGAGEMENT CITOYEN

## → FAITS MARQUANTS EN 2012

» mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions en faveur des salariés »

» **70 %** de femmes parmi les Asset Managers

» **100 %** des salariés ont un CDI

» **45 %** des salariés ont suivi au moins une formation

## NOS VALEURS SOCIALES

Au 31 décembre 2012, les effectifs de la Société de la Tour Eiffel étaient de **25 collaborateurs**. Parmi ceux-ci, 40 % des cadres sont des femmes qui représentent en particulier **70 % des Assets-Managers**. Cette année encore, la Société a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions en faveur de salariés, une politique volontaire pour encourager leur engagement.

**DONNEES SOCIALES 2012**

| *Effectifs* | *au 31/12/2012* | | *au 31/12/2011* | |
|---|---|---|---|---|
| **Effectif salarié *** | | **25** | | **25** |
| *dont hommes* | *10* | | *10* | |
| *dont femmes* | *15* | | *15* | |
| **Age moyen des salariés** | | **43** | | **42** |
| *Mouvements de personnel* | | | | |
| **Recrutements externes** | | **1** | | **4** |
| **Départs (fin de CDD en 2012)** | | **1** | | **2** |
| **Taux de rotation volontaire ( %)** | | **4** | | **8** |
| *Rémunérations* | | | | |
| **Masse salariale totale (en milliers €)** | | **2 546** | | **2 387** |
| **Salariés actionnaires de la société ( %)** | | **100** | | **> 90** |
| *Formation* | | | | |
| **Nombre total d'heures de formation** | | **209** | | **445** |
| **% de salariés formés** | | **45** | | **96** |
| *Temps de travail - absentéisme* | | | | |
| **Taux d'absentéisme ( %)** | | **3** | | **2,8** |
| *dont accidents du travail* | 0,1 | | 0 | |

**→ Sylviane BEAUMONT,**
**Responsable des Ressources Humaines**

*« En raison de sa taille, la Société de la Tour Eiffel entretient un contact direct avec chacun de ses salariés en plus des réunions régulières avec les délégués du personnel.*

*Un audit annuel concernant la santé et la sécurité des salariés est réalisé afin d'évaluer les conditions de travail et les dangers de l'environnement de chaque salarié.*

*Notre politique de recrutement est fluide et s'aligne sur les besoins à long terme. Si certaines fonctions sont externalisées (comptabilité, informatique), la société ne sous-traite pas son activité directe.*

*Elle a cependant recours à des prestataires pour la maîtrise d'œuvre par exemple et s'assure auprès de chacun d'entre eux du respect du droit français et des droits des ouvriers en particulier. »*

** Hors mandataires sociaux*

page 11 du rapport RSE

## MIXITE HOMMES et FEMMES

La mixité et la parité sont deux valeurs très importantes au sein de la Société de la Tour Eiffel. Elle refuse toute discrimination à l'embauche, assure un accès égal à la formation professionnelle et offre un salaire égal à poste égal.

Au sein de son conseil d'administration, l'année passée a vu l'entrée de Mercedes Erra. Sa présence a initié la féminisation de la composition du conseil et représente une opportunité pour la société.

La parité est amenée à gagner du terrain à l'avenir et l'exception à devenir la norme.

## TRANSPARENCE ET DÉONTOLOGIE

La Société de la Tour Eiffel a mis en place des procédures de contrôle interne ainsi qu'un calendrier d'audit afin de lutter contre les risques de conflit d'intérêt ou de délit d'initiés. Le règlement intérieur de son Conseil d'Administration comporte des dispositions spécifiques afin de promouvoir l'exemplarité de ses membres.

La Société de la Tour Eiffel applique l'ensemble des règles de transparence demandées aux sociétés cotées. Le document de référence déposé à l'Autorité des Marchés Financiers est disponible sur le site internet.

## GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

### → FAITS MARQUANTS EN 2012

» **Prorogation pour 5 ans** de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel **et entrée de Mercedes Erra** à son Conseil d'administration

» **150 000 euros** dédiés au prochain programme d'actions pluriannuel de la Fondation d'entreprise

» **Arrivée** en septembre de Renaud Haberkorn, nouveau Directeur Général

### UNE RELATION DE CONFIANCE

La cartographie effectuée est une occasion de resserrer les liens avec les partenaires de la Société de la Tour Eiffel en échangeant avec eux sur le travail réalisé et en les impliquant dans les mesures mises en place.
Cela se traduit de deux manières différentes, par un cahier de gestion environnemental pour suivre les bâtiments avec les Property Managers et par le déploiement de l'Annexe environnementale auprès des utilisateurs.

**Focus sur la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel**
Créée en 2007, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel vise à promouvoir l'engagement sociétal du groupe.

En janvier 2012, le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel a décidé de proroger son action pour cinq ans sous la présidence de Robert Waterland, un des dirigeants fondateurs, et de nommer Mercedes Erra au sein de son instance dirigeante.
Le soutien de jeunes étudiants, dans des moments essentiels de leur carrière professionnelle, restera son cœur d'action et les projets développés seront liés à l'histoire de la société et à l'héritage de Gustave Eiffel.
La somme de 150 000 € a été fixée pour la mise en œuvre de ce programme pluriannuel.

**http://www.fondationsocietetoureiffel.org/**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# BILAN CARBONE® CORPORATE

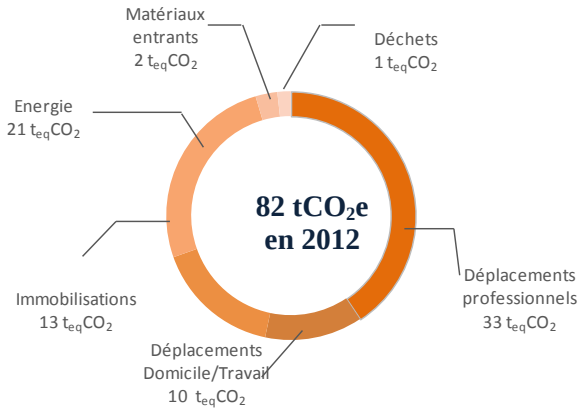
## → FAITS MARQUANTS EN 2012

» 2ème Bilan Carbone® *corporate* réalisé par le groupe

» **3,0 t $CO_2e$** par collaborateur

» **47 %** de réduction des émissions par rapport à 2011.

*Bilan Carbone® de la Société de la Tour Eiffel en 2012*




## DONNEES ENVIRONNEMENTALES CORPORATE

| *Émissions de gaz à effet de serre* | *au 31/12/2012* | *au 31/12/2011* |
|---|---|---|
| **Société de la Tour Eiffel ($tCO_2e$)** | **82** | **153** |
| *dont Déplacements professionnels* | *33* | 108 |
| *dont Énergie* | *21* | 17 |
| **Total par collaborateur ($tCO_2e$)** | **3,0** | **5,9** |
| *Consommations* | | |
| **Énergie (kWh) *** | **218 468** | **179 591** |
| **Eau ($m^3$)** | **226** | **383** |
| **Papier (t)** | **1,8** | **2,2** |
| *Déplacements* | | |
| **Déplacements domicile-travail (km)** | **131 000** | **129 000** |
| *dont Voitures et deux-roues* | *36 000* | *35 000* |
| *dont Transports en commun* | *95 000* | *94 000* |
| **Déplacements professionnels (km)** | **275 000** | **306 000** |
| *dont Avion* | *52 000* | *156 000* |
| *dont Train* | *179 000* | *115 000* |
| *dont Véhicules professionnels* | *33 000* | *35 000* |

**Le périmètre a été étendu cette année pour inclure les parties communes*

page 13 du rapport RSE

## UN BILAN CARBONE® EN PROGRÈS

La Société de la Tour Eiffel a réalisé en 2012 la deuxième évaluation de son empreinte carbone avec la méthode Bilan Carbone®. Cette étude analyse les émissions de gaz à effet de serre liées à son activité : consommations d'énergie, de carburant ou encore d'eau et de papier.

Ce choix d'effectuer **un bilan environnemental dépassant largement le cadre réglementaire** témoigne de la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'agir vertueusement pour préserver le cadre de travail de ses collaborateurs et le cadre de vie de ses partenaires.

**Que représente une tonne équivalent $CO_2$ ?**

L'unité utilisée dans un Bilan Carbone® est la tonne équivalent $CO_2$ (**$tCO_2e$**), qui représente les émissions de gaz à effet de serre de chaque poste étudié, ramenées à une équivalence en $CO_2$. Dans un Bilan Carbone®, on évalue **6 gaz à effet de serre différents**, qui sont rapportés à une unité commune pour faciliter la compréhension et la communication.

L'étude présente une progression impressionnante, une baisse de 50 % des émissions liée principalement à une diminution des déplacements aériens effectués l'an passé. Trois fois moins de déplacements en avion ont en effet été effectués.

Mais ce point majeur ne doit pas occulter les politiques mises en œuvre en interne pour limiter l'empreinte carbone de la société comme le tri et le recyclage des déchets, la baisse de la consommation de papier ou encore le choix de véhicules de société de faibles cylindrées.

# 3/ UNE STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA GESTION DES ACTIFS

En 2012 la Société de la Tour Eiffel a étendu le périmètre de collecte et d'analyse des indicateurs environnementaux de son patrimoine. Cette extension s'est organisée afin de couvrir:

- **La totalité des typologies présentes** : parcs d'affaires, immeubles de bureaux, sites d'activités, entrepôts ;

- La totalité des actifs dont les locataires sont soumis à la **mise en place d'un bail muni d'une Annexe Environnementale** avant juillet 2013. Ces actifs ont fait l'objet d'un recensement précis des équipements techniques, des équipements mis en œuvre par les locataires et d'un relevé rigoureux des consommations ;

- **Le périmètre global de l'usage de chaque actif est étudié**. Il vise donc tant la part des consommations maitrisées par la Société de la Tour Eiffel, que celles contrôlées par ses locataires ;

- **L'exhaustivité de l'impact environnemental** des actifs : consommations d'énergie, émissions des gaz à effet de serre, production et tri des déchets, consommations d'eau, qualités intrinsèques de l'actif, comparés aux facteurs d'influence tels que nombre de postes de travail, conditions climatiques, niveaux des contrats d'exploitation ;

- **La diversité des utilisateurs** : tant les industriels pour qui les pratiques de maîtrise des coûts d'énergie sont courantes, tant les entreprises du CAC 40 ayant organisé dans tous leurs secteurs d'intervention une politique RSE structurée, que les PME et PMI locataires de petites surfaces sont sensibilisés et étudiés par ce périmètre.

Ce périmètre reflète le pragmatisme de la Société de la Tour Eiffel qui, au-delà de l'exhaustivité des données, cherche à mettre en œuvre un processus de gestion environnementale adapté à tous ses actifs, tous ses locataires et visant à l'amélioration sensible de tous les indicateurs environnementaux considérés dans leur périmètre le plus large.

Consciente de son rôle de guide et de fédérateur de nouvelles bonnes pratiques, la Société de la Tour Eiffel axe sa démarche sur un pilotage de la performance environnementale adapté.

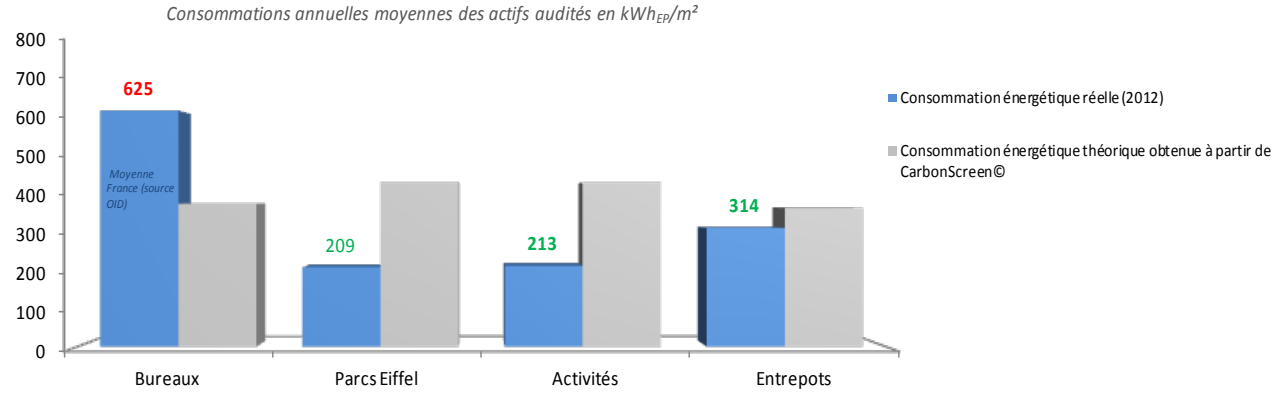
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## UN PARC PERFORMANT INTRINSEQUEMENT

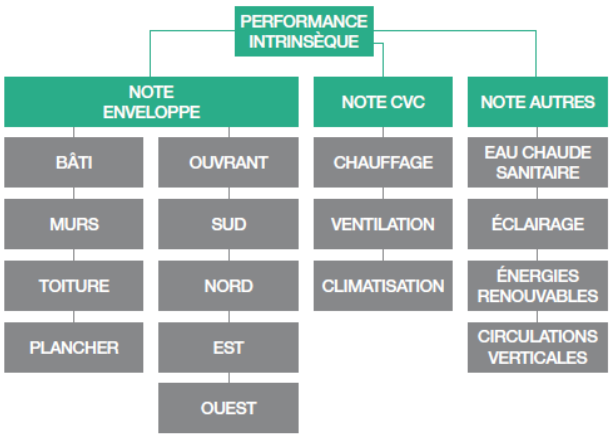
L'ensemble des actifs cartographiés ont été positionnés sur le benchmark CarbonScreen® (voir ci-dessous). La note moyenne globale du patrimoine audité s'établit à 54 sur 100 soit une performance supérieure de 6 points à la moyenne du benchmark (portant sur 5,2 millions de mètres carrés tertiaires en France).
La cartographie du patrimoine, réalisée en 2011 sur près de 50 % des actifs et étendue en 2012 à près de 70 % des actifs a permis d'appréhender les spécificités du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel d'un point de vue environnemental :

- La consommation moyenne globale du patrimoine audité s'établit à **354 kWhEP/m².an**, soit environ 25 % de moins que la moyenne France ; globalement les immeubles sont donc peu énergivores ;
- **Plus de 70 % des actifs ont un usage standard** c'est-à-dire que leurs consommations d'énergie reflètent la performance intrinsèque ;
- Cependant, **des efforts d'amélioration sont à mener sur le portefeuille de bureaux** comprenant une majorité d'immeubles de grandes surfaces occupés par des locataires utilisant de manière intensive les locaux.

*Comparaison entre les consommations annuelles réelles et théoriques*




**QU'EST-CE QUE CARBONSCREEN© ?**
La Société de la Tour Eiffel s'est appuyée sur CarbonScreen©, conçu et mis en œuvre par le cabinet Sinteo. La note CarbonScreen© n'est pas mesurée en kWhEP/m².an pour éviter les risques de confusion, c'est un indicateur numérique établi sur une échelle de 0 à 100. Elle prend en compte trois facteurs : le cycle de rénovation, les évolutions technologiques et la date de construction du bâtiment.
CarbonScreen© est le premier benchmark de la performance énergétique des bâtiments tertiaires en France avec près de 1 000 sites.




page 15 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# INDICATEURS CLES 2012

## UNE VISION GLOBALE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### → Consommation d'énergie

| Surface (m²) | Répartition en surface des classes DPE (kWh$_{EP}$/m².an) | Valeur (M€) | Nombre d'actifs |
|---|---|---|---|
| 0 | 0 % ≤50 A | 0,00 | 0 |
| 27 420 | 7% 51 à 110 B | 28,88 | 2 |
| 68 381 | 18% 111 à 210 C | 105,56 | 3 |
| 164 755 | 44% 211 à 350 D | 192,48 | 9 |
| 36 838 | 10% 351 à 540 E | 152,55 | 3 |
| 70 058 | 19% 541 à 750 F | 193,55 | 5 |
| 10 933 | 3% > 750 G | 51,63 | 2 |
| **378 385** | **Total périmètre** | **724,65** | **24** |

La répartition des performances énergétiques du patrimoine est globalement plus favorable que la répartition moyenne du parc tertiaire français[2]. **La majorité des sites sont classés de B à D**.

Cette représentation ne permet pourtant pas de mettre en évidence certains des efforts déployés par la Société de la Tour Eiffel. Les actifs stratégiques de bureaux, performants intrinsèquement et certifiés sont les plus intensément utilisés par des grands comptes utilisateurs et se retrouvent pour l'essentiel sur les échelles E à F.

### → Impact sur le changement climatique

| Surface (m²) | Répartition en surface des classes GES (kg CO2e / m²) | Valeur (M€) | Nombre d'actifs |
|---|---|---|---|
| 41 328 | 11% ≤5 A | 62,09 | 2 |
| 204 386 | 54% 6 à 15 B | 289,47 | 11 |
| 84 634 | 22% 16 à 30 C | 255,73 | 7 |
| 48 037 | 13% 31 à 60 D | 117,36 | 4 |
| 0 | 0% 61 à 100 E | 0,00 | 0 |
| 0 | 0% 101 à 145 F | 0,00 | 0 |
| 0 | 0% > 145 G | 0,00 | 0 |
| **378 385** | **Total périmètre** | **724,65** | **24** |

En raison du faible contenu carbone de l'électricité française, lié à la prépondérance historique de l'énergie nucléaire, **les bâtiments se classent tous entre A et D**.

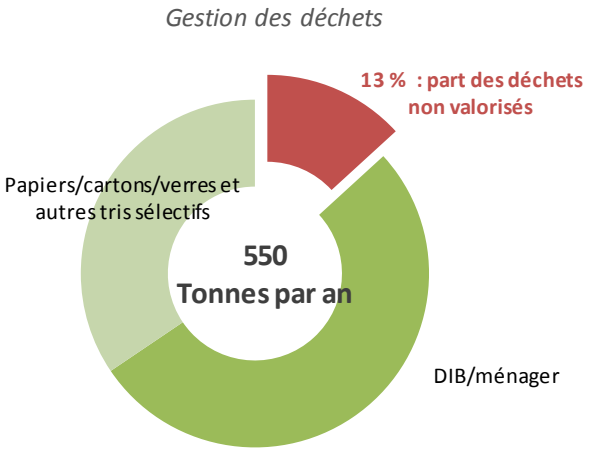
page 16 du rapport RSE

[2] Source : OID, http://o-immobilierdurable.com/.

### → Gestion des Déchets

La généralisation du reporting RSE en 2012 a permis de constater la difficulté d'établir une traçabilité des déchets issus des activités des locataires. En 2013, une étude sera menée sur l'ensemble de nos sites afin d'établir les différentes possibilités de collecte sélective et mesurable des déchets en particulier dans les Parcs Eiffel.

D'ores et déjà, sur le périmètre où les données sont disponibles, la plupart des déchets des immeubles font l'objet d'un **tri sélectif à l'initiative des locataires.**




### → Usages de l'eau

La consommation d'eau moyenne d'un occupant des bureaux est de l'ordre de **32 litres par personne et par jour travaillé**. Cette consommation est modérée en comparaison des consommations d'eau moyennes d'un français par année : 200 litres par jour et par personne tous usages confondus[3].

La généralisation d'appareils hydro-économes à l'ensemble du patrimoine constitue néanmoins un axe important d'optimisation de l'usage de l'eau, fortement dépendante du comportement des occupants.

### → Protection de la biodiversité

La Société de la Tour Eiffel poursuit son engagement sur la protection de la biodiversité sur les parcs d'activités (gestion des espaces verts minimisant l'impact sur la faune et la flore, implantation de ruches favorisant la pollinisation des végétaux) et sur l'ensemble du patrimoine en œuvrant à l'émergence d'une gestion vertueuse des espaces verts.

### → Pollution liée aux fluides frigorigènes

En 2012, un recensement de l'ensemble des fluides frigorigènes à risque (R22 en particulier) a été achevé. Les plans pluriannuels de travaux prévoient dès à présent l'éradication de ces gaz avant l'échéance réglementaire de 2015.

[3] Source : http://www.eaufrance.fr/site-156/groupes-de-chiffres-cles/?id_article=468

# 4/ UNE FEUILLE DE ROUTE VOLONTARISTE POUR 2015

À l'issue de plusieurs groupes de travail internes, un comité de pilotage du développement durable et responsable a établi un schéma directeur pour 2013-2015. Il se structure autour de 3 axes impliquant l'ensemble des collaborateurs du groupe :

- Au niveau corporate, il s'agit pour la Société de la Tour Eiffel **d'assumer ses responsabilités** et d'établir une politique volontaire et exemplaire sur les questions sociales, sociétales et environnementales ;
- L'enjeu environnemental est inscrit comme ligne directrice de la stratégie de **recentrage du portefeuille** sur des actifs de qualité, labellisés ou labellisables ;
- Enfin, **cette stratégie se décline sur chaque actif** du patrimoine existant au travers de démarches pro-actives et pragmatiques mises en œuvre par les asset managers et les property managers.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# UN PLAN D'ACTION PLURIANNUEL

## Stratégie RSE 2012 - 2015 : 3 axes, 21 engagements

| Engagements | Périmètre | Actions réalisées en 2012 |
|---|---|---|
| **Axe 1 - CORPORATE** | *"Assumer notre responsabilité et être au cœur des challenges sociaux et environnementaux pesant sur notre activité"* | |
| **Maximiser la transparence extra-financière de la société** | STE | *Application du référentiel de la GRI CRESS et suivi des recommandations de l'EPRA*<br>*Validation des données par un tiers exterieur*<br>*Rapport conforme GRI niveau B+* |
| **Mobiliser les collaborateurs** | STE | *Formation sur l'immobilier durable de l'ensemble des équipes de Tour Eiffel Asset Management* |
| **Maitriser l'impact environnemental du siège social** | STE | *Réalisation d'un bilan Carbone pour la deuxième année* |
| **Poursuivre la développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel** | STE | *Décision de prolongation pour cinq années de l'activité de la fondation* |
| **Impliquer les parties prenantes externes au groupe** | STE et tiers prestataires | *Rédaction d'une charte avec les property-managers* |
| **S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place** | STE | *Implication de STE auprès des organismes suivants : OID, IPD, FSIF, EPRA* |
| **Axe 2 - PORTEFEUILLE** | *"Recentrer notre stratégie sur un portefeuille à haute qualité environnementale"* | |
| **Maitriser et suivre l'impact environnemental du portefeuille** | Portefeuille | *80% du patrimoine cartographié* |
| **Développer 100% d'immeubles verts (labelisés et certifiés) et maitriser l'impact global des constructions** | Bureaux | *Réalisation en cours de Montrouge et étude de projets neufs labellisés* |
| **Développer 100% des immeubles selon une démarche environnementale vérifiée** | Parcs | *Livraison du Bâtiment Air à Vénissieux (BBC)* |
| **Détenir 25% d'actifs verts (labelisés ou certifiés)** | Bureaux | *Cession d'immeubles à risque* |
| **Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre** | Bureaux & Parcs | *20% de CAPEX verts ( y compris R22 et désamiantage)* |
| **Généraliser la signature de baux verts** | Bureaux & Parcs | *Structuration juridique et opérationnelle des annexes environnementales avec les preneurs* |
| **Généraliser la signature de contrats de gestion et de facility-management incluant des clauses environnementales** | Portefeuille | *Intégration en 2012 de clauses spécifiques dans le mandat d'un property-manager* |
| **Axe 3 - ACTIFS** | *"Décliner sur chaque actif les objectifs du portefeuillle grâce à une gestion active et créatrice de valeur"* | |
| **Auditer les bâtiments énergivores** | Bureaux | *Audit énergétique du bâtiment de Colombelles* |
| **Mettre en place un monitoring** | Bureaux & Parcs | *Réalisation d'une consultation de spécialiste et identification des solutions Bureaux et Parcs à déployer* |
| **Certifier les actifs en exploitation** | Bureaux & Parcs | *Identification des actifs et utilisateurs pertinents pour le déploiement de la certification BREEAM in use* |
| **Eradiquer les fluides frigorigènes à risque** | Portefeuille | Audit des installations R22 présentes sur les sites, et établissement de la procédure d'éradication, désignation des acteurs. Réalisation du site Quai Aulagnier (Asnières) |
| **Garantir l'accessibilité PMR des immeubles** | Bureaux | |
| **Faciliter la gestion des déchets** | Portefeuille | |
| **Maitriser l'usage de l'eau** | Parcs | |
| **Protéger la biodiversité dans les parcs d'activités** | Portefeuille | *implantation de ruches favorisant la pollinisation des végétaux* |

page 19 du rapport RSE

| Actions à prévoir | Renvoi rapport RSE 2012 | Mesure de l'objectif | Etat |
|---|---|---|---|
| *"Assumer notre responsabilité et être au cœur des challenges sociaux et environnementaux pesant sur notre activité"* | | | |
| *Rapport conforme GRI niveau A+*<br>*Notations extra-financières* | *p. 5* | | |
| *Rédaction d'une charte responsabilité interne*<br>*Actions de sensibilisation des collaborateurs* | *P. 11* | | |
| *Suivi du bilan Carbone et mise en œuvre d'une politique interne d'achats responsables* | *P. 13* | | |
| *Animation et suivi de l'activité de la fondation* | *P. 12* | | |
| *Intégration de la charte des PM pour les nouveaux mandats*<br>*Généralisation d'une charte d'engagements durables des prestataires* | *P. 23* | | |
| *Reporting GRESB, GRI*<br>*Cercle d'échanges avec les utilisateurs* | *p. 5* | | |
| *"Recentrer notre stratégie sur un portefeuille à haute qualité environnementale"* | | | |
| *En 2013 : poursuite de la cartographie, Automatisation et formalisation d'une plateforme de gestion environnementale du parc*<br>*A terme, extension des indicateurs reportés et généralisation de la cotation Breeam-in-use* | *P. 7 à 10 et 16* | *% surface cartographiée* | |
| *Livraison du bâtiment de Montrouge (BBC et BREEAM)* | *p. 21* | *% d'actifs certifiés* | |
| *Conception de plusieurs immeubles neufs dans les parcs, sur la base d'une démarche environnementale suivie.* | *p. 21* | *% d'actifs certifiés* | |
| *Procédure de notation environnementale des sites étudiés à l'acquisition (perf actuelle, potentiel d'amélioration)* | | *% valeur d'actifs* | |
| *25% de CAPEX verts ( y compris R22)* | *P. 7 à 10 et 16* | *% de réduction des indicateurs énergie et GES* | |
| *100% d'annexes vertes pour les locataires pour les baux de plus de 2 000 m²* | *P. 22 à 24* | *% nb de baux verts* | |
| *Intégration en 2013 de clauses spécifiques pour tout nouveau mandat de property-management* | | | |
| *"Décliner sur chaque actif les objectifs du portefeuillle grâce à une gestion active et créatrice de valeur"* | | | |
| *En 2013 : audits au moins des sites d'Asnières,d'Aubervilliers et de Massy* | | *% nb d'actifs audités* | |
| *En 2013: Equipements des Aygalades -B9 (Marseille), des Tanneries - D1 (Strasbourg) et de Topaz (Vélizy)* | | *% nb d'actifs équipés* | |
| *En 2013: Mise en place d'une certification BREEAM in use pour les sites de Domino (Paris), Citizen (Rueil),* | | *Nombre de certifications* | |
| *En 2013 : suppression des équipements fonctionnant au R22 à hauteur de 30% des volumes identifiés en 2012* | *P. 16* | *% en masse de fluides à risque* | |
| *Audit des actifs concernés et établissement d'un programme de travaux* | | *% surface accessible* | |
| *Recenser l'ensemble des dispositions de collecte sélective au niveau local* | *p. 16* | *% surface collecte sélective* | |
| *Etudier la mise en place de sous compteurs et d'équipements hydro-économes* | *P. 16* | *% surface équipé* | |
| | *p. 16* | | |

page 20 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## DES DEVELOPPEMENTS A HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La Société de la Tour Eiffel développe depuis 2007 son portefeuille par la réalisation d'immeubles neufs dotés de certifications (HQE, BREEAM,..) ou de labels. Elle vise désormais des doubles certifications et expérimente la garantie de performance énergétique.

**AIR, un bâtiment de 2 300 m² équivalent BBC 2005, fruit d'une la collaboration intelligente entre propriétaire et locataire**

D'une surface de 2 300 m², le bâtiment équivalent BBC 2005 (contrôlé par le Bureau Veritas) AIR est destiné à accueillir une centaine de salariés de la direction opérationnelle du Lyonnais de SPIE Sud-Est, installée jusqu'alors dans des locaux trop exigus. Le projet, initié en 2009, a fait l'objet d'une réflexion commune entre les équipes de la Société de la Tour Eiffel, bailleur, et SPIE Sud-Est. La gestion de l'énergie du bâtiment est optimisée grâce à une isolation thermique renforcée, une faible proportion de vitrages, une protection solaire renforcée et une installation technique poussée utilisant les dernières innovations en matière de gestion de l'énergie et de domotique.

Fait rare dans le domaine de l'immobilier, SPIE Sud-Est s'est vu confier la gestion du lot électricité de son futur siège. L'ensemble de l'éclairage est commandé par des cellules de présence dans les plafonniers s'adaptant à la luminosité ambiante. Un câblage « sous IP » permet au téléphone et à l'informatique de passer dans le même câble et de faire bénéficier à tous des avantages technologiques d'un tel système. La gestion des eaux pluviales est organisée via un système de rétention ou d'infiltration. Enfin, une attention particulière a été portée sur les conforts visuel (en favorisant la lumière naturelle) et olfactif (avec une bonne ventilation des locaux et la plantation d'essences odorantes dans les massifs environnants).

### 20 % de la valeur du patrimoine est certifiée.

La cohérence entre qualité intrinsèque liée à la conception du bâtiment et son utilisation par un locataire aux besoins parfois spécifiques représente l'enjeu majeur de la gestion des actifs neufs ou récents, bénéficiant ou non de certifications.

Des démarches de certification en exploitation de type Breeam In-Use vont être engagées des 2013 afin de mettre en œuvre de bonnes pratiques. En cas de besoin, des audits énergétiques permettront d'identifier des pistes d'optimisations.

Ainsi, un audit énergétique réalisé en 2012 sur le bâtiment de Caen Colombelles construit en 2005 a mis en évidence des surconsommations liées aux activités du locataire en place et permis l'établissement d'un plan d'actions correctives.

page 21 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE COMME LEVIER D'AMELIORATION.

Le constat issu du travail de cartographie et de reporting entrepris depuis 2011 montre qu'il est plus que nécessaire d'impliquer les utilisateurs pour minimiser l'impact environnemental des immeubles, souvent performants intrinsèquement mais dont l'usage ou l'exploitation entraîne une surconsommation.

Tour Eiffel Asset Management a ainsi fait le choix d'enrichir, au-delà des exigences réglementaires, le contenu de l'annexe environnementale et de formaliser ainsi :

- La généralisation d'un reporting fiable et pérenne des équipements et indicateurs énergétiques et environnementaux à partir des informations de chaque partie ;
- La recherche systématique et coordonnée de leviers d'amélioration des performances ;
- L'engagement partagé des travaux ou des actions permettant une économie de charges.

**→ Le smart-metering comme outil de pilotage et de maitrise de l'impact environnemental**

**Initiative de la société SCLE locataire de la Société de la Tour Eiffel à Marseille d'un immeuble de 2.000 m² situé au cœur du Parc d'affaires des Aygalades.**

La société SCLE (Société de Construction de Lignes Electriques) a été fondée en 1969 avec pour activités principales l'électrification ferroviaire (SNCF), l'automatisation des grands ouvrages électriques (EDF) et les télécommunications (PTT). Au fil des années, la société a développé ses activités vers l'industrie et l'export, les nouvelles technologies et la signalisation ferroviaire. Depuis 2001, elle a rejoint COFELY INEO au sein du groupe GDF SUEZ.

SCLE a développé et mis en œuvre sur le bâtiment qu'elle occupe **SMART'EO** un système de management avancé de l'énergie. Cette solution prend en compte l'optimisation de la consommation, du stockage et de la production d'énergie (multi-fluides : électricité, eau, gaz, vapeur). Elle s'appuie sur l'instrumentation du site afin de collecter et d'analyser la consommations de l'énergie en fonction des usages (type d'utilisation, localisation géographique), sur la mise à disposition de tableaux de bords permettant une bonne compréhension des enjeux d'efficacité énergétique, et sur la mise en place de stratégies de management de l'énergie visant à optimiser le bilan énergétique et économique du site.

**Ainsi SCLE est, en qualité de locataire, en avance sur les futures obligations d'optimisation énergétique et pourra faire bénéficier la société de la Tour Eiffel des retours d'expériences quant aux mesures et au pilotage des consommations du bâtiment occupé.**

page 22 du rapport RSE

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

# UNE DEMARCHE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE INNOVANTE

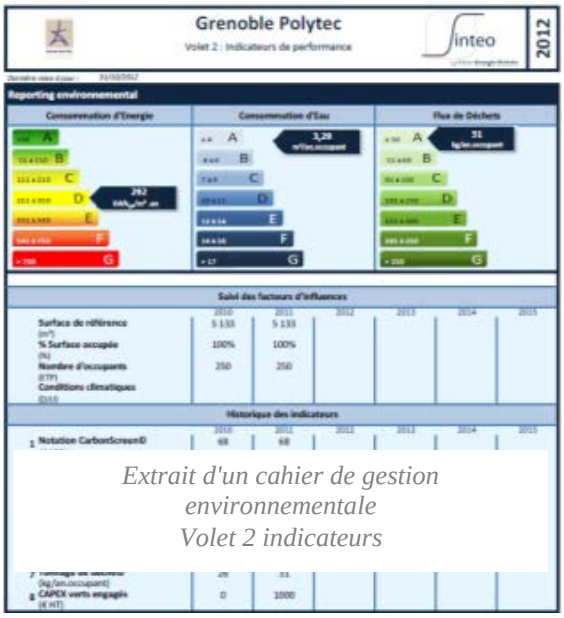
Tour Eiffel Asset Management a mis en œuvre le cadre de gestion des annexes environnementales aux baux.

La **démarche** permet de concilier les attentes des équipes d'asset management et de property management telles que :

- Une cartographie organisée, fiable et vérifiable qui offre un panel large de données permettant un pilotage sûr des indicateurs environnementaux. ;
- Une méthode de gestion des annexes vertes harmonisée et adaptée aux locataires ;
- Le cadre fixe, rigoureux et complet de cette démarche permet d'engager et de sensibiliser efficacement les utilisateurs.

La collecte et l'archivage de ces nouvelles et nombreuses données environnementales permet à la Société de la Tour Eiffel de mesurer et de comparer l'effet de ses actions concertées et ainsi de faire performer son patrimoine.

Un cahier de gestion environnementale, annexé aux baux, constitue un outil concret de suivi environnemental : il s'agit d'un support unique et original de partage d'informations et d'aide à la décision pour l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des actifs.




*Extrait d'un cahier de gestion environnementale*
*Volet 2 indicateurs*

Le cahier se compose de trois volets, associant les actions de chacun - asset manager, property manager, facility manager, utilisateur :

- Volet 1 : les inventaires techniques permettant de connaître et d'échanger des informations sur le bâtiment ;
- Volet 2 : le recensement de tous les indicateurs et une analyse de la performance du site au regard de facteurs d'influence (postes de travail, conditions climatiques,...) ;
- Volet 3 : Le plan d'actions mutuelles et la mesure de l'efficacité attendue puis obtenue.

