

2.2 COMPTES CONSOLIDES

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2015	31.12.2014
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		18	15
Immobilisations corporelles	5.2.2	155	142
Immeubles de placement	5.1.3	735 330	596 019
Immeubles de placement en cours de construction	5.1.3	11 952	11 963
Ecarts d'acquisition	5.1.4	-	-
Actifs financiers	5.3.2	603	5 245
Impôt différé actif		322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		748 379	613 706
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	5.4.2	17 851	19 121
Autres créances et comptes de régularisation	5.4.2	4 579	5 624
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.2	68 560	14 775
TOTAL ACTIFS COURANTS		90 991	39 520
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.6.2	4 330	8 958
TOTAL		843 699	662 184

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31.12.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES			
Capital	5.7.2	47 319	31 641
Primes liées au capital	5.7.2	203 567	60 838
Réserve légale		3 176	3 127
Réserves consolidées		111 742	114 689
Résultat consolidé de l'exercice		12 429	4 176
TOTAL CAPITAUX PROPRES		378 232	214 471
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	5.8.3	409 148	368 064
Autres passifs financiers	5.8.3	7 513	16 635
Provisions à long terme	5.9.2	276	384
Autres passifs long terme	5.12	612	682
impôt différé passif	5.10.3	14 756	
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		432 304	385 765
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.8.3	3 192	16 629
Autres passifs financiers courants		2	4 555
Dettes fiscales et sociales	5.11	5 125	6 604
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.12	24 843	34 161
TOTAL PASSIFS COURANTS		33 162	61 948
TOTAL		843 699	662 184

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31.12.15	31.12.14
Chiffre d'affaires	6.1.3	65 559	64 580
Achats consommés	6.2.1	(824)	(1 751)
Charges de personnel	6.2.2	(3 641)	(5 756)
Charges externes	6.2.3	(10 424)	(12 898)
Impôts et taxes	6.2.4	(8 362)	(7 596)
Dotations nettes aux amortissements	6.4	(17 420)	(15 632)
Dotations nettes aux provisions	6.4	(332)	2 302
Résultat de cession des immeubles de placement	6.3.2	1 601	865
Autres produits d'exploitation	6.5	774	356
Autres charges d'exploitation	6.5	(285)	(245)
Résultat opérationnel		26 644	24 225
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		13	52
Coût de l'endettement financier brut		(16 578)	(14 895)
Coût de l'endettement financier net	6.6	(16 565)	(14 843)
Autres produits et charges financiers	6.7	2 394	(5 205)
Impôts sur les résultats		(44)	-
RESULTAT NET		12 429	4 176
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		12 429	4 176
Résultat par action	6.8	1,51	0,67
Résultat dilué par action	6.8	1,51	0,66
RESULTAT NET		12 429	4 176
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		12 429	4 176

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31.12.2015	31.12.14
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	12 429	4 176
Retraitement :	-	
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	17 706	12 957
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement		-
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(14 389)	4 165
Coût de rupture de swap	12 144	
Plus ou moins-value de cession	(1 784)	(1 790)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	22	472
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	26 128	19 980
Charge d'impôt	44	-
Coût de l'endettement financier net	16 565	14 859
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	42 737	34 839
Impôts versés	101	120
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(10 148)	13 732
Flux net de trésorerie généré par l'activité	32 690	48 691
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations Incorporelles et corporelles	(104 883)	(119 845)
Cessions (Acquisitions) d'immobilisations financières	848	(1)
Cessions d'immobilisations	12 766	39 811
Variation des prêts et créances financières consentis	3 967	(2 015)
Incidence des variations de périmètre	(42 261)	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(129 563)	(82 050)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(28 380)	-
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	179 894	2 771
(Acquisition) / cession des actions propres	(126)	4 211
Emissions d'emprunts	410 000	71 065
Remboursements d'emprunts	(384 939)	(36 657)
Variation des autres dettes financières	278	
Intérêts financiers nets versés et coûts de rupture de swap	(25 882)	(15 011)
Subvention reçue		125
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	150 845	26 504
VARIATION DE TRESORERIE	53 972	(6 855)
Trésorerie d'ouverture	14 588	21 444
Trésorerie de clôture	68 560	14 588
Variation de trésorerie	53 972	(6 856)

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 31.12.2013	31 270	58 438	3 055	51 011	59 063	202 837	-	202 837
Affectation résultat	-	-	-	59 063	(59 063)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	371	2 400	72	(72)	-	2 771	-	2 771
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	4 176	4 176	-	4 176
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	472	-	472	-	472
Autres mouvements	-	-	-	3	-	3	-	3
Rachat d'actions propres	-	-	-	4 212	-	4 212	-	4 212
Situation au 31.12.2014	31 641	60 838	3 127	114 689	4 176	214 471	-	214 471
Affectation résultat	-	-	48	4 128	(4 176)	-	-	-
Dividendes versés	-	(21 486)	-	(6 895)	-	(28 381)	-	(28 381)
Augmentation de capital	15 678	165 810	-	-	-	181 488	-	181 488
Frais d'augmentation de capital	-	(1 594)	-	-	-	(1 594)	-	(1 594)
Résultat de la période	-	-	-	-	12 429	12 429	-	12 429
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	20	-	20	-	20
Autres mouvements	-	-	-	(70)	-	(70)	-	(70)
Rachat d'actions propres	-	-	-	(131)	-	(131)	-	(131)
Situation au 31.12.2015	47 319	203 568	3 175	111 741	12 429	378 232	-	378 232

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1. Informations générales

La Société de la Tour Eiffel et ses filiales sont spécialisées dans la détention sans horizon de durée et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise destinés à engendrer des flux réguliers de revenus.

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

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

2. Méthodes comptables

2.1 Base de préparation des états financiers

Les comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel (la "Société") et de ses filiales ("le Groupe") au titre de l'exercice 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel le 22 mars 2016 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 25 mai 2016.