Pour favoriser les échanges constructifs avec toutes les parties concernées, la Société de la Tour Eiffel a d'ores et déjà lancé la mise en œuvre d'une plate-forme collaborative de suivi des bâtiments, permettant à chacun de bénéficier d'un accès rapide aux données environnementales du site. Cette plateforme dénommée : **GREG pour GREEN EIFFEL GEIDE** – sera déployée en mars 2013 et permettra une gestion dynamique de la performance environnementale.

page 23 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# 100 % des baux verts structurés fin 2012 et des locataires sensibilisés

## Visions croisées

**Jean-Marc Peyron**
Avocat
Herbet Smith Freehills

**Odile Batsere**
Directeur Asset Management
Société de la Tour Eiffel

**Jean-Marc Peyron : Les dispositions environnementales d'un bail vert ne sont en général pas situées dans le bail proprement dit, mais dans une annexe environnementale. Cela ne change rien d'un point de vue juridique d'ailleurs. Il y avait simplement un choix à faire entre intégrer ces clauses dans différents paragraphes du bail, ou les réunir en annexe. La loi Grenelle II a choisi cette dernière option mais les deux sont utilisées de concert en général.**

**Odile Batsere : Quels choix ont fait nos voisins européens ?**

**JMP : L'annexe environnementale est une spécificité française. Il existe des initiatives contractuelles en Allemagne ou au Royaume-Uni (ainsi que la Loi carbone pour ce dernier pays), mais pas de dispositions bailleur-preneur prévues par la Loi, alors que le processus est maintenant lancé en France.**

**OB : En effet, nous avons signé deux nouveaux baux récemment qui ont bien sûr inclus cette annexe. Pour les baux plus anciens, un processus de régularisation est en cours par la signature d'avenants aux baux. Au total, une vingtaine de nos locataires occupent des locaux de plus de 2000 m² de bureaux, seuil de déclenchement des obligations légales. Nous leur avons adressé au mois de juin dernier une note explicative, nous en avons rencontré certains. A ce jour, nous avons envoyé la proposition d'avenant à chacun.**

**JMP : Une démarche environnementale efficace nécessite que bailleur et locataire aient une volonté commune. Vos relations avec les locataires vous ont-elles facilité la tâche ?**

**OB : Oui, nous n'avons pas attendu l'annexe environnementale pour rencontrer nos principaux locataires. Des réunions régulières, souvent semestrielles, sont fixées et nous avons profité de l'une d'entre elles pour aborder le sujet et les informer des prochaines étapes à suivre.**

**JMP : En tout état de cause, un bail vert suppose une démarche contractuelle beaucoup plus développée que les dispositions légales ou réglementaires actuelles, qui sont en réalité très limitées et peu contraignantes. Il y a seulement trois ans, cette démarche était considérée, par beaucoup de preneurs, comme une ingérence.**

**OB : Il y a eu deux types d'attitude : ceux qui sont déjà sensibilisés, qui ont mis en œuvre une démarche et qui ont été très ouverts, et les autres chez lesquels la méconnaissance du sujet a entraîné une certaine inquiétude, voire de la frilosité. Nous nous y attendions. Ce qui m'a davantage étonné, c'est que certains grands locataires nous ont indiqué signer leur première annexe environnementale, ce qui signifie que nous sommes en avance sur le marché.**

**JMP : Vous n'aviez jamais demandé d'informations à vos locataires auparavant ?**

**OB : Jamais, pas même dans le cadre de rénovations.**

**JMP : Le bail vert est donc l'occasion de sensibiliser vos locataires, il va servir de vecteur d'échanges.**

**OB : Il va permettre de réaliser un partage des actions et des responsabilités. Mais au final, ce sont bien les locataires qui récoltent les fruits de cette démarche.**

**JMP : En poursuivant sur ce sujet des responsabilités réciproques, comment envisagez-vous l'intervention des property managers ?**

**OB : Elle est cruciale, en particulier dans les contextes multi locataires. Elle nécessite d'ailleurs une modification des mandats et entraîne des obligations supplémentaires, comme pour chacun des acteurs. Nous souhaitons qu'ils s'impliquent dans le futur.**

**JMP : Nous avons évoqué les locataires, les property managers. Qu'en est-il des salariés des locataires ? Les représentants du personnel, les Comités Hygiène, Sécurité et Conditions de travail sont généralement très demandeurs d'initiatives.**

**OB : Nous n'avons, bien sûr, pas de contacts directs avec eux. Mais lorsque leurs interventions portant sur les sujets environnementaux sont pro actives, elles remontent systématiquement jusqu'à nous via les directions Ressources Humaines puis immobilière, et poussent les entreprises à agir.**

page 25 du rapport RSE

# CONCLUSION

Frédéric Maman, Directeur Général Délégué et Administrateur de Société de la Tour Eiffel
Directeur de Tour Eiffel Asset Management

**Quel bilan tirez-vous de ces deux premières années ?**
La dynamique enclenchée l'an passé est toujours en mouvement : nous avons complété la cartographie, étendu la liste des indicateurs ou encore, sur le plan financier, publié les cinq indicateurs-clefs demandés par l'EPRA.

Notre démarche restera évolutive et flexible, de manière à suivre de façon pertinente les grandes tendances éco-responsables qui viendront à n'en pas douter s'affirmer avec plus d'insistance dans notre professions au cours des prochaines années. C'est pourquoi, même si sur le fond, les objectifs réglementaires sont encore limités, nous souhaitons néanmoins anticiper nos obligations et partager notre approche environnementale et sociétale dans des associations telles que l'OID ou l'EPRA.

**Comment cette démarche s'intègre-t-elle dans la stratégie de développement de la Société de la Tour Eiffel ?**

Cette démarche est totalement intégrée dans nos processus de création de valeur que ce soit dans notre façon de mener l'asset management des immeubles ou dans nos opérations de développement comme en témoignent nos deux dernières réalisations, les bâtiments Eiffel $O_2$ et Air. La prise en compte des problématiques environnementales est incontournable aujourd'hui pour les sociétés immobilières et même plus encore pour les sociétés immobilières cotées. Elle doit être dans l'ADN de la société puisqu'elle va progressivement devenir l'un des critères de choix déterminants des utilisateurs.

**Cette démarche vous aide-t-elle à créer de la valeur ?**

Elle nous aide à la fois sur un plan quantitatif et sur un plan qualitatif. Aujourd'hui, il n'est pas pensable de construire ou de rénover un bâtiment sans cette approche environnementale. Elle améliore sensiblement la qualité intrinsèque et la pérennité de nos immeubles ainsi que le confort des utilisateurs donc la valeur vénale de notre patrimoine. Cette valeur verte accroit la liquidité commerciale de nos actifs.

**Quelles sont les évolutions prévues pour les années à venir ?**

Nous allons finaliser l'étape des diagnostics et engager les premières actions d'amélioration telles que définies dans notre plan d'action sur trois ans. Notre participation à l'Observatoire de l'Immobilier Durable et notre adhésion au référentiel de l'EPRA permettront en parallèle à la Société de la Tour Eiffel d'être plus présente, plus lisible et plus performante dans son action pour l'environnement

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# Annexes

Synthèse art. 225 réglementaire : tableaux Excel JOINTS

Index GRI : tableau Excel JOINT

Article 225 - Grenelle 2

| Indicateurs | Page du rapport | Commentaire |
|---|---|---|
| L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique | 11 | Tous les salariés vivent en région parisienne. |
| Les embauches et les licenciements | 11 | L'unique CDD, réalisant un remplacement, s'est achevé au cours de l'année. |
| Les rémunérations et leur évolution | 11 | La masse salariale du groupe a connu une hausse de 7 % pour s'établir à 3 049 k€ |
| L'organisation du temps de travail | - | 161 heures supplémentaires ont été effectuées en 2012. Le statut "Cadre" concerne néanmoins l'essentiel des collaborateurs. |
| L'absentéisme | 11 | 172 jours d'absence ont été enregistrés dont 10 suite à un accident du travail. |
| L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci | - | Un dialogue intense et régulier est tenu, avec une réunion mensuelle des délégués du personnel. |
| Le bilan des accords collectifs | - | La convention de l'immobilier 3090 s'applique. |
| Les conditions de santé et de sécurité au travail | - | Un audit des locaux (sécurité et qualité de l'air) a été effectué en 2012. Les résultats ont été jugés satisfaisants. |
| Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail | - | Les conclusions de l'audit sus-cité ont été transmises aux collaborateurs et des recommandations émises avec les Délégués du personnel. |
| Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles | 11 | Un accident du travail a été déploré mais sans gravité (entorse). |
| Les politiques mises en œuvre en matière de formation | - | La société dépasse depuis trois ans le montant de ses obligations d'engagements financiers au titre de la loi sur la formation professionnelle. |
| Le nombre total d'heures de formation | 11 | 216 heures de formation ont été suivies en 2012. |
| Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes | 12 | La Société de la Tour Eiffel refuse toute discrimination à l'embauche, assure un accès égal à la formation professionnelle et offre un salaire égal à poste égal. |
| Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées | - | La société réalise de nombreux achats auprès des Ateliers La Ruche qui emploient 80 % de travailleurs handicapés. |
| La politique de lutte contre les discriminations | - | Absence de discrimination à l'embauche, égalité d'accès à la formation professionnelle, application de la règle "à poste égal, salaire égal", ...). |
| Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective | - | Dans le cadre de son activité, la Société de la Tour Eiffel respecte le droit français et encourage ses partenaires à faire de même. |
| Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession | - | |
| Elimination du travail forcé ou obligatoire | - | Les contrats signés avec les prestataires sur les chantiers en particulier comportent une clause dans ce sens. |
| Abolition effective du travail des enfants | - | |

page 28 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## Article 225 - Grenelle 2

| Indicateurs | Page du rapport | Commentaire |
|---|---|---|
| L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement | Intégralité | Nicolas de Saint-Maurice, Directeur des montages et du Développement, supervise ces sujets. |
| Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement | - | Afin de développer la compréhension de ces problématique, les asset managers ont suivi des formations aux certifications environnementales. |
| Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions | Intégralité | La démarche entière de la Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans ce cadre.<br>210 Heures ont été investies dans ce projet par ses porteurs. |
| Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement | - | L'activité foncière de la Société de la Tour Eiffel ne présente pas de risque particulier pour l'environnement et aucune provision n'a été réalisée. |
| Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement | Intégralité | La démarche entière de la Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans ce cadre. |
| Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets | 7-10 & 13 | Dans ses locaux, la société trie et recycle les déchets, les toners et les bouchons plastiques, pris en charge par une association. |
| La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité | - | *Le chantier de Montrouge en 2012 possède les garanties de la démarche Oxygen de Vinci. Dans ses locaux, la société a mis à disposition des casques contre le bruit.* |
| La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales | 7-10 & 17 | La cartographie du patrimoine couvre cet indicateur. |
| La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation | - | Dans ses locaux, la société a fait l'achats de photocopieurs recto-verso pour limiter (avec succès cette année) la consommation de papier. |
| La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables | 7-10 & 17 | La cartographie du patrimoine couvre cet indicateur. |
| L'utilisation des sols | - | Les Parcs Eiffel comportent systématiquement 30 % d'espaces verts. Les déchets de démolition sont récupérés en gravier pour les chaussées. |
| Les rejets de gaz à effet de serre | 7-10 & 13 | Dans ses locaux, la société a réalisé un bilan carbone° corporate.<br>La cartographie a permis d'estimer les émissions liées au patrimoine. |
| L'adaptation aux conséquences du changement climatique | 19-20 | Le plan d'actions présenté couvre cet indicateur. |
| Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité | - | Sur plusieurs toits d'immeubles, des ruches ont été installées. |

page 29 du rapport RSE

Article 225 - Grenelle 2

| Sous-catégorie | Indicateurs | Page du rapport | Commentaire |
|---|---|---|---|
| Impact territorial, économique et social de l'activité | En matière d'emploi et de développement régional | - | Michèle Picard, maire de Vénissieux, a salué la "création d'un pôle de compétence et d'activité" rendue possible par la qualité des bâtiments de la Société de la Tour Eiffel. |
| | Sur les populations riveraines ou locales | - | Le Parc des Tanneries à Strasbourg est partiellement ouvert au public et s'inscrit dans le cadre d'un éco quartier. |
| Relations avec les parties prenantes * | Les conditions du dialogue avec les parties prenantes | 21 | Mise en place d'annexes vertes, du cahier de gestion environnemental et participation à des organismes de place : OID, EPRA… |
| | Les actions de partenariat ou de mécénat | 12 | La Fondation de la Tour Eiffel a été renouvelée pour cinq ans. |
| Sous-traitance et fournisseurs | La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux | 23 | Une charte a été signée avec les Property Managers pour encourager les meilleures pratiques environnementales et garantir la prise en compte des questions sociales et sociétales. |
| | L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale | 23 | |
| Loyauté des pratiques | Les actions engagées pour prévenir la corruption | - | Le règlement intérieur contient des dispositions renforçant la réglementation pour prévenir les conflits d'intérêts et le délit d'initié. |
| | Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs | - | La démarche entière de la Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans ce cadre.<br>210 Heures ont été investies dans ce projet par ses porteurs. |
| Droits de l'homme | Actions engagées | - | Ce sujet est peu adaptable à la Société de la Tour Eiffel qui favorise néanmoins ce sujet auprès de ses prestataires. |

* Les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines

page 30 du rapport RSE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## Correspondances GRI

| Sous-catégorie | Indicateurs | Référence |
|---|---|---|
| Strategy and Analysis | 1.1 Statement | 3 |
| | 1.2 Key impacts, risks and opportunities | RG § 4 : Perspective et gestion des risques |
| Organizational Profile | 2.1 Name | Société de la Tour Eiffel |
| | 2.2 Primary brands, products and/or services | SI : rubriques "Société" et "Patrimoine" |
| | 2.3 Operational structure | RG § 2.6 : Activités des principales filiales et comptes sociaux "tableau des filiales et participations" |
| | 2.4 HQ location | 20 rue de la Ville L'Eveque - Paris |
| | 2.5 Countries of operation | France |
| | 2.6 Nature of ownership and legal form | RG § 5.2 : Actionnariat du groupe<br>Page 1<br>§ 3.1 Composition du Conseil d'Administration et de la direction |
| | 2.7 Markets served | SI : rubriques "Société" et "Patrimoine" |
| | 2.8 Scale of the organization | SI : rubriques "Société" et "Patrimoine" |
| | 2.9 Changes in 2012 | RG § 1 : Activité et faits marquants |
| | 2.10 Awards received | Aucun |
| Report parameters | 3.1 Period | 2012 + RSE : § méthodologie |
| | 3.2 Date of most recent report | RSE : 3 |
| | 3.3 Reporting cycle | RSE : 3 |
| | 3.4 Contact | contact@societetoureiffel.com |
| | 3.5 Process for defining content | RSE : Méthodologie publiée<br>RG § 2 : Résultats économiques et financiers |
| | 3.6 Boundaries | RSE : Méthodologie publiée + Ensemble de la société |
| | 3.7 Spécific limitations | Aucun |
| | 3.8 Basis for reporting on leased assets | RG chapitre 4.3 Facteurs de risques et assurances §Risques locatifs ; Uniquement operating lease : sujet non pertinent (100 % des sociétés détenues par la société mère) |
| | 3.9 Measurement and calculations | RSE : Méthodologie publiée |
| | 3.10 Re-statements of informations | Aucun |
| | 3.11 Significant changes in methodology | RSE : 3 |
| | 3.12 Table | Ici |
| | 3.13 External assurance | RSE : Annexe<br>Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés) |
| Governance, Commitments, and Engagement | 4.1 Governance structure | RG § 3 : Gouvernement d'entreprise |
| | 4.2 Highest governance body and executive | RG § 3 : Gouvernement d'entreprise |
| | 4.3 Composition of highest governance body | RG § 3 : Gouvernement d'entreprise |
| | 4.4 Communication with highest governance body | RSE : Annexe 225 ; Site : Convocations et résultats des AG |
| | 4.5 Compensation of highest governance body, senior officers and executives | RG § 3.5 : Rémunération des mandataires sociaux et avantages en nature |
| | 4.6 Conflict of interest | Disposition spécifique du règlement intérieur concernant les conflits d'intérêt (chapitre 3 Administrateurs § 3.1 Obligations générales) |
| | 4.7 Process to compose the highest governance body | Annexe 7.4 du RG : Rapport du Président sur le contrôle interne |
| | 4.8 Internal code of conduct relevant to economic, environmental, and social performance | Règlement intérieur / Site |

page 31 du rapport RSE

| | | |
|---|---|---|
| | 4.9 Procedure of assessment of eco/env/soc performance by the highest governance body | La taille de la société permet aux dirigeants siégeant au CA de suivre tous les sujets. |
| | 4.10 Process for evaluating the highest governance body own performance | Auto évaluation tous les trois ans. |
| | 4.11 Precautionary approach | RG chapitre 4.3 Facteurs de risques et assurances § : Risques liés aux évolutions en matière de développement durable |
| | 4.12 External charter | RSE : 5 |
| | 4.13 Membership in associations | RSE : 5 |
| | 4.14 Stakeholder groups | RSE : 6 ; RG : chapitre 4.3 Facteurs de risques et assurances §Risques locatifs §Financements et principaux covenants bancaires au 31/12/11<br>RG § 5 : Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel<br>RG § 6.2 : Activité de la fondation d'entreprise |
| | 4.15 Identification of stakeholder groups to engage | Pas de critères |
| | 4.16 Approach to stakeholder engagement | Réunions régulières selon les besoins |
| | 4.17 Key topics raised that way | Aucun en particulier ; Site : résultats AG |
| Disclosure on Management approach | Economic (Performance, market presence, indirect impacts) | RG § 1 Activités et faits marquants |
| | Environment (Materials, energy, water, biodiversity, emissions, compliance, products, transport) | Rapport RSE |
| | Human rights (Investment and procurement practices, security, non-discrimination, child labor…) | RSE : 11-12 |
| | Labor (Employment, management relations, occupational health and safety, training, diversity and equality) | |
| | Society (Local communities, corruption, public policy, anti competitive behavior, compliance) | RSE : 12 |
| | Product responsibility (User health and safety, product labeling, marketing, customer privacy, compliance) | Labellisations d'actifs, communication avec les locataires, santé et sécurité dans les actifs (RSE; RG chapitre 4.3 Facteurs de risques et assurance § : Risques liés aux évolutions en matière de développement durable) |
| Indicators | 1 Direct economic value generated and distributed (EC1) | RG § 2 : Résultats économiques et financiers |
| | 2 Risk due to climate change and sustainability (EC2) | RG chapitre 4.3 Facteurs de risques et assurances § : Risques liés aux évolutions en matière de développement durable |
| | 3 Significant financial assistance received from government (EC4) | No significant financial assistance was received in 2012. |
| | 4 Materials used (EN1) | RSE 8 |
| | 5 Direct energy consumption (EN3) | RSE 7 & 8 |
| | 6 Indirect energy consumption (EN4) | RSE 7 |
| | 7 Building energy intensity (CRE1) | RSE 7 |
| | 8 Initiatives on energy efficiency (EN6) | RSE 16 à 21 |
| | 9 Total water withdrawal (EN8) | RSE 7 |
| | 10 Biodiversity (EN11) | Annexe |
| | 11 GHG (EN16) | RSE 7 & 10 |
| | 12 GHG (EN17) | RSE 7 & 10 |
| | 13 GHG reduction (EN18) | RSE 10 & 16 à 21 |
| | 14 Mitigation of environmental impacts (EN26) | RSE 16 à 21 |
| | 15 Total workforce (LA1) | RSE 10 |

page 32 du rapport RSE

| | | |
|---|---|---|
| | 16 Collective agreements (LA4) | RSE 10 |
| | 17 Absenteeism, injuries… (LA7) | RSE 10 |
| | 18 Proportion of significant operations with human rights concerns (HR1) | Annexe |
| | 19 One society indicator (SO 2-8) | Rapport annuel |
| | 20 Certifications (CRE8) | Rapport RSE |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Indicateurs détaillés EPRA **par actif** pour l'année 2012

| Nom | Typologie | Surface (m²) | Consommation d'énergie (kwhEP/m²) | Emissions GES (kg CO2e / m²) | Consommation d'eau (m3/ nbETP) | Flux de déchets (kg/nbETP) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Asnières quai Dervaux | Bureaux | 10 391 | 362,4 | 11,8 | 22,2 | nd |
| Bobigny | Bureaux | 6 597 | 308,7 | 10,1 | nd | nd |
| Champigny | Bureaux | 14 153 | 621,1 | 20,2 | 7,3 | 54,3 |
| Caen - Colombelles | Bureaux | 17 525 | 595,0 | 19,4 | 4,3 | nd |
| Grenoble Polytec | Bureaux | 5 133 | 266,7 | 8,7 | 4,7 | 34,8 |
| Massy / Ampère | Bureaux | 16 339 | 721,1 | 23,5 | 6,9 | 241,3 |
| Paris Porte des Lilas | Bureaux | 12 341 | 533,7 | 17,4 | 9,3 | nd |
| Plessis Robinson | Bureaux | 16 597 | 608,1 | 32,9 | 9,1 | nd |
| Rueil Malmaison | Bureaux | 6 829 | 777,1 | 25,3 | 10,4 | 47,5 |
| Vélizy Energy 2 | Bureaux | 5 444 | 721,7 | 26,7 | nd | 167,1 |
| Vélizy Topaz | Bureaux | 14 106 | 534,8 | 55,9 | 2,4 | 93,9 |
| Saint Cloud | Bureaux | 4 104 | 1825,6 | 59,4 | nd | nd |

| Nom | Typologie | Surface (m²) | Consommation d'énergie (kwhEP/m²) | Emissions GES (kg CO2e / m²) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aix - Parc du Golf | Parcs Eiffel | 23 089 | 197,2 | 6,4 | | |
| Lille - Parc des Prés | Parcs Eiffel | 24 740 | 227,5 | 7,4 | | |
| Lyon - Parc du Moulin à Vent | Parcs Eiffel | 36 041 | 218,0 | 7,1 | | |
| Marseille - Parc des Aygalades | Parcs Eiffel | 17 728 | 107,2 | 3,5 | | |
| Montpellier - Parc du Millénai | Parcs Eiffel | 23 600 | 138,1 | 4,5 | | |
| Nantes - Parc du Perray | Parcs Eiffel | 14 541 | 302,6 | 9,9 | | |
| Orsay - Parc Orsay Université | Parcs Eiffel | 17 211 | 278,7 | 9,1 | | |
| Strasbourg - Parc des Tanneri | Parcs Eiffel | 35 259 | 258,8 | 8,4 | | |
| Le Bourget - Parc de l'Espace | Parcs Eiffel | 9 692 | 62,1 | 6,1 | | |

| Nom | Typologie | Surface (m²) | Consommation d'énergie (kwhEP/m²) | Emissions GES (kg CO2e / m²) | Consommation d'eau (m3/m²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aubervilliers | Activités | 21 692 | 154,0 | 5,0 | nd | |
| Montpellier | Activités | 12 003 | 320,5 | 21,1 | 0,05 | |

| Nom | Typologie | Surface (m²) | Consommation d'énergie (kwhEP/m²) | Emissions GES (kg CO2e / m²) | Consommation d'eau (m3/m²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Caen (Mondeville) | Entrepôts / Centres de messageries | 13 230 | 335,0 | 30,9 | nd | |
| Gennevilliers | Entrepôts / Centres de messageries | 20 569 | nd | nd | nd | |
| Mitry-Mory | Entrepôts / Centres de messageries | 9 756 | nd | nd | nd | |

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

**Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du commissaire aux comptes sur les informations sociales, environnementales et sociétales**

**Exercice clos le 31 décembre 2012**

A l'attention de Renaud Haberkorn, Directeur Général,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code du commerce.

**Responsabilité de la direction**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce (ci-après les "Informations"), établies conformément au référentiel utilisé (le "Référentiel") par la société et disponible au siège de la société.

**Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

**Responsabilité du commissaire aux comptes**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du code de commerce et du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en responsabilité sociétale.

## 1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du code du commerce ;

- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;

- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

## 2. Rapport d'assurance modérée

**Nature et étendue des travaux**

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.

- Nous avons vérifié la mise en place au sein du périmètre consolidé d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental.

- Nous avons sélectionné les informations consolidées à tester et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.

- Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, à savoir les indicateurs "Consommation d'énergie finale", "Consommation d'énergie primaire", "Emissions de gaz à effet de serre", "Consommation d'eau", signalés par le signe :

- au sein du périmètre consolidé, nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;

- au niveau des actifs que nous avons sélectionnés (Caen - Colombelles, Massy / Ampère, Plessis Robinson, Vélizy Topaz, Lyon - Parc du Moulin à Vent et Marseille - Parc des Aygalades, Aubervilliers et Caen - Mondeville), en fonction de leur représentativité au sein de la typologie des actifs, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons :

  - mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures ;
  - mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

L'échantillon ainsi sélectionné représente, selon l'indicateur concerné, de 29 % à 52 % des informations quantitatives environnementales testées.

- Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.

- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

**Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 1er mars 2013

L'un des commissaires aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Yves Nicolas
Associé
Commissaire aux comptes

Sylvain LAMBERT
Associé du Département Développement Durable

# 7. PRESENTATION DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MAI 2013

## 7.1 Présentation des résolutions à caractère ordinaire

| I – Résolutions ordinaires | |
|---|---|
| **Résolutions 1 à 4 Approbation des comptes, distribution et paiement de dividende** | La 1ère résolution est relative à l'approbation des comptes sociaux de l'exercice 2012. Ces comptes font apparaître un bénéfice de 23 428 277 euros. |
| | La 2ème résolution propose la distribution d'une somme de 2,10 euros par action, en complément de l'acompte de 2,10 euros par action qui a été payé le 10 octobre 2012. |
| | La 3ème résolution propose aux actionnaires de recevoir ce dividende de 2,10 euros par action soit en numéraire soit en actions :<br>. Prix d'émission = 95 % de la moyenne des cours cotés à la clôture des 20 séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, diminuée du montant du dividende net.<br>. Option pour le paiement en actions à exercer du 5 juin 2013 au 18 juin 2013 inclus. |
| | La 4ème résolution est relative à l'approbation des comptes consolidés. Le résultat net part du groupe représente (6 071 000) euros. |
| **Résolution 5 Approbation des conventions réglementées** | Les conventions réglementées nouvelles soumises à votre approbation figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes qui vous est présenté.<br><br>Au cours de l'exercice 2012, les conventions nouvelles suivantes ont été conclues, après avoir été autorisées par le Conseil d'administration :<br><br>a) contrat de travail à temps partiel de 18 mois entre la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, et Monsieur Robert Waterland, à effet du 1er mars 2013, à l'issue du contrat de travail entre la Société de la Tour Eiffel et Monsieur Waterland, dans le but d'assurer une transition et un transfert de compétences vers la nouvelle équipe dirigeante et en tant que Président du Comité d'investissement. Rémunération annuelle brute de 276 000 euros, en réduction de 45 % par rapport à celle de son précédent contrat de travail (Conseil d'Administration du 4 septembre 2012) ;<br><br>b) un avenant n° 6 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre *d'asset management* entre la Société et Tour Eiffel Asset Management en date du 30 novembre 2006 a fixé à 150 000 euros la part d'honoraires d'administration des sociétés laissés à la charge de la Société pour 2012 (Conseil d'Administration du 5 décembre 2012) ;<br><br>c) un nouveau contrat avec Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant, vient en substitution du contrat du 17 janvier 2007 (modifié par avenant du 10 juin 2009), lequel a été résilié d'un commun accord à effet du 1er janvier 2013, sans indemnité. La mission confiée par la société à Bluebird Investissements consiste dorénavant à assister les dirigeants dans les domaines de la levée de capitaux et d'apport d'actifs. La rémunération forfaitaire annuelle hors taxes s'établit à 295 000 euros, en réduction de 56 % par rapport à celle de son précédent contrat de services (Conseil d'Administration du 5 décembre 2012).<br><br>La convention nouvelle suivante a été conclue en 2013, après avoir été autorisée par le Conseil d'administration :<br><br>En conséquence de la nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de gérant de Tour Eiffel Asset Management, un avenant n° 1 à la convention de nomination de Monsieur Renaud Haberkorn comme Directeur général de la Société de la Tour Eiffel a réparti sa rémunération entre les deux sociétés dans lesquelles il assume un mandat, **sans modifier la rémunération totale**. |

| | |
|---|---|
| | Une partie de la rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn étant versée au titre de son mandat de gérant de Tour Eiffel Asset Management, sa rémunération de Directeur général de la Société de la Tour Eiffel a été ramenée à :<br><br>- une rémunération fixe annuelle de 100 000 euros brut, payable mensuellement;<br>- une rémunération variable de 100 000 euros, constituée d'un bonus payable le 31 décembre.<br><br>Pour la période septembre 2012 - septembre 2014, la rémunération totale versée par la Société à Monsieur Renaud Haberkorn sera garantie à hauteur d'un montant de 200 000 euros brut annuel incluant une rémunération variable de 100 000 euros par an payable respectivement le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014 (Conseil d'Administration du 17 janvier 2013). |
| **Résolution 6**<br>**Fixation des jetons de présence** | Nous vous proposons d'attribuer à votre Conseil d'administration, actuellement composé de huit administrateurs, un montant global de jetons de présence de 150 000 euros. La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :<br><br>. La participation à des comités, qui donne lieu à un jeton majoré<br>. L'assiduité aux réunions du Conseil |
| **Résolutions 7 à 9**<br>**Renouvellement des mandats d'Administrateurs** | Le Conseil d'administration propose le renouvellement, pour une durée de 3 années, des mandats de trois administrateurs qui viennent à expiration :<br><br>. Monsieur Mark Inch, président de la Société<br>Après avoir commencé sa carrière chez Jean-Claude Aaron, Mark Inch (Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement où il multiplie les opérations (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.). Il fonde Awon Group avec Robert Waterland en 1999 avant de s'associer à l'un des fonds immobiliers de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel en juillet 2003. Il est Président et Directeur général de cette dernière jusqu'au 31 août 2012, puis Président du Conseil d'Administration.<br><br>. Monsieur Robert Waterland<br>Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier d'entreprise, Robert Waterland (Frics) a débuté sa carrière chez Jones Lang Wootton, dont il prend la tête du bureau parisien en 1985 tout en devenant membre de l'"international board" du groupe. Avec Mark Inch, il fonde Awon Group en 1999, puis s'associe à un fonds de George Soros pour reprendre en 2003 la Société de la Tour Eiffel dont il est Administrateur et Directeur général délégué jusqu'au 31 août 2012.<br><br>. Monsieur Philippe Prouillac (administrateur indépendant)<br>Conseil d'un fonds d'investissement allemand pour son activité en France depuis 2008, Philippe Prouillac (Mrics) était précédemment Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult. Il avait auparavant été Directeur commercial d'Immobail, Directeur Général de la filiale de la Caisse centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à l'externalisation des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aareal Bank France.<br><br>Ces propositions de renouvellement ont reçu un avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations. A l'issue de ces renouvellements, le Conseil comprendra 8 membres dont 4 indépendants. |
| **Résolution 10**<br>**Rachat d'actions** | Cette résolution a pour but d'autoriser le rachat par la Société de ses actions :<br><br>. Dans la limite d'un plafond de 10 % de capital<br>. A un prix maximum de 80 € par action<br>. Pour un montant maximum de 48,88 millions d'euros<br><br>Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique. |

## 7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

| **II – Résolutions extraordinaires** | |
|---|---|
| **Résolutions 11 à 16 Autorisations financières** | Ces résolutions ont pour objectif de permettre à la Société de procéder, le cas échéant, aux levées de fonds nécessaires à son développement et au financement de ses investissements.<br><br>Le Conseil d'administration se verrait déléguer des compétences lui permettant, pour une durée de 26 mois, d'émettre des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans la limite des plafonds précisés ci-dessous.<br><br>Le montant nominal global cumulé (hors prime d'émission) des augmentations de capital ne pourrait pas dépasser :<br><br>○ 15,20 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu, soit 50 % du capital au 31.12.2012,<br>○ 6,10 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé, soit 20 % du capital au 31.12.2012.<br>○ 3,05 millions d'euros en cas de placement privé, soit 10 % du capital au 31.12.2102.<br><br>Le montant nominal cumulé des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ne pourrait dépasser :<br><br>○ 150 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu,<br>○ 60 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est supprimé, et<br>○ 30 millions d'euros en cas de placement privé. |
| **Résolution 11 Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec maintien du droit préférentiel de souscription à :<br><br>. une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15,20 millions d'euros, soit 50 % du capital social,<br>. l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 150 millions d'euros. |
| **Résolution 12 Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec un délai de priorité garanti de cinq jours** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription mais institution pour les actionnaires d'un délai de priorité de souscription de cinq jours minimum, à :<br><br>. une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 6,10 millions d'euros, soit 20 % du capital social,<br>. l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 60 millions d'euros.<br><br>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).<br><br>Le montant émis au titre de la 12ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème et 13ème résolutions. |

| | |
|---|---|
| **Résolution 13**<br>**Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription, à :<br><br>. une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 6,10 millions d'euros, soit 20 % du capital social,<br>. l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 60 millions d'euros.<br><br>Cette autorisation ne pourra être utilisée qu'aux fins de financer une ou des acquisitions relevant du domaine d'activité principale de la Société.<br><br>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).<br><br>Le montant émis au titre de la 13ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème et 12ème résolutions. |
| **Résolution 14**<br>**Augmentation de capital réservée à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs à :<br><br>. une ou plusieurs augmentations de capital pour une valeur nominale des actions plafonnée à 3,05 millions d'euros, soit 10 % du capital social,<br>. l'émission de valeurs mobilières représentant des titres de créance donnant accès au capital, dans la limite de 30 millions d'euros.<br><br>Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi (prix minimum actuel : moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).<br><br>Le montant émis au titre de la 14ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème, 12ème et 13ème résolutions. |
| **Résolution 15**<br>**Augmentation du nombre de titres dans le cadre d'options de surallocation** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, en cas d'émissions d'actions décidées en application des 11ème à 14ème résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et dans le respect des plafonds fixés par les 11ème à 14ème résolutions. |
| **Résolution 16**<br>**Augmentation de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société.<br><br>Le montant émis au titre de la 16ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par les 11ème, 12ème et 13ème résolutions. |
| **Résolution 17**<br>**Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves** | Cette résolution permettrait au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de bénéfices, primes ou réserves, pour une valeur nominale des actions plafonnée à 15,20 millions d'euros.<br><br>Le montant émis au titre de la 17ème résolution s'imputerait sur le plafond fixé par la 11ème résolution. |

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

# 2.2 ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

## 1. RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

**RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 30 MAI 2013 SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS (article L. 225-184 du Code de commerce)**

Conformément aux dispositions de l'article L225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (articles L225-177 à L225-186 du Code de commerce).

1) Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui, durant l'exercice et à raison des mandats et fonctions exercés dans la société, ont été consenties à chacun de ces mandataires par la société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180 :

| bénéficiaires | date | nombre d'options de souscription | date d'échéance | prix de souscription |
|---|---|---|---|---|
| Renaud Haberkorn, directeur général | 04/09/2012 | 60 000 | 04/09/2017 | 43,49 € |
| Mark Inch, président du conseil d'administration | 04/09/2012 | 25 000 | 04/09/2017 | 43,49 € |
| Frédéric Maman, directeur général délégué | 11/10/2012 | 14 862 | 11/10/2017 | 41,54 € |

Les bénéficiaires pourront lever leurs options deux ans minimum après leur attribution et ce sous réserve de la réalisation de critères de performance et d'une obligation d'achat d'actions.

2) Nombre, dates d'échéance et prix des options de souscription ou d'achat d'actions qui ont été consenties durant l'exercice à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent par les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16 : NEANT

3) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux de la société en levant une ou plusieurs des options détenues sur la société, sur les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L225-180 ainsi que sur les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16 : NEANT

4) Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé : NEANT

5) Nombre et prix des actions qui, durant l'année, ont été souscrites ou achetées, en levant une ou plusieurs options détenues sur la société et sur les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, par chacun des dix salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé : NEANT

6) Nombre, prix et dates d'échéance des options de souscription ou d'achat d'actions consenties, durant l'année, par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L225-180, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des options consenties entre les catégories de ces bénéficiaires : NEANT

Le Conseil d'Administration

## 2. RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

### RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 30 MAI 2013 SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS (article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L225-197-4 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'attribution gratuite d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (articles L225-197-1 à L225-197-3 du Code de commerce) :

Au cours de 2012, le Conseil d'Administration a utilisé à trois reprises la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 mai 2011, dans sa dix-neuvième résolution, à l'effet d'attribuer des actions gratuites au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la société ou de ses filiales, dans la limite de 1 % du capital :

| date | bénéficiaires | nombre d'actions gratuites |
|---|---|---|
| 04/09/2012 | Renaud Haberkorn, directeur général de la Société de la Tour Eiffel | 20 000 |
| | Mark Inch, président du conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel | 10 000 |
| 11/10/2012 | Frédéric Maman, directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel | 1 900 |
| 05/12/2012 | salariés de Tour Eiffel Asset Management, filiale<br>*soit 14,3 % à des employés et 85,7 % à des cadres* | 2 100 |

L'attribution définitive des actions octroyées aux dirigeants du groupe Société de la Tour Eiffel est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions. Ces bénéficiaires sont par ailleurs tenus de conserver au nominatif le tiers des actions reçues jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Les actions attribuées gratuitement aux salariés de la filiale Tour Eiffel Asset Management le sont sans condition de performance.

La méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés fait ressortir une valeur de l'action de :

- 36,52 € pour l'attribution du 4 septembre 2012,
- 34,77 € pour l'attribution du 11 octobre 2012,
- 38,17 € pour l'attribution du 5 décembre 2012.

Le Conseil d'Administration

## 3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

### RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

**Euros**

| NATURE DES INDICATIONS | Exercice 2008 | Exercice 2009 | Exercice 2010 | Exercice 2011 | Exercice 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| **CAPITAL EN FIN D'EXERCICE** | | | | | |
| Capital social | 249 264 144 | 27 165 180 | 27 961 420 | 28 681 360 | 30 553 055 |
| Nombre d'actions émises | 5 193 003 | 5 433 036 | 5 592 284 | 5 736 272 | 6 110 611 |
| Valeur nominale des actions | 48 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| **OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE** | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 6 537 292 | 7 409 723 | 7 747 826 | 6 344 139 | 7 585 126 |
| Résultat avant impôts, amortissement et provisions | 32 246 005 | 384 981 | 31 356 625 | 14 948 918 | 23 471 368 |
| Impôts sur les bénéfices | -90 000 | -18 000 | -48 000 | -18 000 | 173 566 |
| Participation des salariés due au titre de l'exercice | - | - | - | - | - |
| Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées | 28 180 742 | -10 666 955 | 36 739 798 | 11 557 457 | 23 428 277 |
| Résultat distribué | 25 448 857 | 21 348 934 | 22 781 030 | 23 683 153 | 25 064 378 |
| **RESULTATS PAR ACTIONS** | | | | | |
| Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (1) | 6.23 | 0.07 | 5.62 | 2.61 | 3.97 |
| Résultat après impôts, amortissement et provisions (1) | 5.43 | -1.96 | 6.57 | 2.01 | 3.99 |
| Distribution attribuée à chaque action (net) (3) | 5.00 | 4.00 | 4.20 | 4.20 | 4.20 |
| **PERSONNEL** | | | | | |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Montant de la masse salariale de l'exercice (2) | 3 695 685 | 720 000 | 720 000 | 1 482 400 | 2 366 490 |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (2) | 238 323 | 217 400 | 221 280 | 298 239 | 788 312 |

(1) le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice
(2) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites
(3) dont au titre de l'exercice 2012 : 2.1 € d'acompte sur dividendes versés et 2.1 € de solde proposé

# 4. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE

## Rapport du Président du Conseil d'administration sur la composition du Conseil et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration vous rend compte aux termes du présent rapport :

– de la composition du Conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
– des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration ;
– des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
– des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 20 mars 2013.