Les comptes consolidés et Annexes aux comptes consolidés sont présentés en euros. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

L'établissement des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations qui ont une incidence sur les montants reconnus dans le bilan, le compte de résultat et les notes annexes aux comptes consolidés dont les principales sont les suivantes :

✓ Evaluation des immeubles	§ 7
✓ Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	§ 5.3
✓ Juste valeur de la dette financière	§ 7

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent le cas échéant se révéler différentes de la réalité, notamment dans un contexte de volatilité économique et financière.

2.2 Référentiel comptable applicable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel "IFRS" (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne, qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

2.2.1 Adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2015 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2015. Il s'agit de :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRIC 21	Droits ou taxes	1 ^{er} janvier 2015
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2011 2013	1 ^{er} janvier 2015
IFRS 1	Signification de « normes IFRS effectives »	1 ^{er} janvier 2015
IFRS 3	Exclusion du champ d'application d'IFRS 3 pour les comptes d'un partenariat	1 ^{er} janvier 2015
IFRS 3 et IAS 40	Acquisition d'immeubles de placement et application de la guidance d'IFRS 3	1 ^{er} janvier 2015

2.2.2 Normes et interprétations publiées et pouvant être anticipées au 1er janvier 2015

Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations suivants d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2016 :

Norme / Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28	Clarifications sur l'application de l'exemption de consolidation	1 ^{er} janvier 2016
Annual improvements (cycle 2010-2012)	Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en décembre 2013	1 ^{er} janvier 2016
Annual improvements (cycle 2012 -2014)	Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en septembre 2014	1 ^{er} janvier 2016
Amendements à IAS 1	Initiative sur l'information à fournir	1 ^{er} janvier 2016
Amendements à IAS 16 et IAS 38	Clarification sur les modes d'amortissement acceptables	1 ^{er} janvier 2016
Amendements IAS 19	Cotisation des membres du personnel	1 ^{er} janvier 2016

La direction estime que l'application de ces normes ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

3. Changement de méthode relative à la valorisation des immeubles de placement – Abandon de la juste valeur pour la méthode du coût.

Le Conseil d'Administration du 8 janvier 2016 a décidé d'abandonner le modèle de juste valeur utilisé jusqu'ici pour inscrire les immeubles de placement dans ses comptes consolidés et d'opter pour le modèle du coût (option offerte par la norme IAS 40) et ce à compter du 1er janvier 2014. Cette décision a été prise en relation avec le changement de stratégie du groupe opéré en cours d'année 2014.

Le groupe a modifié son plan d'affaires depuis mi-2014 en décidant de devenir une foncière dite « d'accumulation » caractérisée par la détention d'actifs de qualité sans horizon de durée.

Dans le référentiel IFRS, la société a le choix entre 2 méthodes pour comptabiliser ses immeubles de placement : coût historique amorti ou valeur de marché (« juste valeur »).

La comptabilité en juste valeur permet de suivre les variations de valeur de marché des actifs. Elle est particulièrement adaptée aux investisseurs en immobilier ayant un horizon de temps fixe (5 à 10 ans) et qui calculent leur rendement en incluant la variation de valeur à l'échéance de cette période. Cette comptabilité a été adoptée par les fonds d'investissements à durée limitée. Toutefois les variations de valeur influent substantiellement sur la volatilité des résultats nets, en sorte que ces résultats ne sont que peu pris en compte pour caractériser la qualité de la gestion des foncières par les analystes spécialisés.

La comptabilité en coût historique est adaptée aux investisseurs qui n'ont pas fixé l'échéance de leur investissement et qui mesurent la qualité de celui-ci sur le seul critère des flux dégagés dans le long terme.

Compte tenu de sa nouvelle stratégie, le groupe n'est pas en recherche de plus-values. Si les cessions d'actifs ont été arrêtées depuis 2014, il n'est néanmoins pas possible d'écarter que certains arbitrages puissent être faits, de manière marginale, dans les prochaines années, mais sans impact très significatif sur le résultat.

Compte tenu de ce nouveau modèle stratégique la méthode du coût est plus adaptée que celle de la juste valeur.

Conformément à la norme IAS 8, s'agissant d'un changement de méthode, une information comparative sur l'exercice antérieur liée à l'application rétrospective de ce changement de méthode est présentée dans les états financiers 2015.

Les impacts de ce changement de méthode sur les états financiers 2014 sont présentés ci-après. Par ailleurs des données financières pro forma présentant les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur sont présentées au § 7 de la présente annexe.

3.1 Bilan actif : Impacts du changement de méthode de valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2014

La valeur comptable des immeubles de placement inscrite dans les comptes sociaux des sociétés créées par le groupe a été prise en compte dans les comptes consolidés au lieu et place de la juste valeur. En revanche pour les regroupements d'entreprises intervenus pendant la période de rétroactivité, ce sont les valeurs de marché au jour de l'acquisition des titres qui ont été retenues, telles que reflétées dans le Documents de Référence des années concernées.

ACTIF	31.12.2014 Publié	impact du changement de méthode	31.12.2014 Retraité
Actifs non courants			
Immobilisations incorporelles	15		15
Immobilisations corporelles	143		143
Immeubles de placement	754 877	-158 858	596 019
Immeubles de placement en cours de construction	0	11 963	11 963
Ecart d'acquisition	0		0
Actifs financiers	5 245		5 245
Impôt différé actif	322		322
Total Actifs non courants	760 602	-146 895	613 707
Actifs courants			
Clients et comptes rattachés	19 121		19 121
Autres créances et comptes de régularisation	5 624		5 624
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 775		14 775
Total Actifs courants	39 520		39 520
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés			
Total Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	10 248	-1 290	8 958
Total Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	10 248	-1 290	8 958
Total Actif	810 369	-148 185	662 184

3.2 Bilan passif : Impacts du changement de méthode de valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2014

PASSIF	31.12.2014 Publié	impact du changement de méthode	31.12.2014 Retraité
Capital	31 641		31 641
Primes liées au capital	60 838		60 838
Réserve légale	3 127		3 127
Réserves consolidées	268 008	-153 319	114 689
Résultat consolidé de l'exercice	-957	5 132	4 176
Total Capitaux propres	362 657	-148 187	214 470
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières	368 064		368 064
Autres passifs financiers	16 635		16 635
Provisions à long terme	384		384
Autres passifs long terme	682		682
Total Passifs non courants	385 765		385 765
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	16 629		16 629
Autres passifs financiers courants	4 555		4 555
Dettes fiscales et sociales	6 604		6 604
Dettes fournisseurs et autres dettes	34 160		34 160
Autres provisions	0		1
Total Passifs courants	61 947		61 949
Total Passif	810 369	-148 187	662 184

3.3 Compte de résultat : Impacts du changement de méthode de valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2014

COMPTE DE RESULTAT	31.12.2014 Publié	impact du changement de méthode	31.12.2014 Retraité
Chiffre d'affaires	64 580		64 580
Achats consommés	-1 751		-1 751
Charges de personnel	-5 756		-5 756
Charges externes	-12 898		-12 898
Impôts et taxes	-7 596		-7 596
Dotations nettes aux amortissements	-51	-15 581	-15 632
Dotations nettes aux provisions	-385	2 687	2 302
Solde net des ajustements de valeur	-16 077	16 077	0
Résultat de cession des immeubles de placement		865	865
Autres produits d'exploitation	39 791	-39 435	356
Autres charges d'exploitation	-40 766	40 520	-245
Résultat opérationnel	19 092	5 133	24 224
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	52		52
Coût de l'endettement financier brut	-14 895		-14 895
Coût de l'endettement financier net	-14 843		-14 843
Autres produits et charges financiers	-5 205		-5 205
Impôts sur les résultats	0		0
Résultat net	-957	5 133	4 176

3.4 Tableau de flux de trésorerie : Impacts du changement de méthode de valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2014

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	31.12.2014 Publié	impact du changement de méthode	31.12.2014 Retraité
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net consolidé	-957	5 133	4 176
Retraitement :			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	74	12 883	12 957
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	16 077	-16 077	0
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	4 165		4 165
Plus ou moins-value de cession	149	-1 939	-1 790
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	472		472
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	19 980		19 980
Charge d'impôt	0		0
Coût de l'endettement financier net	14 859		14 859
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	34 839		34 839
Impôts versés	120		120
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	13 732		13 732
Flux net de trésorerie généré par l'activité	48 691		48 691
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations			
	Incorporelles et corporelles	-119 845	-119 845
	Financières	-1	-1
Cessions d'immobilisations	39 811		39 811
Variation des prêts et créances financières consentis	-2 015		-2 015
Incidence des variations de périmètre	0		0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-82 050		-82 050
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0		0
Dividendes versés aux minoritaires	0		0
Augmentation de capital	2 771		2 771
(Acquisition) / cession des actions propres	4 211		4 211
Emissions d'emprunts	71 065		71 065
Remboursements d'emprunts	-36 657		-36 657
Intérêts financiers nets versés	-15 011		-15 011
Subvention reçue	125		125
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	26 504		26 504
VARIATION DE TRESORERIE	-6 856		-6 856
Trésorerie d'ouverture	21 444		21 444
Trésorerie de clôture	14 588		14 588
Variation de trésorerie	-6 856		-6 856

4. Sociétés consolidées par intégration globale

4.1 Principes comptables

Sociétés consolidées par intégration globale

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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. 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 ».

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 sauf si l'allocation du prix payé inscrite dans l'acte d'acquisition prévoit cette imposition différée.

4.2. Périmètre de consolidation

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

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt		Date d'entrée dans le périmètre
			Déc. 2015	Déc. 2014	
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	100%	100%	déc-03
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	100%	100%	avr-04
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	100%	100%	sept-04
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	100%	100%	nov-04
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	100%	100%	déc-04
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	100%	100%	janv-05
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	100%	100%	mai-05
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	100%	100%	déc-05
TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G.*	100%	100%	mai-06
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G.*	100%	100%	mai-06
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G.*	100%	100%	juil-06
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	I.G.*	100%	100%	déc-06
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	I.G.*	100%	100%	déc-08
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	I.G.*	100%	100%	févr-11
SCI VERDUN	801 953 746	I.G.*	100%	100%	avr-14
SAS BANGOR	488 770 157	I.G.*	100%		nov-15
SNC RUF GESTION	418 078 226	I.G.*	100%		nov-15

*: Intégration globale

4.3 Modification du périmètre de consolidation de la période

Les titres de la SAS Bangor et sa filiale exclusive SNC RUF gestion ont été acquis par le groupe le 30 novembre 2015. La SNC RUF Gestion détient un immeuble de bureaux Le Linea situé à Puteaux (16 000 m²) en grande partie louée.

Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de cette date. Le compte de résultat consolidé de l'année 2015 ne comprend donc qu'un mois de résultat au titre de l'activité de ces deux sociétés.

Cette acquisition constitue la seule variation de périmètre intervenue au cours de l'exercice 2015.

5. Notes relatives aux postes du bilan

5.1 Immeubles de placement

5.1.1 Principes comptables

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, le groupe a opté à compter de l'exercice 2015 pour la méthode du coût en tant que méthode permanente (cf. § 3). Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants. La répartition entre valeurs non amortissables (terrain) et amortissables (construction) est établie selon les modalités fixées par les experts.

Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

En matière de composants et de durées d'utilité, le groupe a distingué :

- ✓ les immeubles développés par les sociétés elles-mêmes pour lesquels une décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût est pratiquée ;
- ✓ les autres immeubles, des composants sont identifiés à partir de trois types d'actifs immobiliers : bureaux île de France, bureaux régions et autres actifs (locaux d'activité).