### Gouvernement d'entreprise

La société a adhéré le 11 décembre 2008 au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef de décembre 2008, mis à jour en avril 2010 (consultable sur le site du Medef www.medef.fr) dont elle applique progressivement les recommandations.

Le tableau ci-dessous reprend les recommandations du code de gouvernement d'entreprise susvisé non appliquées par la société ainsi que ses commentaires à ce sujet.

| *recommandations du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de décembre 2008 mis à jour en avril 2010 non appliquées par la société* | *commentaires de la société* |
|---|---|
| **partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux :**<br>elle doit être lisible pour l'actionnaire et être fixée par le Conseil d'administration ou de surveillance pour une période déterminée | Lors de sa nomination en septembre 2012, la rémunération variable du directeur général, qui venait de l'extérieur, a été fixée sans critères de performance et garantie pour une période de deux ans. Au-delà de la première période de deux ans, la partie variable de la rémunération du directeur général sera déterminée par le Conseil d'administration selon les recommandations du Code Afep-Medef. |

| | |
|---|---|
| **attribution d'actions de performance :** | |
| le Conseil d'administration doit éviter une trop forte concentration de l'attribution sur les dirigeants mandataires sociaux et définir le % maximum d'options et d'actions pouvant être attribuées aux dirigeants mandataires sociaux par rapport à l'enveloppe globale votée par les actionnaires | La fixation d'un tel pourcentage ne parait pas pertinent, considérant que le groupe de la Société de la Tour Eiffel ne compte que 25 salariés. Il est rappelé que les actions attribuées gratuitement aux dirigeants sont soumises à des conditions de performance strictes, quantitatives et qualitatives, contrairement aux actions attribuées aux salariés. |
| les conditions de performance doivent combiner conditions de performance internes à l'entreprise et/ou externes, c'est-à-dire liées à la performance d'autres entreprises, d'un secteur de référence... | La comparaison avec les performances d'autres entreprises n'est pas réellement significative, eu égard aux spécificités de la Société de la Tour Eiffel. |
| Il convient de procéder à des attributions aux mêmes périodes calendaires | En principe, les attributions d'actions de performance sont réalisées en fin d'exercice. Mais dans le cas particulier d'une modification de la gouvernance, des attributions sont intervenues en septembre 2012. |
| **Equilibre dans la représentation des hommes et des femmes:** L'objectif est que chaque Conseil atteigne puis maintienne un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans un délai de trois ans (à compter d'avril 2010) | L'objectif fixé par le Code n'est pas encore atteint, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel comptant une seule femme. |

## 1 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Composition du Conseil et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein

Le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de huit membres. Son président est Monsieur Mark Inch. Monsieur Renaud Haberkorn, est administrateur directeur Général et Monsieur Frédéric Maman, administrateur directeur général délégué.

Sur un total de huit membres, le Conseil est composé de quatre Administrateurs indépendants n'ayant aucun lien avec la Société : Madame Mercedes Erra, Messieurs Philippe Prouillac, Aimery Langlois-Meurinne et Richard Nottage. Les critères d'indépendance définis par l'Afep/Medef dans le code de gouvernement d'entreprise susvisé ont été examinés pour chacun des administrateurs par le Conseil d'administration.

Le Conseil comporte une femme, en la personne de Madame Mercedes Erra. Sa nomination, outre l'intérêt qu'elle représente pour la société, répond à l'exigence de la loi sur la représentation équilibrée de femmes et d'hommes dans les Conseils d'Administration. Celui de la Société de la Tour Eiffel devra légalement être composé de 20 % de femmes à la première assemblée générale tenue en 2014.

Le Conseil d'administration s'est doté d'un Comité d'Audit et d'un Comité de Nomination et des Rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Aucun administrateur dirigeant de la Société n'est membre de ces Comités.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

**Réunions du Conseil**

L'article 14 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration s'est réuni huit fois, avec un taux moyen de présence de plus de 98 % :

| | |
|---|---|
| - 16 janvier 2012 : | Prorogation de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel |
| - 14 mars 2012 : | Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle<br>Autorisations de cautions, avals et garanties |
| 24 mai 2012 : | Calcul du prix d'émission des actions nouvelles en cas de paiement du dividende en actions<br>Réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions) |
| - 21 juin 2012 : | Refinancement par anticipation d'une des deux principales lignes de crédit du groupe (116,9 M€) ainsi que de la ligne de crédit corporate (8 M€)<br>Renouvellement des comités<br>Mise en place du nouveau programme de rachat d'actions |
| - 25 juillet 2012 : | Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels 2012, rapport d'activité semestriel |
| - 4 septembre 2012 : | Dissociation des fonctions de président et de directeur général<br>Nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de nouveau Directeur Général à effet au 1er septembre 2012, en remplacement de Monsieur Mark Inch<br>Démission de Monsieur Robert Waterland de ses fonctions de directeur général délégué<br>Nomination de Monsieur Frédéric Maman en tant que directeur général délégué<br>Attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites<br>Décision de distribution d'un acompte sur dividendes, option de paiement en numéraire et en actions, constatation du prix d'émission des actions nouvelles à provenir de l'option pour le paiement de l'acompte sur dividende en actions |
| - 11 octobre 2012 : | Refinancement par anticipation d'une des deux principales lignes de crédit du groupe (287 M€)<br>Attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites |
| - 5 décembre 2012 : | Nouveau plan stratégique<br>Mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres par la création de bons d'émission d'actions<br>Avenant n° 6 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006<br>Modification du contrat conclu avec Bluebird Investissements<br>Attribution d'actions gratuites<br>Répartition des jetons de présence<br>Démission de Monsieur Jérôme Descamps de ses mandats d'administrateur et de directeur général délégué |

En outre, à chaque réunion, le Conseil entend un exposé de la Direction sur l'évolution des affaires, du patrimoine immobilier, de la situation de trésorerie du Groupe, et délibère de la politique de la société en matière de stratégie, de gouvernance d'entreprise, d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

**Convocations des administrateurs et des Commissaires aux comptes**

Les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et message électronique.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels. Ils ont également été invités à chaque séance du Conseil.

**Information des administrateurs**

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque administrateur de toute la documentation nécessaire, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, tout spécialement sur les opérations d'investissement immobilier, ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours.

Sont également transmis aux administrateurs le reporting trimestriel sur l'activité opérationnelle, le reporting corporate semestriel, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements et de la trésorerie du groupe à court et moyen terme.

**Tenue des réunions**

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent de manière habituelle au siège social. Les administrateurs ont la faculté de participer au Conseil par téléconférence. En général, le dernier Conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque Conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

**Mission du Conseil d'administration**

Conformément aux statuts, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il examine et se prononce également sur la stratégie immobilière, la politique de financement, les comptes, les procédures budgétaires, l'organisation du groupe et l'évolution du dispositif de contrôle interne.

**Comités**

Le Conseil d'administration est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le Comité d'Audit et le Comité de Nomination et des Rémunérations.

Comité d'Audit :

Ce Comité a été mis en place par le Conseil d'administration du 29 juillet 2008.

Il est actuellement constitué de deux membres : Monsieur Philippe Prouillac, Président, et Monsieur Richard Nottage. Conformément aux dispositions de l'article L823-19 et aux recommandations du rapport de l'AMF du 14 juin 2010 sur le comité d'audit, le conseil d'administration a choisi les membres du comité d'audit en raison i) de leur compétence et de leur qualification en matière financière, comptable et immobilière, et ii) de leur indépendance selon les critères définis par l'Afep/Medef dans le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, mis à jour en avril 2010.

Le Comité d'Audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au Conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le Conseil d'administration de ses diligences et de ses observations.

Sa mission est principalement la suivante :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière,

- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et notamment se saisir de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société en termes d'engagements et/ou de risques,

- Suivre le contrôle légal des comptes et les aspects liés à l'indépendance des commissaires aux comptes,

- Emettre des recommandations dans le cadre de la nomination des commissaires aux comptes,

- Vérifier que la société est dotée de moyens (comptables, juridiques et d'audit) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité d'Audit s'est réuni cinq fois sur les points suivants :

- le 23 janvier : évaluation indépendante des actifs immobiliers au 31 décembre 2011,
- le 8 mars : comptes 2011,
- le 6 juillet : expertises indépendantes semestrielles 2012,
- le 20 juillet : comptes semestriels 2012,
- le 5 décembre : différents points dont la revue du contrôle interne.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

Comité de Nomination et des Rémunérations :

Ce comité a été mis en place par le Conseil d'administration le 29 juillet 2008.

Il est actuellement constitué de deux membres : Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, Président, et Madame Mercedes Erra. Ils ont été choisis par le Conseil d'administration en raison notamment de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines.

Le Comité de Nomination et des Rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Il fait des propositions ou recommandations au Conseil d'administration dans les domaines suivants :

- Mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite,

- Evolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages,

- Enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie,

- Fixation du montant des jetons de présence et leur répartition,

- Supervision des conventions avec les mandataires sociaux,

- Evaluation des conséquences financières sur les comptes de la société de ces différents éléments,

- Etablissement des règles de remboursement de frais et avantages divers,

- Conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

- S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs : équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la société, recherche et appréciation des candidats possibles, opportunité des renouvellements de mandats. En particulier, organisation d'une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réalisation d'études sur les candidats potentiels.

- S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux : établissement d'un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Il s'agit là de l'une des tâches principales du comité, bien qu'elle puisse être, le cas échéant, confiée par le Conseil à un comité ad hoc.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité de Nomination et des Rémunérations s'est réuni quatre fois sur les points suivants :

- le 16 janvier : rémunération des mandataires sociaux,
- le 12 mars : renouvellement du mandat d'administrateur de Messieurs Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne, nomination de Monsieur Frédéric Maman en qualité d'administrateur, mise en place d'un plan de rémunération variable des dirigeants,
- le 5 avril : statut et rémunération de Messieurs Mark Inch et Robert Waterland à compter du 1er septembre 2012,
- le 29 août : mise en place d'un programme d'incentive au profit des dirigeants et des salariés, critères d'attribution aux dirigeants, répartition.

Le taux de présence des membres s'établit à 100 %.

**Règlement intérieur**

Le règlement intérieur est consultable sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

**Principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux**

Les rémunérations et avantages accordés aux dirigeants sont décidés par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de Nomination et des Rémunérations.

La rémunération de Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur Général, a été confirmée par le Conseil d'administration en date du 4 septembre 2012. Le Conseil a également ramené la rémunération de Monsieur Mark Inch, Président, à 100 000 euros par an. La rémunération de Monsieur Frédéric Maman, Directeur Général Délégué, provient exclusivement de son contrat de travail avec la société Tour Eiffel Asset Management.

Les administrateurs (sauf Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Frédéric Maman, ainsi que Monsieur Renaud Haberkorn à compter de sa prise de fonction de Directeur Général) perçoivent des jetons de présence, dont la répartition par le Conseil d'Administration en 2012 a tenu compte des éléments suivants :

- une partie des jetons de présence a été allouée aux membres de chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- le Président de chaque comité a reçu le double du montant alloué à un membre ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque comité, le montant de jetons de présence restant a été attribué à hauteur de 60 % de manière égalitaire entre les administrateurs susvisés ;
- les 40 % restant ont été attribués aux administrateurs susvisés en fonction de leur taux de participation aux réunions du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration considère que l'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites, visant à renforcer la motivation des dirigeants et des salariés et à les fidéliser, offre un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société. Deux attributions d'options de souscription d'actions ont été décidées en faveur des dirigeants par le Conseil d'administration les 4 septembre et 11 octobre 2012. Ces options pourront être levée deux ans minimum après leur attribution et sous réserve de la réalisation de critères de performance et d'une obligation d'achat d'actions. Trois attributions d'actions gratuites ont été décidées par le Conseil d'administration les 4 septembre, 11 octobre et 5 décembre 2012, l'attribution définitive des actions étant soumise pour les mandataires sociaux et dirigeants à des conditions de performances et subordonnées à une obligation d'achat d'actions. Il est à noter que ces attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites sont accompagnées pour les dirigeants d'une obligation d'association au capital.

Les critères de détermination de la partie variable de la rémunération des dirigeants seront fixés en 2013 par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de Nomination et des Rémunérations.

Dans le cadre de sa politique de rémunérations des dirigeants, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef dont elle met progressivement en place les recommandations.

**Auto évaluation du Conseil d'administration**

La première auto évaluation du Conseil d'Administration a été mise en place en décembre 2010/janvier 2011. La prochaine auto évaluation du Conseil d'administration sera réalisée en 2013.

## 2 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne mis à jour par l'AMF en 2010.

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 3 processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2013 avec la mise en œuvre des recommandations préconisées mais aussi la réalisation des nouveaux plans d'actions prévus et l'amélioration des contrôles déjà existants.

### 2.1 Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;

- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;

- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe ;

- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

### 2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

2.2.1 Rôles des différents acteurs

Secrétariat général

Le Secrétariat Général est assuré par la société Tour Eiffel Asset Management parallèlement à sa mission communément définie d'asset management (en qualité "d'Asset Manager").

Le Secrétariat Général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le Propriétaire.

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les Gestionnaires, le Secrétariat Général a une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et il veille au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés.

Pour mener à bien sa mission, le Secrétariat Général veille à être informé de tout ce qui a trait au Propriétaire et aux Sociétés, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents et le Propriétaire des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Dans le cadre du suivi administratif des Sociétés, le Secrétariat Général assure notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à deux cabinets d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie courante, le contrôle de gestion opérationnel, administratif et financier et les déclarations fiscales.

Dans le cadre d'une mission de veille, le Secrétariat Général informe, prévient, alerte le Propriétaire et l'Asset Manager sur toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés. Il fait des recommandations à ces derniers sur la stratégie et le suivi du Propriétaire, des sociétés et des immeubles à la lumière de ces évolutions.

Enfin, le Secrétariat Général a un rôle d'alerte, de préconisation, d'information de tout événement prépondérant concernant la stratégie du Propriétaire. Il assure en coordination avec l'Asset Manager la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les gestionnaires d'immeubles tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

A tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par le Secrétariat Général les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de dix jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au Secrétariat Général ou à toute autre personne désignée par lui.

Tous les ans, dans les neuf mois qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent aux assets managers pour analyse et approbation puis au Secrétariat Général, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par trimestre pour faire le point sur la gestion passée et future des immeubles. A cette occasion, les Gestionnaires remettent à l'Asset Manager un rapport qui fait le point sur l'activité, les événements importants survenus au cours du trimestre écoulé et les réactions proposées pour le trimestre suivant.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et l'Asset Manager (la mission de "l'Asset Manager" étant confiée à la même société que celle assurant le Secrétariat Général) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin notamment de :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;

- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;

- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire ;

- évaluer le système informatique, ses performances ;

- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion.

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

Parallèlement, l'Asset Manager réunit régulièrement son équipe afin notamment de faire le point sur l'avancement des opérations et la stratégie mise en place avec le Propriétaire.

2.2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Secrétariat Général, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les commissaires aux comptes, la Direction Générale et, le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Secrétariat Général, la Direction Générale, le cas échéant le Conseil d'administration et en particulier le Comité d'Audit, et les intervenants externes (experts-comptables et commissaires aux comptes).

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des commissaires aux comptes.

En termes de procédure de suivi des engagements hors bilan, tout engagement financier est par nature connu par la direction juridique du fait de sa collaboration étroite avec la direction financière de la Société. En ce qui concerne les engagements hors bilan liés à l'activité opérationnelle du groupe, les services opérationnels communiquent automatiquement à la direction juridique tout projet d'acte, contrat, garantie, caution, lettre d'intention, etc… pour analyse et identification des engagements hors bilan ainsi que pour l'évaluation de leur montant. Ces engagements hors bilan, après avoir été répertoriés, sont suivis dans le temps au niveau de leur durée et de leur montant.

### 2.3 Voies d'amélioration du contrôle

Au cours de l'exercice 2013, la société s'engage à poursuivre l'amélioration de son dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques par l'élaboration de nouvelles procédures et la mise en place de contrôles spécifiques, tout particulièrement pour les processus liés à la gestion locative, à la trésorerie du groupe, et à l'évaluation de son patrimoine, conformément au "Cadre de référence du contrôle interne" édicté par l'AMF.

## 3 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

La direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Dans le cadre du plan de succession des dirigeants adopté par le Conseil d'administration, et dans un souci de transmission progressive et de pérennité, le Conseil d'administration a décidé de dissocier les fonctions de président et de directeur général à compter du 1er septembre 2012, et de confier la direction générale à Monsieur Renaud Haberkorn, Monsieur Mark Inch conservant ses fonctions de Président du Conseil d'administration. La dissociation de ces fonctions reflète l'organisation de la gouvernance actuelle de la Société.

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur Général.

Le Conseil d'administration a nommé Monsieur Frédéric Maman en qualité de directeur général délégué à compter du 1er septembre 2012. Il dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

## 4 - PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

La participation aux Assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com. Les modalités de participation des actionnaires sont de surcroît précisées dans chaque dossier d'Assemblée Générale sur le site internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

## 5 - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations concernant la structure du capital de la Société figurent au paragraphe 5.1 du rapport de gestion sur l'exercice 2012.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au paragraphe 5.5 "Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique" du rapport de gestion sur l'exercice 2012.

Le Président du Conseil d'Administration

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# 5. PROJET DE RESOLUTIONS

## TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 MAI 2013

## I - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION
***(Approbation des comptes sociaux)***

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

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

DEUXIEME RESOLUTION
***(Affectation du résultat)***

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

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

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

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

Le montant du dividende complémentaire ci-dessus a été calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit au dividende au 28 février 2013 et il est susceptible d'ajustements pour tenir compte des cas suivants :

- cas où des actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions donneraient droit à un dividende,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TROISIEME RESOLUTION
***(Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes)***

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende, à concurrence de 2,10 euros par action.

Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

Conformément à la loi, le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé comme suit : 95 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

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

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

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

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

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

QUATRIEME RESOLUTION
***(Approbation des comptes consolidés)***

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

CINQUIEME RESOLUTION
***(Conventions réglementées)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve chacune des conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

SIXIEME RESOLUTION
***(Jetons de présence)***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,

- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises,

- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5 % du capital,

- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

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

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

Le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ajuster le prix susmentionné en cas d'incorporation de réserves ou de bénéfices donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, en cas d'opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte des conséquences de ces opérations sur la valeur des actions, ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

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

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

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

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

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

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

## II - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

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

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

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

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,

- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,

- offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.

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

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

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

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

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

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

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

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

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

DOUZIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

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

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

TREIZIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises aussi bien au titre de la présente résolution que de la 12ème résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante (60) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

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

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

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

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

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

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

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

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

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

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

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

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

décide par ailleurs que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises au titre de la présente résolution conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à trente (30) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

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

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

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

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

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

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

QUINZIEME RESOLUTION

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

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

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

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

SEIZIEME RESOLUTION

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

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

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

2° décide que les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation de pouvoirs s'imputeront sur les plafonds visés aux 11ème, 12ème et 13ème résolutions.

3° prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas de droit préférentiel de souscription aux titres qui seraient émis en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres émis sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces derniers ayant pour seule vocation de rémunérer des apports en nature.

4° prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de pouvoirs emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

5° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de pouvoirs, notamment approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et procéder à la modification corrélative des statuts.

6° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

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

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

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

2° fixe à quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence.

3° décide que le montant du capital nominal émis au titre de la présente résolution s'imputera sur le plafond global autorisé par la 11ème résolution.

4° décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues et que le produit de la vente sera attribué aux titulaires des droits, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

DIX-HUITIEME RESOLUTION

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

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

1° autorise le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de six cent mille (600 000) euros de montant nominal. Il est précisé que le montant du capital émis s'imputera sur le plafond global d'augmentation autorisé par la présente Assemblée dans sa 11ème résolution.

2° décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.

3° constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

4° confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

5° prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

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

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

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

2° précise que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

3° donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

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

VINGTIEME RESOLUTION
***(Pouvoirs en vue des formalités)***

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

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

## 6. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L225-35 et R225-28 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a autorisé, lors de sa réunion du 14 mars 2012, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 200 M€.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# 7. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

| Autorisation donnée | Utilisation |
|---|---|
| **I - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 11ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.<br>Limites des montants des émissions autorisées :<br>(i) le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 11ème résolution ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital réalisées en vertu des 11ème à 17ème résolutions de 13 500 000 euros, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;<br>(ii) le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu des 11ème, 12ème, 13ème, et 14ème résolutions conformément aux dispositions des articles L228-91 et L228-92 du Code de commerce est fixé à 150 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |
| **II - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.<br>L'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription à condition que le Conseil d'Administration confère aux actionnaires une priorité de souscription de 5 jours de bourse minimum.<br>Limites des montants des émissions autorisées :<br>(i) le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 12ème résolution ne pourra pas conduire à dépasser (a) le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription réalisées en vertu des 12ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème résolutions de 6.500.000 euros ni (b) le plafond global de 13 500 000 euros prévu par la 11ème résolution, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;<br>(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L228-91 et L228-92 du Code de commerce est fixé à 75 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |
| **III - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.<br>L'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription, le Conseil d'Administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires une priorité de souscription.<br>Limites des montants des émissions autorisées :<br>(i) le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 13ème résolution ne pourra pas conduire à dépasser (a) le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription et sans délai de priorité obligatoire réalisées en vertu des 13ème, 14ème, 15ème et 16ème résolutions de 4 millions d'euros ni (b) le plafond global cumulé prévu par la 11ème résolution de 13 500 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;<br>(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L228-91 et L228-92 du Code de commerce est fixé à 50 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |

| | |
|---|---|
| **IV - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 14ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires afin de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.<br>L'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.<br>Limites des montants des émissions autorisées :<br>(i) le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 14ème s'imputera sur les plafonds visés aux 11ème et 13ème résolutions, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;<br>(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises conformément aux dispositions des articles L228-91 et L228-92 du Code de commerce est fixé à 50 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant ;<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. | **Le Conseil d'administration du 5 décembre 2012 a autorisé l'augmentation du capital par voie d'émission de 600.000 bons au profit de KEPLER CAPITAL MARKETS, investisseur qualifié, lesquels pourront être exercés en plusieurs fois, sur demande de la Société et en fonction de ses besoins, pendant une durée de 36 mois à compter de leur date d'émission. Ils n'ont pas encore été exercés.** |
| **V - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 15ème résolution, a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11ème, 12ème, 13ème et 14ème résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire, dans les trente jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et dans la limite des plafonds prévus aux 11ème, 12ème et 13ème résolutions.<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |
| **VI - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.<br>Limites des montants des émissions autorisées :<br>Les émissions d'actions autorisées s'imputeront sur les plafonds visés aux 11ème et 13ème résolutions.<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |
| **VII - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.<br>Limites des montants des émissions autorisées :<br>Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra dépasser 13 500 000 euros.<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |
| **VIII - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L225-129-6 du Code de commerce et L3332-18 et suivants du Code de travail**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18ème résolution, a délégué au Conseil d'Administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder, dans le cadre des dispositions des articles L225-129, L225-129-2, L225-138, L225-138-1 du Code de commerce et L3332-18 et L3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de un (1 000 000) million d'euros de montant nominal<br>Durée de validité de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. | **Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.** |

| | |
|---|---|
| **IX - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital**<br>Le 18 mai 2011, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 19ème résolution, a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre dans la limite de 1 % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de l'Assemblée susvisée.<br>Durée de validité de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée susvisée. | **Utilisation :**<br>1) le 8 décembre 2011, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer gratuitement les actions suivantes :<br>- à Monsieur Mark Inch 7 000 actions<br>- à Monsieur Robert Waterland 7 000 actions<br>- à Monsieur Jérôme Descamps 2 000 actions<br>- à Monsieur Frédéric Maman 2 000 actions<br>- à des salariés de Tour Eiffel Asset Management 2 000 actions<br>S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, l'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 2 ans de deux conditions de performances non cumulatives.<br>2) le 4 septembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer gratuitement les actions suivantes :<br>- à Monsieur Mark Inch 10 000 actions<br>- à Monsieur Renaud Haberkorn 20 000 actions<br>L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions<br>3) le 11 octobre 2012, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer gratuitement 1 900 actions à Monsieur Frédéric Maman<br>L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions<br>4) le 5 décembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer gratuitement 2 100 actions à des salariés de la filiale Tour Eiffel Asset Management, sans conditions de performance |
| **X - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital**<br>Le 24 mai 2012, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 16ème résolution, a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées, des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée susvisée.<br>Durée de validité de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée susvisée. | **Utilisation :**<br>1) le 4 septembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes :<br>- à Monsieur Mark Inch 25 000 options<br>- à Monsieur Renaud Haberkorn 60 000 options<br>L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions<br>2) le 11 octobre 2012, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer gratuitement 14 862 options de souscription d'actions à Monsieur Frédéric Maman<br>L'attribution définitive des actions est conditionnée à la réalisation de critères de performance et à une obligation d'achat d'actions |

# 8. GLOSSAIRE

**Actifs en exploitation**

Actifs loués ou actifs disponibles à la location

**ANR EPRA et ANR EPRA triple net**

Ils se déterminent à partir des capitaux propres consolidés. Leur calcul est détaillé dans la partie 2.3.3. "Actif Net Réévalué" du rapport de gestion.

**Cash Flow courant**

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

Le détail du Cash Flow courant figure dans la partie 2.1.2.d) du rapport de gestion.

**Covenant**

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

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

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

- Ratio LTV : communément défini comme le 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

**Taux de la dette**

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période ;

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

**Dette financière brute**

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (hors intérêts courus)

**Dette financière nette**

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette

**Loyers**

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires ;

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

- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.

- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

**Loan To Value (LTV)**

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (immeubles de placement +actifs destinés à être cédés + autres immobilisations corporelles).

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

**Nombre d'actions dilué**

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif. La dilution potentielle venant de ces titres (options d'achat ou de souscription d'actions) a été calculée quand de tels instruments étaient dans la monnaie en date d'arrêté.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 31 décembre 2012 s'établit à 6 079 909 actions. Un calcul figure dans la note 25 des comptes consolidés.

**Projet de développement**

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

**Rendements**

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;
  (*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants

- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;

- Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;

**Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) :**

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

Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements) ;

- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante : loyers sécurisés annualisés / (Loyers sécurisés annualisés + Loyers potentiels)
  (les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m² par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

**Variation à périmètre constant**

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

## 2.3 COMPTES CONSOLIDES

**BILAN ACTIF**

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## BILAN PASSIF

| *En milliers d'euros* | **Notes** | **31 décembre 2012** | **31 décembre 2011** |
|---|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)** | | | |
| Capital | 10 | 30.553 | 28.681 |
| Primes liées au capital | 10 | 52.877 | 41.947 |
| Réserve légale | | 2.868 | 2.796 |
| Réserves consolidées | | 290.466 | 284.437 |
| Résultat consolidé de l'exercice | | (6.071) | 29.350 |
| **CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)** | | **370.693** | **387.211** |
| **Intérêts minoritaires (B)** | | - | - |
| **CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)** | | **370. 693** | **387.211** |
| **PASSIFS NON COURANTS** | | | |
| Emprunts à long terme | 11 | 500.106 | 572.131 |
| Autres passifs financiers | 11 | 28.070 | 21.594 |
| Provisions à long terme | 12 | 309 | 294 |
| Dettes fiscales | 13 | - | - |
| Impôt différé passif | 14 | - | - |
| Autres passifs long terme | 15 | 291 | 290 |
| **Total des passifs non courants (II)** | | **528.776** | **594.309** |
| **PASSIFS COURANTS** | | | |
| Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) | 11 | 16.752 | 22.018 |
| Autres passifs financiers | 11 | 860 | 864 |
| Provisions (part à moins d'un an) | 12 | - | - |
| Dettes fiscales et sociales | 13 | 9.146 | 8.245 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 15 | 28.507 | 30.630 |
| **Total des passifs courants (III)** | | **55.265** | **61.757** |
| **TOTAL DU PASSIF (I + II + III)** | | **954.734** | **1.043.277** |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Résultat net** | | **(6.071)** | **29.350** |
| Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | - | - |
| **Résultat global** | | **(6.071)** | **29.350** |
| Dont : - part du groupe | | (6.071) | 29.350 |
| - part des intérêts minoritaires | | - | - |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

| *En milliers d'euros* | | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|---|
| **FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE** | | | |
| **Résultat net consolidé** | | **(6.071)** | **29.350** |
| *Retraitement :* | | | |
| Dotations nettes aux Amortissements et provisions | | 112 | 839 |
| Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement | | 30.026 | 3.109 |
| Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs | | 9.761 | (1.142) |
| Plus ou moins-value de cession | | 1.151 | (1.349) |
| **= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt** | | **34.979** | **30.807** |
| Charge d'impôt | | 491 | 96 |
| Coût de l'endettement financier net | | 19.671 | 22.638 |
| **= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt** | | **55.141** | **53.541** |
| Impôts versés | | (62) | (489) |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | | (4.982) | 3.564 |
| **= Flux net de trésorerie généré par l'activité** | | **50.097** | **56.616** |
| **FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT** | | | |
| Acquisitions d'immobilisations | | | |
| *Incorporelles et corporelles* | | (18.998) | (15.266) |
| *Financières* | | - | - |
| Cessions d'immobilisations | | 66.735 | 38.895 |
| Variation des prêts et créances financières consentis | | (1.014) | 1.162 |
| Incidence des variations de périmètre | | - | - |
| **= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement** | | **46.723** | **24.791** |
| **FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT** | | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | | (11.281) | (15.744) |
| Dividendes versés aux minoritaires | | - | - |
| Augmentation de capital | | - | - |
| (Acquisition) / cession des actions propres | | (37) | 98 |
| Emissions d'emprunts | | 419.700 | 51.204 |
| Remboursements d'emprunts | | (498.447) | (87.086) |
| Intérêts financiers nets versés | | (19.977) | (22.705) |
| Variations des dettes financières diverses | | - | - |
| **= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement** | | **(110.042)** | **(74.233)** |
| **VARIATION DE TRESORERIE** | | **(13.222)** | **7.174** |
| Trésorerie d'ouverture | 9 | 16.362 | 9.189 |
| Trésorerie de clôture | 9 | 3.140 | 16.363 |
| Variation de trésorerie | | (13.222) | 7.174 |

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

## 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 31.12.2010** | **27.961** | **34.478** | **2.717** | **265.787** | **42.487** | **373.430** | **-** | **373.430** |
| Affectation résultat | - | - | 79 | 42.408 | (42.487) | **-** | - | **-** |
| Dividendes versés | - | - | - | (23.933) | - | **(23.933)** | - | **(23.933)** |
| Augmentation de capital | 720 | 7.469 | - | - | - | **8.189** | - | **8.189** |
| Réduction de capital | - | - | - | - | - | **-** | - | **-** |
| Résultat de la période | - | - | - | - | 29.350 | **29.350** | - | **29.350** |
| Bon de souscription d'actions | - | - | - | - | - | **-** | - | **-** |
| Plans Stock-options | - | - | - | 77 | - | **77** | - | **77** |
| Autres mouvements | - | - | - | - | - | **-** | - | **-** |
| Rachat d'actions propres | - | - | - | 97 | - | **97** | - | **97** |
| **Situation au 31.12.2011** | **28.681** | **41.947** | **2.796** | **284.437** | **29.350** | **387.211** | **-** | **387.211** |
| Affectation résultat | - | - | 72 | 29.278 | (29.350) | **-** | - | **-** |
| Dividendes versés | - | - | - | (24.082) | - | **(24.082)** | - | **(24.082)** |
| Augmentation de capital (Note 10) | 1.872 | 10.930 | - | - | - | **12.802** | - | **12.802** |
| Frais d'augmentation de capital | - | - | - | - | - | **-** | - | **-** |
| Résultat de la période | - | - | - | - | (6.071) | **(6.071)** | - | **(6.071)** |
| Bon de souscription d'actions | - | - | - | - | - | **-** | - | **-** |
| Plans Stock-options | - | - | - | 871 | - | **871** | - | **871** |
| Autres mouvements | - | - | - | - | - | **-** | - | **-** |
| Rachat d'actions propres | - | - | - | (38) | - | **(38)** | - | **(38)** |
| **Situation au 31.12.2012** | **30.553** | **52.877** | **2.868** | **290.466** | **(6.071)** | **370.693** | **-** | **370.693** |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

## 1. Informations générales

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

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

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

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

## 2. Méthodes comptables

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

### 2.1 Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés du Groupe de la société de la Tour Eiffel ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.
Les états financiers consolidés du Groupe sont aussi conformes aux normes internationales d'informations financières (IFRS) publiées par l'International Accounting Standard Board (IASB).

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

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

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

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

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

- IFRS 9 "Instruments financiers" applicable à compter du 1er janvier 2015 et non adoptée encore par l'Union Européenne ;

- Amendement à IAS 27 "Etats financiers individuels" applicable au 1er janvier 2013, l'Efrag propose que sa date d'application soit reportée au 1er janvier 2014 ;

- Amendement à IAS 28 "Participation dans des entreprises associées et coentreprises". IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 "Accords conjoints" et IFRS 12 "Informations à fournir sur les participations dans les autres entités". La date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2013, l'Efrag propose que sa date d'application soit reportée au 1er janvier 2014 ;

- IFRS 10 "Consolidated Financial Statements". La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1er janvier 2013, l'Efrag propose que sa date d'application soit reportée au 1er janvier 2014 ;

- IFRS 11 "Joint Arrangements" annule et remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC - 13 "Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs", la date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2014 ;

- IFRS 12 "Disclosure of Interests in Other Entities". L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2014 ;

- IFRS 13 "Fair Value Measurement". La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013.

- Amendements à IAS 1 "Présentation des autres éléments du résultat global" applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;

- Amendements à IAS 12 "Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents". Ces nouvelles dispositions introduisent une présomption selon laquelle l'actif est recouvré entièrement par la vente, à moins que l'entité puisse apporter la preuve que le recouvrement se produira d'une autre façon, ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 ;

- Amendements à IAS 19 "Régimes à prestations définies" applicables à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;

- Amendement à IAS 32 "Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers" clarifie la signification de "doit posséder un droit juridique exécutoire de compensation des montants comptabilisés" et que certains systèmes de compensation globaux peuvent être considérés équivalents à un règlement sur la base du montant net. Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;

- Amendement à IFRS 7 "Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers" Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013.

## 2.2 Méthode de consolidation

***Filiales***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu.
En effet, les UGT, au niveau desquelles les écarts d'acquisition sont testés, correspondent, au cas particulier, aux immeubles portés par les sociétés immobilières. Les valeurs recouvrables de ces UGT, déterminées sur la base de flux futurs de trésorerie actualisés, correspondant généralement aux valeurs d'expertise, (c'est-à-dire les nouvelles valeurs réévaluées des immeubles), elles ne peuvent donc justifier l'écart d'acquisition attaché qui doit être déprécié.

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

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

### *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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :
Valeur de marché N – (valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

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

**2.7 Immobilisations incorporelles**

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

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

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

**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 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.

***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 (options sur actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

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

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

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

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

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 de manière linéaire, l'écart par rapport à la méthode du taux d'intérêt effectif étant peu significatif.

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

***Instruments de couverture***

La société Tour Eiffel utilise des instruments financiers (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 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 2012 est de 23 personnes, dont 22 personnes au sein de la société Tour Eiffel Asset Management et 1 personne au sein de la Société de la Tour Eiffel.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

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

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

**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 reversement 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

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.

**2.19 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 visés au § 28 du "IASB Framework", tel que par exemple :

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

**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

### 3.1 Liste des sociétés consolidées

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

(1) Sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo
* : Intégration Globale
** : acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs conformément au § 2.3.2

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

### 3.2 Variation de périmètre

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

## 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.

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

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

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

### *Risques sur actions auto-détenues*

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

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

### *Risque de contrepartie*

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

### *Risque de change*

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

***Risque de liquidité***

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats 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 anticipé selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

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

En conséquence de la survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, et s'il n'y est pas remédié dans les délais prévus par les contrats 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 : couverture des frais financiers du 2ème trimestre 2013 et des projections de frais financiers sur les 3 trimestres suivants par les loyers nets du 2ème trimestre 2013 et ceux projetés sur les 3 trimestres suivants.

**Financement et principaux covenants bancaires au 31 décembre 2012**

| | 31/12/2012 | Covenants bancaires | | Derniers ratios publiés | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Dette bancaire consolidée en M€** | **LTV maximum** | **ICR minimum** | **LTV** | **ICR** | **Échéance** | **Immeuble financé** |
| Société Générale / BECM | 41,2 | 65 % | 145 % | 50,1 % | 186 % | 15/04/2018 | Portefeuille "La Poste" |
| Société Générale (50 %) Crédit Foncier (50 %) | 46,6 | 65 % | 110 % | 47 % | 140 % | 28/03/2017 | Massy Ampère & Montpellier |
| Société Générale | 12 | NA | 110 % | NA | 178 % | 14/01/2015 | Amiens & St Cloud |
| Pool PBB-CFF-SG-CACIB | 282,5 | 62,5 % | 120 % | 61.3 % | 156 % | 13/11/2017 | Locafimo |
| SAAR LB | 8,8 | 72 % | 176 % | 65 % | 274 % | 26/06/2019 | Berges de l'Ourcq |
| | 20,9 | 53 % | 192 % | 46 % | 316 % | 26/06/2019 | Comète-Plessis |
| | 20,2 | 63 % | 159 % | 56 % | 248 % | 26/06/2019 | Champigny Carnot |
| | 12,4 | 58 % | 178 % | 50 % | 277 % | 26/06/2019 | Jean Jaurès |
| | 15,9 | 52 % | 233 % | 51 % | 365 % | 26/06/2019 | Caen Colombelles |
| | 10,7 | 70 % | 148 % | 65 % | 238 % | 26/06/2019 | Etupes de l'Allan |
| | 5,9 | 60 % | 159 % | 55 % | 261 % | 26/06/2019 | Grenoble Polytec |
| | 19,5 | 56 % | 150 % | 49 % | 241 % | 26/06/2019 | Rueil National |
| Crédit Agricole IdF | 7,7 | 70 % | 115 % | 60 % | 115 % | 29/06/2022-29/06/2027 | Vélizy Energy II |
| Crédit Foncier | 10,3 | 65 % | 110 % | NA (*) | NA (*) | 30/06/2018 | Montrouge Arnoux |
| **Total** | **514,6** | | | | | | |

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

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

**5. Estimations et jugements comptables déterminants**

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

**Estimations et hypothèses comptables déterminantes**

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

***Evaluation des immeubles***

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Selon la nature et la localisation géographique de certains immeubles, ces évaluations ont été réalisées dans un contexte incertain rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère desdites évaluations.

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

***Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers***

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

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

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

### NOTE 1 : Actifs Corporels

Variation par nature

| *(En k€)* | Bien immobilier en cours de construction | Mobilier, Mat. Informatique | Total |
|---|---|---|---|
| **Exercice clos le 31.12.11** | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | 369 | 369 |
| Variation de périmètre | - | - | - |
| Acquisitions | - | 136 | 136 |
| Cessions | - | (65) | (65) |
| Reclassement | - | 59 | 59 |
| Autres mouvements | - | - | - |
| Amortissement | - | (89) | (89) |
| **Solde net à la clôture** | | **410** | **410** |
| **Au 31.12.11** | | | |
| Brut | - | 861 | 861 |
| Amortissement cumulé | - | (451) | (451) |
| **Valeur nette comptable** | **-** | **410** | **410** |
| **Arrêté du 31.12.12** | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | 410 | 410 |
| Variation de périmètre | - | - | - |
| Acquisitions | - | 30 | 30 |
| Cessions | - | - | - |
| Reclassement | - | - | - |
| Autres mouvements | - | - | - |
| Amortissement | - | (84) | (84) |
| **Solde net à la clôture** | **-** | **356** | **356** |
| **Au 31.12.12** | | | |
| Brut | - | 886 | 886 |
| Amortissement cumulé | - | (530) | (530) |
| **Valeur nette comptable** | **-** | **356** | **356** |

**NOTE 2 : Immeubles de placement**

Variation par nature

| *(En k€)* | Immeubles de placement |
|---|---|
| **Clôture au 31.12.2011** | |
| Solde net à l'ouverture | 1.004.809 |
| Acquisitions | 13.504 |
| Dépenses ultérieures | 4.441 |
| Cessions | (20.100) |
| Reclassement | - |
| Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés | (8.916) |
| Variation de périmètre | - |
| Autres mouvements | (333) |
| Effet juste valeur (résultat) | (3.109) |
| **Solde net à la clôture** | **990.296** |
| **Clôture du 31.12.2012** | |
| Solde net à l'ouverture | 990.296 |
| Acquisitions | 11.794 |
| Dépenses ultérieures | 5.526 |
| Cessions (*) | (66.905) |
| Reclassement | (106) |
| Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés | (38.025) |
| Variation de périmètre | - |
| Effet juste valeur (résultat) | (29.791) |
| **Solde net à la clôture** | **872.789** |

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

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

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

**NOTE 3: Ecarts d'acquisition**

| *(En k€)* | Comète | Arman F02 | Jean Jaurès | Locafimo (1) | Total des écarts d'acquisition |
|---|---|---|---|---|---|
| **Clôture au 31.12.11** | | | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | - | - | - | - |
| Acquisitions | - | - | - | - | - |
| Cessions | - | - | - | - | - |
| Provisions | - | - | - | - | - |
| **Solde net à la clôture** | - | - | - | - | - |
| **Au 31.12.11** | | | | | |
| Brut | 2.350 | 1.873 | 262 | 20.014 | 24.499 |
| Provisions cumulées | (2.350) | (1.873) | (262) | (20.014) | (24.499) |
| **Valeur nette comptable** | - | - | - | - | - |
| **Clôture au 31.12.12** | | | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | - | - | - | - |
| Acquisitions | - | - | - | - | - |
| Cessions | - | - | - | (3.514) | - |
| Provisions | - | - | - | 3.514 | - |
| **Solde net à la clôture** | - | - | - | - | - |
| **Au 31.12.12** | | | | | |
| Brut | 2.350 | 1.873 | 262 | 16.500 | 20.985 |
| Provisions cumulées | (2.350) | (1.873) | (262) | (16.500) | (20.985) |
| **Valeur nette comptable** | - | - | - | - | - |

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

**NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles**

Variation par nature

| *(En k€)* | Actifs incorporels générés en interne | Actifs incorporels acquis | Total actifs incorporels |
|---|---|---|---|
| **Clôture au 31.12.2011** | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | 764 | 764 |
| Acquisitions | - | 5 | 5 |
| Cessions | - | (11) | (11) |
| Amortissement | - | (739) | (739) |
| Reclassement | - | - | - |
| Entrée de périmètre | - | - | - |
| **Solde net à la clôture** | **-** | **19** | **19** |
| **Au 31.12.2011** | | | |
| Brut | - | 4.234 | 4.234 |
| Amortissement cumulé | - | (4.215) | (4.215) |
| **Valeur nette comptable** | **-** | **19** | **19** |
| **Clôture au 31.12.2012** | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | 19 | 19 |
| Acquisitions | - | 18 | 18 |
| Cessions | - | - | - |
| Sortie d'amortissement sur cessions | - | - | - |
| Amortissement | - | (13) | (13) |
| Reclassement | - | - | - |
| **Solde net à la clôture** | **-** | **24** | **24** |
| **Au 31.12.2012** | | | |
| Brut | - | 4.244 | 4.244 |
| Amortissement cumulé | - | (4.220) | (4.220) |
| **Valeur nette comptable** | **-** | **24** | **24** |

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

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

Le contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management le 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 k€)* | 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 31.12.2011** | | | | | | |
| Solde net à l'ouverture | 2 | - | 1.546 | 1.545 | - | **3.093** |
| Augmentations | - | - | - | 16.844 | - | **16.844** |
| Reclassement (1) | (2) | - | (1.027) | - | - | **(1.027)** |
| Diminutions | - | - | - | - | - | **-** |
| Remboursement | - | - | - | (17.967) | - | **(17.967)** |
| Effet juste valeur (résultat) | - | - | (475) | - | - | **(475)** |
| **Solde net à la clôture** | **-** | **-** | **44** | **422** | **-** | **466** |
| **Clôture au 31.12.2012** | | | | | | |
| Solde net à l'ouverture | - | - | 44 | 422 | - | **466** |
| Augmentations (2) | - | - | - | 21 | 1.001 | **1.021** |
| Reclassement (1) | - | - | (44) | - | - | **(44)** |
| Diminutions | - | - | - | (6) | - | **(6)** |
| Remboursement | - | - | - | - | - | **-** |
| Effet juste valeur (résultat) | - | - | 240 | - | - | **240** |
| **Solde net à la clôture** | **-** | **-** | **240** | **437** | **1.001** | **1.678** |

(1) En 2011 : 489 K€ reclassés en instruments financiers courants et 538 K€ en dettes financières non courantes. En 2012, 44 K€ ont été reclassés en instruments financiers courants.
(2) Les prêts et autres créances immobilisées sont constitués de versements de trésorerie de divers SCI du groupe suite à la mise en place de l'emprunt SAAR.

### Autres actifs courants financiers - Nature

| *(En k€)* | Valorisation des CAP et SWAP |
|---|---|
| **Clôture au 31.12.2011** | |
| Solde net à l'ouverture | **-** |
| Augmentations | - |
| Reclassement (1) | 489 |
| Diminutions | - |
| Effet juste valeur (résultat) | (289) |
| **Solde net à la clôture** | **240** |
| **Clôture au 31.12.2012** | |
| Solde net à l'ouverture | **240** |
| Augmentations | - |
| Reclassement | 44 |
| Diminutions | - |
| Effet juste valeur (résultat) | (284) |
| **Solde net à la clôture** | **0** |

**Dépôts et cautionnements versés :**

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

**Prêts et autres créances immobilisées :**

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

**Instruments dérivés :**

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

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

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

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

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

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

**NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés**

| *(En k€)* | | Immeubles destinés à être cédés |
|---|---|---|
| **Clôture du 31.12.11** | | |
| Solde net à l'ouverture | | 17.320 |
| Transfert net en provenance des immeubles de placement | | 8.916 |
| Acquisitions | | - |
| Cessions | | (17.320) |
| | **Solde net à la clôture** | **8.916** |
| **Clôture du 31.12.12** | | |
| Solde net à l'ouverture | | 8.916 |
| Transfert net en provenance des immeubles de placement | | 38.025 |
| Acquisitions | | - |
| Cessions | | (4.106) |
| Effet juste valeur (résultat) | | (235) |
| | **Solde net à la clôture** | **42.600** |

Les cessions de l'exercice 2012 correspondent à :

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

Le solde correspond :

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

**NOTE 7 : Clients et comptes rattachés**

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

**NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation**

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

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

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

**NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

**NOTE 10 : Capital et primes liées au capital**

**1) Composition du capital social**

| | | Nombre d'actions ordinaires | Valeur nominale de l'action *(En €)* | Montant du capital *(En k€)* | Valeur de la prime d'émission *(En k€)* | TOTAL *(En k€)* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 31 décembre 2010** | | **5.592.284** | **5** | **27.961** | **34.478** | **62.439** |
| Augmentation de capital | | 143.988 | 5 | 720 | 7.469 | 8.189 |
| Réduction de capital | | - | - | - | - | - |
| Frais d'émission | | - | - | - | - | - |
| Dividendes versés | | - | - | - | - | - |
| Affectation du Report à nouveau | | - | - | - | - | - |
| **Au 31 décembre 2011** | | **5.736.272** | **5** | **28.681** | **41.947** | **70.628** |
| Augmentation de capital | (1) | 374.339 | 5 | 1.872 | 10.930 | 12.802 |
| Réduction de capital | | - | - | - | - | - |
| Frais d'émission | | - | - | - | - | - |
| Dividendes versés | | - | - | - | - | - |
| Affectation du Report à nouveau | | - | - | - | - | - |
| **Au 31 décembre 2012** | | **6.110.611** | **5** | **30.553** | **52.877** | **83.430** |

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

(1) L'augmentation de capital résulte de l'exercice de :
- l'option du paiement du solde du dividende en actions 2011, dont la distribution a été décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012 et constatée par le Conseil d'Administration du 21 juin 2012, pour 917 K€.
- l'option du paiement d'un acompte sur dividendes en actions 2012 pour 955 K€, dont la distribution a été décidée par le Conseil d'administration du 4 septembre 2012 et constatée par décision du Directeur Général en date du 3 octobre 2012.

**2) Emission d'options sur actions**

**Les conditions**

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

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront ¼ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procèderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012.

**Attribuées en 2008**

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 198 options de souscription aux mandataires sociaux.
Le prix d'exercice est fixé à 32,87 euros.

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

**Attribuées en 2009**

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 427 options de souscription aux mandataires sociaux.
Le prix d'exercice est fixé à 45,95 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 nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009.

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

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

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

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

**Attribuées en 2012**

Il a été accordé au cours de l'exercice 85.000 options de souscription aux mandataires sociaux.
Le prix d'exercice est fixé à 43,49 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.

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.

**Estimation de la valeur des options :**

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

| ***(En k€)*** | **31 décembre 2012** | | **31 décembre 2011** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Prix d'exercice moyen (en euros par action)** | **Options (en unité)** | **Prix d'exercice moyen (en euros par action)** | **Options (en unité)** |
| **Au 1er janvier** | 40,71 | 55.941 | 43,47 | 61.554 |
| Octroyées | - | 99.862 | - | - |
| Caduques | - | - | - | - |
| Exercées | - | - | - | 1.500 |
| Ajustement post distribution | - | - | - | - |
| Echues | - | 816 | - | 4.113 |
| **A la clôture** | **40,96** | **154.987** | **40,71** | **55.941** |

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

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

| Date d'octroi | 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 | En cours | 11/12/2013 | 32,87€ | 14,90€ | 69 % | 3,00 % |
| 15/10/2009 | En cours | 15/10/2014 | 45,95€ | 36,44€ | 60 % | 2,60 % |
| 04/09/2012 | En cours | 04/09/2014 | 43,49€ | 27,35€ | 32,62 % | 0.96 % |
| 11/10/2012 | En cours | 04/09/2012 | 41,54€ | 25,58€ | 32,62 % | 0,91 % |

## 3) Attribution d'actions gratuites

**Les conditions**

**Attribuées en 2011**

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

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 8 décembre 2013. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 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 2012 ressort à 600.855 euros.

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

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

**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
- 2/3 des actions seront définitivement attribués si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront ¼ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procèderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

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

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

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

**Plan du 11 octobre 2012 :**

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

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 octobre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 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
- 2/3 des actions seront définitivement attribués si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront ¼ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procèderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

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

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

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

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 2012, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 3 milliers d'euros.

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

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

## NOTE 11 : Emprunts et dettes financières

### Emprunts et dettes financières – Variations par nature

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

(1) - En date du 26 juin 2012, le groupe a procédé au refinancement de sa dette bancaire initialement contractée auprès de la banque RBS, au profit de la banque SAAR, banque franco-allemande ;
- En date du 14 novembre 2012, le groupe a procédé au refinancement de sa dette bancaire initialement contractée auprès de la banque PBB, au profit d'un pool bancaire dont PBB est le chef de file.

(2) Dont effet d'actualisation / désactualisation

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

| *(En M€)* | Taux fixe | Taux variable | TOTAL |
|---|---|---|---|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 311,4 | 203,2 | **514,6** |

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

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

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

**Echéances des emprunts bancaires non courants**

| *(En k€)* | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|
| Entre 1 et 5 ans | 351.889 | 501.123 |
| A plus de 5 ans | 148.217 | 71.008 |
| **Total** | **500.106** | **572.131** |

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

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

**Dettes sur 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 2012 :

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

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

| *(En k€)* | Provision pour litige salarié | Provision pour risque de non remboursement des assurances | Provisions pour indemnités de départ en retraite | Autres provisions pour charge | Autres provisions pour charge | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Situation au 31.12.2011** | - | 142 | 152 | - | - | 294 |
| Dotations | - | 91 | 19 | - | - | 110 |
| Reprises non utilisées | - | - | - | - | - | - |
| Reprises utilisées | - | (95) | - | - | - | (95) |
| **Solde à la clôture 31.12.2012** | **-** | **138** | **171** | **-** | **-** | **309** |

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

## NOTE 13 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

| **Nature** ***(En k€)*** | **31 décembre 2012** | **31 décembre 2011** |
|---|---|---|
| Dettes fiscales (Exit Tax) | - | - |
| Autres dettes fiscales | - | - |
| **TOTAL des dettes fiscales non courantes** | **-** | **-** |
| Dettes sociales | 1.660 | 1.100 |
| Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an) | - | - |
| Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt) | 7.486 | 7.145 |
| **TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes** | **9.146** | **8.245** |
| **TOTAL** | **9.146** | **8.245** |

## NOTE 14 : Impôts différés

La plus grande partie de l'activité du groupe étant soumise au régime SIIC, il n'y a pas lieu de constater d'impôt différé.

En 2009, la société Arman F02 avait constaté une charge d'impôt de 0,3 M€ relative à la plus-value réalisée sur la cession de réserves foncières à Massy à la SCI Arman Ampère. L'annulation de cette plus-value avait généré la comptabilisation d'un impôt différé actif de 0,3 M€.

## NOTE 15 : Dettes fournisseurs et autres dettes

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

(1) Règlement à effectuer principalement sur les immeubles des sociétés :
- Locafimo pour 603 K€,
- Montrouge pour 1.926 K€

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

(3) Ce poste est composé principalement au 31 décembre 2012 des produits constatés d'avance sur les loyers du 1er trimestre 2013.

(4) Ce poste correspond au reclassement de la subvention nette perçue par :
- Jaurès 39 K€
- Rueil 189 K€
- Porte des Lilas 20 K€
- Champigny Carnot 43 K€

## NOTE 16 : Chiffre d'affaires

### Analyse comparative par nature

| (En k€) | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|
| Produits de location | 69.475 | 69.443 |
| Autres produits locatifs (1) | 12.896 | 12.871 |
| **Total du chiffre d'Affaires** | **82.371** | **82.314** |

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

**Analyse sectorielle** : (en référence au § 2.4)

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

**Loyers à recevoir au titre de baux en portefeuille**

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

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

**NOTE 17 : Achats consommés**

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

**NOTE 18 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes**

**Charges de personnel**

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

**Charges externes**

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

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

**Impôts et taxes**

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

## NOTE 19 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

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

## NOTE 20 : Solde net des ajustements de valeur

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

## NOTE 21 : Autres produits et charges d'exploitation

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

(1) Les cessions concernent les immeubles de la SCI De Brou, de la SCI Cogolin Gaou, de la SCI de La Crau, de la SCI La Rivière Giraudière, de la SCI Botardière, de la SCI Bezons, le bâtiment Shared Service de la SCI Caen Colombelles et le bâtiment A du Parc Cadéra Nord, Ruby Lyon, Centrale Parc et Parc des Tanneries de Locafimo.
Le produit de cession intègre un complément de prix de 1.616 K€ reçu par la SCI Arman F02 suite à la cession d'un immeuble à Massy en 2009.

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

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

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

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

## NOTE 22 : Coût de l'endettement financier net

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

## NOTE 23 : Autres produits et charges financiers

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

(1) Dont 5.210 K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers au 31/12/12 contre 2.352 K€ au 31/12/2011.
(2) Dont (13.472) K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers, (355) K€ de primes de CAP au 31/12/2012 contre respectivement (1.067) K€ et (866) K€ au 31/12/2011.

## NOTE 24 : Impôts sur les résultats :

| *(en K€)* | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|
| Impôt courant | (491) | (96) |
| Impôts différés | - | - |
| **Total** | **(491)** | **(96)** |

## NOTE 25 : Résultat de base par action

### Résultat de base

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

| *(En k€)* | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|
| Résultat de l'exercice | (6.071) | 29.350 |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation | 5.785.240 | 5.573.940 |
| Résultat de base par action (€ par action) | (1,05) | 5,27 |

### Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de tous les bons de souscription et des 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 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|
| Résultat de l'exercice | (6.071) | 29.350 |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action | 5.826.401 | 5.590.207 |
| Résultat dilué par action (€ par action) | (1,04) | 5,25 |

**Instruments dilutifs**

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

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

**NOTE 26 : Distribution**

L'assemblée générale du 24 mai 2012 a décidé la distribution d'un solde de dividende de 2,10 € par action pour un montant total de 11.850.165€.
Le 4 septembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2012, pour un montant de 12.232.095 €, représentant 2,10 € par action.

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

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

**NOTE 27 : Parties liées**

**Rémunérations des principaux dirigeants**

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

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

Le Directeur Général bénéficie d'une indemnité de révocation de 1 200 000 €, en cas de départ contraint non lié à une faute de sa part. Le versement de cette indemnité est soumis à la réalisation des critères de performance qui sont fixés, pour les deux premières années de son mandat.

**Parties liées**

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

**NOTE 28 : Engagements hors bilan**

***Engagements donnés :***

Aucun engagement donné.

***Engagements reçus :***

Aucun engagement reçu.

**2) Engagements hors bilan liés au financement de la société**

***Engagements donnés :***

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

***Engagements reçus :***

| *(En k€)* | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Caution locataire | | | **3.222** | **2.610** |
| Caution solidaire | | | | |
| - société F2Arman | 22/01/2003 | - | - | 49.222 |
| - société Rueil | 26/09/2008 | - | 767 | 32.317 |
| - STE | 03/02/2011 | | - | 478 |
| - divers autres sociétés | - | - | 369 | 369 |
| | | | **1.136** | **82.386** |
| Nantissement | - | - | **-** | **200** |
| Garantie financière d'achèvement | | | | |
| - société Porte des Lilas | 12/12/2008 | - | - | - |
| - société Montrouge | 04/03/2011 | - | 3.290 | 23.504 |
| - divers autres sociétés | - | - | 952 | 997 |
| **TOTAL** | | | **4.242** | **24.501** |

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

***Engagements donnés :***

| *(En k€)* | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Hypothèques | | | | |
| - L'immeuble d'Arman F2 | 28/03/2008 | 28/03/2017 | 25.250 | 25.250 |
| - les immeubles de Nowa | 15/04/2011 | 15/04/2018 | 41.877 | 43.480 |
| - l'immeuble de Caen | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 2.442 | 3.519 |
| - l'immeuble de Champigny | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 3.407 | 1.151 |
| - l'immeuble de Comète | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 3.531 | - |
| - l'immeuble de Grenoble Pont d'Oxford | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 998 | - |
| - l'immeuble de Ourcq | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 1.552 | - |
| - l'immeuble de Rueil National | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 3.283 | - |
| - l'immeuble Energy II de STE | 29/06/2012 | 29/06/2027 | 7.859 | - |
| - l'immeuble de Etupes | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 1.815 | 10.750 |
| - l'immeuble Montrouge | 15/04/2011 | 30/06/2018 | 10.496 | 18.830 |
| - l'immeuble de Jaurès | 26/06/2012 | 25/06/2019 | 2.087 | 12.532 |
| - les immeubles de Locafimo et ses filiales | 17/02/2009 | 30/06/2013 | 354.989 | 352.935 |
| | | | **459.586** | **468.447** |
| Garantie locative | | | **-** | **89** |
| Engagements divers | | | **140** | **-** |

***Engagements reçus :***

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

**NOTE 29 : Evènements postérieurs à la clôture**

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

- vente de bâtiments situés dans le Parc de l'Espace au Bourget, signée le 11 janvier 2013 ;

- promesse de vente du bâtiment Accueil du campus NXP à Caen Colombelles signée le 16 janvier 2013 ;

- ventes de deux bâtiments du portefeuille La Poste (Vitrolles et Orléans) signées les 18 et 31 janvier 2013 ;

- mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres par la création de bons d'émission d'actions exerçables pendant trois ans par tranches de 75 000 actions au maximum à la demande de la Société de la Tour Eiffel. L'objet de cette ligne de financement en fonds propres est de permettre à la société de disposer de ressources complémentaires pour poursuivre son programme d'investissement dans les actifs existants, notamment sur son site de Massy, tout en améliorant sa structure de capital et en minimisant la dilution pour les actionnaires. Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises à la fin des trois ans ne dépassera pas 600 000, soit 9,8 % du capital actuel ;

- promesse de vente d'un bâtiment du portefeuille La Poste (Caen Mondeville) signée le 7 mars 2013 ;

- promesses de vente du Parc du Millénaire à Montpellier (hors bâtiments 8 et 29) d'une part et du bâtiment 8 d'autre part, signées le 19 mars 2013.

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

# 2.4 COMPTES SOCIAUX

## BILAN ACTIF

**Euros**

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## BILAN PASSIF

Euros

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

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## COMPTE DE RESULTAT

### Euros

| | 31/12/2012 | | | 31/12/2011 | Cf notes |
|---|---|---|---|---|---|
| | France | Exportation | Total | Total | |
| **Produits d'exploitation (1)** | | | | | |
| Production vendue (services) | 7 585 126 | | 7 585 126 | 6 344 139 | |
| **Chiffre d'affaires net** | **7 585 126** | | **7 585 126** | **6 344 139** | Q |
| Production immobilisée | | | | | |
| Subvention d'exploitation | | | | 400 | |
| Reprises sur provisions et transfert de charges | | | 152 354 | 256 631 | S |
| Autres produits | | | 508 | 1 731 | |
| | | | **7 737 988** | **6 602 901** | |
| **Charges d'exploitation (2)** | | | | | |
| Autres achats et charges externes (a) | | | 8 367 571 | 7 844 203 | T/U |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 414 360 | 348 080 | |
| Salaires et traitements | | | 2 366 490 | 1 482 400 | |
| Charges sociales | | | 788 312 | 298 239 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 932 047 | 851 310 | R |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | 12 511 | 202 511 | J |
| - Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations | | | | | J |
| Autres charges | | | 165 853 | 153 438 | |
| | | | **13 047 144** | **11 180 181** | |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(5 309 156)** | **(4 577 280)** | |
| **Produits financiers** | | | | | |
| De participations (3) | | | 32 547 048 | 26 402 007 | |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 114 325 | 141 792 | |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges | | | 2 581 637 | 1 969 227 | |
| Différences positives de change | | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 35 579 | 48 445 | |
| | | | **35 278 588** | **28 561 471** | |
| **Charges financières** | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 2 647 755 | 4 578 992 | J |
| Intérêts et charges assimilées (4) | | | 3 711 867 | 7 736 906 | |
| Différences négatives de change | | | | | |
| Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement | | | 19 371 | 92 074 | |
| | | | **6 378 992** | **12 407 971** | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **28 899 596** | **16 153 500** | |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **23 590 440** | **11 576 220** | |

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

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

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

**ANNEXES AU COMPTES SOCIAUX**

**GENERALITES**

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

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

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

# FAITS SIGNIFICATIFS

## 1. Opérations sur le capital

1.1. Solde du dividende 2011 et option pour le paiement du dividende en actions

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

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

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

En date du 4 septembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende pour 12 232 095 €, soit un dividende de 2.10 € par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2012, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la 3ème résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 24 mai 2012.

Une augmentation de capital social de 954 615 € (soit 190 923 actions) et une augmentation de la prime d'émission de 6 117 173 € ont été constatées, conformément à la décision du Directeur Général du 3 octobre 2012. Les actions nouvelles ont été émises au prix de 37,04 € correspondant à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution, diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

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

### 2. Dépréciation des titres

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

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

### 3. Acquisitions et cessions d'immobilisations

3.1. Portefeuille titres

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

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

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

### 4. Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

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

- 38 594 actions propres non affectées pour un montant de 2 470 973 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de décembre 2012, soit 44,75 €, pour un montant de 743 993 €.

- 20 000 actions propres détenues affectées, attribuées par décision du Conseil d'Administration le 8 décembre 2011, pour un montant de 2 088 879 €, dépréciées en valeur de marché au cours moyen mensuel précédent la date d'attribution, pour un montant de 1 326 400 € et provisionnées pour le coût d'achat résiduel sous la forme d'une provision pour charges pour un montant de 762 400 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5. Financement

En date du 26 juin 2012, il a été procédé par les huit sociétés filiales suivantes : SCI Champigny Carnot, SCI Jean Jaurès, SCI Etupes de l'Allan, SCI Caen Colombelles, SCI Comète, SCI Rureil National, SCI Berges de l'Ourq et SCI Grenoble Pont d'Oxford au remboursement anticipé du montant résiduel du crédit accordé par la convention cadre d'ouverture de crédits conclue entre la Société de la Tour Eiffel et le pool constitué des banques Royal Bank of Scotland (RBS), Calyon, Axa Banque et Crédit Foncier de France.

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

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

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

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

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

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

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

# REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

**1. Immobilisations corporelles**

1.1. Terrains et Constructions

1.1.1. Règles générales

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

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

La valeur brute a été répartie en 4 composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'asset management, Tour Eiffel Asset Management.

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| - Structure | - durée : 35 à 60 ans | - mode : linéaire |
| - Etanchéité | - durée : 15 et 20 ans | - mode : linéaire |
| - Equipements | - durée : 20 et 50 ans | - mode : linéaire |
| - Aménagements | - durée : 12 à 50 ans | - mode : linéaire |

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

1.1.2. Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre. Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

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

1.2. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

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

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

**2. Valeurs mobilières de placement et actions propres**

2.1. Valeurs mobilières de placement

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

2.2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

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

2.3. Actions propres affectées aux plans d'option d'achat ou de souscriptions d'actions et plans d'attribution des actions gratuites

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

**3. Participations et autres titres immobilisés**

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. La société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres.
Si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait constatée.

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

**4. Créances**

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

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

**5. Frais d'émission d'emprunts**

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

**6. Instruments financiers à terme – opérations de couverture de taux**

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

CAP :

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

SWAP :

A la clôture, le différentiel d'intérêts courus sur les SWAP est constaté.

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

## 1. Effectif

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

## 2. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

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

Le conseil d'Administration en date du 4 septembre 2012, a pris acte des démissions du Directeur Général et d'un Directeur Général Délégué. Par ailleurs, le mandat du nouveau Directeur Général, nommé en date du 27 juillet 2011, a pris effet à compter du 1er septembre 2012, tout comme celui d'un nouveau Directeur Général Délégué.

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

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

## 3. Affectation du résultat 2011

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

- 71 994 € par dotation de la réserve légale,
- 11 832 988 € par imputation sur l'acompte de dividende de 2.1 € par action décidé par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2011,
- 11 849 506 € par distribution du solde du dividende (soit 2.1 € par action),
- 1 682 793 € en affectation du solde en report à nouveau créditeur.

## 4. Distribution 2012

Le 4 septembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2012, représentant 2.10 € par action. Ce dernier s'est élevé à un montant de 12 232 095 €.

Une proposition de distribution d'un montant de 2.10 € par action sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013.

## 5. Affectation des résultats 2012 des filiales

Résultat financier - remontée de résultats 2012

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

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

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

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

**6. Résultat Fiscal - Suivi des obligations du régime SIIC**

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

6.1. Résultat Fiscal exonéré et Suivi des obligations de distribution

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

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

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

6.2. Résultat Fiscal imposable

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

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

6.3. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôt sur les bénéfices est constituée :

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

## 7. Plans d'options de souscription d'actions

7.1. Synthèse des plans de souscription d'actions émis, attribués et devenus caduques

| Date Assemblée Générale | Date d'attribution par le Conseil | Période d'exercice | Prix de souscription | Nb d'options attribuées | Nb d'options exercées | Nb d'options radiées ou caduques | Nb d'actions potentielles |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 mars 2007 | 11/12/2008 | du 11/12/2008 au 11/12/2013 | 32.87 | 28 198 | 1 500 | | 26 698 |
| | 15/10/2009 | du 15/10/2009 au 15/10/2014 | 45.95 | 28 427 | | | 28 427 |
| 24 mai 2012 | 04/09/2012 | du 04/09/2012 au 04/09/2017 | 43.49 | 85 000 | | | 85 000 |
| | 11/10/2012 | du 11/10/2012 au 11/10/2017 | 41.54 | 14 862 | | | 14 862 |
| **Total** | | | | **156 487** | **1 500** | | **154 987** |

7.2. Evaluation du risque d'assujettissement aux cotisations sociales

Compte tenu du cours moyen de l'action de la Société de la Tour Eiffel du mois de décembre 2012 soit 44,75 €, un risque d'assujettissement aux cotisations sociales patronales au taux de 45 % de 190 923 € a été estimé dans l'éventualité d'une cession des actions dans le délai de 4 ans par l'ensemble des bénéficiaires des plans d'option de souscription dont la levée est probable.
Sont pris en compte dans ce calcul du risque d'assujettissement aux cotisations sociales patronales, les plans antérieurs au 28 septembre 2012 pour lesquels le cours moyen de décembre 2012 est supérieur au prix d'exercice.

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

7.3. Contribution patronale relative à l'attribution d'option de souscription d'actions de la Société de la Tour Eiffel

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

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

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

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

**8. Suivi des attributions d'actions gratuites**

8.1. Synthèse des actions gratuites attribuées

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

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

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

8.2. Contribution patronale relative à l'attribution d'actions gratuites de la Société de la Tour Eiffel

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

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

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

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

8.3. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

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

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

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

## 9. Engagements financiers

9.1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Le 14 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 4 000 000 € consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque,

- Le 16 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 9 700 000 € consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint Cloud, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque,

- Conservation des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et engagement de ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès de la Société Générale et du Crédit Foncier de France,

- Conservation de la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et de la nantir suite à l'avenant n° 1 en date du 31 mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 mars 2008 par la Société Générale et le Crédit Foncier de France à la SCI Arman F02,

- Conservation de l'immeuble de Saint Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif "SIIC 3",

- Conservation de l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif "SIIC 3",

- Dans le cadre de la VEFA conclue par la SCI Montrouge Arnoux avec le vendeur IDFIMM, la société de la Tour Eiffel a émis une garantie autonome de paiement à première demande pour un montant maximum de 23,5 M€ et ce jusqu'au mois qui suit l'attestation d'achèvement et la conformité de l'immeuble,

- En garantie du prêt accordé le 15 avril 2011 à la SCI Nowa par la Société Générale et la BECM, les parts détenues par la Société de la Tour Eiffel de cette dernière ont été nanties jusqu'au 15 avril 2018,

- Le 30 juin 2011, dans le cadre du prêt accordé à la SCI Montrouge Arnoux, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de ne pas céder les parts qu'elle détient dans la dite SCI et de lui apporter la trésorerie nécessaire et ce jusqu'au 30 juin 2018,

Le 16 janvier 2012, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de verser une dotation d'un montant total de 150 000 € sur 5 ans à la Fondation d'Entreprise de la Société de la Tour Eiffel. Au 31 décembre 2012, la dotation restant à verser s'élève à 140 000 €,

Caution émise en faveur d'une banque jusqu'au 31 mars 2018 au titre du contrat de couverture de taux conclu le 23 mars 2012 par la SCI Montrouge Arnoux et commençant le 28 juin 2013,

- Nantissement au profit d'une banque des parts des SCI suivantes :

  - Jean Jaurès,
  - Comète,
  - Berges de l'Ourcq,
  - Champigny Carnot,
  - Grenoble Pont d'Oxford,
  - Rueil National,
  - Caen Colombelles,
  - Etupes de l'Allan,

- Le 29 juin 2012, dans le cadre de la signature du prêt de 8 000 000 € consenti par Crédit Agricole Ile De France, une hypothèque en premier rang sur l'immeuble "Energy II" situé à Vélizy et le nantissement du compte de Cash Deposit ont été donnés à la banque jusqu'au 29 juin 2027. L'encours du prêt s'élève 7 859 K€ au 31 décembre 2012,

- Nantissement d'un compte d'instruments financiers portant sur les actions de la SAS Locafimo et du compte de produits nanti, en faveur des banques la finançant pour un montant de 287 537 K€ jusqu'au 13 novembre 2017.

9.2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

- Un cautionnement solidaire a été émis le 3 février 2011 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Linda Textile en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif d'Amiens (Lee Cooper) et ce pendant toute la durée du bail et 6 mois après le départ du locataire. Le montant est plafonné à 2 années de loyers TTC au 3 février 2011 soit 478 400 €,

- Une garantie à première demande a été émise le 5 mars 2012 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Altran CIS en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif de Vélizy (Energy II) et ce jusqu'au 31 mai 2021. Le montant est plafonné à un montant de 127 000 € indexé annuellement.

**10. Engagements réciproques**

- Les engagements réciproques relatifs aux contrats de SWAP s'élèvent à 19 961 400 € au 31 décembre 2012,

- Une promesse synallagmatique de vente afférente à l'immeuble d'Amiens a été signée en date du 3 février 2011. Le prix de cession s'élève à 3 225 K€ et la vente sera réalisée au plus tôt le 31 janvier 2013 et au plus tard le 29 avril 2013. La date de vente est fixée au 21 mars 2013.