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants principaux sont isolés :

- ✓ Gros œuvre ;
- ✓ Etanchéité ;
- ✓ Equipements ;
- ✓ Aménagements.

La ventilation des composants est établie par l'historique et l'aspect technique propres à chaque immeuble.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être :

- ✓ calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation
- ✓ réparti sur la durée d'utilisation des composants de l'immobilisation corporelle.

Les différentes durées d'amortissement retenues pour chacun des composants et pour chaque type d'actif sont présentées ci-après :

Durées d'amortissement par composant	Bureaux	Entrepôt	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	30 ans	55 ans
Etanchéité	15 à 20 ans	20 ans	25 ans
Equipements	20 à 50 ans	20 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 ans	10 ans	10 ans

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Les plus ou moins-values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

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.

5.1.2 Tests de perte de valeur

Les immeubles de placement font, en outre, l'objet de tests de perte de valeur au 30 juin ou au 31 décembre. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2015, le groupe a retenu 2 experts :

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

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

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

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

- ✓ Méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées
- ✓ Méthode de capitalisation des revenus nets
- ✓ Méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

5.1.3 Tableau de variation des immeubles de placement au 31 décembre 2015

en milliers d'euros	01-janv-15	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassement	Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	Variation de périmètre (*)	31-déc-15
Immeubles de placement non amortissables	196 800	17 030	(153)			(2 864)	35 030	245 843
Immeubles de placement amortissables	540 304	43 101	(4 394)		3 324	(2 281)	73 836	653 889
Immeubles de placements en valeur brute	737 104	60 131	(4 548)	-	3 324	(5 145)	108 866	899 732
Amortissements	(135 318)		1 821	(17 193)	-	816	(8 779)	(158 653)
dépréciation	(5 768)			19				(5 750)
Immeubles de placements en valeur nette	596 018	60 131	(2 727)	(17 174)	3 324	(4 329)	100 087	735 329

en milliers d'euros	01-janv-15	Acquisitions,	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassement	Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	Variation de périmètre	31-déc-15
Immeubles de placement en cours de constructions	11 963	3 312	-		(3 324)			11 952

(*) La variation de périmètre concerne l'acquisition de l'immeuble Le Linea à Puteaux (16 000 m² de bureaux) évalué au jour de l'acquisition des titres de la société RUF Gestion à 100 M€.

Les acquisitions intervenues au cours de l'année 2015 concernent principalement, pour 56,8 M€, 2 immeubles situés à Vélizy et Guyancourt (portés par la Société de la Tour Eiffel) et 3,7 M€ de travaux notamment dans le cadre du développement des réserves foncières à Massy (SCI Arman Ampère).

5.1.4 Ecart d'acquisition

(En milliers d'euros)	Comète	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Au 31.12.14					
Brut	2.350	1.873	262	8 786	13 271
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(8 786)	13 271
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-
Clôture au 31.12.15					
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	(288)	(288)
Cessions	-	-	-	288	288
Provisions	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-
Au 31.12.15					
Brut	2.350	1.873	262	8 498	12 983
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(8 498)	(12 983)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-

5.2 Autres immobilisations corporelles

5.2.1 Principes comptables

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

5.2.2 Tableau de variation des autres immobilisations corporelles

en milliers d'euros	Mobilier, Mat. Informatique	Total
Arrêté du 31.12.14	-	-
Solde net à l'ouverture	142	142
Variation de périmètre	-	-
Acquisitions	2	2
Cessions	-	-
Reclassement	-	-
Amortissement	(1)	(1)
Solde net à la clôture	143	143
Au 31.12.14	-	-
Brut	804	804
Amortissement cumulé	(661)	(661)
Valeur nette comptable	143	143
Arrêté du 31.12.15	-	-
Solde net à l'ouverture	143	143
Variation de périmètre	-	-
Acquisitions	69	69
Cessions	-	-
Reclassement	-	-
Amortissement (*)	(56)	(56)
Solde net à la clôture	155	155
Au 31.12.15	-	-
Brut	873	873
Amortissement cumulé	(717)	(717)
Valeur nette comptable	155	155

5.3 Actifs financiers non courants

5.3.1 Principes comptables

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

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

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (de gré à gré) a été déterminée par un expert indépendant qui détermine la juste valeur des instruments dérivés à partir d'un modèle de valorisation reconnu utilisant des données observables (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

✓ 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.

5.3.2 Variation des actifs financiers non courants sur la période

en milliers d'euros	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.2014	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	230	435	2 949	3 615
Augmentations	-	756	803	1 558
Reclassement	-	1 949	-	1 949
Diminutions	-	(1 624)	(42)	(1 666)
Remboursement	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	(211)	-	-	(211)
Solde net à la clôture	19	1 516	3 710	5 245
Clôture au 31.12.2015	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	19	1 516	3 710	5 245
Augmentations	-	-	128	128
Reclassement	-	(238)	238	-
Diminutions	-	(936)	(4 036)	(4 972)
Remboursement	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	203	-	-	203
Solde net à la clôture	222	341	40	603

Les autres créances immobilisées qui étaient principalement constituées de la trésorerie versée sur un compte de cash deposit en garantie du financement de la banque Saar LB ont été remboursées consécutivement au remboursement des emprunts.

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2015

Type de contrat	Date de départ	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	30-01-2016	30-07-2017		Euribor 3 mois	0,0%	37
CAP	30-01-2016	30-10-2018		Euribor 3 mois	0,1%	186
CAP	28-06-2013	13-11-2017	37 537	Euribor 3 mois	2,0%	0
TOTAL						223

5.4 Clients et créances courantes

5.4.1 Principes comptables

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.

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.

5.4.2 Clients et créances courantes au 31 décembre 2015

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Clients et comptes rattachés	18 682	19 913
Dépréciation des Clients	(831)	(792)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	17 851	19 121
Avances et acomptes versés	161	5
Personnel et comptes rattachés	-	6
Créances sur l'Etat	2 260	3 526
Fournisseurs débiteurs	10	27
Charges constatées d'avance	456	321
Créances diverses	3 708	3 902
Autres créances	6 595	7 787
Dépréciation des autres créances	(2 016)	(2 163)
Autres créances (valeur nette)	4 579	5 624

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

Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2015

- de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo entièrement dépréciées ;
- de 1.050 K€ d'avances versées sur les travaux de réaménagement de l'immeuble du Plessis Robinson (porté par la SCI Comète).

5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

5.5.1 Principes comptables

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.

5.5.2 Trésorerie nette au 31 décembre 2015

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture. Elles sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie. Il n'y a pas de risque de perte en capital sur ces valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2015.

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Valeurs mobilières de placement	50 961	3 405
Disponibilités	17 599	11 370
Total Trésorerie active	68 560	14 775
Solde créditeurs de banque	-	(188)
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	68 560	14 588

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

5.6.1 Principes comptables

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. S'agissant de la Société de la Tour Eiffel, ce classement s'opère s'il existe un engagement juridique (promesse de vente) et que la vente doit intervenir dans le délai de douze mois. Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie sont évalués à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente, et cessent d'être amortis à compter de leur classement en « actifs destinés à être cédés ».

5.6.2 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2015

en milliers d'euros	01-janv-15	Acquisitions,	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements	Reclassement	Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	Variation de périmètre	31-déc-15
Actifs destinés à être cédés	8 958		(8 958)			4 330		4 330

Les cessions intervenues en 2015 concernent la parcelle du terrain d'Orsay de Locafimo, une partie du site de Massy de la société Arman Ampère et une partie du Parc des Tanneries - Strasbourg - Bât E de la société Locafimo. Le solde correspond à la promesse de vente signée pour la cession d'un bâtiment technique à Bobigny (porté par la SCI Berges de l'Ourcq).

5.7 Capitaux propres et paiements en actions

5.7.1 Principes comptables

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

La juste valeur des actions gratuites et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution. Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

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

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

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

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

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.

5.7.2 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 2013	6 253 916	5	31 270	58 438	89 708
Augmentation de capital	74 265	-	371	2 400	2 771
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	6 328 181	5	31 641	60 838	92 479
Augmentation de capital	3 135 566	-	15 678	165 809	181 487
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-1 594	-1 594
Dividendes versés	-	-	-	-21 486	-21 486
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2015	9 463 747	5	47 319	203 567	250 886

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. L'augmentation de capital résulte principalement d'une augmentation de capital de 181,5 M€

5.7.3 Emission d'options sur actions

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 1 ^{er} janvier 2015	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	Ajustement post distribution	En circulation au 31 déc. 2015
4 septembre 2012	22 987		(22 390)		54	651
11 octobre 2012	2 477				223	2 700
11 avril 2013	14 862			(4 954)	894	10 802
TOTAL	40 326		(22 390)	(4 954)	1 171	14 153

✓ Conditions de performance :

- 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 procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

✓ Ajustement post-distribution :

En date du 29 Avril 2015 et suite à l'émission de bons de souscription d'actions, il a été procédé à l'ajustement du nombre d'actions sous option. Suite à cet ajustement, chaque option donne droit à la souscription de 1.03 actions nouvelles.

Estimation de la valeur des options

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

Date du Conseil d'Administration	Options en circulation			Options exerçables
	Nombre d'options	Date limite d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	
4 septembre 2012	651	04/09/2017	43,49	651
11 octobre 2012	2 700	11/10/2017	41,54	2 700
11 avril 2013	10 802	11/04/2018	41,54	10 802
TOTAL	14 153			14 153

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
04/09/2012	En cours	04/09/2014	41,09€	27,35€	32,62%	0,96%
11/10/2012	En cours	04/09/2014	39,24€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	42,10€	30,63€	31,08%	0,596%

5.7.4 Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 1 ^{er} janvier 2015	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31 déc. 2015	Juste valeur	Hypothèse retenue : juste valeur de l'action (en euros)
11 avril 2013	1 900			(1 267)	633	75 927	39,96
27 novembre 2015		10 500			10 500	490 245	46,69
TOTAL	1 900	10 500		(1 267)	11 133		

Le 27 novembre 2015, il a été attribué :

- 2500 actions gratuites à un mandataire social assorties de conditions de performance,
- 8 000 actions gratuites à des salariés de la société Team Conseil sans condition de performance

L'attribution des actions devient définitive aux termes d'une période de 2 ans et le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive.

- ✓ Conditions de performance Plan du 11 avril 2013 :
 - 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés
 - 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flow des trois derniers exercices.
- ✓ Conditions de performance du plan du 27 novembre 2015 pour le cadre « dirigeant » :
 - la moitié des actions sera définitivement attribuée si la progression du « résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 5 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016,
 - la totalité des actions sera définitivement attribuée si la progression du « résultat net récurrent EPRA par action » est au moins égale à 10 % entre l'exercice 2015 et l'exercice 2016.

Au 31 décembre 2015, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 11 milliers d'euros.

5.8 Emprunts et autres passifs financiers

5.8.1 Principes comptables

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

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

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

La Société de la Tour Eiffel utilise des instruments financiers (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. Ces instruments financiers sont inscrits en « autres passifs financiers » (courant ou non courant).

5.8.2 Gestion des risques financiers

✓ **Risques de marché**

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

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte soit à taux fixe soit à taux variable en utilisant des produits dérivés (caps) pour couvrir son risque d'exposition à la variation des taux. Elle ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.