**11. Financement des filiales**

11.1. Convention de trésorerie

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

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

11.2. Prêts subordonnés

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

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

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

**12. Indemnité de départ à la retraite**

Aucune provision pour indemnité de fin de carrière n'a été constituée dans les comptes sociaux.
Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 décembre 2012. Cette étude prend en compte différents paramètres propres au salarié de la Société de la Tour Eiffel ainsi que diverses données spécifiques à la Société de la Tour Eiffel. Les paramètres retenus sont les suivants :

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

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

**13. Indemnité de départ**

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

**14. Droit Individuel à la Formation**

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

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

# NOTES

## ACTIF

## A - IMMOBILISATIONS

**Euros**

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

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

## B - ETAT DES CREANCES

Euros

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

## C. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Euros

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

## D. DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Euros

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|---|---|
| CCA DIVERSES | 156 231 | 108 410 |
| CCA RELATIONS PUBLIQUES | 20 603 | 35 880 |
| CCA PRIMES CAP | | 14 625 |
| **TOTAL GENERAL** | **176 833** | **158 915** |

## E. DETAIL DES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

**Euros**

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|---|---|
| FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS | 133 558 | 306 703 |
| **TOTAL GENERAL** | **133 558** | **306 703** |

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

TITRES DE PARTICIPATIONS

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

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

**Actions propres**

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

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

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

## G. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

**Euros**

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# H. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/12

| Informations financières<br>Filiales<br>Participations | Capital | Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats | Quote-part du capital détenue en pourcentage | Valeur comptable des Titres détenus | | Prêts et avances consenties par la société non encore remboursés |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | BRUTE | NETTE | |
| **I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication :** | | | | | | |
| **1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu)** | | | | | | |
| SCI JEAN JAURES | 152 | | 99,00 | 5 094 425 | 5 094 425 | 599 536 |
| SCI NOWA | 5 293 090 | 6 | 99,99 | 14 526 401 | 14 526 401 | 2 533 544 |
| SCI BERGES DE L'OURCQ | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 3 847 917 |
| SCI COMETE | 1 000 | | 99,00 | 16 375 070 | 16 375 070 | 2 622 939 |
| SCI CHAMPIGNY CARNOT | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 7 811 766 |
| SCI ETUPES DE L'ALLAN | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 3 862 285 |
| SCI CAEN COLOMBELLES | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 15 436 080 |
| SCI ARMAN F02 | 11 192 100 | 450 956 | 99,99 | 20 254 699 | 20 254 699 | 24 718 028 |
| SAS LOCAFIMO | 3 989 590 | 80 300 258 | 100,00 | 190 333 743 | 189 710 781 | |
| SCI GRENOBLE PONT D'OXF. | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 4 409 864 |
| SCI RUEIL NATIONAL | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 14 709 248 |
| SNC TOUR EIFFEL ASSET M. | 150 000 | | 100 | 4 117 533 | 4 117 533 | 345 060 |
| SCI MONTROUGE ARNOUX | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 11 180 202 |
| **2 - Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)** | | | | | | |
| **II – Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la société astreinte à la publication :** | | | | | | |
| **1 – Filiales :**<br>a) françaises (ensemble)<br>b) étrangères (ensemble) | | | | | | |
| **2 - Participations :**<br>a) françaises (ensemble)<br>b) étrangères (ensemble) | 1 000 | | 1,00 | 10 | 10 | |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## (Suite) Tableau des filiales et participations au 31/12/12

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# PASSIF

## I. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 24-12)

**Euros**

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

## J. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

**Euros**

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Dont dotations et reprises :* | *- d'exploitation* | *12 511* | *44 229* | |
| | *- financières* | *2 647 755* | *3 575 581* | |
| | *- exceptionnelles* | *1 386 489* | | |

## K. ETATS DES DETTES

**Euros**

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

## L. DETAIL DES CHARGES A PAYER

**Euros**

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

## M. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

**Euros**

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

## N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euros)

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

## O. SYNTHESE DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (En Euros)

O.1. CAP

| Période | Taux | Notionnel au 31/12/2012 |
|---|---|---|
| 01/02/2008 au 01/02/2015 | Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.61 % | 8 555 400 |
| 14/01/2008 au 14/01/2015 | Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.20 % | 3 456 000 |
| 28/09/2012 au 29/09/2017 | Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe 1.50 % | 7 950 000 |

## P. DETAIL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

**Euros**

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|---|---|
| Produits d'exploitation | 576 168 | 336 662 |
| **TOTAL GENERAL** | **576 168** | **336 662** |

# COMPTE DE RESULTAT

## Q. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

## R. AMORTISSEMENTS

**Euros**

| Cadre A | SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE | | | |
|---|---|---|---|---|
| **IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES** | **Valeur en début d'exercice** | **Augmentations Dotations** | **Diminutions Sorties / Reprises** | **Valeur en fin d'exercice** |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Constructions sur sol propre | 2 630 560 | 661 431 | 7 963 | 3 284 028 |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 7 862 | 2 519 | | 10 381 |
| **Total** | **2 638 422** | **663 950** | **7 963** | **3 294 409** |
| **TOTAL GENERAL** | **2 638 422** | **663 950** | **7 963** | **3 294 409** |
| **Cadre B MOUVEMENTS DES CHARGES A REPARTIR S/ PLUSIEURS EXERCICES** | **Montant net fin d'exercice** | **Augmentations** | **Dotations exercice aux amort.** | **Montant net fin d'exercice** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 306 702 | 100 070 | 273 215 | 133 558 |

## S. TRANSFERTS DE CHARGES

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

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

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

## T. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## U. TRANSACTIONS CONCLUES AVEC LES PARTIES LIEES

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

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

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

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## AUTRES

# TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (En Euros)

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

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# 2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## 2.5.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

(Exercice clos le 31 décembre 2012)


**Expertise & Audit SA**
3, rue Scheffer
75016 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine


**Aux actionnaires de :**

| | |
|---|---|
| **SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL** | 20-22 rue de la Ville l'Evêque |
| Société Anonyme au capital de 30.553.055 euros | 75008 PARIS |

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

**II. Justification des appréciations**

Comme indiqué dans le paragraphe 5 relatif aux estimations et jugements comptables déterminants de l'annexe, l'évaluation des immeubles dans les états financiers au 31 décembre 2012 a été réalisée dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché pour certains actifs en fonction de leur localisation géographique. C'est dans ce contexte incertain que conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- Le paragraphe 2.6 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.

- Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

**III. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

**Les commissaires aux comptes**

| **Expertise & Audit SA** | **PricewaterhouseCoopers Audit** |
|---|---|
| **Hélène Kermorgant** | **Yves Nicolas** |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

## 2.5.2 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2012)


**Expertise & Audit SA**
3, rue Scheffer
75016 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine


**Aux actionnaires de :**

| | |
|---|---|
| **SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL** | 20-22 rue de la Ville l'Evêque |
| Société Anonyme au capital de 30.553.055 euros | 75008 PARIS |

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**II - Justification de nos appréciations**

Comme indiqué dans le paragraphe 3 des règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels, les estimations comptables relatives à l'évaluation des immeubles pour la détermination des titres de participation dans les états financiers au 31 décembre 2012 ont été réalisées dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché pour certains actifs en fonction de leur localisation géographique. C'est dans ce contexte incertain que conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- Le paragraphe 1.1.2 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par les experts et à nous assurer que leurs évaluations confortent les valeurs comptables nettes des actifs immobiliers.

- Le paragraphe 3 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur d'utilité avaient été enregistrées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

**III- Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

**Les commissaires aux comptes**

| **Expertise & Audit SA** | **PricewaterhouseCoopers Audit** |
|---|---|
| **Hélène Kermorgant** | **Yves Nicolas** |

## 2.5.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

**Expertise & Audit SA**
3, rue Scheffer
75016 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

**Aux actionnaires de :**

| | |
|---|---|
| **SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL** | 20-22 rue de la Ville l'Evêque |
| Société Anonyme au capital de 30.553.055 euros | 75008 PARIS |

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

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

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

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

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

**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

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

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

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

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

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administrateur intéressé : Monsieur Mark Inch.

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

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

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

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

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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

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

- Avec TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT

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

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

- Avec les filiales

  - Le contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 4 260 086 euros.

  - Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 299 073 euros au titre des frais de direction.

  - Les contrats d'application entre les filiales et The Royal Bank of Scotland, dont la conclusion a été autorisée dans le cadre de l'autorisation générale émise par le conseil d'administration le 10 décembre 2004, ont pris fin le 26 juin 2012.

- Avec BLUEBIRD INVESTISSEMENT

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

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

**Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland**

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

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

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

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

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

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

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

**Convention de nomination du Directeur Général**

Le 17 octobre 2011, votre société a conclu une convention précisant les modalités d'exercice du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de directeur général de la société à effet du 1er septembre 2012 et prévoyant une indemnité de révocation de 1 200 000 euros en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé et subordonnée pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn aux critères de performance suivants :

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

  - Aucun effet en 2012 au titre de cette convention.

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

**Les commissaires aux comptes**

| | |
|---|---|
| **Expertise & Audit SA** | **PricewaterhouseCoopers Audit** |
| **Hélène Kermorgant** | **Yves Nicolas** |

## 2.5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

**Expertise & Audit SA**
3, rue Scheffer
75016 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

**Aux actionnaires de :**

| | |
|---|---|
| **SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL** | 20-22 rue de la Ville l'Evêque |
| Société Anonyme au capital de 30.553.055 euros | 75008 PARIS |

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

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

**Les commissaires aux comptes**

| **Expertise & Audit SA** | **PricewaterhouseCoopers Audit** |
|---|---|
| **Hélène Kermorgant** | **Yves Nicolas** |

# PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

## 3.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

### 3.1.1 DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT

#### 3.1.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Renaud Haberkorn, Administrateur et Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel.

#### 3.1.1.2 DECLARATION DU RESPONSABLE

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 26 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le 24 avril 2013

Renaud Haberkorn
Administrateur et Directeur Général
de la Société de la Tour Eiffel

## 3.1.2 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

### 3.1.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

| TITULAIRES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nom** | **Adresse** | **Date nomination 1er mandat** | **Dates de Renouvellement** | **Échéance** |
| PricewaterhouseCoopers Audit(1) membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles | 63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine | AGO du 29 avril 2003 | AGO du 17 mai 2006 AGO du 24 mai 2012 | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 |
| Expertise et Audit SA(2) membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris | 3, rue Scheffer 75016 Paris | AGO du 17 mai 2006 | AGO du 24 mai 2012 | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 |

(1) Devenu titulaire à la suite de la fusion-absorption du précédent titulaire Coopers & Lybrand Audit nommé par l'AGO du 4 juin 1997 et renouvelé par l'AGO du 22 mai 2000.

(2) Il est précisé que la société Expertise et Audit SA a remplacé Monsieur Pascal Fleury, domicilié 12, rue Bouchut 75015 Paris, le 17 mai 2006 à la suite de l'expiration du mandat de ce dernier. Monsieur Pascal Fleury avait été nommé le 4 juin 1997.

### 3.1.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

| SUPPLEANTS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nom** | **Adresse** | **Date nomination 1er mandat** | **Dates de Renouvellement** | **Échéance(1)** |
| Christian Perrier(1) membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles | 63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine | AGO du 17 mai 2006 | AGO du 24 mai 2012 | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 |
| Corevise membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris | 3/5 Rue Scheffer 75016 Paris | AGO du 12 mai 2005 | AGO du 17 mai 2006 AGO du 24 mai 2012 | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 |

(1) Il est précisé que Monsieur Christian Perrier a remplacé Monsieur Pierre Coll domicilié 63, rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine, le 17 mai 2006, à la suite de l'expiration du mandat de ce dernier.

### 3.1.2.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICES 2012 ET 2011**
**(en euros HT)**

(article 222-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

| | PricewaterhouseCoopers Audit | | | | Expertise & Audit | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant HT | | % | | Montant HT | | % | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| **Audit** | | | | | | | | |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés | | | | | | | | |
| émetteur | 142.000 € | 183.600 € | 70,3% | 60,5% | 73.000 € | 83.250 € | 67,6% | 70,2% |
| filiales intégrées globalement | 60.000 € | 110.150 € | 29,7% | 36,3% | 35.000 € | 35.420 € | 32,4% | 29,8% |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaires aux comptes | | | | | | | | |
| émetteur | | 9.500 € | 0,0% | 3,1% | | - € | 0,0% | 0,0% |
| filiales intégrées globalement | | | | | | | | |
| *sous-total* | 202.000 € | 303.250 € | 100,0% | 100,0% | 108.000 € | 118.670 € | 100,0% | 100,0% |
| **Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement** | | | | | | | | |
| Juridique, fiscal, social | | | | | | | | |
| Autres ( à préciser si supérieur à 10 % des honoraires d'audit) | | | | | | | | |
| *sous-total* | - € | - € | 0,0% | 0,0% | - € | - € | 0,0% | 0,0% |
| ***TOTAL*** | 202.000 € | 303.250 € | 100,0% | 100,0% | 108.000 € | 118.670 € | 100,0% | 100,0% |

# 3.2 AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE

## 3.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

### 3.2.1.1 DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (article 2 des statuts)
20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris (article 4 des statuts).
Tél : 01 53 43 07 06

### 3.2.1.2 FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE

Société anonyme à conseil d'administration régie par le droit français (article 1 des statuts).

#### 3.2.1.3 DUREE

Constituée le 2 mars 1889 avec une durée expirant le 1er mars 1988, prorogée jusqu'au 1er janvier 2067 (article 5 des statuts).

#### 3.2.1.4 OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

1) à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique ;

2) accessoirement, la société pourra exercer directement ou par personne interposée toute activité immobilière tel qu'activités de crédit-bail, marchands de biens ou promotion immobilière.

et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières en France et à l'étranger pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et susceptibles d'en assurer l'exécution ou le développement, telles que :

- l'emprunt de toutes sommes d'argent et la constitution de toutes garanties notamment réelles pour les besoins d'une acquisition ;
- l'obtention de tous financements nécessaires afin de réaliser l'objet social ;
- toute transaction de produits financiers, y compris la souscription de contrat de couverture de taux.

(article 3 des statuts)

#### 3.2.1.5 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – CODE A.P.E.

SIREN 572 182 269 RCS Paris Code APE 6820B.

#### 3.2.1.6 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année (article 32 des statuts).

## 3.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

### 3.3.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT

**REPARTITION STATUTAIRE DU BENEFICE**

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'assemblée générale, ou à défaut, par le conseil d'administration.

Les dividendes non réclamés dans les 5 ans de leur exigibilité sont prescrits conformément à la loi. (article 34 des statuts).

## 3.3.2 CAPITAL SOCIAL

### 3.3.2.1 CAPITAL SOCIAL ACTUEL

Au 31 mars 2013, le capital était de 30.553.055 € représenté par 6.110.611 actions de 5 € nominal chacune entièrement libérée.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix des actionnaires (article 8 des statuts).

### 3.3.2.2 CAPITAL AUTORISE NON EMIS

L'assemblée générale mixte du 18 mai 2011 a adopté plusieurs résolutions visant à doter le conseil d'administration des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la Société, en l'autorisant à recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, aux moments et aux conditions que le conseil d'administration jugera opportuns.

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours figure à l'Annexe 7 au rapport de gestion, en page 170 du présent document.

### 3.3.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL

Néant

### 3.3.2.4 VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION

Néant

### 3.3.2.5 MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

Néant

### 3.3.2.6 NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIETE

A la connaissance de la Société, les actions au nominatif de la Société font l'objet du nantissement suivant :

- Eiffel Holding Limited a affecté à titre de gage et de nantissement au profit de la banque Crédit Agricole Corporate & Investment Bank 535.901 actions de la Société de la Tour Eiffel qu'elle détient, en garantie d'un prêt bancaire, représentant 8,77 % du capital au 31 mars 2013 et 8,91 % des droits de vote exerçables.

## 3.3.3 ACTIONNARIAT

### 3.3.3.1 IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES

La Société peut demander à tout moment, moyennant rémunération mise à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou la dénomination sociale, l'adresse et la nationalité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.
(article 8 des statuts)

La Société fait établir un état de son actionnariat au 31 décembre 2012 selon le régime des titres au porteur identifiables (TPI). La liste des TPI a été produite le 15 janvier 2013.

Il résulte des renseignements obtenus par la Société que, en 2012 :

- les actionnaires institutionnels étrangers détenaient environ 40 % des actions de la Société et les actionnaires individuels 13 % ;

- la Société comptait plus de 5.400 actionnaires ;

- les trente premiers actionnaires détenaient 55,31 % du capital.

#### 3.3.3.2 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2013

La Société a reçu une notification de franchissement de seuil de la part d'un actionnaire depuis le 1er janvier 2013, telle qu'elle est relatée au paragraphe 3.6.1 en page 330 du présent document.

### 3.3.4 PACTE D'ACTIONNAIRES

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaires ou d'autres contrats susceptibles d'avoir un impact sur le cours de bourse, à l'exception de la convention entre Compagnie MI 29 et Eiffel Holding Limited relatée au paragraphe 3.6.1 en page 330 du présent document.

Il n'existe pas de pacte intra-groupe ou de pacte signé entre la Société et/ou ses filiales avec des tiers au groupe, susceptible de modifier la répartition des pouvoirs ou la remontée des flux financiers des filiales vers la société cotée.

## 3.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 3.4.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

#### 3.4.1.1 ASSEMBLEES GENERALES

Les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires obéissent aux conditions légales.

Les statuts ne peuvent être modifiés que par une décision prise en assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant le droit de vote et présents ou représentés ou à l'unanimité pour toutes les décisions augmentant les engagements des actionnaires.

Un avis de réunion de l'assemblée générale est publié 35 jours au moins avant la date de l'assemblée. Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un des journaux d'annonces légales du siège social et dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires quinze jours au moins avant la réunion. (article 24 des statuts)

Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une assemblée générale, les actionnaires doivent justifier de l'enregistrement comptable de leurs titres au troisième jour ouvré précédent la date de l'assemblée.

Les titulaires d'actions, nominatives ou au porteur, peuvent exercer leur droit de vote, assister ou se faire représenter à l'assemblée dans les conditions légales.

Droits de vote double : néant

Seuils statutaires de déclaration de franchissement de seuil : néant

#### 3.4.1.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du conseil d'administration sont tenus de détenir au moins 10 actions (article 11 des statuts). La durée du mandat des administrateurs est de 3 ans (article 12 des statuts). Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à la moitié des administrateurs en fonction (article 12 des statuts).

Les personnes âgées de plus de 72 ans ne peuvent être nommées administrateur. Un administrateur atteint par cette limite d'âge en cours de mandat peut toutefois poursuivre son mandat jusqu'à son terme.

### 3.4.2 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

**Expérience des membres du conseil d'administration** :

**Renaud Haberkorn**
Administrateur et Directeur Général

Renaud Haberkorn bénéficie de plus de seize ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et de la finance internationale exercée précédemment chez Goldman Sachs puis chez Soros Real Estate Partners. Il représentait cette dernière lors de la prise de contrôle de Société de la Tour Eiffel par Awon en 2003, à la suite de laquelle il a rempli la fonction d'administrateur entre 2004 et 2006.

De nouveau nommé administrateur en 2009 alors qu'il était associé-gérant chez le gestionnaire de fonds privés Grove International Partners, il a été désigné Directeur général de la Société avec effet au 1er septembre 2012.

**Mark Inch**
Président

Après avoir commencé sa carrière en 1973 chez Jean-Claude Aaron, un des principaux promoteurs en France, Mark Inch (61 ans, Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement.

Devenu Directeur de la banque et Président de sa filiale immobilière, il multiplie les opérations associant ingénierie financière et immobilier (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.).

Il fonde la société de conseil Franconor au début des années 1990, avant de créer en 1999 avec Robert Waterland, Awon Group, qui s'impose vite comme l'un des acteurs majeurs dans l'asset management d'immobilier d'entreprise. En juillet 2003, ils s'associent à l'un des fonds d'investissements immobiliers de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

**Frédéric Maman**
Directeur Général Délégué et Administrateur

Frédéric Maman (diplômé de l'ISC Paris) débute sa carrière à la Barclays Bank puis occupe un poste stratégique auprès du directeur financier du Consortium de Réalisation des actifs immobiliers du Crédit Lyonnais.

Il entre en 1999 chez Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management en septembre 2010) où il met à profit une solide formation financière pour accompagner les investissements sur le marché français d'acteurs anglo-saxons majeurs tels que AIG FPF, Merrill Lynch, Soros RE.

Devenu directeur de Tour Eiffel Asset Management en 2007, il est en charge avec son équipe, composée de 22 personnes, de la mise en place des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel concernant son patrimoine immobilier (acquisition, valorisation, cession).

Nommé administrateur en mai 2012, il a été désigné directeur général délégué de la Société à compter du 1er septembre 2012.

**Mercedes Erra**
Administratrice indépendante

Présidente exécutive d'Havas Worldwide, Fondatrice et directrice générale de BETC, première agence française de publicité. Elle est par ailleurs Présidente du Conseil d'administration de la Cité nationale de l'histoire de l'Immigration et membre des Conseils d'administration de Havas et Accor. Mercedes Erra est également Présidente d'Honneur de l'Association HEC, Officier dans l'Ordre national du Mérite et a été promue en 2012 Chevalier de la Légion d'honneur.

**Aimery Langlois-Meurinne**
Administrateur indépendant

Vice-Président et administrateur référent de la société Imerys, Aimery Langlois-Meurinne (ENA) a entamé sa carrière chez Paribas (France) puis a été Senior Managing Director de Merrill Lynch à New York et de 1990 à 2010 Administrateur-Directeur général de Pargesa Holding S.A. à Genève.

**Richard Nottage**
Administrateur indépendant

Fondateur (en 2006) et dirigeant de la société Genviva, spécialisée dans le conseil, la supervision de la réalisation et le suivi d'investissements, ainsi que dans la coordination de l'exploitation des actifs, et ce dans différents domaines d'activité, tels que l'hôtellerie haut de gamme, l'immobilier ou les compagnies aériennes. Il a démarré sa carrière en 1980 dans une banque d'affaires à Londres, avant de travailler dans une filiale au Koweït pendant deux ans. Il a ensuite été nommé en 1984 directeur d'IFABANQUE Paris, où son activité s'est concentrée sur le private banking pour des clients majoritairement moyen-orientaux.

**Philippe Prouillac**
Administrateur indépendant

Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult jusqu'en février 2008, Philippe Prouillac (MRICS) a été précédemment Directeur commercial d'Immobail, Directeur général de la filiale de la Caisse centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à l'externalisation des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aareal Bank France.

**Robert Waterland**
Administrateur

Robert Waterland (63 ans, Frics) intègre Jones Lang Wootton à Londres en 1971. Il participe en 1973 à l'ouverture du bureau parisien du groupe, est nommé associé en 1977, puis prend la tête de l'activité française en 1985. Il a piloté le conseil vers une position de leader sur le marché français tout en jouant un rôle global en tant que membre de l'"international board". En 1995, il rejoint Mark Inch à la tête de Franconor, avant de cofonder Awon Group en 1999, puis de s'associer à un fonds de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier d'entreprise, il a notamment été distingué par les Pierres d'Or (Expertise Pierre) en qualité de gestionnaire (asset manager) de l'année en 2001 et comme investisseur de l'année en 2003.

**Lien familial existant entre ces personnes :** NEANT

**Condamnations pour fraude, faillites, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques des dirigeants au cours des cinq dernières années**

A la connaissance de la Société, les dirigeants n'ont, au cours des cinq dernières années, fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation, sanction publique ou été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

**Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au 31 décembre 2012 :**

Ces informations sont données en pages 54 à 58 du présent document de référence.

**Mandats et fonctions expirés exercés dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux actuels de la Société au cours des cinq dernières années :**

| Nom et prénom | Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années |
|---|---|
| Renaud Haberkorn | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 54 du document de référence) |
| Mark Inch | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 55 du document de référence) |
| Frédéric Maman | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 56 du document de référence) |
| Mercedes Erra | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 56 du document de référence) |
| Aimery Langlois-Meurinne | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 57 du document de référence) |
| Richard Nottage | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 57 du document de référence) |
| Philippe Prouillac | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 58 du document de référence) |
| Robert Waterland | voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 58 du document de référence) |

### 3.4.2.1 PRET OU GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

NEANT

### 3.4.2.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2012

Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages à des mandataires sociaux représente 27.276,53 euros au 31 décembre 2012.

### 3.4.2.3 CONTRATS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE

Monsieur Renaud Haberkorn, administrateur, et directeur général depuis le 1er septembre 2012, a conclu avec la Société le 17 octobre 2011 une convention précisant les modalités d'exercice de son mandat de directeur général qui prévoit une indemnité en cas de départ contraint. Les termes de cette convention ont été précisés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées intervenues au cours de l'exercice 2011, qui figure page 226 du document de référence de l'exercice 2011, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2012 sous le n° D.12-0410.

Jusqu'au 31 décembre 2012, un contrat de prestations de services liait la Société et la société Bluebird Investissements dont Monsieur Mark Inch, président de la Société, est Gérant, décrit au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (tableau 1), page 60 du présent document. Ce contrat a été résilié à effet du 1er janvier 2013 et remplacé par un nouveau contrat de prestations de services d'une durée de vingt mois à compter du 1er janvier 2013 prévoyant une rémunération forfaitaire annuelle hors taxes de 295.000 €.

Monsieur Frédéric Maman, administrateur, et directeur général délégué de la Société depuis le 1er septembre 2012, est titulaire d'un contrat de travail avec la société Tour Eiffel Asset Management (anciennement dénommée Awon Asset Management), en qualité de directeur de l'investissement et de l'asset management. Ce contrat de travail est mentionné au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (tableau 2), page 61 du présent document.

Monsieur Robert Waterland, administrateur, a bénéficié d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier jusqu'au 28 février 2013. Monsieur Waterland bénéficie depuis le 1er mars 2013 d'un contrat de travail à durée déterminée avec la société Tour Eiffel Asset Management, filiale de la Société, d'une durée de dix huit mois. Au titre de ce contrat, Monsieur Waterland perçoit une rémunération annuelle brute de 276.000 €.

### 3.4.2.4 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction relativement à l'exercice de leur mandat social en tenant compte notamment des contrats décrits au paragraphe 3.4.2.3.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre des organes d'administration ou de direction a été sélectionné en tant que tel.

#### 3.4.2.5 PARTICIPATIONS DIRECTES DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012

| | |
|---|---|
| Renaud Haberkorn | 22.650 actions |
| Mark Inch | 30.366 actions |
| Frédéric Maman | 3.525 actions |
| Mercedes Erra | 52 actions |
| Aimery Langlois-Meurinne | 61.000 actions |
| Richard Nottage | 1.613 actions |
| Philippe Prouillac | 100 actions |
| Robert Waterland | 17.675 actions |

#### 3.4.2.6 RESTRICTIONS IMPOSEES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CESSION DE LEURS TITRES

Le conseil d'administration a prévu, en application des dispositions des articles L 225-185 et L 225-197-1 du Code de commerce, que les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options ou des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'instruments de couverture sur les options reçues par les dirigeants.

### 3.4.3 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

#### 3.4.3.1 OPERATIONS AVEC DES SOCIETES APPARENTEES

Les opérations avec des sociétés apparentées concernent les relations entre la Société et ses filiales. Les conventions réglementées par les articles L 225-38 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.

#### 3.4.3.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012

Le rapport spécial figure sous l'article 2.5.3 page 256 du présent document de référence.

#### 3.4.3.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010 ET DE L'EXERCICE 2011

Le rapport spécial de l'exercice 2010 a été publié dans le document de référence de la Société de l'exercice 2010, enregistré le 27 avril 2011 sous le n° D.11-0378, sous le paragraphe 2.5.3.

Le rapport spécial de l'exercice 2011 a été publié dans le document de référence de la Société de l'exercice 2011, enregistré le 25 avril 2012 sous le n° D.12-0410, sous le paragraphe 2.5.3.

# 3.5 AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

## 3.5.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan qui figurent sous la note 28 sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012 pages 221 à 223 sont exhaustifs, sous réserve des modifications intervenues depuis cette date et indiquées ci-après.

Depuis le 1er janvier 2013, les principaux engagements hors bilan donnés ou reçus par la Société de la Tour Eiffel et ses filiales ainsi que les principales modifications affectant les engagements hors bilan indiqués dans la note 28 sur les comptes consolidés sont les suivants :

### ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU FINANCEMENT DE LA SOCIETE

**Engagements donnés :**

| | Date de départ | Date d'échéance | Montant |
|---|---|---|---|
| *NEANT* | | | |
| **TOTAL** | | | |

**Engagements réciproques :**

| | Date de départ | Date d'échéance | Montant K€ |
|---|---|---|---|
| *NEANT* | | | |
| **TOTAL** | | | |

### ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DE L'EMETTEUR

**Engagements donnés :**

| | Date de départ | Date d'échéance | Montant M€ |
|---|---|---|---|
| **Promesses unilatérales de vente** | | | |
| Bâtiment accueil de l'immeuble situé à Colombelles (14460) ZAC du plateau | 16/01/13 | 31/05/13 | 2,35 |
| immeuble situé à Mondeville (14) 5 rue Nicéphore Niepce | 7/03/13 | 30/05/13 | 9,50 |
| Bâtiment 8 de l'immeuble situé à Montpellier (34000) 1025 rue Henri Becquerel, Parc du Millénaire | 19/03/13 | 28/06/13 | 1,00 |
| **TOTAL** | | | **12,85** |

**Engagements réciproques :**

| | Date de départ | Date d'échéance | Montant M€ |
|---|---|---|---|
| **Promesses synallagmatiques de vente** | | | |
| Bâtiments 11, 13, 14, 15 de l'immeuble situé à Montpellier (34000) 1025 rue Henri Becquerel, Parc du Millénaire | 19/03/13 | 30/06/13 | 5,27 |
| Bâtiments 18, 20, 22 de l'immeuble situé à Montpellier (34000) 1025 rue Henri Becquerel, Parc du Millénaire | 19/03/13 | 30/06/13 | 14,95 |
| Bâtiments EFGHIJL de l'immeuble situé à Montpellier (34000) 1025 rue Henri Becquerel, Parc du Millénaire | 19/03/13 | 15/05/13 | 19,98 |
| **TOTAL** | | | **40,20** |

**Par ailleurs certains engagements hors bilan ont pris fin ou ont été modifiés depuis le 1er janvier 2013 :**

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL :**

Engagements donnés

- Privilège de prêteur de denier sur l'immeuble d'Amiens (80000 - 25 rue Le Tintoret) en faveur de la Société Générale dans le cadre du prêt de 4 M€ consenti par cette banque le 14/01/2008 (montant garanti au 31/12/12 : 3,456 M€) : cet engagement a pris fin le 21 mars 2013

- Obligation de conservation de l'immeuble d'Amiens acquis le 14 janvier 2008 pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, disposition SIIC 3 : cette obligation a pris fin le 15 janvier 2013

Engagements reçus

- Cautionnement solidaire émis le 3 février 2011 par Linda Textile en faveur de Société de la Tour Eiffel en garantie des sommes dues par le locataire de l'immeuble d'Amiens (Montant maximum : 2 années de loyers) : ce cautionnement a pris fin le 21 mars 2013

Engagements réciproques

- Promesse de vente de l'immeuble d'Amiens (58000 - 25 rue le Tintoret) signée le 3 février 2011 (Montant maximum : 3,225 M€) : cette vente a été conclue le 21 mars 2013 à un prix de 3,225 M€

- contrat Swap Société Générale 4,20 % (notionnel au 31/12/2012 : 3,46 M€) : ce contrat a pris fin le 26 mars 2013

**SCI ARMAN F02**

Engagements donnés

- promesse unilatérale de vente portant sur l'immeuble de Ludres (54710 - 418 rue Denis Papin) signée le 11 décembre 2012 à un prix de: 2,8 M€ : cet immeuble a été vendu le 28 mars 2013 à un prix de 2,780 M€

Engagements reçus

- cautionnement solidaire émis le 3/08/12 par Alstom Holdings SA en garantie du paiement de toutes sommes dues au titre du bail signé le 24/07/12 avec Alstom Power Conversion (immeuble Ludres) : ce cautionnement a pris fin le 28 mars 2013

Engagements réciproques

- contrat swap Société Générale 4,53 % (notionnel au 31/12/12 : 2,74 M€) : ce contrat a pris fin le 28 mars 2013
  contrat swap Société Générale 4,57 % (notionnel au 31/12/12 : 6,02 M€) : ce contrat a pris fin le 31 mars 2013
  L'arrivée de l'échéance de ces deux contrats a été compensée par l'augmentation du notionnel du contrat swap Société Générale 2,46 %, dont le notionnel s'élève au 31 mars 2013 à 47,3 M€ (au lieu de 38,99 M€ au 31/12/12)

**SCI NOWA**

Engagements donnés

- promesse unilatérale de vente sur l'immeuble de Vitrolles signée le 7/12/12 (prix : 12,965 M€) : vente signée le 18 janvier 2013 à un prix de 12,965 M€

- promesse unilatérale de vente sur l'immeuble d'Orléans Université signée le 3/12/12 (prix : 7,375 M€) : vente signée le 31 janvier 2013 à un prix de 7,375 M€

- comme conséquence de ces ventes, le montant du prêt accordé le 15/04/2011 par la Société Générale et BECM est ramené au 31 mars 2013 à environ 28 M€ (au lieu de 41,8 M€ au 31/12/12)

Engagements réciproques

- contrat Collar CM CIC CAP 3 % floor 2 % (notionnel au 31/12/12 : 16,7 M€) : notionnel ramené à 14,255 M€ au 31 mars 2013

- contrat tunnel Société Générale CAP 3 % floor 2 % (notionnel au 31/12/12 : 16,7 M€) : notionnel ramené à 14,255 M€ au 31 mars 2013

## 3.5.2 RAPPORTS CONDENSES DES EXPERTS

### 3.5.2.1 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

EXPERTISE

# RAPPORT CONDENSE

## LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

**CAMPAGNE D'EXPERTISE**
**AU 31 DECEMBRE 2012**

**Référence** : I2012- 1632

.

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex - France
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 00 – Fax : +33 (0)1 47 59 17 01
www.realestate.bnpparibas.fr

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex - France
Société par Actions Simplifiée au Capital de 58 978,80 €
SIREN 327 657 169 RCS Nanterre – APE 68.31Z
N° Identification TVA : FR 00 327 657 169

# CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

## Cadre général

La Société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par lettre de mission en date du 20/11/2012 pour les biens des Sociétés SAS LOCAFIMO, SCI PORTE DES LILAS et SCI VELIZY TOPAZ, et par lettre de mission en date du 09/11/2012 pour les biens des sociétés SA Société de la Tour Eiffel, SCI ARMAN AMPERE et SCI ARMAN F02 à la signature de M. Jérôme Descamps, représentant en sa qualité de Directeur Général Délégué, le groupe de la **Société de la Tour Eiffel.**

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100% de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la lettre de mission sus mentionnée.

Cette mission représente 0.599% du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

## Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- estimer la valeur vénale, avec visite, de 7 actifs immobiliers , actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite, de 12 actifs immobiliers.

de 19 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société de la Tour Eiffel, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2012.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis Juin 2005.

Le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, porte sur 19 biens immobiliers, dont 18 immeubles de placement, et 1 immeuble en développement.

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ans.

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non

| Mode détention | Nbre d'actifs |
|---|---|
| Toute propriété | 19 |
| Copropriété | |
| Indivision | |
| Bail à construction | |
| Autres….. | |

| Classe d'actifs | Nbre d'actifs |
|---|---|
| Bureaux | 17 |
| Activités | 2 |
| Commerces | |
| Autres….. | |

| Situation géographique | Nbre d'actifs |
|---|---|
| île de France | 9 |
| Nord | 1 |
| Rhône-Alpes | 1 |
| Est | 2 |
| Sud-est | 4 |
| Sud-ouest | 1 |
| Ouest | 1 |

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

## CONDITIONS DE REALISATION

**Eléments d'étude**

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis en novembre 2012, supposés sincère et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale des l'immeubles.

**Référentiels**

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- les principes posés par le code déontologique des SIIC

**Méthodologie**

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :
- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement)

Pour mener à bien notre mission, nous avons analysé les différents marchés sectoriels relatifs aux actifs composant le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2012, à savoir principalement des immeubles de bureaux indépendants ou faisant partie de parcs d'activités.

***Résumé des tendances générales sur le marché des bureaux en régions et en Ile de France***

**LE MARCHE DES BUREAUX EN REGIONS**

Avec un repli de -16 % entre le 1er semestre 2011 et le 1er semestre 2012, le marché des bureaux en Régions affiche des volumes de transactions inférieurs à la moyenne semestrielle de ces dernières années. Ce retrait fait suite à deux années consécutives très performantes, voire exceptionnelles, durant lesquelles se sont réalisées de nombreuses signatures portant sur des grandes surfaces. Aujourd'hui des incertitudes pèsent lourdement dans les prises de décision des entreprises au niveau de leur stratégie immobilière, non sans rapport avec la dégradation du contexte macro-économique.

Le secteur public n'a pas joué un rôle moteur déterminant à mi-année 2012 comme il l'a souvent fait les années précédentes. En effet, il ne représente pas plus de 20 % des transactions supérieures à 1 000 m², contre près de 30 % sur les deux dernières années. Les "grands comptes" du secteur privé ont également été moins présents ur le marché, et les petites et moyennes surfaces marquent le pas, raduisant les difficultés des PME sur les territoires régionaux.

La tendance à la baisse du total des surfaces de bureaux traitées impacte à la hausse les niveaux d'offre à un an déjà élevés. Tenant compte des volumes de bureaux traités sur les douze derniers mois, les délais de commercialisation s'allongent et l'offre représente désormais deux années de transactions. Un tel constat préfigure un déséquilibre des marchés, de différente nature selon la qualité des biens et leur localisation.

La diminution de l'offre neuve à un an résulte d'une stabilisation des niveaux d'offre immédiatement disponible et de son renouvellement limité par le peu de livraisons en vue. Par conséquent les pré-commercialisations et les opérations "clé en main" gardent un certain poids et soulignent la capacité des utilisateurs à se positionner en amont dans leur projet immobilier, quand une offre adéquate à leurs critères n'est pas disponible. Par ailleurs les entreprises continuent de favoriser les immeubles offrant les meilleures prestations, moins coûteux en termes de charges, mais qui restent rares dans les quartiers d'affaires convoités. Les niveaux d'offre de seconde main ont encore progressé

L'offre de seconde main a enregistré une augmentation de l'ordre de +3 % en six mois, avec des libérations de surfaces importantes ces deux dernières années qui ont alimenté le stock de bureaux vacants. Avec près de 1,6 million de m², ces niveaux demeurent préoccupants et renforcent la problématique de l'obsolescence du parc. Globalement, l'inadéquation entre une offre peu adaptée et une demande exigeante pèse sur la tenue des marchés. Pourtant les bureaux de seconde main peuvent être considérés comme une alternative aux locaux neufs lorsque les travaux de rénovations permettent d'offrir de bonnes prestations avec des niveaux de loyers compétitifs.

Une tendance commune se dégage sur les marchés de bureaux des 16 villes en Régions : un repli du volume de la demande placée est constaté dans la majorité des agglomérations, à différents degrés. Ce phénomène conduit souvent à une hausse de l'offre à un an sous l'effet d'un gonflement du stock d'offres de seconde main. Cela conduit la majorité de ces villes dans une situation où l'offre est excédentaire par rapport à la capacité d'absorption des marchés.

Certaines villes avaient été exceptionnellement dynamiques en 2011. C'est le cas de Metz ou de Nice/Sophia, où les transactions de bureaux avaient atteint l'an dernier au premier semestre des niveaux record, alors qu'elles affichent désormais de fortes baisses. Strasbourg et Grenoble ont également connu un repli significatif de leur marché de bureaux.