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 2015, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 412,3 M€ composée d'une dette obligataire de 202,8 M€ (taux fixe de 3,3 %) et d'une dette de 209,6 M€ à taux variable (taux Eur3M + 65 pb). La dette à taux variable est couverte au 31 décembre 2015 à hauteur de 37,4 M€ par un contrat de CAP, ce qui représente un taux de couverture du risque de taux de 17,8 %. En prenant en compte la dette à taux fixe, le taux de couverture global s'élève à 58,2 %. Pour information, 2 contrats de CAP ont été souscrits en novembre 2015 à effet 30 janvier 2016, ce qui portera le montant de la couverture à environ 147 M€ au 30 janvier 2016.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2015, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2.3 M€ sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base, la baisse des frais financiers après effet des couvertures est estimée à 1.6 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent.

✓ **Risque de contrepartie**

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

✓ **Risque de liquidité**

La Société a conclu avec une banque de premier plan un emprunt destiné au financement et refinancement de l'activité du groupe. Elle a également émis un emprunt obligataire en juillet 2015.

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio de la dette sécurisée ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre.

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 6,1 ans au 31 décembre 2015 contre 3,1 ans au 31 décembre 2014 notamment suite à l'émission de l'obligation à remboursement in fine en 2025.

Le groupe a remboursé en 2015 par anticipation l'ensemble de ses financements « historiques ». Deux nouveaux emprunts ont été contractés au cours de l'exercice :

- Une obligation (Euro PP) de 200 M€ à remboursement in fine à échéance au 15 juillet 2025 et dont le taux fixe est de 3,3%,
- Un emprunt corporate de 210 M€ à remboursement in fine à échéance au 30 octobre 2018 et dont le taux est Euribor 3mois +0,65%.

Le ratio LTV est passé de 47.7 % au 31 décembre 2014 à 37,6 % au 31 décembre 2015, notamment du fait du remboursement anticipé des emprunts historiques et de l'acquisition de trois actifs en 2015, notamment financée par l'augmentation de capital.

✓ Financement et principaux covenants bancaires au 31 décembre 2015

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2015 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

en M€	Dette consolidée	LTV maximum	ICR minimum	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert)	LTV	ICR/CFF	Ratio dette sécurisée (hypothécaire)	Valeur du patrimoine libre en M€ (valeur d'expert)	Taux	Échéance	Nature du financement
Lignes Hypothécaires												
Obligation EURO PP	202,8	55%	2x	N/A	N/A	37,6%	293%	N/A	N/A	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
RCF POOL BNP	209,6	50%	2x	<20%	>500 M€	37,5%	255%	0%	916,4	Euribor3M +65 bps	30/10/2018	Corporate (Revolving Credit Facility)
TOTAL Dette bancaire	412,3											

5.8.3 Emprunts et dettes financières – Variations par nature

en milliers d'euros	31.12.2014	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Entrée de périmètre	31.12.2015
Emprunt et dettes financières	368 064	410 000	(368 917)	-	-	409 148
- Dettes sur CAP et SWAP	9 631	-	-	(9 631)	-	-
- Dépôts et caution. reçus	7 004	369	(535)	-	675	7 513
Total autres passifs financiers	16 635	369	(534)	(9 631)	675	7 514
Total des dettes non courantes	384 699	410 369	(369 450)	(9 631)	675	416 662
- Emprunt bancaires	16 074	-	(16 074)	-	-	-
- Intérêts courus	367	(367)	-	-	-	3 192
- Concours bancaires	188	-	(188)	-	-	-
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	16 629	(367)	(13 070)	-	-	3 192
- Dettes sur CAP et SWAP	4 555	-	-	(4 555)	-	-
- Dépôts et caution. reçus	-	2	-	-	-	2
Total autres passifs financiers	4 555	2	-	(4 555)	-	2
Total des dettes courantes	21 184	3 192	(16 635)	(4 555)	-	3 192
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	405 882	413 561	(386 085)	(14 186)	675	419 855

L'avance de trésorerie de l'actionnaire majoritaire d'un montant de 68 millions d'euros a été intégralement remboursée.

Le groupe a remboursé par anticipation le solde de la dette hypothécaire grâce à l'augmentation de capital et aux deux nouveaux emprunts contractés au cours de l'exercice.

Le groupe a émis en juillet 2015 un Euro PP obligataire de 200 M€ puis a souscrit un crédit renouvelable d'une maturité de 3 ans pour un montant de 210 M€ complémentaire.

L'ensemble de ces financements ont une échéance supérieure à un an et sont donc classé en passifs financiers non courants.

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

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	202,8	209,6	412,3

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,22% au 31 décembre 2015.

La dette à taux variable, d'un montant global de 209,6 M€ renvoie à un emprunt Corporate de 210 M€ couverte à hauteur de 37,4 M€ par un contrat de CAP tandis que la dette à taux fixe renvoie à l'emprunt obligataire.

5.9 Provisions

5.9.1 Principes comptables

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.

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 2015 est de 27 personnes.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 2 %),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE 2013),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 3,92%
- d'un départ à la retraite entre 65 et 67 ans.

5.9.2 Provisions à long terme et à moins d'un an

en milliers d'euros	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	TOTAL
Situation au 31.12.2014	6	266	112	384
Dotations	-	-	-	-
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	(61)	(47)	(108)
Solde à la clôture 31.12.15	6	205	65	276

Au 31 décembre 2015, seules les provisions pour indemnités de départ en retraite sont à long terme.

5.10 Impôts courants et impôts différés

5.10.1 Principes comptables

✓ **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. Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles. 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.

✓ **Imposition différée**

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opteront dans un avenir proche pour le régime SIIC, le groupe considère que l'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulte de la façon dont l'entité s'attend à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler de ces actifs et passifs. Ainsi, dans ce cadre une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

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.