**A Lyon**, le marché enregistre un retrait de l'ordre de 22 % par rapport au 1er semestre 2012 avec près de 90 000 m² placés. Alors qu'en 2011 les transactions supérieures à 5 000 m² ont été significatives, à l'image de la pré-commercialisation du Vélum à la Part-Dieu, une seule opération d'envergure a été signée depuis janvier 2012. Ces mouvements ont tout de même permis un bon écoulement de l'offre à un an, notamment pour les bureaux de seconde main.

**A Bordeaux**, le volume de bureaux traités affiche une baisse de 18 %, passant sous la barre des 40 000 m². Le marché reste toutefois équilibré compte tenu d'un niveau d'offre à venir qui reste maîtrisé et un taux de disponibilité à un an établi actuellement à 6,2 %.

**A Aix/Marseille**, le ralentissement est plus modéré (-5 %) mais il fait suite à un net repli du marché l'an dernier, qui n'est plus soutenu par les grandes transactions du secteur public. Une partie importante du parc vacant, du fait de son obsolescence ou de sa localisation, participe à l'allongement des délais de commercialisation de bureaux dans les Bouches-du-Rhône.

Certains marchés avaient sous-performé l'an dernier et connaissent un rattrapage en 2012. **A Lille**, le volume de bureaux commercialisés dans la métropole est en hausse de 6 %. Cette tendance profite à des secteurs proches du centre-ville au détriment d'Euralille où se sont réalisées seulement quatre transactions à mi-année. Aussi le marché lillois reste fragilisé par la rareté des grandes transactions et la progression de l'offre à un an, essentiellement de seconde main.

**A Rouen**, le marché des bureaux au 1er semestre 2012 a connu une bonne consommation de l'offre disponible grâce à de hauts niveaux de transactions. Des opérations en pré-commercialisation portant sur de grandes surfaces ont largement été décisives dans la performance du marché de l'agglomération rouennaise.

**A Toulouse**, le secteur aéronautique conserve son rôle moteur dans le dynamisme du marché de l'immobilier tertiaire dans l'agglomération. Ainsi les volumes de transactions gardent le rythme semestriel enregistré en moyenne ces dernières années, avec près de 60 000 m² sur la première partie de l'année 2012. Pourtant l'équilibre reste fragile car le stock d'offres demeure particulièrement élevé dans les parcs tertiaires.

**A Nantes**, le volume de la demande placée a conservé de bons niveaux, toujours supérieurs à la moyenne des cinq dernières années. Bien que le stock d'offre immédiatement disponible ait dépassé les 100 000 m², le marché reste assez équilibré.
Les valeurs locatives auront globalement été stables par rapport à 2011. Une légère tendance à la hausse a pu être observée dans les secteurs les plus convoités, notamment en centre-ville. Ce constat se vérifie sur les immeubles de meilleure qualité, qu'ils soient neufs ou rénovés, et composent une offre bien souvent rare. En contrepartie les locaux de seconde main en périphérie, dans les zones en diffus ou dans les parcs tertiaires, subissent une correction à la baisse face à une demande qui décroît de la part d'une grande partie des utilisateurs. Si une offre inadaptée constitue un frein net au dynamisme des marchés, les loyers souvent modérés dans les immeubles anciens demeurent attractifs, surtout lorsqu'ils sont accompagnés de mesures incitatives, telles que le système des franchises de loyers ou les travaux de mise à niveau.

**À Lyon**, les valeurs locatives ont gardé des niveaux soutenus par rapport à l'année dernière. L'amplitude des loyers s'est légèrement resserrée, ils s'établissent à 207 € HT.HC./m²/an pour les bureaux neufs et à 163 € pour les bureaux de seconde main à Lyon intra muros. Une nouvelle transaction effectuée au 2ème trimestre 2012 sur la Tour Oxygène à la Part-Dieu maintient le loyer "top" à 285 € HT HC/m²/an sur l'agglomération.

**À Lille**, les loyers restent assez stables depuis 2009. Ils s'établissent généralement dans une fourchette comprise entre 110 et 140 € HT.HC./m²/an en moyenne pour les bureaux de seconde main sur l'ensemble de la métropole. La tendance haussière des loyers en périphérie s'explique par une grande transaction sur un immeuble rénové très proche du centre. Ils peuvent atteindre jusqu'à 200 € pour les bureaux neufs à Euralille ou dans l'hyper centre de Lille.

**À Marseille**, peu d'évolutions viennent modifier la tendance sur les valeurs locatives. La valeur "top" s'élevant à 250 € HT.HC./m²/an a encore été constatée à Euroméditerranée sur un ensemble restructuré et très prisé. A Aix-en-Provence les loyers de bureaux neufs dans les parcs tertiaires se situe depuis plusieurs années autour de 150 € en moyenne. Ils diminuent légèrement dans le seconde main sous l'effet d'une progression constante de l'offre.

**À Toulouse** les loyers restent à des niveaux plutôt bas en comparaison avec d'autres métropoles régionales de même importance. En périphérie, les valeurs locatives sont restées très stables par rapport à 2011, comprises

dans une fourchette entre 113 € en moyenne dans le seconde main et 143 € dans le neuf. La bonne consommation de surfaces de bureaux, ayant porté le taux de vacance à 6,6 % dans l'agglomération toulousaine a permis à ces valeurs de se maintenir.

**À Bordeaux**, les valeurs locatives poursuivent leur évolution à la hausse concernant les bureaux neufs en centre-ville, affichant des loyers jusqu'à 188 € HT.HC./m²/an. Le développement de l'Opération d'Intérêt National Euratlantique devrait prolonger de cette tendance, avec la livraison future d'immeubles de grande qualité.

**À Nantes**, le loyer "prime" s'élève à 180 € HT.HC./m²/an sur un immeuble neuf à l'Île de Nantes. Les écarts se creusent entre les valeurs locatives de seconde main, notamment en périphérie. Ils reflètent l'évolution d'un parc où le marché de l'ancien se divise entre des locaux récents rénovés de qualité et des locaux obsolètes.

## L'INVESTISSEMENT EN REGIONS

Avec 16,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France affiche une certaine résistance au coeur d'une conjoncture économique difficile. Le 4ème trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements. L'Ile-de-France a totalisé 76 % des engagements. Malgré l'intérêt certain des investisseurs pour les marchés régionaux, l'offre reste largement inférieure à la demande, sur le créneau des produits les plus recherchés : les actifs de qualité, positionnés dans les secteurs d'affaires établis, loués sur de longues durées à des utilisateurs de renom.

En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64 % des engagements sur l'ensemble de l'année 2012. À l'heure où les investisseurs restent averses au risque ; ils privilégient naturellement les catégories d'actifs les plus liquides. Les commerces prennent la deuxième position avec 15 % des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacements n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs. L'activité et la logistique affichent une sensible amélioration, avec une progression des volumes de 37 % comparativement à 2011. Cette tendance repose notamment sur l'arbitrage d'importants portefeuilles d'entrepôts, à l'instar de l'acquisition par le fonds opportuniste Blackstone de deux portefeuilles pour un montant global de 420 millions d'euros. L'hôtellerie aura également permis de soutenir le marché avec quelques transactions d'envergure. Ainsi, Predica a acquis un portefeuille d'hôtels B&B pour un montant avoisinant les 500 millions d'euros.
En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41 % des volumes investis (35 % en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le coeur de marché parisien. Parmi les transactions les plus importantes réalisées par les investisseurs qataris, figure l'acquisition de l'immeuble abritant notamment Virgin Mégastore (27 000 m²) au 52-60 avenue des Champs-Élysées pour un montant de 500 millions d'euros, ou encore l'immeuble abritant Le Lido et l'UGC au 116 bis ChampsÉlysées (15 000 m²) pour un montant estimé à 160 millions d'euros.

La stratégie de ces acteurs en fonds propres reste en priorité la sécurisation du capital. Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15 % des volumes est attendue, les volumes devraient ainsi être compris entre 14 et 15 milliards d'euros. Les taux de rendement « prime » devraient globalement rester stables, une légère remontée des taux de rendement moyens pourrait intervenir notamment pour les actifs situés sur les marchés secondaires.

## LE MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3 % comparativement à la même période de 2011. Compte tenu du volume enregistré lors du 4ème trimestre (580 000 m² placés) mais aussi de la récente transaction par le Ministère de la Défense de 135 000 m² à construire sur le secteur de Balard (Paris 15ème) au 3ème trimestre 2012, le marché affiche un volume des transactions relativement élevé.
Contrairement aux neuf premiers mois de l'année où le segment des petites et moyennes surfaces soutenait le marché, le fort rebond des transactions de plus de 5 000 m² au 4ème trimestre permet au marché d'afficher une telle performance.
Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2012, le volume des transactions de grandes surfaces affiche 1 112 000 m² placés contre 1 010 000 m² en 2011 (+8 % sur un an). Sur le segment des moins de 5 000 m², le marché observe une baisse de 12 % comparativement à l'année 2011.
Par secteurs géographiques, le Quartier central des affaires de Paris confirme son repli avec une baisse de 13 % sur un an. À l'inverse, le marché de La Défense profite des deux transactions du 4ème trimestre via les transactions par le Ministère de l'Ecologie de 53 000 m² sur la Tour Esplanade et d'Allianz dans la our Athéna pour 35 000 m². Enfin, le secteur de la 1ère Couronne confirme son attractivité en 2012 avec 439 000 m² placés, en progression de 38 % sur un an.
Pour sa part, l'offre à un an connaît une progression significative au 4ème trimestre 2012 avec 4,7 millions de m² disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés (+8 % comparativement au 3ème trimestre) que par celle des surfaces de seconde main (+4 % sur la même période). Ainsi, le rebond des mises en chantier en 2011-2012 conjugué à la dynamique des opérations clés en main expliquent en grandes partie la hausse des surfaces neuves. Néanmoins, cette tendance haussière ne devrait pas se prolonger durablement, les utilisateurs de bureaux de grandes surfaces privilégiant en majorité ce type d'actif à plus de 72 %.
En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0 % en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) devraient impacter le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait avoisiner les 2 millions de m² alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m².
Avec 1 564 000 m² commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un repli de 19% comparativement à la même période de 2011. Malgré cette baisse significative, le volume des transactions reste proche de la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 1 649 000 m². Sur le marché des grandes surfaces (de plus de 5 000 m²), malgré la baisse de 27% des volumes commercialisés sur un an, plusieurs transactions « prime » sont à recenser. Sur le segment des petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²), le marché résiste mieux avec 925 000 m² commercialisés en 2012, en baisse de seulement 12% sur un an.

Par secteur géographique, plusieurs grandes transactions d'immeubles en état futur d'achèvement viennent alimenter les 1ère et 2ème Couronnes, à l'image des futurs campus réalisés pour le groupe Casino à Vitry-sur-Seine (24 600 m² de bureaux livrés fin 2014) et Thales à Vélizy-Villacoublay sur près de 49 000 m² (livraison prévue en juin 2014). Au total, 45% du volume des transactions de plus de 5 000 m² concernent des opérations de clé en main qu'elles soient locatives ou à l'acquisition. A l'inverse, les secteurs traditionnels de bureaux comme Paris QCA et La Défense enregistrent de fortes baisses avec respectivement -26% et -32% sur un an. Le maintien des valeurs locatives à des niveaux élevés dans la Capitale et la forte concurrence des nouveaux campus expliquent en grande partie cette situation.

De son côté, l'offre à un an de bureaux en Île-de-France se stabilise depuis le 2ème trimestre 2012, autour de 4,5 millions de m² disponibles. Le faible niveau des mises en chantier depuis plusieurs trimestres ne vient pas alimenter l'offre disponible. Ainsi, la part des immeubles neufs et restructurés ne représente plus que 25% de l'offre disponible à un an contre 32% trois ans auparavant. Ce fort ralentissement des volumes construits participe aujourd'hui au vieillissement de l'offre. Néanmoins, du côté des actifs de seconde main disponibles, même si le volume demeure élevé, une stabilisation s'opère depuis le début de l'année. Dans ce contexte, le taux de vacance devrait peu évoluer d'ici la fin d'année (7,1% à la fin du 3ème trimestre 2012)

Au final, le ralentissement de la croissance économique française (+0,1% attendu en 2012 contre +1,7 en 2011) et la faiblesse du marché de l'emploi impactent le marché des bureaux francilien. Dans ces conditions, le volume attendu des transactions de bureaux en Île-de-France sera compris entre 2 et 2,2 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2012. Dans un contexte de conjoncture économique difficile, dépasser le seuil symbolique des 2 millions de m² constituerait une bonne performance de marché. De son côté, compte tenu du volume modéré des mises en chantier, l'offre à un an devrait se stabiliser.

## L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 6 milliards d'euros investis au cours des trois premiers trimestres de 2012, les bureaux en Ile-de-France restent le principal moteur du marché de l'investissement. Cette typologie d'actif affiche ainsi une progression de 3 % sur un an. Néanmoins, il convient de nuancer cette performance. Au 3ème trimestre 2012 le marché de l'investissement de bureaux en Île-de-France affiche un repli significatif de 23% comparativement à la même période de 2011.

Malgré le repli de la croissance économique et son impact sur le marché locatif, l'immeuble de bureaux parisien continue d'attirer les investisseurs à la recherche d'actifs peu risqués. Le secteur géographique le plus recherché reste donc le Quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA) qui a totalisé 35 % des volumes investis en bureaux en Ile-de France. Néanmoins, la faiblesse de l'offre dans ce cœur de marché parisien incite également les acquéreurs à se positionner sur d'autres secteurs, à l'instar de Paris hors QCA qui a totalisé 1,8 milliard d'euros d'engagement en bureaux en 2012. Au 3ème trimestre, les fonds souverains internationaux ont encore montré leur intérêt pour le marché français, avec l'acquisition par Norges Bank d'un portefeuille (50 %) apporté par Generali de cinq immeubles parisiens pour un montant global de 275 millions d'euros. A l'inverse, les marchés périphériques peinent à tirer leur épingle du jeu. Avec respectivement 14% et 12% des engagements, les marchés du Croissant Ouest et de la 1ère Couronne enregistrent un faible niveau d'activité. L'aversion au risque et le manque de visibilité incitent les investisseurs à privilégier les quartiers d'affaires les plus établis et les plus liquides.

En termes de nationalités, les investisseurs moyen-orientaux prennent la 2ème place avec 11% des volumes investis en bureaux en Île-de-France, derrière les acquéreurs français qui restent majoritaires avec 46%. Cette bonne tenue des investisseurs français s'explique par la bonne activité à l'achat des sociétés d'assurances et de mutuelles, des foncières et des SCPI/OPCI. Amorcé il y a déjà quelques mois, le retrait des investisseurs allemands sur le marché français se poursuit (6% de l'ensemble des montants investis). Cette tendance repose notamment sur la réforme des fonds allemands qui a provoqué la fermeture de plusieurs fonds ouverts et conduit à la mise en vente d'un certain nombre d'actifs.

L'appétit des investisseurs pour les actifs les plus sécurisés du marché impacte logiquement les taux de rendement moyen des bureaux en Île-de-France. Ainsi, les taux moyens des investissements dans Paris intra-muros enregistrent une baisse depuis 2011, atteignant respectivement 5,1 % pour les transactions dans Paris QCA et 5,9 % dans Paris hors QCA. À l'inverse, les taux moyens dans le Croissant Ouest augmentent, les investisseurs ayant révisé à la hausse leur prime de risque pour des acquisitions à l'extérieur de la capitale. En ce qui concerne les taux de rendement « prime », si la tendance est stable dans la plupart des secteurs franciliens, Paris QCA connait également une baisse (4,5% au 3ème trimestre contre 4,7% trois mois auparavant). Dans ce contexte économique peu favorable, l'appétit des investisseurs pour les actifs « prime » est appelé à se poursuivre d'ici à 2013, tandis que l'offre disponible restera toujours inférieure à la demande exprimée par les investisseurs.

## VALEUR VENALE GLOBALE AU 31/12/2012

**La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.**

**Valeur en 100% :**

| | |
|---|---|
| **564 340 000** | **Euros Hors Frais et Droits de Mutation** |
| **588 473 000** | **Euros Frais et Droits de Mutation Inclus** |

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

**Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.**

*Observations :*
*Changement de périmètre par rapport à a précédente mission de juin 2012 :*

- *Saint-Cloud – 48 quai Carnot : nouvel immeuble entré pour cet exercice dans le périmètre d'évaluation de BNPP Real Estate Valuation France.*
- *Cession de la résidence Lyon Garibaldi en Juin 2012, sortant ainsi du périmètre expertisé.*

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 11 février 2013.

**Jean-Claude DUBOIS**
*Président*

### 3.5.2.2 SAVILLS

# Rapport Condensé

**au sens des directives de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F)**

## Société de la Tour Eiffel

# SOMMAIRE

I. Contexte de la mission .....3

II. Valeur Vénale .....4

III. Règles déontologiques – Normes professionnelles .....4

IV. Méthodologie retenue pour les évaluations .....5

V. L'immobilier d'entreprise en Ile de France au 4ème trimestre 2012 .....10

VI. Impact sur les évaluations au 31 décembre 2012 .....16

# I. Contexte de la mission

Conformément au code de déontologie des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) publié en juillet 2008 après consultation par l'A.M.F, la SIIC doit faire procéder par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur, à une évaluation de ses actifs de préférence tous les 6 mois ou à une date plus proche si des changements significatifs sont constatés soit sur les biens eux-mêmes soit sur les marchés immobiliers concernés.

La mission confiée par Société de la Tour Eiffel (ci-après dénommée « le Mandant ») au département expertise de Savills SA (ci-après dénommé « l'Expert »), consiste à réaliser tous les 6 mois une expertise en valeur vénale d'une partie du patrimoine propriété du Mandant et des sociétés la composant : SAS LOCAFIMO (partie de), SCI MONTROUGE ARNOUX, SCI ETUPES DE L'ALLAN, SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES, SCI CHAMPIGNY CARNOT et la SCI NOWA (partie de).

En tant qu'évaluateur immobilier, l'Expert déclare exercer, à titre principal, une activité d'évaluation des actifs immobiliers et disposer d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions (cf. norme IAS 40 §75 e)).

Il déclare que les modalités de sa mission telles que précisées dans la lettre de mission sont conformes au rapport du groupe de travail de la COB du 3 avril 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne (rapport Barthès de Ruyter).

Il déclare que les méthodes d'évaluation employées sont conformes aux préconisations de ce même rapport.

De manière générale, l'Expert procède à l'élaboration d'une expertise détaillée avec visite pour tout nouvel actif non évalué auparavant. Lors des campagnes d'expertises suivantes, l'Expert rédige un rapport d'expertise résumé pour chaque actif et procède à leur visite régulièrement.

Pour les évaluations au 31 décembre 2012, l'Expert a rédigé des rapports d'expertises résumés pour chaque immeuble de son périmètre (14 actifs).

S'agissant d'immeubles de rapport, dont la valeur vénale est aussi fonction de leur situation locative, l'Expert a systématiquement demandé au Mandant la fourniture d'états locatifs récents et suffisamment proches de la date de l'expertise. Les loyers figurants dans ces états ont été visés par l'Expert et parfois même actualisés, le cas échéant de la parution récente d'un nouvel indice d'indexation.

En termes de surfaces, utiles ou de plancher (SDP), l'Expert a systématiquement demandé au Mandant une information la plus précise possible, contrôlée parfois par un Géomètre-Expert.

Les méthodes d'évaluation retenues ont été choisies par l'Expert de manière indépendante (cf. V ci-dessous), en fonction du type d'immeuble estimé, du marché dans lequel il s'inscrit l'immeuble et du type d'acquéreur potentiel.

Ainsi compte tenu du caractère occupé et loué des immeubles évalués, l'Expert a majoritairement utilisé une méthode de capitalisation du revenu locatif (Terme / Réversion) en référence à celle que retiendrait les éventuels acquéreurs investisseurs desdits immeubles de rapport.

L'Expert a conscience de n'avoir utilisé qu'une seule méthode d'évaluation. Il a en effet considéré qu'en l'espèce d'actifs immobiliers loués, une méthode par comparaison directe n'était pas significative et donc peu appropriée.

Informé du plan d'affaire du Mandant dans le cadre du redéveloppement envisagé de l'immeuble sis à Herblay, 12 rue Paul Langevin (propriété de la SAS Locafimo), l'Expert a mis en œuvre la méthode dite de « récupération foncière » visant la construction future d'un ensemble commercial de type « retail park ».

## II. Valeur Vénale

La valeur vénale estimée par l'Expert à la date du 31 décembre 2012 correspond à la somme cumulée des valeurs individuelles des immeubles du périmètre sus-évoqué hormis l'actif situé à Roissy faisant ressortir une valeur négative.

La Valeur Vénale totale du patrimoine évalué par Savills au 31 décembre 2012 s'élève à :

**172.280.260 € Droits, Taxes et Frais inclus**

Soit

**163.745.000 € Hors Droits – Hors Taxes- Hors Frais**

## III. Règles déontologiques – Normes professionnelles

La déontologie professionnelle et les méthodes d'évaluation appliquées par l'Expert sont celles figurant dans :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, établie par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) en collaboration avec les principales organisations professionnelles reconnues.

  Cette charte implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert.

  Comme il est de règle pour l'Expert, il s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'il recueille ou qui lui seront fournies au cours de sa mission.

  Tous les collaborateurs sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études et décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité.

  Il s'interdit toute communication écrite ou orale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de son mandant.

- Le « red book » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (**R.I.C.S.**).
- Le « blue book » relatant l'ensemble des Normes Européennes approuvées par **T.E.G.o.V.A.** (association européenne des experts en évaluation Immobilières).

## IV. Méthodologie retenue pour les évaluations

Afin de calculer la valeur vénale des immeubles détenus par le Mandant, l'Expert a envisagé d'utiliser les méthodes d'estimation suivantes :

- **<u>Méthodes par comparaison</u> :**

  Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle de l'immeuble expertisé.

  Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc…).

  *Toutefois, dans le cas d'espèce d'immeubles de rapport, cette méthode est apparue comme peu significative, celle-ci s'employant plus généralement pour des immeubles libres d'occupation, neufs la plupart du temps et plus généralement proposés à la vente sur le marché des utilisateurs que des investisseurs.*

- **<u>Méthodes par capitalisation du revenu</u> :**

  Les méthodes par capitalisation du revenu permettent d'appliquer un taux de rendement ad hoc à un revenu locatif effectif ou potentiel (dans le cas de l'existence de locaux vacants le taux de rendement s'applique alors sur la valeur locative de marché nette de charges).

  Plusieurs méthodes de capitalisation peuvent être utilisées par l'Expert selon que l'immeuble est loué à des conditions de marché (capitalisation du revenu net à perpétuité), inférieures (Term&Reversion si caractère déplafonnable) ou supérieures au loyer de marché (Hardcore-Topslice).

  1. *Capitalisation à perpétuité*

     Dans l'hypothèse d'un immeuble loué selon les conditions actuelles du marché, la méthode consiste à capitaliser le loyer effectif net perçu à un taux de rendement approprié.

  2. *Capitalisation Terme & Réversion*

     Comme pour la méthode de capitalisation à perpétuité, cette méthode est adaptée aux immeubles loués. Elle permet de distinguer les flux locatifs perçus durant les périodes fermes des baux de ceux perçus au-delà des échéances possibles ou de la fin des baux.

     Dans un premier temps, le loyer net de toutes charges non récupérables par le bailleur est donc capitalisé à un taux de rendement approprié jusqu'au « Terme » de la prochaine échéance possible du bail.

     Au-delà, à la « Réversion », et si les conditions de déplafonnement le permettent ou s'il existe un risque important de départ du locataire ou autre potentiel de reversion, la valeur locative de marché est capitalisée à perpétuité, toute en étant actualisée de la période ferme restant à courir.

Dans l'hypothèse du départ du locataire, viennent notamment en déduction le cas échéant : une période de vide locatif et des coûts associés sur le vide, une période de franchise de loyer, des travaux de maintenance et des honoraires de recommercialisation des biens à relouer…

De même, dans l'hypothèse de conditions locatives particulières comme la mise en place d'un loyer progressif sur plusieurs années, cette méthode permet très précisément la prise en des différents paliers.

*Cette méthode est particulièrement adaptée aux immeubles du Mandant, celle-ci permettant la prise en compte de l'ensemble des caractéristiques des baux en termes de périodes fermes garanties, d'échéances possibles, de progressivité des loyers et surtout d'écart constaté entre loyer net perçu et valeur locative de marché.*

- **<u>Méthode par les Discounted Cash-Flows</u> :**

La méthode par les Discounted Cash Flows « DCF » qui appartient à la famille des méthodes de capitalisation consiste à actualiser les flux net futurs projetés, d'un actif considéré sur une période déterminée. Elle prend en considération les paramètres suivants :

à titre de revenus :

- les loyers bruts perçus et indexés sur l'ensemble de la période considérée ;
- les dépôts de garantie et les revenus annexes identifiés ;
- le prix de vente de l'immeuble en fin de période calculé par capitalisation du loyer nette de la dernière année à un taux de rendement dit de sortie.

à titre de débours :

- le cas échéant, les charges non récupérables par le bailleur : impôts fonciers, assurances, honoraires de gestion locative, taxe sur les bureaux en Ile de France, redevances d'amodiation, ou de location de terrain (contrat de bail à construction)…les loyers bruts perçus et indexés sur l'ensemble de la période considérée ;
- les travaux d'amélioration / rénovation des locaux vacants en vue de leur location ;
- les gros travaux non récupérables à prévoir sur l'immeuble ;
- les périodes de vides locatifs et leurs coûts associés ;
- les honoraires de signature des nouveaux baux ;
- les honoraires de vente de l'immeuble en fin de période ;

L'évolution de ces coûts doit également être prise en compte sur toute la durée de la période considérée. Généralement c'est le taux de l'inflation qui est retenu.

Enfin la somme actualisée au taux approprié, fonction du taux de l'OAT TEC 10 ans majoré d'une prime d'obsolescence, de volatilité et de liquidité de l'investissement permet d'obtenir la valeur vénale brute estimée de l'actif.

*Dans le cas d'espèce des immeubles du Mandant, cette méthode est d'un intérêt limité les immeubles estimés étant plus que majoritairement des immeubles mono-locataires.*

- **<u>Récupération foncière par la méthode du Bilan Promoteur</u> :**

  La méthode dite du bilan promoteur permet de déterminer la valeur vénale d'un terrain en déduisant du prix de vente de l'opération immobilière envisagée l'ensemble des débours nécessaires à sa réalisation.

  Parmi ces débours on retient :

  - les taxes locales (Taxe d'Aménagement, de recherches archéologiques, pour création de bureaux, pour non création de parkings, de raccordement à l'égout…) ;
  - les indemnités d'éviction à considérer, le cas échéant ;
  - les frais de démolition des bâtiments existants le cas échéant ;
  - les coûts de réalisation des VRD ;
  - de construction des nouveaux bâtiments avec leurs équipements ;
  - de réalisation des parkings de surface ou en sous-sol ;
  - les honoraires techniques : frais d'architectes, de bureau de contrôle, de maîtrise d'ouvrage, d'assurances ;
  - une provision pour aléas de chantier ;
  - les honoraires de marketing et de publicité ;
  - les frais financiers fonction de la durée de portage de l'opération ;
  - la marge bénéficiaire du promoteur.

  Les valeurs vénales estimées au moyen de cette méthode s'entendent également sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires, telles que permis de construire, CDAC…

  Les hypothèses étudiées s'entendent hors coûts de dépollution éventuelle du terrain, et de fondations spéciales s'avérant finalement nécessaires.

  Précisons par ailleurs que la valeur de vente du ou des immeubles de l'opération est basée sur une hypothèse de location totale des locaux, qu'ils soient à usage tertiaire, de commerce ou bien d'activité industrielle. Le cas échéant, la valeur de sortie des logements relevant du parc privé sera déterminée selon un prix au mètre carré.

## Définitions :

Les expressions suivantes mentionnées dans les rapports de l'Expert sont définies comme suit par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, de l'IFEI :

- **Revenu brut ou loyer brut :**

  Il s'agit du loyer annuel brut ou "loyer en principal" versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation.

  Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors droit de bail ou hors TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.
  Les loyers sont généralement indexés annuellement ou tous les trimestres en fonction d'indices convenus entre les parties (le plus souvent l'indice INSEE du coût de la construction), voire de l'ILC pour certains locaux commerciaux. Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, quittancé constitue le revenu brut de l'immeuble.

- **Revenu net ou loyer net :**

  Il s'agit du loyer annuel diminué d'un certain nombre de frais que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, habituellement remboursés par le locataire.
  Ces frais concernent généralement l'entretien courant (hors gros-œuvre) du local ou de l'immeuble.

  La notion de "revenu net" peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves.

- **Revenu triple net :**

  Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supportés par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

  À titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, l'on peut citer parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et les travaux d'entretien courant (sauf si ceux-ci sont remboursés par les locataires) ainsi que les grosses réparations.
  Pour ce dernier poste, l'Expert déduit une provision comprise entre 1% et 2% en fonction de l'âge du bien et de son état d'entretien.

  Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement sur le revenu net. C'est également ce revenu net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs.

- **Taux de rendement de marché :**

  Ce taux permet de calculer la valeur vénale d'un immeuble ou d'un local à partir de sa valeur locative de marché potentielle. Il est censé rémunérer un investissement initial comprenant le prix versé au vendeur ainsi que les droits de mutation non récupérables versés à l'État et les autres frais d'acquisition. Il est calculé de la manière suivante :

  $$\text{Valeur vénale droits inclus} = \frac{\text{Valeur locative de marché}}{\text{Taux de rendement retenu}}$$

- **Taux de rendement net effectif :**

  Le taux de rendement net effectif ou encore appelé « taux effectif » ou « taux immédiat » correspond au rapport entre le revenu net constaté sur l'immeuble et la valeur vénale brute (valeur acte en mains, droits inclus).

  $$\text{Taux de rendement net effectif} = \frac{\text{Loyer net effectivement constaté sur l'immeuble}}{\text{Valeur vénale brute (droits inclus)}}$$

- **Taux de rendement net effectif potentiel :**

  Ce taux de rendement s'utilise pour les immeubles sujets à une vacance locative.

  Ce taux correspond donc au rapport entre le revenu net constaté de l'immeuble augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants (ajustée des charges non récupérables) et la valeur vénale brute de l'immeuble.

  $$\text{Taux de rendement net effectif potentiel} = \frac{(\text{Loyer net effectivement constaté de l'immeuble} + \text{Valeur Locative des locaux vacants})}{\text{Valeur vénale brute (droits inclus)}}$$

- **Taux d'actualisation :**

  Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers à venir sur une période donnée.

  À titre d'exemple, l'actualisation des flux financiers peut être employée dans certaines évaluations de droit au bail, de contrats de crédit bail ou de construction sur terrain d'autrui, ainsi que dans les méthodes d'évaluation par actualisations de flux.

  Dans le cadre d'évaluations immobilières, il est d'usage de retenir en matière d'actualisation de flux, un taux dont l'appréciation de départ est fondée sur le taux de l'argent à faible risque généralement rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des caractéristiques principales de l'immeuble, dont son degré d'obsolescence, et la qualité de sont revenu locatif en terme de garantie.

  Toutefois, la considération des taux de rendement nets observés sur le marché immobilier peut constituer une seconde approche dans l'appréciation d'un taux d'actualisation.

# V. L'immobilier d'entreprise en Ile de France au 4ème trimestre 2012

Compte tenu de la typologie d'actifs évalués sur notre périmètre et dans le cadre des évaluations au 31 décembre 2012, nous dressons ci-après un état du marché en immobilier tertiaire en Ile de France. Pour l'étude du marché de la logistique (SCI Nowa), nous renvoyons au rapport ad hoc.

## CONTEXTE ECONOMIQUE

Les prévisions du consensus de Focus Economics tablent sur une faible évolution du PIB en 2012, +0,1%, puis sur une reprise de la croissance très modérée pour les années suivantes.

Les moteurs habituels de la croissance sont enrayés et la dépréciation des indicateurs économiques reporte une fois de plus le redémarrage tant attendu : progression du chômage qui atteint 10,1% de la population active ; dégradation du rapport entre les créations d'entreprises stables et les défaillances croissantes ; redressement des prix des matières première et baisse de 0,1% de la consommation des ménages. Le pouvoir d'achat de ces derniers se dégrade et malgré un taux d'épargne en léger recul, leurs dépenses de consommation ne devraient pas augmenter dans les prochains mois.

Au manque de visibilité suscité par la morosité conjoncturelle s'ajoute désormais la crainte que la crise se prolonge en 2013. Cela impacte le moral des Français, l'indice de confiance est en berne, et incite les utilisateurs à rester très prudents.

Dans la zone Euro, les difficultés économiques se généralisent et le PIB affiche une décroissance de 0,4% en 2012. L'année 2013 s'annonce difficile pour l'ensemble des pays européens, y compris pour l'Allemagne qui devrait faire face à de nouvelles difficultés, notamment en termes d'emploi. Toutefois, selon le FMI les mesures prises par les pouvoirs publics ont réduit les risques d'une crise grave dans la zone euro.

Au niveau mondial, la reprise économique prévue par le FMI pour le troisième trimestre 2013 pourrait être gênée à court terme par la gestion des difficultés liées à la dette publique aux Etats-Unis (107% du PIB). La croissance mondiale (+2,3% pour 2013) sera essentiellement soutenue par le résultat des pays émergents et des nouvelles économies industrielles d'Asie. Quelques secteurs d'activités bien ciblés pourront encore bénéficier d'une croissance notamment ceux liés aux nouvelles technologies de communication (téléphonie et tablettes par exemple).

## MARCHE LOCATIF EN ILE DE FRANCE

### 12.1 Marché locatif des bureaux en Ile-de-France

#### 12.1.1 Une demande placée soutenue malgré une activité de crise

En Ile-de-France, 582 486 m² de bureaux ont été placés au quatrième trimestre portant le total annuel à 2 380 638 m². En 2012, la demande placée demeure à un niveau supérieur à la moyenne décennale mais rompt avec la tendance haussière des deux années précédentes et affiche un léger recul par rapport à 2011 (-3,4%). Ce changement de tendance résulte de tensions croissantes au sein du marché suscitées à la fois par une économie ralentie et une méfiance du patronat envers le nouveau gouvernement, très marquée jusqu'au troisième trimestre.

Les moteurs de l'activité en immobilier d'entreprises sont donc, une fois encore, les stratégies d'économie de coûts et de rationalisation des espaces, notamment favorables aux marchés périphériques. La baisse de l'activité est particulièrement marquée à Paris (-10%), dans tous les sous marchés hormis P14/15 (+62%) et P18/19/20 (+18%) et dans le Croissant Ouest (-14%) hormis la Boucle Sud (+38%). La Première Couronne et La Défense, en revanche, s'en sortent mieux avec +38% et +39%.

Compte tenu des stratégies actuelles, la demande exprimée des grands utilisateurs met en exergue une plus grande souplesse sur le choix du périmètre géographique et une attirance pour les immeubles neufs. Ainsi, les « nouveaux » marchés de la périphérie deviennent des solutions alternatives aux marchés traditionnels tels que Paris ou La Défense. Ils garantissent une meilleure maîtrise des coûts immobiliers grâce à des loyers moins élevés, un choix plus diversifié d'offres de qualité avec une image plus « green » et davantage d'opportunités de foncier pour un projet sur mesure du type compte-propre.

Au cours de l'année 2012, 72 transactions de plus de 5 000 m² ont été commercialisées en Ile-de-France, pour un total de 1 089 160 m². Bien que moins nombreuses (76 en 2011) elles représentent 51% de la demande placée, part exceptionnelle proche de celle de 2011. Les plus grandes transactions de l'année concernent trois pré-commercialisations : celle du projet Balard (135 000 m²) conclue par le Ministère de la Défense dans le 15ème arrondissement, celle du programme Forum 3 (69 000 m²) signée par France Telecom à Châtillon et la Tour Esplanade (53 000 m²) acquise par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie à La Défense.

Parmi les marchés qui ont été les plus dynamiques sur ce segment de surfaces, La Première Couronne représente 30% de la demande placée des plus de 5 000 m². Avec 15% du volume placé des grandes transactions, la part Paris 14/15 est exceptionnellement élevée grâce à la transaction de Balard de 135 000 m². Enfin, le Croissant Ouest représente 26% du segment des grandes transactions dont les plus importantes concernent Issy-Les-Moulineaux, Rueil-Malmaison et Colombes.

La diversité des secteurs d'activités demeure une constance en Ile-de-France. En 2012, les secteurs des TIC, du service public et des assurances/finances sont légèrement plus représentés avec 16% ou 17% chacun. En revanche, le secteur du public et parapublic est le principal consommateur de grandes surfaces, avec 32% de la demande placée des plus de 5 000 m² contre moins de 20% en 2011. La SNCF par exemple, a signé trois des 12 transactions de plus de 5 000 m² recensées en 2012 à Saint-Denis, soit 44,5% de ce segment de surfaces. De même, deux des quatre transactions d'envergure ont été signées par l'Etat et représentent 62% de la demande placée de La Défense.

### 12.1.2 L'offre en IDF

A la fin de l'année 2012, l'offre immédiate est estimée à 3 585 000 m², soit une quasi-stabilité par rapport à la fin de l'année 2011. La Deuxième Couronne Sud est un des rares marchés à afficher une absorption de son stock. Ceux de La Défense et de Paris se maintiennent alors que celui du Croissant Ouest progresse légèrement.

En dépit d'une bonne performance de la demande placée, le stock disponible évolue peu en Ile-de-France. Les mises en chantier, les lancements en blanc limitées, la part importante des compte-propres et pré-commercialisations dans les transactions de plus de 5 000m² diminuent l'absorption du stock disponible.