✓ **Différés de paiement**

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

5.10.2 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 depuis 2004 du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées ("SIIC") et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Il en est de même de sa (ses) filiale(s) soumise(s) à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation.
- ✓ En outre ce régime de faveur implique les contraintes suivantes :
 - o Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC sauf en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause (article 208 C du Code Général des Impôts). Une suspension du régime est toutefois possible au cours d'un exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice ; la suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

- o 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. 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).
- o Les SIIC bénéficient du dispositif d'exonération de la contribution de 3% pour les distributions de dividendes effectuées à leurs actionnaires. En contrepartie, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les taux de distribution obligatoire pouvant être exonérée d'impôt sur les sociétés sont relevés de 85 % à 95 % s'agissant des résultats issus des opérations de location et de 50 % à 60 % pour les produits de cession d'immeubles ou de droits immobiliers.
- ✓ 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 :
 - o 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.
 - o 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 19 %, font l'objet d'une imposition au taux normal sous déduction de l'impôt de 19 % payé lors de cette cessation.
 - o 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.

5.10.3 Impôts différés passifs

Les impôts différés sont constituées en 2015 de l'exit-tax pour 14 756 K€ (montant actualisé compte tenu du paiement par quart sur 4 ans) au titre de la prochaine option au régime SIIC des sociétés RUF et BANGOR. Cette provision d'exit-tax constitue une dette fiscale non courante pour 11 067 K€ et une dette fiscale courante pour 3 689 K€.

5.11 Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Dettes sociales	1 009	1 110
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	4 116	5 494
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	5 124	6 604

5.12 Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Dettes fournisseurs	6 098	10 722
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	233	-
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	210	150
Avances et acomptes reçus	3 997	1 596
Clients créditeurs	-	-
Autres dettes d'exploitation	526	6 475
Produits constatés d'avance	13 779	15 218
TOTAL	24 843	34 161
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance	612	682
Autres dettes d'exploitation	-	-
TOTAL	612	682

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2015 du quittancement des loyers du 1er trimestre 2016.

6. Notes relatives aux postes du compte de résultat

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

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

6.1 Principes comptables

✓ 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.

✓ VEFA

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

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

6.1.2 Risques de contrepartie et de change

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

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

6.1.3 Chiffre d'affaires

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Produits de location	52 970	51 873
Chiffre d'affaires VEFA	756	1 760
Autres produits locatifs	11 833	10 947
Total du chiffre d'affaires	65 559	64 580

Les autres produits locatifs sont principalement des refacturations de charges locatives, notamment de taxes foncières, et taxes sur les bureaux.

Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille

Montant des paiements minimaux futurs (en milliers d'euros)	31 décembre 2015	31 décembre 2014
A moins d'un an	57 880	48 984
A plus d'un an et à moins de cinq ans	168 583	145 443
A plus de cinq ans	60 340	41 047
Total des paiements futurs	286 803	235 474

6.2 Achats consommés, charges externes, charges de personnel et impôts et taxes

6.2.1 Achats consommés

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

6.2.2 Charges de personnel

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Rémunération du personnel	(2 554)	(3 778)
Charges sociales	(1 066)	(1 506)
Charges sur paiements en actions	(21)	(472)
Total des charges de personnel	(3 641)	(5 756)

6.2.3 Charges externes

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
- Locations et charges locatives	(6 383)	(5 701)
- Entretien et réparations	(182)	(909)
- Primes d'assurance	(621)	(612)
- Divers documentation, séminaires	(29)	(30)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(2 127)	(5 103)
- Pub, publication, relations publiques	(330)	(214)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(1)	(2)
- Déplacements, missions et réceptions	(163)	(89)
- Frais postaux et de télécommunications	(62)	(42)
- Services bancaires et assimilés	(356)	(138)
- Autres services extérieurs	(170)	(58)
Total des charges externes	(10 424)	(12 898)

(1) Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs, d'administration de biens et à des honoraires non récurrent d'avocats et de conseil dans le cadre du litige d'actionnariat et des OPA en 2014.

6.2.4 Impôts et taxes

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Taxes foncières	(5 298)	(4 760)
Autres impôts et taxes	(3 063)	(2 836)
Total des impôts et taxes	(8 362)	(7 596)

6.3 Résultat de cession des immeubles de placement

6.3.1 Principes comptables

Le résultat de cession des immeubles de placement enregistre la plus ou moins-moins réalisée à l'occasion de la cession des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Le résultat de cession comprend également les droits d'enregistrement et les frais encourus dans le cadre de ces cessions.

6.3.2 Composition des résultats de cession 2015 et 2014

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
- Produits sur cession d'immeubles de placement		32 205
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés	12 766	7 230
Produits de cession	12 766	39 435
- Valeur des immeubles de placement		(33 155)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(11 166)	(5 416)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(11 166)	(38 570)
Résultat de cession des immeubles de placement	1 601	865

Les cessions réalisées en 2015 concernent :

- les immeubles destinés à être cédés de Locafimo au 31 décembre 2014 : parcelles de terrain d'Orsay ainsi que le bâtiment E du Parc des Tanneries.
- La parcelle de terrain d'Arman Ampere destinée à être cédée au 31 décembre 2014.

Au cours de l'exercice 2015, des travaux lourds de réfection de façade sont intervenus sur l'immeuble de Rueil. Ces travaux ont été exécutés suite à un sinistre qui a été indemnisé par la couverture d'assurance. Ainsi ont été présentés dans les résultats de cession la valeur nette comptable des composants sortis et en produits de cession l'indemnisation d'assurance.