Le taux de vacance d'Ile-de-France demeure donc à 7,1% masquant des inégalités entre les secteurs et les segments de surfaces. Il reste faible à Paris, à 4,5% (4,1% dans le QCA). Il

atteint 6,6% à La Défense, proche du niveau théorique de fluidité. Les marchés périphériques plus offreurs, ont des taux compris entre 6% et 17% en Première Couronne et entre 6% et 12% dans la Deuxième Couronne.

L'offre de plus de 5 000 m² disponible s'élève à plus de 2 millions de m² en Ile-de-France dont plus de la moitié se situe dans le Croissant Ouest et la Deuxième Couronne. En 2013, 650 000 m² d'offres seront livrées principalement dans le Croissant Ouest, à La Défense et dans Paris. Les plus gros volumes concernent La Défense avec Eqho (79 000 m²), Carpe Diem (41 800 m²), Egée (41 800 m²) puis le Croissant Ouest avec notamment le programme IN/OUT (33 300 m²). La plus grande livraison à Paris sera le Tivoli, rue Saint-Lazare (22 300m²).

Notons que les grands projets de Batignolles et Balard apporteront un souffle de modernité en enrichissant le marché parisien de deux nouveaux pôles d'activités tertiaires de grandes surfaces certifiées et labélisées, prisés. D'ores et déjà des pré-commercialisations ont été signées. A titre d'exemple, citons le lot 05, d'une surface de 21 500 m² de bureaux, acquis par La Mondiale AG2R dont la livraison est prévue pour la fin de l'année 2016.

### 12.1.3 Loyers et avantages commerciaux

A la fin de l'année 2012, le loyer prime s'établit à 708 €/m²/an HT HC dans le 7ème arrondissement de Paris et à 706 €/m²/an HT HC dans le QCA. Ce loyer accuse une baisse de 4,5% par rapport à la mi-année. L'offre de bureaux prime de grande taille étant rare à Paris, le loyer prime trimestriel devrait remonter au cours de l'année 2013. Toutefois, compte tenu du contexte économique et de la sélectivité des utilisateurs, seuls les plus beaux immeubles prime bénéficieront de loyers supérieurs à 800 €/m²/an.

Le reste des loyers subit une pression à la baisse. Le loyer moyen d'Ile-de-France est quasi-stable depuis six mois à 318 €/m² HT HC mais à Paris et à La Défense, il enregistre une baisse semestrielle de 5% et 7%.

L'écart de plus en plus significatif entre les valeurs économiques et faciales est parfois masqué par d'importants avantages commerciaux accordés aux utilisateurs. Les négociations leur demeurent favorables s'ils s'engagent à long terme sur une grande surface.

Leurs exigences toujours croissantes ont à nouveau entraîné un allongement des délais de négociations en 2012. Les utilisateurs ont pleinement pris conscience de la reprise lente de l'activité économique ; aussi souhaitent-ils obtenir le maximum de garanties et d'avantages commerciaux afin de réduire leurs dépenses. Désormais, sur certains biens, une baisse des loyers faciaux est négociée en plus des avantages commerciaux.

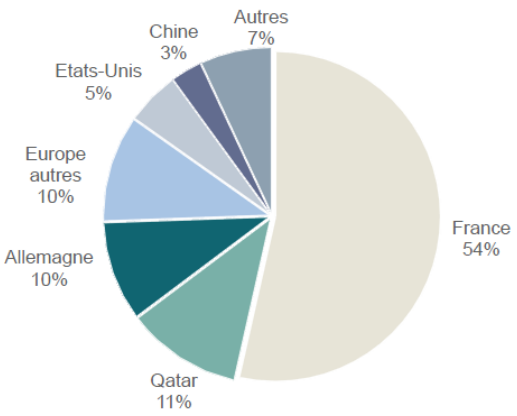
Dans ce contexte baissier, les locataires peuvent envisager des renégociations de loyer ou un déménagement surtout si l'effet de l'indexation sur leur loyer devient « trop » important. Par ailleurs, la fin d'un période triennal de bail peut également être une opportunité de déménagement pour baux signés à des valeurs élevées entre 2005 et 2007 par exemple (cf. Zoom dans l'encadré).

## 12.2 Marché de l'investissement en Ile-de-France

Le quatrième trimestre affiche une performance correcte avec 4,1Mds€ investis portant à 16,8Mds€ le total des investissements en France en 2012. En dépit d'une faible activité en début d'année (2,5Mds€ au premier trimestre), le marché enregistre une croissance annuelle de 4,5%. Cette performance est d'autant plus surprenante qu'elle survient dans un contexte qui se dégrade.

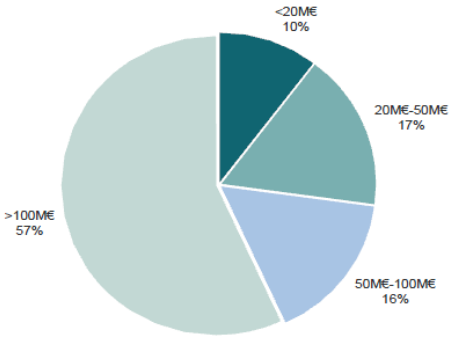
Si le volume de 2011 avait été boosté (+42%) par l'accélération des mises en vente au quatrième trimestre avant la suppression de l'avantage fiscal 210 E, l'embellie de 2012 résulte principalement d'une ouverture du marché. Bien que la part des investissements réalisés par les français soit toujours majoritaire, il se produit depuis un retour croissant des investisseurs étrangers (qatari, américains, chinois, espagnols, norvégiens…) parfois atypiques (azerbaidijains).

**Acquéreurs** Les fonds étrangers sont de plus er plus nombreux sur le marché français




Graph source: Savills

**Transactions** Le marché est porté par les transactions de plus de 100M€




Graph source: Savills

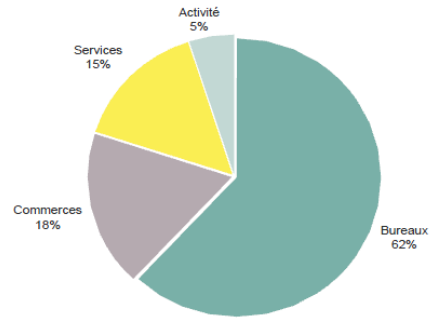
Il en résulte un marché de grandes transactions dynamisé par le retour des fonds souverains notamment. 46 transactions supérieures à 100M€ ont été signées en 2012 contre 40 en 2011 (57% du montant total investi).

Les investisseurs qui cherchent toujours à se positionner de préférence sur des actifs Core, ont conclu en 2012 diverses transactions emblématiques ou de prestige. Signalons par exemple l'acquisition de l'immeuble situé au 52 avenue des Champs Elysées pour 515M€, le 8 place Vendôme pour 135M€ ou le portefeuille de quatre luxueux hôtels (Martinez, Louvre, Concorde Lafayette et Palais de la Méditerranée) pour 750M€.

Les fonds souverains, avec huit transactions supérieures à 100M€, représentent 24% de ce segment de marché. Les fonds qatari assoient leur présence avec la signature de quatre des huit deals (11%). Il existe une entente historique entre la France et le Qatar qui permet d'envisager de nouvelles transactions d'actifs sécurisés et de luxe des qataris sur le territoire national.

En effet, une convention fiscale signée par ces deux Etats a été approuvée par la Loi n° 91-1392 en 1991, afin d'éviter la double imposition en matière d'impôts sur le revenu, sur la fortune, sur les sociétés et sur les successions. Sa révision en 2008 exonère les qataris d'impôts.

**Type d'actifs** Les commerces et les services s'octroient un tiers du marché




Graph source: Savills

Le marché de l'investissement reste dominé à 62% par l'actif de bureaux. Toutefois, en 2012, une embellie des investissements en immobilier de commerces et de services s'est produite.
En un an, la part des commerces est passée de 13,5% à 18% et celle des services de 9% à 15%. En 2012, ces deux types d'actifs totalisent donc 5,6Mds€, contre 3,6Mds€ en 2011.

Le commerce est un actif habituel de diversification dont le succès repose sur des transactions plus nombreuses et variées que pour les services.

En revanche, la progression des services est plus soudaine et repose essentiellement sur les investissements en hôtels (12,5% des 15% de services).

Ce type d'actif est apprécié pour la « tranquillité » qu'il procure en termes de gestion (« sale and manage back ») et pour le risque très modéré de vacance.

Grâce à une vingtaine d'arbitrages, essentiellement des biens luxueux acquis au sein d'un portefeuille, ce marché d'opportunités a été très dynamique. 2013 pourrait être la réplique de 2012, avec une part croissante des portefeuilles de chaines tel que celui des 167 B&B d'ANF vendu pour 508M€ en 2012.

Ces actifs de diversification ont permis aux investisseurs de se positionner davantage en régions par le biais de portefeuilles multi-sites. Cela a maintenu la part des investissements en région à 36% dans un marché croissant. Ce mouvement est cependant à relativiser puisqu'il concerne surtout les principales métropoles.

En revanche, la concentration des investissements sur Paris s'accentue depuis plusieurs années, liée au resserrement du marché sur les actifs les plus sécurisés. Le secteur de Paris intra-muros représente à lui seul 41% des montants investis en France en 2012 contre 27% en 2011 et 23% en 2010. Le reste d'Ile-de-France totalise 23% avec un recul des Première et Deuxième Couronnes alors que le Croissant Ouest résiste mieux.

Le classement par typologie d'acteurs a été modifié en 2012. Si les Institutionnels restent en tête avec 22% des montants engagés, les fonds souverains (19%) passent devant les SCPI / OPCI (15%). Grâce à un très bon niveau de collecte (2,1Mds€ mi-2012) les OPCI / SCPI, notamment des assureurs, demeurent dynamiques sur les transactions inférieures à 100M€.

Le **taux prime bureaux** s'est contracté en fin d'année pour atteindre **4,25%**. Il demeure stable en commerces, à 5%, et affiche une progression de 50 points de base en logistique, soit 7,75%. La constance dans les critères de sélection des investisseurs devrait encore accentuer la concurrence sur les actifs prime en 2013 et engendrer de nouvelles pressions à la baisse des taux de rendement.

Les **taux de rendement secondaires**, assez stables, **atteignent 5,25%** pour les bureaux, 6% pour les centres commerciaux et 10,25% pour les entrepôts de logistique. Le tassement, voire la baisse des valeurs locatives du marché secondaire pourrait entraîner une hausse plus marquée des taux de rendement en 2013.

## PERSPECTIVES

La visibilité reste réduite pour 2013 compte tenu d'un contexte économique au ralenti. Néanmoins, la France dispose d'un des marchés les plus prisés et sécurisés d'Europe. Son attrait s'est confirmé notamment auprès des investisseurs étrangers qui se positionnent plus aisément en France depuis quelques mois. La progression de la croissance mondiale en 2013 devrait inciter le retour d'autres investisseurs.

Par ailleurs, la multiplicité des acteurs internationaux devrait continuer d'apporter des liquidités importantes sur le marché dans les prochains mois et permettre la réalisation de transactions supérieures à 100M€.

Les actifs de bureaux resteront le cœur de cible de la majorité des investisseurs bien que l'on puisse s'attendre à une diversification qui se renforcera au fil des opportunités. Parmi les opérations futures qui confirment les nouvelles tendances du marché, citons le luxueux hôtel Mandarin, rue Saint-Honoré.

Enfin, la politique européenne de taux bas pour le refinancement des banques devrait perdurer et encore favoriser la fluidité du marché de l'investissement en France. L'ensemble de ces éléments nous permet d'anticiper un niveau d'investissement correct, à hauteur de 6 à 8Mds€ au premier semestre 2013.

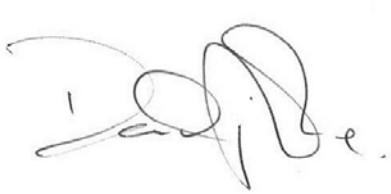
## VI. Impact sur les évaluations au 31 décembre 2012

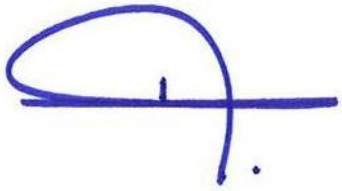
Considérant l'évolution favorable du marché au 4ème trimestre 2012, nous avons globalement maintenu notre opinion des valeurs locatives et des taux de rendement retenus par rapport à notre précédente évaluation du 30 juin 2012.

Néanmoins, les taux de rendements appliqués aux actifs logistiques (plateformes de messagerie) de la SCI Nowa ont pour la plupart été augmentés entre 50 et 75 points de base (cf. le rapport ad hoc) compte tenu d'un marché de l'investissement difficile en logistique et du profil du portefeuille.

Les taux de rendement nets effectifs ou effectifs potentiels retenus par l'Expert au 31 décembre 2012 sont compris entre 7,45% et 9,01%. Ils sont déterminés en fonction du risque que représente un immeuble donné et reflètent le cas échéant la présence de locaux vacants.

Fait à Paris le 18 mars 2013,





**DAVID POOLE MRICS**
RICS Registered Valuer
Directeur
Savills SA

**MATHIAS DUNAS**
Directeur Adjoint
Savills SA

### 3.5.2.3 CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE

RAPPORT CONDENSE DE L'EXERCICE 2012

# 5 IMMEUBLES DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

POUR SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

PREPARE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE

# Sommaire

SECTION PRELIMINAIRE 3

1. DESCRIPTION DE LA MISSION 4

2. METHODOLOGIE 4

LEGISLATION BAUX COMMERCIAUX FRANCAIS 4
CAPITALISATION DU REVENU 5
LOYER DIFFERE 5
COUTS NON RECUPERABLES 5
LOCAUX VACANTS 5
LOYER A PALIERS / DEPOT DE GARANTIE 5
VALEUR DE MARCHE 6
APPROCHE PAR COMPARAISON 6

3. ETUDE DE MARCHE 6

4. INCIDENCE SUR LES EVALUATIONS 6

POLYTECH – 51 RUE DES BERGES – 38000 GRENOBLE 10
LE CITYZEN – 133 BOULEVARD NATIONAL – 92500 RUEIL MALMAISON 10
22 AVENUE GALILEE – 92350 LE PLESSIS ROBINSON 10
CAMPUS EFFISCIENCE – ESPLANADE ANTON PHILIPPS – 14460 COLOMBELLES 10
20 RUE GALIENI – 93000 BOBIGNY 10

5. VALORSATION GLOBALE DU PORTEFEUILLE 11

# SECTION PRELIMINAIRE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
20-22, rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

**Cushman & Wakefield Expertise**
11/13 avenue de Friedland
75008 Paris
Tel. +33 (0)1 53 76 92 92
Fax +33 (0)1 53 76 05 25
www.cushmanwakefield.com

A l'attention de Monsieur Jérôme DESCAMPS

Paris, le 19 février 2013

Monsieur,

# RAPPORT CONDENSE AU 31/12/2012 : PORTEFEUILLE DE 5 IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL DE BUREAUX EN IDF ET EN PROVINCE

Conformément à votre lettre d'instructions en date du 25 octobre 2012, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport condensé 2012 portant sur le portefeuille d'actifs cité en référence.

## 1. DESCRIPTION DE L'EXERCICE 2012

Dans le cadre de nos instructions au 11 mai 2012 pour l'expertise au 30 juin 2012 et au 25 octobre 2012 pour l'expertise au 31 décembre 2012, notre mission a consisté en l'actualisation et/ou en l'expertise au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2012 d'un portefeuille constitué des immeubles suivants :

| ACTIF | SOCIETE | IMMEUBLE | ADRESSE | VILLE | CP | NATURE | 30 juin 2012 | 31 décembre 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SCI Grenoble Pont d'Oxford | Polytech | 51, rue des Berges | Grenoble | 38000 | Bureaux | Actualisation | Actualisation |
| 2 | SCI Rueil National | Le Cityzen | 133, Bd National | Rueil-Malmaison | 92500 | Bureaux | Actualisation | Actualisation |
| 3 | SCI Comète | C.S | 22, avenue Galilée | Le Plessis Robinson | 92350 | Bureaux | Expertise | Actualisation |
| 4 | SCI Caen Colombelles | Campus Effiscience | Esplanade Anton Phillips | Colombelles | 14460 | Bureaux | Expertise | Actualisation |
| 5 | SCI des Berges de l'Ourcq | Conseil Général de SSD | 20, rue Galiéni | Bobigny | 93000 | Bureaux | Expertise | Actualisation |

## 2. METHODOLOGIE

S'agissant d'immeubles de placement à usage tertiaire, détenus par la société en tant qu'investissements, nous avons appliqué une méthodologie d'évaluation dite « investisseur » par capitalisation des revenus constatés.

Quel que soit le type d'actif étudié, nous prenons en compte l'incidence de la plus ou moins value locative lors du renouvellement des baux (nous supposons selon les cas que le loyer peut ou non atteindre un niveau proche de celui du marché).

### LEGISLATION BAUX COMMERCIAUX FRANCAIS

La notion de bureaux, au sens usuel du terme, recouvre tout à la fois les bureaux professionnels, administratifs et commerciaux.

Le bail portant sur un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal fait l'objet d'une législation spéciale, régie par le décret du 30 septembre 1953 désormais codifié aux articles L.145-1 à L. 145-60 du nouveau Code de Commerce.

En ce qui concerne les baux applicables aux bureaux, la législation stipule que quelle que soit la durée du bail, le loyer évolue en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction. Lors du renouvellement de ces baux, non plafonnés pour les bureaux, nous supposons que le loyer révisé atteindrait un niveau proche de celui du marché.

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à 9 ans. Les parties ne peuvent y déroger mais peuvent convenir d'une durée plus longue. A défaut de convention contraire, le locataire a également la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

### CAPITALISATION DU REVENU

Le revenu net (après déduction des charges non récupérables : voir ci-dessous) est capitalisé à un taux de base de rendement.

### LOYER DIFFERE

Les loyers différés correspondent au potentiel locatif futur qui devrait s'appliquer lors des renouvellements. Pour ces loyers renouvelés, nous apprécions l'incidence de la plus-value locative due :

- à la location de locaux vacants ;
- à la progression des loyers à paliers ;
- au renouvellement des baux.

En cas de réversion positive, nous adoptons un taux de rendement supérieur au taux de base afin de tenir compte de la nature incertaine du résultat d'un renouvellement. Il est évident que ce taux ne s'applique qu'à la proportion du loyer excédant le loyer avant renouvellement. Ce différentiel capitalisé est alors actualisé à la date d'expertise.

### COUTS NON RECUPERABLES

Nous déduisons du revenu brut les coûts non récupérables correspondant à des déductions annuelles (et non récurrentes).

Ils peuvent être selon les cas des impayés, des frais de gestion, des charges forfaitaires, des honoraires de re-commercialisation, des charges diverses, des contentieux, des provisions pour travaux (relatifs à l'article 606 du Code Civil) et des charges de vacance.

### LOCAUX VACANTS

Nous adoptons les mêmes taux de rendement pour les locaux vacants que pour les locaux loués. Toutefois la perception de ce revenu est différée pour la période de vacance estimée. Les charges sur locaux vacants sont également prises en compte durant la période de commercialisation.

### LOYER A PALIERS / DEPOT DE GARANTIE

Le cas échéant, les loyers à palier et dépôts de garantie sont pris en compte dans l'évaluation.

### VALEUR DE MARCHE

La valeur de marché est calculée sur la base de la valeur brute de laquelle sont déduits des frais de transfert correspondant aux pourcentages suivants :

- Régime régulier : 6.20% de la valeur nette,
- Régime TVA : 1,80% de la valeur nette à la première vente de l'immeuble.

### APPROCHE PAR COMPARAISON

Au-delà de la comparaison avec le marché des hypothèses de taux de rendement et de valeur locative retenus par l'expert, la cohérence de la valeur précédemment déterminée est également vérifiée par l'expert par comparaison aux prix observés lors de transactions récentes. Ce travail de vérification préalable à la validation de la valeur permet de valider la cohérence de celle-ci dans son environnement de marché.

## 3. ETUDE DE MARCHE 2012

### POINT MARCHE ECONOMIE

Le ralentissement de l'économie mondiale s'est accentué au cours d'une année 2012 marquée par la tenue d'élections majeures et la persistance de tensions géopolitiques. Ce climat difficile s'est traduit par un recul de l'activité sur les marchés français de l'immobilier d'entreprise, avec une baisse de 10 % des montants investis dans l'Hexagone par rapport à 2011. Les marchés locatifs n'ont pas non plus été épargnés, avec une chute de 10 % de la demande placée de bureaux en Ile-de-France et de 25 % de la demande placée de grands entrepôts en France.

Si l'on s'en tient à ses aspects les plus négatifs, 2012 a de fait été l'année d'une baisse générale du nombre de transactions, mais aussi du durcissement des conditions de négociation entre bailleurs et locataires ou des difficultés d'acteurs historiques du paysage français des commerces.

Ces éléments ne forment toutefois que l'une des deux faces d'un même marché, profondément contrasté. Ainsi, 2012 a aussi été l'année de la concrétisation d'opérations emblématiques comme l'acquisition, par le Qatar ou d'autres fonds souverains, d'actifs phare du marché parisien ; l'année, encore, du buzz lié à l'inauguration de nouveaux équipements commerciaux innovants et du dynamisme du luxe, et celle des grands projets logistiques d'Amazon. Les meilleurs actifs de l'Hexagone restent généralement immunes à la crise, prisés par des investisseurs à la recherche de placements sécurisés ou par de grandes entreprises soucieuses d'économies, d'efficacité et de visibilité.

### POINT MARCHE BUREAUX

La croissance de l'économie française est restée au point mort en 2012 tandis que le taux de chômage a fortement progressé. Accentuant le manque de visibilité des utilisateurs, cette forte détérioration du climat économique a limité la consommation de surfaces de bureaux sans toutefois se traduire par un recul important de l'activité. Ainsi 2,1 millions de mètres carrés de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs en Ile-de-France en 2012, soit une baisse de 10 % par rapport à 2011 et de 1,4 % à peine par rapport à la moyenne des dix dernières années. Le resserrement du marché n'en est pas moins évident, illustré par la baisse importante du nombre total de transactions et le rôle plus décisif des grandes opérations. Ses performances ont dépendu pour une large part de la volonté de grandes entreprises de réduire leurs coûts immobiliers tout en modernisant leurs sites, jouant en faveur des pôles tertiaires disposant d'une offre adaptée aux stratégies de rationalisation des utilisateurs.

- ROLE PLUS DECISIF DES GRANDES TRANSACTIONS

Le recul général de la demande est directement imputable au fléchissement du segment des petites et moyennes surfaces et à la diminution du nombre total de transactions (2 271 en 2012 contre 2 590 en 2011). Cette baisse a été partiellement compensée par la réalisation de transactions portant sur de grandes surfaces de qualité, confirmant la poursuite des stratégies de regroupement et de rationalisation des entreprises. Les 91 mouvements supérieurs à 4 000 m² dénombrés en 2012 (92 en 2011) représentent ainsi 50 % de la demande placée totale, soit un volume de 1 044 379 m² par ailleurs constitué à 67 % de bureaux neufs-restructurés et d'un nombre conséquent de clés-en-mains (comme Unilever dans Green Office à Rueil-Malmaison). Après une année 2011 marquée par plusieurs acquisitions significatives (Google, SCOR, etc.), le marché des ventes utilisateurs a en revanche été atone en 2012, avec un volume en recul de 69 % d'une année sur l'autre.

- FLECHISSEMENT DU MARCHE PARISIEN

En 2012 le nombre de mètres carrés loués ou vendus aux utilisateurs a diminué dans la plupart des grands secteurs tertiaires d'Ile-de-France. La baisse a été particulièrement marquée dans la capitale (- 24 %), le marché parisien ayant à la fois souffert du fléchissement du segment des petites et moyennes surfaces et de la réduction du volume des transactions supérieures à 4 000 m² (212 441 en 2012 contre 339 792 m² en 2011). Ces deux tendances, révélatrices des difficultés des petites et moyennes entreprises et de la baisse de la demande d'acteurs traditionnels comme la finance ou l'administration, sont aussi la conséquence d'une raréfaction de l'offre de qualité. Cette pénurie a, dans les beaux quartiers, poussé plusieurs utilisateurs à saisir les dernières opportunités neuves-restructurées disponibles (Hogan Lovells ou Roland Berger dans le QCA, AT Kearney dans le 7e arrondissement), expliquant le maintien du loyer prime à des niveaux élevés (838 €/m²/an à la fin de 2012 contre 838 € un an auparavant).

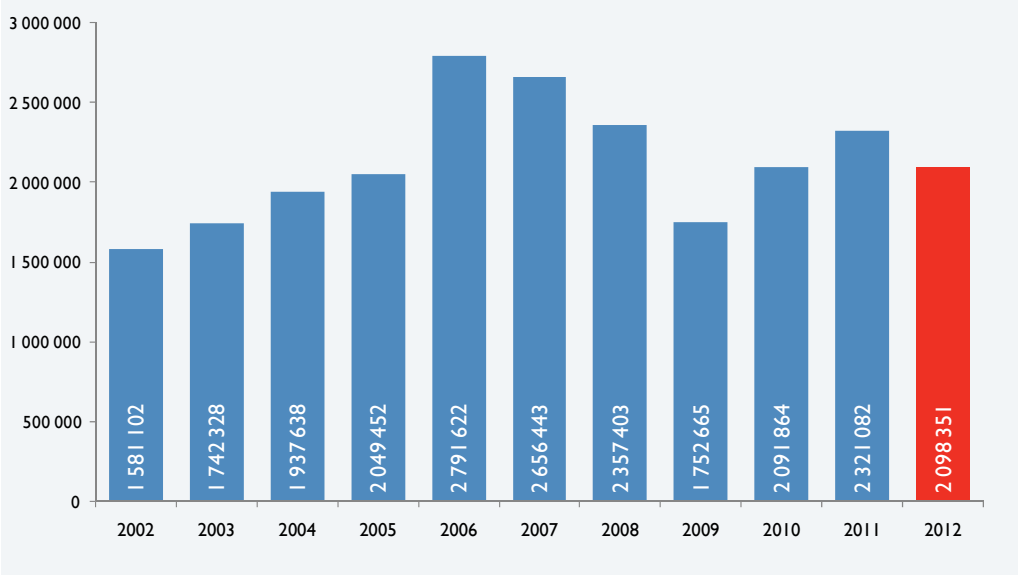
- SUCCES DE LA 1ERE COURONNE NORD ET SUD

Bien desservis et disposant d'importantes opportunités foncières et immobilières, les secteurs de report de 1ère couronne ont été logiquement prisés par des entreprises désirant réduire leurs coûts immobiliers tout en modernisant leurs sites. Certains de ces secteurs se sont plus particulièrement illustrés. C'est le cas du Sud 1re couronne, où la progression de 141 % la demande placée sur un an tient pour une très large part au regroupement du CNET/Orange à Châtillon sur 70 000 m² – un projet qui représente à lui seul un volume supérieur de 16 % au total des m² commercialisés dans le secteur en 2011. Le Nord confirme par ailleurs son dynamisme, avec un nombre important de grandes transactions (SNCF dans City One ou Siemens dans Le Sisley à Saint-Denis, Samsung dans Ovalie à Saint-Ouen, etc.) et un volume de demande placée supérieur de 55 % à la moyenne des dix dernières années.

- REMONTEE DE L'OFFRE DISPONIBLE

Accompagnant le décrochage de l'activité économique et le fléchissement de la demande, le volume de l'offre disponible à moins de six mois est reparti à la hausse en 2012. Celle-ci totalise 3 869 380 m², soit une augmentation de 4 % sur un an et un taux de vacance de 7,4 %. Cette évolution générale masque de forts contrastes en fonction du secteur géographique et de la qualité des actifs. Ainsi, les surfaces neuves ou restructurées supérieures ne représentent plus que 23 % du volume total de l'offre disponible à moins de six mois.

Après l'embellie de 2011, l'année 2012 a marqué une contraction, mesurée, du marché des bureaux d'Ile-de-France. Si la hausse du taux de chômage est généralement moins marquée en région parisienne qu'au niveau national, les perspectives économiques ne permettent pas d'espérer une franche reprise de la consommation de surfaces de bureaux dans les prochains mois. Elles laissent plutôt craindre un accroissement des tensions sociales et un plus grand attentisme des utilisateurs qui pèseront sur l'évolution de la demande placée. Contraintes de réduire leurs coûts immobiliers, les entreprises continueront toutefois d'absorber les bureaux neufs ou restructurés d'Ile-de-France. Cette tendance profitera aux marchés les plus établis qui offrent encore quelques rares opportunités d'implantation et aux marchés tertiaires disposant de bureaux neufs, peu chers et bien reliés aux transports.




**Évolution de la demande placée de bureaux en France (m²)**
*Source : Cushman & Wakefield*

## POINT MARCHE INVESTISSEMENT

Avec 14,9 milliards d'euros investis en France en 2012, le marché de l'investissement affiche une baisse de 10 % sur un an et un volume proche (- 2 %) de la moyenne des 10 dernières années (15,2 milliards d'euros). Ce volume reste toutefois relativement important, et bien supérieur au point bas de 2009 (7,8 milliards d'euros). Tirant parti du statut de valeur refuge de la pierre, l'immobilier figure de fait en bonne place dans les stratégies d'allocation de grands institutionnels riches en fonds propres et d'acteurs étrangers aux capacités d'investissement considérables, attestant de l'attractivité des biens les plus exceptionnels de l'Hexagone.

- ROLE IMPORTANT DES GRANDES TRANSACTIONS

La concrétisation de grandes opérations réalisées en majorité par des acteurs étrangers a permis de compenser le manque d'offres de qualité et la désaffection des investisseurs pour les biens et marchés secondaires. 39 transactions de plus de 100 millions d'euros totalisant 7,9 milliards d'euros ont ainsi été enregistrées en 2012 (contre 43 totalisant 8,3 milliards d'euros en 2011) comptant pour 53 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone (50 % l'an passé). Trois transactions supérieures à 500 millions euros ont notamment animé le marché parisien : la vente par Groupama au Qatar du 52-60 avenue des Champs-Élysées et les deux portefeuilles de bureaux cédés par KanAm au Qatar (immeubles Néo et Cité du Retiro) et par Eurosic à JP Morgan (immeubles Avant-Seine et 52 Hoche).

- L'ÎLE-DE-FRANCE, TOUJOURS PRISEE POUR SES ACTIFS DE QUALITE ET SECURISES

Avec 11 milliards d'euros, les volumes investis en 2012 en Île-de-France sont en baisse de 13 % sur un an mais comptent toujours pour une part significative de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone (74 %). Si les volumes investis en bureaux en région parisienne ont diminué d'une année sur l'autre (- 20 %), cette chute a été en partie compensée par le dynamisme des commerces, qui voient leur part sur l'ensemble du marché d'Île-de-France passer de 10 % en 2011 à 16 % en 2012 du fait de la vente de plusieurs ensembles de pieds d'immeubles ou d'actifs mixtes emblématiques (le 52-60 avenue des Champs-Élysées ou Faubourg One).

- FLECHISSEMENT DES BUREAUX ET DYNAMISME DES COMMERCES

La part des bureaux demeure importante, s'élevant à 67 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. Avec un total de 10 milliards d'euros investis sur le marché français des bureaux en 2012, la baisse est toutefois de 19 % sur un an du fait de la baisse des transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros. Ce recul tranche avec le dynamisme des commerces. Avec 3,6 milliards d'euros investis en France en 2012, la hausse est de 9 % sur un an. Ce volume – qui représente 24 % de l'ensemble des montants engagés dans le pays en 2012 – est le plus élevé enregistré ces 10 dernières années après celui de 2007. Cette performance est liée à la concrétisation de 12 transactions d'actifs de commerces ou d'immeubles mixtes de plus de 100 millions d'euros, dont deux de plus de 300 millions d'euros (la vente du 52-60 avenue des Champs-Elysées et la cession à Grosvenor d'un portefeuille de commerces à Lyon). Totalisant 1,3 milliard d'euros, les volumes investis en

immobilier industriel restent légèrement en-deçà de la moyenne des dix dernières années mais affichent une forte hausse de 44 % sur un an liée à l'achat par Blackstone et Segro de trois grands portefeuilles d'entrepôts.

- PREDOMINANCE DES INVESTISSEURS EN FONDS PROPRES

Les conditions de marché sont restées favorables aux acheteurs en fonds propres, peu sensibles au resserrement du crédit du fait de leurs capacités d'investissement considérables. Cherchant à diversifier leurs allocations d'actifs, de grands institutionnels – aux premiers rangs desquels les assureurs – demeurent très actifs. Par ailleurs, plusieurs fonds souverains (NBIM, QIA, ADIA, etc.) ont porté leur dévolu sur les plus beaux actifs de la capitale, immeubles de bureaux loués à de grands utilisateurs (sièges d'Amundi ou de Cartier) ou biens mixtes situés sur les artères commerçantes les plus renommées (116 bis avenue des Champs-Elysées).

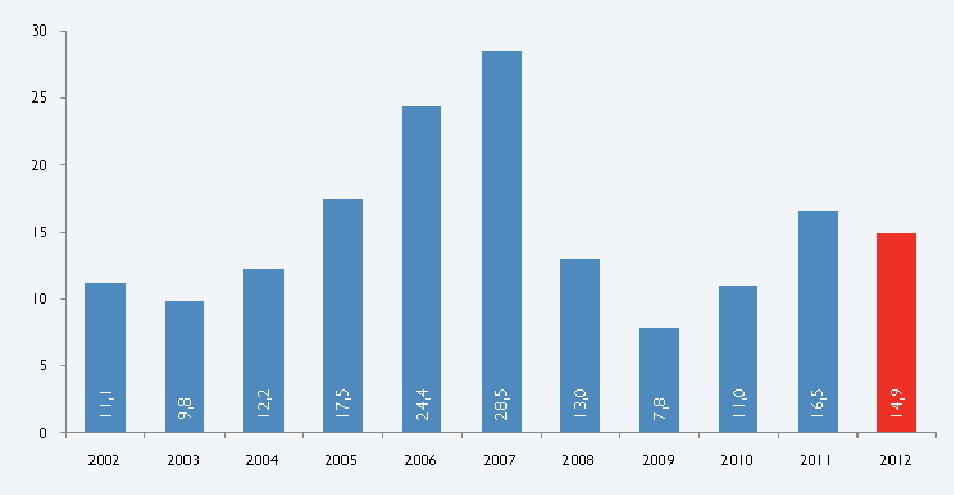
- LEGERE AUGMENTATION DE LA PART DES ACQUEREURS ETRANGERS

Le marché reste majoritairement dominé par les Français, principalement représentés par des assureurs, des caisses de retraite ou des SCPI. Totalisant 57 % des montants investis dans l'Hexagone en 2012 contre 62 % en 2011 leur part est toutefois en léger recul d'une année sur l'autre. A l'origine de 19 transactions supérieures à 100 millions d'euros en 2012, les investisseurs étrangers voient eux leur part progresser de 38 % en 2011 à 43 % un an plus tard. Des fonds, nouveaux entrants pour certains, originaires d'Asie, du Moyen-Orient (QIA, ADIA) ou d'Europe du Nord (NBIM) ont en particulier accru leur exposition au marché français.

- UNE ACTIVITE STABLE EN PROVINCE

Avec près de 4 milliards d'euros, soit 26 % de l'ensemble des montants engagés en France, les volumes investis en province sont relativement stables par rapport à 2011. Cette bonne tenue est liée à la vente de plusieurs portefeuilles de commerces et d'entrepôts, qui totalisent à eux seuls 70 % des engagements réalisés en province en 2012.

Plusieurs facteurs sont susceptibles de soutenir le marché en 2013. Ainsi, de grands institutionnels et fonds étrangers demeureront à l'origine d'opérations d'envergure, placements sécurisés continuant de mettre au jour le caractère refuge de l'immobilier et la stabilité du marché français. Par ailleurs, les arbitrages contraints de certains investisseurs et les cessions opérées par d'autres acteurs désireux de dégager de substantielles plus-values alimenteront le marché en produits *core*, limitant les effets de la rareté de l'offre sur l'évolution des volumes investis. La plupart des investisseurs continueront de cibler ce type d'actifs, tandis que le ralentissement de l'activité locative, des difficultés de financement et la mise à niveau nécessaire des biens inadaptés aux dernières normes environnementales pèseront sur l'attractivité et la valeur des actifs secondaires.




**Évolution des volumes investis en immobilier d'entreprise en France (Mds €)**
*Source : Cushman & Wakefield*

# 4. INCIDENCE SUR LES EVALUATIONS

## POLYTECH – 51 RUE DES BERGES – 38000 GRENOBLE

Depuis notre dernière évaluation au 30 juin 2012, Schneider Electric a signé un avenant n°3 au bail initial du 19 juin 2006. Dans cet avenant Schneider Electric renonce expressément à sa prochaine faculté de donner congé le 17 juin 2013.

Par ailleurs, cet avenant prévoit de réduire le loyer à 840 000 € HT HC (contre un loyer indexé de 944 855 € selon le bail initial) à compter du 18 juin 2013 assorti d'une franchise de loyer d'un mois (soit la somme de 70 000 €) au titre de la facturation du 3ème trimestre 2013 (30/09/2013).

Enfin, l'avenant n°3 prévoit, à compter du 18 juin 2013, que le Preneur remboursera au Bailleurs l'ensemble des primes d'assurance souscrites par le Bailleur ou pour le compte de celui-ci, relatives à l'ensemble immobilier.

L'immeuble ayant été construit il y a plus de 5 ans, nous sommes depuis le 31 décembre 2012 assujettis au régime des droits d'enregistrement à un taux de 6,20% et non en droits réduits à 1,80%.