Les cessions intervenues en 2014 concernent :

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

6.4 Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(2)	(1)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(17 418)	(15 631)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(17 420)	(15 632)
- Dot-Rep / Prov sur immobilisations	(752)	2 720
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	359	(110)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	61	(308)
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL Dot-Rep / Provisions	(332)	2 302

6.5 Autres produits et charges d'exploitation

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

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

6.6 Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	31.12.2015	31.12.2014
- Revenus des valeurs mobilières de placement	13	52
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	13	52
- Intérêts sur opérations de financement	(16 578)	(14 895)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(16 578)	(14 895)
TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(16 565)	(14 844)

- (1) Dont 14 388 K€ constatés suite au renversement des instruments financiers existant au 31 décembre 2014. Face à ces instruments financiers devenus sans objet suite au remboursement des emprunts sous-jacent le groupe a supporté pour 12 144 K€ de coût de rupture de swap.

6.8 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 2015	31 décembre 2014
Résultat de l'exercice	12 429	4 176
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	8.253.611	6.328 181
Résultat de base par action (€ par action)	1,51	0,67

Résultat dilué

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

(En k€)	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Résultat de l'exercice	12 429	4 176
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	8 254 363	6.298 .664
Résultat dilué par action (€ par action)	1,51	0,66

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2015 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre d'actions dilué
Actions	9 463 747
Stock-options	3 274
Actions gratuites	10 500
Actions propres	(2 399)
TOTAL	9 475 122

7. Informations sur le modèle de la juste valeur

7.1 Juste valeur des immeubles de placement

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

Le groupe a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût, et doit néanmoins fournir la juste valeur des immeubles de placement dans son annexe aux comptes consolidés :

(en milliers d'euros)	Au 31/12/15		Au 31/12/14	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeuble de placement	911 002	747 282	754 877	607 982
Immeubles destinés à être cédés	4 330	4 330	10 248	8 958
Total patrimoine	915 332	751 612	765 125	616 940

7.2 Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur de la dette obligataire est déterminée au moyen d'un modèle de calcul reposant sur des données observables, correspondant au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par IFRS 7.

8. Parties liées

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2015 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Philippe LEMOINE, directeur général	2014	2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice	50 962 €	303 821 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	0 €	116 725 €
TOTAL	50 962 €	420 546 €

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2015 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
Philippe LEMOINE, directeur général	na	na	na	0	na	na
Total	néant					

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2015 à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	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 (§ 5.7.4)
Philippe LEMOINE, directeur général	plan n° 11 du 27/11/15	2 500	116 725,00 €	27/11/17	27/11/19	*

* Les calculs de ce critère feront l'objet d'une vérification par les Commissaires aux comptes. Sa réalisation sera constatée par le conseil d'administration à la date d'attribution définitive (soit 2 ans après la date d'attribution).

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2015 pour chaque dirigeant mandataire social			
nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2015	Conditions d'acquisition
Philippe LEMOINE	na	0	na
Total	néant		

9. Engagements hors bilan

9.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

- ✓ Engagements donnés : Aucun engagement donné.
- ✓ Engagements reçus : Aucun engagement reçu.

9.2 Engagements hors bilan liés au financement de la société

- ✓ Engagements donnés : Aucun engagement donné
- ✓ Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-15	31-déc-14
Cautions locataires			38 206	6 523
Divers				
Cautions en garantie de paiement (Bobigny)	03/11/2015	15/11/2016	213	
Complément de prix cession Massy	22/07/2011	21/07/2016		420
Participation financière sur travaux (siège)	01/05/2013	30/04/2016	236	236
Cautions SOCIETE GENERALE (ZAC Ampère Massy)	23/09/2013	31/12/2016	3 800	3 800
			4 249	4 456

Une garantie, délivrée pour un montant maximum de 15M€ par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions le 18 décembre 2014, au titre de l'activité de gestion immobilière de la société Team Conseil, a été renouvelée le 22 décembre 2014 pour l'année 2015.

9.2 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur

Engagements donnés :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	31-déc-15	31-déc-14
Promesses de vente d'immeubles				
Bâtiment E Parc des Tanneries, Strasbourg	23/06/2011	30/09/2014		1 400
Parcelle terrain Orsay	07/02/2014	07/02/2016		1 423
Ilôt 5K3 ZAC Ampère Massy	31/01/2014	30/03/2015		7 425
Bâtiment Technique Bobigny	15/10/2015	15/11/2016	4 250	
			4 250	10 248
Engagements divers				
Promesse de financement équipements ZAC Massy (1)	18/07/2013	31/12/2016	3 800	3 800
Cautions Garantie de Paiement Trésor Public Massy	21/10/2014		1 782	3 564
Cautions Garantie de Paiement Trésor Public Massy	27/10/2014			1 535
Garantie de restitution acompte COGEDIM ZAC Massy		30/06/2016		3 500
			5 582	12 399

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

10. Evénements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2016 et l'arrêté du présent document par le Conseil d'administration :

- La Société a signé le 4 février 2016 une promesse unilatérale de vente dans le but d'acquérir un immeuble de bureaux de 11 967 m² à Guyancourt dans la zone d'aménagement de Saint-Quentin pour un prix d'achat hors droit de 23,2 M€.
- La Société a signé le 22 janvier 2016 une promesse unilatérale de vente dans le but d'acquérir un ensemble immobilier à usage de bureaux de 10 315 m² à Puteaux constitué de deux bâtiments pour un prix d'achat hors droit de 27,8 M€. A cette occasion une indemnité d'immobilisation a été versée pour 1,4 M€.

- La Société a acquis le 4 mars 2016 un ensemble immobilier à usage de bureaux à Puteaux (immeuble Bourjois) pour un prix d'achat hors droit de 27 M€.
- La Société a acquis le 8 mars 2016 un ensemble immobilier à usage de bureaux à Guyancourt pour un prix d'achat hors droit de 24,9 M€.
- Un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) a été signé le 3 février 2016 avec une entreprise du CAC40 pour la construction d'un immeuble clé en main de 4 300 m² sur son parc du Golf (Aix-en-Provence). Bénéficiant d'une certification BREEAM niveau good, cet immeuble sera livré au 4ème trimestre 2017.

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, d'autre changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2015.