## LE CITYZEN – 133 BOULEVARD NATIONAL – 92500 RUEIL MALMAISON

Ce bien mono locataire bénéficie d'une belle qualité de signature (Soletanche Bachy) et de qualités immobilières intrinsèques de nature à le rendre attractif pour un nombre significatif d'acquéreurs potentiels (accessibilité, qualité de construction / entretien, environnement, volume limité…).

Néanmoins, l'échéance ferme du bail approche (2014). Ainsi, pour tenir compte du risque inhérent au surloyer et à cette échéance ferme du bail en 2014, nous avons augmenté le taux de rendement de 10 points de base, soit de 6,25% au 30 juin 2012 à 6,35% au 31 décembre 2012.

Nous avons également tenu compte d'un retour du loyer à la valeur locative de marché à la réversion.

## 22 AVENUE GALILEE – 92350 LE PLESSIS ROBINSON

Nous n'intervenons sur cet actif que depuis le 30 juin 2012. Il s'agit d'un immeuble mono locataire loué à CS Système d'Information aux termes d'un bail ferme de 10 ans venant à échéance en décembre 2014.

Depuis notre première évaluation nous avons retenu un montant de travaux (montant communiqué par vos soins) de 125 000 € à déduire au 2ème trimestre 2013. L'échéance du bail se rapprochant, nous avons augmenté le taux de rendement de 15 points de base (de 7% à 7,15%) pour tenir compte du risque inhérent au sur loyer (environ 12%).

Nous avons également considéré que le loyer payé serait ramené à la valeur locative de marché.

## CAMPUS EFFISCIENCE – ESPLANADE ANTON PHILIPPS – 14460 COLOMBELLES

Nous n'intervenons sur cet actif que depuis le 30 juin 2012. Il s'agit d'un bien mono locataire qui bénéficie d'une belle qualité de signature (NXP semi conductors).

Depuis notre dernière évaluation au 30 juin 2012, l'ensemble immobilier divisé en 4 lots, a fait l'objet d'une cession partielle en décembre, du bâtiment « Shared », et la vente du bâtiment « Accueil » est en cours de finalisation. Par conséquent, lors de l'évaluation au 31 décembre 2012, nous avons retiré du périmètre d'évaluation le bâtiment « Shared » et nous avons retenu pour le bâtiment « Accueil » le prix de vente fixé dans le projet de promesse de vente. Le locataire NXP reste donc présent dans les bâtiments « ABCD » et « RdC C&D ».

Nous n'avons pas fait évoluer le taux de rendement appliqué sur cet actif lors de notre dernière évaluation, et nous maintenons ce dernier à 7,75% sur les lots loués à NXP. Les aménagements de surfaces et évolution du périmètre ont contribué à répondre aux demandes du locataire en matière de flexibilité.

Néanmoins, en cas de départ du locataire lors de l'échéance du bail en décembre 2015, nous préconisons une division du bâtiment « ABCD » en petites et moyennes surfaces, étant donné que la très grande surface de bureaux (14 242 m²) ne répond pas à la demande actuelle sur le marché de Caen et donc que l'ensemble immobilier se trouverait face à des difficultés d'absorption.

### 20 RUE GALIENI – 93000 BOBIGNY

Nous n'intervenons sur cet actif que depuis le 30 juin 2012. Il s'agit d'un immeuble mono locataire loué au conseil Général de la Seine Saint Denis aux termes d'un bail ferme de 12 ans venant à échéance en décembre 2015. Nous avons conservé le même taux de rendement que lors de notre 1ère évaluation en juin 2012 (soit 7,25%).

Nous restons cependant dans l'attente de plus de précisons quant à la livraison prévue en automne 2014 de l'immeuble *Le Papillon* avenue Paul Vaillant Couturier à Bobigny dont l'objectif serait « *de regrouper les principales administrations sur un site* ».

## 5. VALORISATION GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2012, sur la base de ce qui précède et de nos travaux d'actualisation faisant l'objet de rapports individuels détaillés, nous sommes d'avis que la valeur globale de ce portefeuille de 5 actifs, détenus à 100% par la société ou ses filiales s'établit de la sorte :

**147.539.062 € DI**
(Cent quarante sept million cinq cent trente neuf mille
soixante deux euros droits et frais d'actes inclus)

Après déduction des frais de transferts au taux de 1,80% ou 6,20% (selon les actifs), soit – 6.969.286 €, la valeur vénale hors droits et hors frais d'actes arrondie s'élève à :

**140.530.000 € HD**
(Cent quarante million cinq cent trente
mille euros hors droits et hors frais d'actes)

**Philippe Guillerm**, FRICS, REV
Président de Cushman & Wakefield Expertise
+33 (0)1 53 76 80 45
Philippe.guillerm@eur.cushwake.com

**Laurent Conrad,** FRICS, REV
Partner
+33 (0)1 53 76 92 85
Laurent.conrad@eur.cushwake.com

### 3.5.2.4 CREDIT FONCIER EXPERTISE

CRÉDIT FONCIER
EXPERTISE

**STE**

**Dossier général**

Actualisation / Expertise en valeur vénale des biens immobiliers

au titre de l'exercice 2012

Soit 10 immeubles

***Valeurs au 31 décembre 2012***

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

20-22 rue de la Ville l'Evêque

75008 PARIS

# I. PREAMBULE

### 1.1. Cadre de la mission

Au titre de l'exercice 2012 et sur la base des lettres de mission en date du 16 novembre 2012, la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL 20-22 rue de la Ville l'Evêque – 75008 PARIS, représentée par Monsieur Jérôme DESCAMPS, a demandé à la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier d'estimer ou d'actualiser la Valeur Vénale au titre de l'exercice 2012.

Cette évaluation porte sur les 10 immeubles suivants :

*Sous la forme de rapports d'actualisation synthétiques*

- 25, rue Le Tintoret - 80000 AMIENS (Société de la TOUR EIFFEL)
- "Chartres Business Park" - Avenue Nicolas Conté - 28000 CHARTRES (LOCAFIMO)

*Sous la forme de premiers rapports d'expertise*

- Z.I. du Prat – 56000 VANNES (SCI NOWA)
- ZAC Bell – 85000 LA ROCHE-SUR-YON (SCI NOWA)
- 2 chemin de Fondeyre – 31000 TOULOUSE (SCI NOWA)
- 5 rue Niepce – 14120 MONDEVILLE (SCI NOWA)
- 12 rue Lavoisier – 45140 INGRE (SCI NOWA)
- 6 avenue Paul Langevin – 95220 HERBLAY (LOCAFIMO)
- 6 bis avenue Paul Langevin – 95220 HERBLAY (LOCAFIMO)
- 8 avenue Paul Langevin – 95220 HERBLAY (LOCAFIMO)

Notre mission a consisté à déterminer la valeur vénale des biens. Celle-ci a été déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage des biens au moment de l'évaluation et en fonction de leur état d'occupation.

La valeur vénale est exprimée « Actes en main » (droits de mutation inclus) et « Nette vendeur » (hors droits).

Pour les quatre immeubles appartenant à la société LOCAFIMO, il nous a été demandé en plus d'estimer la valeur de l'immeuble entièrement loué à la valeur locative de marché (*fully let value*) et le coût de remplacement (*reinstatement cost*).

Ces valeurs ont été déterminées au 31 décembre 2012.

**Si les conclusions de nos estimations ont été rendues antérieurement, elles s'entendent sous réserve d'absence de modification tant sur le marché que sur la situation du bien.**

### 1.2. Identité du client et responsabilité professionnelle

Le client de Crédit Foncier Expertise pour cette mission est la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL. Crédit Foncier Expertise n'accepte aucune responsabilité envers les tierces personnes par rapport à cette mission.

Toutes les missions d'expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise sont couvertes par l'assurance de la société.
La responsabilité de l'Expert ne pourra être engagée qu'en cas de perte directe, et ce uniquement dans le cadre d'un manquement avéré et grave reconnu par la juridiction compétente, à son obligation de moyens telle que définie par la Charte de l'Expertise.

**La responsabilité de Crédit Foncier Expertise est limitée à un montant de 15.000.000 € (quinze millions d'euros).**

### 1.3. Base de l'estimation

Notre expertise est conforme aux normes d'évaluation de la R.I.C.S, à la Charte de l'expertise immobilière ainsi qu'au rapport du 3 février 2000 de la COB (dit rapport Barthès de Ruyter).

Dans le respect de ces documents, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions suivantes :

■ **Valeur vénale** (Market Value)

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,

- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,

- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

La détermination de la valeur vénale prend en compte l'analyse de deux séries de facteurs :

- Facteurs intrinsèques : Consistance et état, équipement, possibilité d'utilisation.

- Facteurs extrinsèques : Localisation générale et particulière, environnement économique et financier, situation et évolution du marché.

■ **Valeur locative de marché** (Market Rental Value)

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier concerné ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteur de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison, avec des références de transactions sur des biens comparables.
Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et les moyennes de taux d'effort admises par catégorie d'activités au regard de ces deux paramètres.

A l'exception des éventuels éléments indiqués dans le présent rapport, et en l'absence d'information communiquée par le mandant, on supposera pour tous les locaux susceptibles d'être éligibles à une demande de révision L 145-39, qu'aucune demande n'a été formulée par aucune des parties.

### 1.4. Indépendance et compétence

Crédit Foncier Expertise n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

# II. MISSION

### 2.1. Visites des immeubles

Sur les dix immeubles à évaluer, les huit immeubles en première expertise ont été visités par un expert de CREDIT FONCIER EXPERTISE, les autres ont été réévalués sur pièces.

**Rappel des conditions contractuelles**

Il importe, en préalable, que le **mandant communique à l'Expert les renseignements et pièces dont la liste figure en fin de contrat** (annexe 1).

En l'absence de communication de ces documents, le rapport sera émis au vu des documents produits et sous réserve des éléments et informations qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier l'estimation, objet de la présente mission.

**Dans le cas d'une transmission d'un état locatif sous format électronique non verrouillé par notre client (Excel, Fidji, …), nous considérerons que l'ensemble des éléments transmis sont issus de l'outil de gestion de notre client et conforme à la réalité des baux, tant sur la description des lots, que sur les dates, montants, et autres informations transmises.**

La responsabilité de CREDIT FONCIER EXPERTISE ne saurait être engagée notamment quant :

- à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,
- à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,
- aux risques naturels, industriels, technologiques,
- aux superficies retenues,
- à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- à la présence d'amiante ou de plomb,
- à la qualité du sous-sol,
- à la présence de substances contaminantes dans le sol,
- à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…
- à la différence de montants entre l'état locatif transmis sous quelque forme que ce soit et les baux.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

L'actualité du développement durable est riche (pression de l'opinion publique, réglementation en évolution, prise de conscience des acteurs du marché) et pourrait faire évoluer les valeurs dans l'avenir.

Nos évaluations à ce jour peuvent ne pas prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

**Utilisation du rapport :**

Le rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'Expert. Il ne peut être communiqué à un tiers qu'avec l'accord de CREDIT FONCIER EXPERTISE, étant rappelé qu'une utilisation, ou une communication, partielle est interdite.

### 2.2. Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, plomb, radon…
En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

### 2.3. Surfaces

Les surfaces sont reprises des documents communiqués par notre mandant. Si un métré réalisé par un géomètre-expert faisait apparaître une surface sensiblement différente, notre évaluation pourrait être revue.

**Remarques**

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque), seul un extrait du registre du cadastre a été obtenu
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble

- De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).
Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.
Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.
Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.
Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

# III. METHODES D'EVALUATIONS UTILISEES

*(SELON DEFINITIONS DU RAPPORT AMF DU 3 FEVRIER 2000)*

**METHODE PAR LE REVENU**

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant à un revenu brut ou net *(Loyer effectif ou potentiel)*, soit un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente (ou sa valeur vénale) hors droits et frais de mutation, soit un taux de rendement qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital qui serait engagé par l'acquéreur (valeur vénale + droits et frais de mutation).

Dans le cas de locaux inoccupés, les experts utilisent des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et au moment de l'expertise.

✓ **Traitement de la vacance de locaux**

Les conséquences sur les revenus et sur les charges d'une vacance temporaire sont évaluées et déduites dès lors qu'elles apparaissent comme significatives. La vacance structurelle conduit à définir un taux de vacance structurelle qui réduit l'assiette du revenu à capitaliser.

✓ **Détermination du taux de capitalisation ou du taux de rendement :**

Le taux de capitalisation ou le taux de rendement sur le revenu net utilisé par l'expert ressort de l'analyse des transactions sur le marché des biens immobiliers d'investissement ainsi que du niveau de l'offre et de la demande au moment de l'évaluation.

✓ **Correctifs à la valeur obtenue**

La valeur obtenue, qu'elle soit la valeur nette vendeur ou la valeur acte en mains, fait l'objet des correctifs suivants :

- Les conséquences d'un écart entre les loyers contractuels en cours et la valeur locative prévisible à partir de la date probable de retour aux conditions normales du marché, notamment à la première date à laquelle une révision du bail est possible ;
- Le coût prévisible des grosses réparations à entreprendre à court ou moyen terme ;
- Les frais de remise en état nécessaires pour pouvoir remettre en location au terme du bail, les locaux vacants ou des locaux occupés si le bail stipule qu'ils sont à la charge du propriétaire ;
- Les éventuels frais de commercialisation des locaux vacants.

**METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE**

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble considéré en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

# IV. CONCLUSION - TABLEAU RECAPITULATIF DES VALEURS

L'étude que nous avons menée nous a permis d'aboutir à une valeur vénale en montant hors droits (arrondie) au 31 décembre 2012 de l'ordre de :

50.090.000 € Hors Droits

52.800.000 € Droits inclus

Philippe TARAVELLA, MRICS

Chartered Surveyor

Directeur Général

# Annexes

**Annexe 1** : Liste des documents demandés

| Nature de l'information | Information demandée |
|---|---|
| ***PROPRIETE/REGIME JURIDIQUE*** | |
| - Titre de propriété ou attestation notariée | x |
| - Contrat de Crédit-bail immobilier, baux emphytéotiques | |
| - Règlement de copropriété | |
| - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété | |
| - Servitudes | |
| - Justification juridique de l'usage des locaux | x |
| ***CADASTRE/URBANISME*** | |
| - Plan et relevé cadastral | x |
| - Certificat d'urbanisme | x |
| - Autorisation (CDEC, activités classées…) | x |
| ***CONSTRUCTION*** | |
| - Permis de construire | x |
| - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité | x |
| - Contentieux éventuels | x |
| - Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien | x |
| ***SURFACES/PLANS*** | |
| - Plans par niveau - plan masse | x |
| - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature | x |
| ***SITUATION LOCATIVE*** | |
| - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés | x |
| - Baux et avenants, promesses de bail, conventions | x |
| - Convention de sous-location | |
| - Etat des contentieux éventuels | |
| - Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues | |
| - Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérable par bailleur | x |
| - Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur | x |
| - Etat du chiffre d'affaires locataire preneur | |
| ***TRAVAUX*** | |
| - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants | x |
| - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants | x |
| ***ENVIRONNEMENT /POLLUTION*** | |
| - Attestation amiante, termites, plomb, risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique | x |
| - Pollution des sols | |
| ***AUTRES*** | |
| - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites | x |
| - Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués | |
| - Autorisation d'exploitation | |
| - Autres : | |

### 3.5.3 INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS

Les adresses professionnelles des experts mentionnés au paragraphe 2.3.2 du rapport de gestion sont les suivantes :

- BNP Paribas Real Estate Valuation France : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy les Moulineaux Cedex
- Savills : 14, rue Auber 75009 Paris
- Cushman et Wakefield Expertise : 11/13, avenue de Friedland 75008 Paris
- Crédit Foncier Expertise *:* 19, rue des Capucines 75001 Paris

Il s'agit d'experts reconnus dans le domaine de l'immobilier.

Les rapports condensés de ces experts sont intégralement et fidèlement reproduits au paragraphe 3.5.2 du présent document à l'exception des retraitements détaillés au paragraphe 3.5.4 ci-après.

Ces rapports ont été établis selon la méthodologie exposée au paragraphe 2.3.2 du rapport de gestion.

### 3.5.4 TABLEAU DE PASSAGE RELATIF AUX ECARTS DE VALORISATION

Certaines valorisations d'immeubles ont pu faire l'objet de retraitement à la hausse ou à la baisse afin d'ajuster cette valeur à la date du 31 décembre 2012 lorsqu'une variation a pu être constatée depuis la date de réalisation des expertises.

Le tableau ci-dessous indique le montant des retraitements effectués entre les valeurs retenues dans les rapports condensés des experts et la juste valeur apparaissant dans les comptes au 31 décembre 2012.

| en M€ | | | |
|---|---|---|---|
| **Expert** | **Valeur indiquée par l'expert - Rapport condensé** | **Retraitements** | **Juste valeur** |
| BNP Paribas Real Estate | 564,3 | -0,8 | 563,6 |
| Cushman & Wakefield | 140,5 | -0,3 | 140,2 |
| Savills | 163,7 | -2,2 | 161,5 |
| Crédit Foncier Expertise | 50,1 | | 50,1 |
| **Total portefeuille d'actifs** | 918,7 | -3,3 (*) | 915,4 |

(*) l'écart de -3,3 M€ renvoie à :

. - 1,6 M€ relatifs aux retraitements IFRS

. - 1,7 M€ d'écart entre la valeur à terminaison de l'actif de Montrouge (en construction) déterminée par l'expert, et la valeur retenue dans les comptes consolidés, à savoir une valeur au 31 décembre 2012

### 3.5.5 DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCES

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Des compléments d'information sont donnés à ce sujet dans le paragraphe 4.3 "Facteurs de risques et assurances" du rapport de gestion et en page 68 du présent document de référence.

# 3.6 EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

## 3.6.1 EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS L'ARRETE DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2012

Les événements suivants sont intervenus entre le 20 mars 2013, jour du conseil d'administration ayant arrêté le rapport de gestion 2012, et le jour du dépôt du présent document de référence :

La Compagnie MI 29, dont le siège social est 29 rue de Monceau, 75008 Paris (391 503 745 RCS Paris) et la société Eiffel Holding Limited ont déclaré en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce avoir conclu le 12 avril 2013 un contrat d'option d'achat d'actions au bénéfice de la Compagnie MI 29, portant sur 530 000 actions de la Société de La Tour Eiffel, représentant 8,67 % du capital. Cette option peut être exercée à tout moment à compter du 10 juin 2013 et jusqu'au 30 septembre 2013, moyennant un prix de 46,80 € par action. Une indemnité d'immobilisation de 1.46 M€ a été versée par Compagnie MI 29 à Eiffel Holding Limited.

Eiffel Holding Limited, dont le siège social est à Dubaï, Emirats Arabes Unis (PO Box 450162), est contrôlée par Monsieur Mark Inch, Président de la Société, et Monsieur Robert Waterland, Administrateur.

La Compagnie MI 29 a déclaré simultanément avoir franchi en hausse le 12 avril 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Eurobail et Foncière Wilson qu'elle contrôle, les seuils de 5 % et de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de La Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement, 658 095 actions de la Société représentant 10,77 % du capital et des droits de vote, dont 530 000 au titre de l'assimilation visée au 4° du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

La Compagnie MI 29, société contrôlée par M. Chuc Hoang, a déclaré son intention de lever l'option d'achat dont elle bénéficie, tout en se réservant la possibilité de ne pas le faire, et de la financer sur ses capitaux propres. Elle envisage de poursuivre ses achats d'actions de la Société de La Tour Eiffel mais elle n'a pas l'intention d'en acquérir le contrôle. La Compagnie MI 29 envisage de demander à être représentée au conseil d'administration de la Société et d'y exercer un rôle d'actionnaire actif et participer à la définition et la conduite de sa politique. Elle n'a pas l'intention de modifier la stratégie de la Société ni de procéder à la mise en oeuvre d'opérations mentionnées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF.

Le contrat d'option d'achat d'actions, la déclaration de franchissement de seuil et la déclaration d'intention de la Compagnie MI 29 ont fait l'objet d'un communiqué de l'AMF en date du 22 avril 2013

## 3.6.2 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 20 mars 2013, date d'arrêté du rapport de gestion.

## 3.6.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Les perspectives d'avenir décrites dans le rapport de gestion de l'exercice 2012 demeurent inchangées, ainsi que les perspectives décrites dans le communiqué de presse du 20 mars 2013 et dans la présentation aux analystes en date du 21 mars 2013. Le communiqué de presse et la présentation aux analystes précités sont disponibles sur le site de la Société : www.societetoureiffel.com

# 3.7 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

## 3.7.1 RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Renaud Haberkorn, Directeur Général
Frédéric Maman, Directeur Général Délégué
Tél : 33 (0)1.53.43.07.06 - Fax : 33 (0)1 49 51 49 26

## 3.7.2 CALENDRIER FINANCIER

L'information financière trimestrielle du premier trimestre 2013 sera publiée le 14 mai 2013.

Les résultats au 30 juin 2013 seront présentés le 25 juillet 2013.

Le rapport financier semestriel de l'exercice 2013 sera publié le 26 juillet 2013.

L'information financière du troisième trimestre 2013 sera publiée au plus tard le 15 novembre 2013.

## 3.7.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les copies des statuts, du règlement intérieur, des rapports des commissaires aux comptes et des autres informations réglementées prévues à l'article L 221-1 du Règlement Général de l'AMF, ainsi que les informations financières historiques sur la Société de la Tour Eiffel et ses filiales accessibles au public pour les exercices 2010, 2011 et 2012, peuvent être consultées au siège social, ainsi que sur le site internet de la Société : www.societetoureiffel.com

Les comptes de l'exercice 2011 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 25 avril 2012 et répertorié sous le numéro D.12-0410.

Les comptes de l'exercice 2010 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 27 avril 2011 et répertorié sous le numéro D.11-0378.

Les comptes de l'exercice 2009 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 28 avril 2010 et répertorié sous le numéro D.10-0338.

## 3.7.4 LIEUX OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS JURIDIQUES

Au siège social ainsi que sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

## 3.7.5 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont incorporés par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice 2011 établis en application des normes IFRS ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 144 à 189 et 218 à 219 du document de référence 2011 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2012 sous le n° D.12-0410.

- les comptes consolidés de l'exercice 2010 établis en application des normes IFRS ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 128 à 168 et 196 à 197 du document de référence 2010 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2011 sous le n° D.11-0378.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# ANNEXE A- TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE SCHEMA DE L'ANNEXE 1 COMPLETEE DES INFORMATIONS SPECIFIQUES DES SOCIETES IMMOBILIERES (Annexe 19) DU REGLEMENT CE N° 809/2004

| | RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 | Pages |
|---|---|---|
| **1.** | **PERSONNES RESPONSABLES** | |
| 1.1 | Personnes responsables des informations | 262 et 331 |
| 1.2. | Déclaration des personnes responsables | 262 |
| **2.** | **CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES** | |
| 2.1. | Contrôleurs légaux des comptes pour la période couverte par les informations financières historiques | 263 |
| 2.2. | Expiration des mandats des commissaires aux comptes | 263 |
| **3.** | **INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES** | |
| 3.1. | Informations financières historiques | 7 et 9 |
| 3.2. | Informations financières pour des périodes intermédiaires | NA |
| **4.** | **FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES** | |
| 4.1 | Risques de marché | 39 et 40 - 68 et 69 - 193 |
| 4.2 | Risques sur actions auto-détenues | 42 - 69 - 193 |
| 4.3 | Risque de contrepartie | 69 - 193 |
| 4.4 | Risque de change | 69 - 193 |
| 4.5 | Risque de liquidité | 69 et 70 - 194 |
| 4.6 | Risques liés à l'évolution de l'environnement économique | 72 |
| 4.7 | Risques liés à l'environnement concurrentiel | 72 |
| 4.8 | Risques liés au marché des immeubles de bureaux et des locaux tertiaires | 73 |
| 4.9 | Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles | 73 |
| 4.10 | Risques liés à la défaillance des systèmes d'information | 73 |
| 4.11 | Risques juridiques | 74 |
| 4.12 | Dépendance à l'égard de brevets ou licences | 74 |
| 4.13 | 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 | 74 à 76 |
| 4.14 | Risques liés à la règlementation fiscale | 76 |
| 4.15 | Risques industriels et liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité | 76 et 77 |
| 4.16 | Risques liés aux évolutions en matière de développement durable | 77 et 78 |
| 4.17 | Risques locatifs | 78 à 80 |
| 4.18 | Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ("VEFA") | 80 |
| 4.19 | Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants clefs | 80 |
| 4.20 | Risques de dépendance à l'égard des contrats d'asset management et de conseil | 80 |
| 4.21 | Risque de dépendance à l'égard des property managers | 81 |
| 4.22 | Assurances et couverture des risques | 81 |
| 4.23 | Procédures judiciaires et d'arbitrage | 81 |
| **5.** | **INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR** | |
| 5.1 | Histoire et évolution de la société | 12 |
| 5.1.1. | Raison sociale et nom commercial de l'émetteur | 264 |
| 5.1.2. | Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur | 265 |
| 5.1.3. | Date de constitution et durée de vie de l'émetteur | 265 |
| 5.1.4 | Siège social et forme juridique de l'émetteur | 264 |

| RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 | | Pages |
|---|---|---|
| 5.1.5 | Développement des activités de l'émetteur | 26 à 29 |
| 5.2 | Investissements | |
| 5.2.1 | Principaux investissements réalisés durant les trois derniers exercices | 17 à 19 - 26 et 27 |
| 5.2.2 | Principaux investissements en cours | 26 et 27 |
| 5.2.3 | Principaux investissements à réaliser dans l'avenir | 26 et 27 |
| **6.** | **APERCU DES ACTIVITES** | |
| 6.1 | Principales activités | |
| 6.1.1 | Opérations effectuées par l'émetteur durant les trois derniers exercices | 7 à 9 - 14 à 19 - 26 à 28 |
| 6.1.2 | Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché | NA |
| 6.2 | Principaux marchés | 19 et 20 |
| 6.3 | Evénements exceptionnels | NA |
| 6.4 | Dépendance à l'égard de contrats | 329 |
| 6.5 | Position concurrentielle | 72 |
| **7.** | **ORGANIGRAMME** | |
| 7.1 | Description du groupe | 13 |
| 7.2 | Liste des filiales importantes | 192 - 244 et 245 |
| **8.** | **PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS** | |
| 8.1 | Immobilisations corporelles importantes | 15 à 17 |
| 8.2 | Questions environnementales | 23 - 92 - 94 à 131 |
| **9.** | **EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT** | |
| 9.1 | Situation financière | 33 à 42 |
| 9.2 | Résultat d'exploitation | |
| 9.2.1 | Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation | 26 à 33 |
| 9.2.2 | Etats financiers faisant apparaître des changements importants du chiffre d'affaires | 26 à 33 |
| 9.2.3 | Stratégie influant sur les opérations de l'émetteur | 19 à 22 |
| **10.** | **TRESORERIE ET CAPITAUX** | |
| 10.1 | Capitaux de l'émetteur | 38 à 42 |
| 10.2 | Flux de trésorerie | 38 - 179 - 239 - 251 |
| 10.3 | Conditions d'emprunt et structure de financement | 38 à 42 |
| 10.4 | Restriction à l'utilisation des capitaux | 193 à 195 |
| 10.5 | Sources de financement nécessaires | 23 - 28 à 29 - 67 |
| **11.** | **RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES** | 329 |
| **12.** | **INFORMATION SUR LES TENDANCES** | |
| 12.1 | Principales tendances depuis la fin de l'exercice 2012 | 66 et 67 - 330 |
| 12.2 | Tendances pouvant influer sensiblement les perspectives pour l'exercice en cours | 19 à 22 |
| **13.** | **PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE** | |
| 13.1 | Déclaration sur les hypothèses de prévision | NA |
| 13.2 | Rapport sur les prévisions ou estimations | NA |
| 13.3 | Comparaison avec les informations financières historiques | NA |
| 13.4 | Validité de la prévision à la date du document | NA |
| **14.** | **ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE** | |
| 14.1 | Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance | 53 à 59 - 141 à 147 |
| 14.2 | Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance | 271 |

| RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 | | Pages |
|---|---|---|
| **15.** | **REMUNERATION ET AVANTAGES** | |
| 15.1 | Montant des rémunérations et avantages versés | 60 à 66 |
| 15.2 | Montant total des provisions pour départ à la retraite | 271 |
| **16.** | **FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION** | |
| 16.1 | Date d'expiration des mandats | 54 à 58 |
| 16.2 | Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou une des filiales | 60 - 80 et 81 - 257 et 258 - 271 |
| 16.3 | Comité d'audit et Comité de rémunération | 6 - 59 - 144 à 146 |
| 16.4 | Conformité au régime de gouvernement d'entreprise | 140 |
| **17.** | **SALARIES** | |
| 17.1 | Nombre de salariés | 24 - 105 |
| 17.2 | Participation, stock-options et actions gratuites | 63 à 66 - 137 et 138 |
| 17.3 | Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur | 65 |
| **18.** | **PRINCIPAUX ACTIONNAIRES** | |
| 18.1 | Participation au capital de personnes non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance | 11 - 84 à 87 |
| 18.2 | Principaux actionnaires disposant de droits de vote différents | NA |
| 18.3 | Contrôle et absence de contrôle abusif | 84 à 87 |
| 18.4 | Accords pouvant entraîner un changement de son contrôle | NA |
| **19.** | **OPERATIONS AVEC DES APPARENTES** | 256 à 259 - 272 |
| **20.** | **INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'EMETTEUR** | |
| 20.1 | Informations financières historiques | 176 à 251 |
| 20.2 | Informations financières pro forma | NA |
| 20.3 | Etats financiers | 176 à 251 |
| 20.4 | Vérification des informations financières historiques annuelles | |
| 20.4.1 | Attestation des contrôleurs légaux | 252 à 255 |
| 20.4.2 | Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux | NA |
| 20.4.3 | Informations financières hors états financiers vérifiés par les contrôleurs légaux | NA |
| 20.5 | Date des dernières informations financières | 31/12/2012 |
| 20.6 | Informations financières intermédiaires et autres | NA |
| 20.7 | Politique de distribution des dividendes | 10 et 11 - 87 |
| 20.8 | Procédures judiciaires et d'arbitrage | 81 |
| 20.9 | Changement significatif de la situation financière ou commerciale | 66 à 68 - 330 |
| **21.** | **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES** | |
| 21.1 | Capital social | |
| 21.1.1 | Montant du capital souscrit | 266 |
| 21.1.2 | Actions non représentatives du capital | NA |
| 21.1.3 | Actions auto-détenues donnant accès au capital | 83 |
| 21.1.4 | Valeurs mobilières donnant accès au capital | 171 - 266 |
| 21.1.5 | Droit ou obligations attachés au capital non libéré | NA |
| 21.1.6 | Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option | 330 |
| 21.1.7 | Historique de l'évolution du capital | 82 - 84 à 86 |
| 21.2 | Acte constitutif et statuts | |
| 21.2.1 | Objet social | 265 |
| 21.2.2 | Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance | 268 |
| 21.2.3 | Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions | 84 - 266 |
| 21.2.4 | Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires | 267 |

| RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 | | Pages |
|---|---|---|
| 21.2.5 | Convocation des assemblées générales et conditions d'admission | 267 |
| 21.2.6 | Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle | 91 et 92 |
| 21.2.7 | Déclaration de franchissement de seuil statutaire | NA |
| 21.2.8 | Conditions régissant les modifications du capital | NA |
| **22.** | **CONTRATS IMPORTANTS** | 39 à 42 - 80 et 81 - 92 - 256 à 259 - 271 à 275 |
| **23.** | **INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS** | 329 |
| **24.** | **DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC** | 330 et 331 |
| **25.** | **INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS** | 13 - 192 - 244 et 245 |

# ANNEXE B - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

| INFORMATION REQUISE PAR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL | Paragraphe dans le présent document | Pages dans le présent document |
|---|---|---|
| **ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT** | 3.1.1.2 | 262 |
| **Rapport de gestion** | | |
| - Analyse de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière, des risques et tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation du capital et de leur utilisation, concernant la société mère et l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce) | 2.1 | 26 à 81<br>170 à 172 |
| - Informations requises par l'article L. 225-100-3 du code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique | 2.1 | 91 |
| - Informations relatives aux rachats et ventes d'actions (art. L. 225-211, al 2, du Code de commerce) | 2.1 | 88 et 89 |
| **Etats financiers** | | |
| - Comptes annuels | 2.4 | 224 à 251 |
| - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels | 2.5.2 | 254 et 255 |
| - Comptes consolidés | 2.3 | 176 à 223 |
| - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés | 2.5.1 | 252 et 253 |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# ANNEXE C- TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIERE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

| | RUBRIQUES DU DECRET N° 2012-557 DU 24 AVRIL 2012 | Pages |
|---|---|---|
| **1.** | **INFORMATIONS GENERALES** | 128 |
| 1.1. | Orientations en matières environnementale, sociétale et sociale (actions ou programmes mis en œuvre à court, moyen et long termes par la société et ses filiales) | 94 à 128 |
| 1.2. | Informations qui, au regard des activités ou de l'organisation, ne peuvent être renseignées ou n'apparaissent pas pertinentes | NA |
| | Le cas échéant, mention du référentiel national ou international auquel la société se conforme | 98 - 125 à 127 |
| **2.** | **INFORMATIONS SOCIALES** | |
| **2.1.** | **EMPLOI** | |
| 2.1.1. | Effectif total (répartition des salariés par secte et par zone géographique) | 105 - 122 |
| 2.1.2. | Embauches (contrats à durée déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement) | 105 - 122 |
| 2.1.3. | Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement) | 105 - 122 |
| 2.1.4. | Rémunérations (évolution, charges sociales, intéressement, participation et plan d'épargne salarial) | 105 - 122 |
| **2.2.** | **ORGANISATION DU TRAVAIL** | |
| 2.2.1. | Organisation du temps de travail (durée du temps de travail pour les salariés à temps plein et à temps partiel, heures supplémentaires, main d'œuvre extérieure à la société) | 122 |
| 2.2.2. | Absentéisme (motifs) | 105 - 122 |
| **2.3.** | **RELATIONS SOCIALES** | |
| 2.3.1. | Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel) | 122 |
| 2.3.2. | Bilan des accords collectifs | 122 |
| 2.3.3. | Œuvres sociales | 122 |
| **2.4.** | **SANTE ET SECURITE** | |
| 2.4.1. | Conditions d'hygiène et de sécurité | 122 |
| 2.4.2. | Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail | 122 |
| 2.4.3. | Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles | 105 - 122 |
| 2.4.4. | Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT | 122 |
| **2.5.** | **FORMATION** | |
| 2.5.1. | Principales activités | 122 |
| 2.5.2. | Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés | 122 |
| **2.6.** | **DIVERSITE ET EGALITE DES CHANCES (POLITIQUE MISE EN OEUVRE ET MESURES PRISES EN FAVEUR)** | |
| 2.6.1. | Egalité entre les femmes et les hommes | 106 - 122 |
| 2.6.2. | Emploi et insertion des personnes handicapées | 122 |
| 2.6.3. | Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité | 122 |
| **3.** | **INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES** | |
| **3.1.** | **POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE** | |
| 3.1.1. | Organisation de la société et démarches d'évaluation ou de certification | 94 à 131 |
| 3.1.2. | Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement | 123 |
| 3.1.3. | Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions | 94 à 128 |
| 3.1.4. | Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement | 123 |

| RUBRIQUES DU DECRET N° 2012-557 DU 24 AVRIL 2012 | | Pages |
|---|---|---|
| **3.2** | **POLLUTION ET GESTION DES DECHETS** | |
| 3.2.1. | Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement | 97 à 128 |
| 3.2.2. | Prévention de la production, recyclage et élimination des déchets | 101 - 104 - 107 - 123 |
| 3.2.3. | Prise en compte des nuisances sonores | 123 |
| 3.2.4. | Prise en compte de toute autre forme de pollution spécifique à une activité | 123 |
| **3.3.** | **UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES** | |
| 3.3.1. | Consommation d'eau et réapprovisionnement en fonction des contraintes locales | 101 - 104 - 111 - 123 |
| 3.3.2. | Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation | 123 |
| 3.3.3. | Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables | 101 à 104 - 111 - 123 |
| 3.3.4. | Utilisation des sols | 122 |
| **3.4.** | **CONTRIBUTION A L'ADAPTATION ET A LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE** | |
| 3.4.1. | Rejets de gaz à effet de serre | 101 à 104 - 107 - 123 |
| 3.4.2. | Prise en compte des impacts du changement climatique | 113 et 114 - 123 |
| **3.5.** | **PROTECTION DE LA BIODIVERSITE** | |
| 3.5.1. | Mesures prises pour limiter les atteintes aux équilibres biologiques, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées | 124 |
| **4.** | **INFORMATIONS SOCIETALES** | |
| **4.1.** | **IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE** | |
| 4.1.1. | Impact des activités en matière d'emploi et de développement régional | 124 |
| 4.1.2. | Impact de l'activité sur les populations riveraines ou locales | 124 |
| **4.2.** | **RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES** | |
| 4.2.1. | Conditions du dialogue avec les parties prenantes | 115 - 124 |
| 4.2.2. | Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat | 106 - 124 |
| **4.3.** | **SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS** | |
| 4.3.1. | Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux | 117 - 124 |
| 4.3.2. | Importance de la sous-traitance | 117 - 124 |
| 4.3.3. | Responsabilité sociale et environnementale dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants | 117 - 124 |
| **4.4.** | **LOYAUTE DES PRATIQUES** | |
| 4.4.1. | Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption | 122 |
| 4.4.2. | Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs | 122 |
| 4.4.3. | Actions engagées en faveur des droits de l'homme | 122 |