

2.3 COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF

BILAN ACTIF	Du 01/01/2015 au 31/12/2015			Au 31/12/2014
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	12 005		12 005	12 005
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	55 047 035		55 047 035	38 032 213
Constructions	108 931 957	6 649 687	102 282 270	65 341 461
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	74 618	23 538	51 081	2 505
Immobilisations en cours	193 906		193 906	
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	292 131 567	43 279 642	248 851 925	190 830 966
Créances rattachées à des participations	69 365 734		69 365 734	75 840 021
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				103 029
TOTAL I	525 756 822	49 952 866	475 803 955	370 162 199
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens				
production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				177 128
<i>Créances (3)</i>				
Clients et comptes rattachés	2 368 473	585 730	1 782 743	2 633 953
Autres	399 423 049		399 423 049	48 557 688
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres	125 765		125 765	
Autres titres	29 258 140		29 258 140	1 388 475
<i>Instruments de trésorerie</i>				
Disponibilités	6 988 384		6 988 384	2 007 494
Charges constatées d'avance (3)	64 562		64 562	50 668
TOTAL II	438 468 373	585 730	437 882 643	54 815 406
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	783 895	783 895	84 736
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecart de conversion actif	V			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	965 009 089	50 538 596	914 470 493	425 062 342
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

BILAN PASSIF

BILAN PASSIF	Du 01/01/2015	Du 01/01/2014
	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé)	47 318 735	31 640 905
Prime d'émission, de fusion, d'apport	203 567 285	60 837 787
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	3 175 590	3 126 958
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres	215 933 372	215 933 372
Report à nouveau		1 253 652
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	12 929 139	5 690 171
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	36 572	
TOTAL I	482 960 694	318 482 845
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		47 243
TOTAL II		47 243
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	203 055 890	
Emprunts et dettes :		
- Auprès des établissements de crédit (2)	210 144 415	13 689 645
- Financières divers (3)	12 610 899	83 842 285
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	1 718 048	6 201 272
- Fiscales et sociales	846 630	743 333
- Sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066
Autres dettes	362 627	202 642
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	2 761 222	1 843 011
TOTAL III	431 509 799	106 532 254
Ecart de conversion passif	IV	
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	914 470 493	425 062 342
(1) Dont à plus d'un an	412 021 892	76 564 957
(1) Dont à moins d'un an	19 487 906	29 967 297
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	7 913	7 913
(3) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2015			Au 31/12/2014
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	12 247 112		12 247 112	5 906 041
Chiffre d'affaires net	12 247 112		12 247 112	5 906 041
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 945	
Autres produits			1 412	5
TOTAL I			12 251 469	5 906 046
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			4 220 007	9 163 407
Impôts, taxes et versements assimilés			1 188 060	218 888
Salaires et traitements			300 000	409 659
Charges sociales			118 694	144 101
Dotations aux :				
- Amortissements sur immobilisations			2 977 140	840 084
- Provisions sur immobilisations				
- Provisions sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			210 004	150 020
TOTAL II			9 013 905	10 924 156
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			3 237 564	(5 018 110)
Bénéfice attribué ou perte transférée				III
Perte supportée ou bénéfice transféré				IV
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			7 239 229	42 310 515
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			20 808	9 626
Reprises sur provisions et transferts de charges			16 598 203	3 369 719
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			60 403	16 401
TOTAL V			23 918 643	45 706 260
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				32 795 697
Intérêts et charges assimilées (4)			14 015 314	1 297 870
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			29 980	1 014 449
TOTAL VI			14 045 294	35 108 016
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			9 873 350	10 598 244
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			13 110 914	5 580 135

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		145 871
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	47 243	
TOTAL VII	47 243	145 871
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	49	778
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	181 726	35 058
TOTAL VIII	181 774	35 835
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(134 531)	110 036
Participations des salariés	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	47 243
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	36 217 355	51 758 177
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	23 288 216	46 068 007
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	12 929 139	5 690 171
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>		
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	7 239 229	
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	10 331 143	

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

(Article R. 123-195 et R. 123-196 du Code de Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2015 dont le total du bilan avant répartition est de 914 470 493 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégagant un résultat de 12 929 139 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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 SIIC, avec effet au 1er janvier 2004.

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Opérations sur le capital

1.1 Acompte sur dividendes 2015

Il n'a pas été versé d'acompte sur dividendes sur l'exercice clos le 31 décembre 2015.

1.2 Levée d'option du plan de souscription d'actions du 15 octobre 2009

La levée d'option du plan du 15 octobre 2009 a amené la constatation d'une augmentation de capital de 28 427 actions au taux nominal de 5 €, soit une augmentation de capital de 142 135 €. Il a été constaté une prime d'émission de 1 164 086 €.

1.3 Levée d'option du plan de souscription d'actions du 4 septembre 2012

La levée d'option du plan du 4 septembre 2012 a amené la constatation d'une augmentation de capital de 33 680 actions au taux nominal de 5 €, soit une augmentation de capital de 168 400 €. Il a été constaté une prime d'émission de 1 296 343 €.

1.4 Attribution d'actions gratuites : Plan du 4 septembre 2012

10 000 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2014, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 50 000 €.

1.5 Attribution d'actions gratuites : Plan du 11 octobre 2012

158 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2014, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 790 €.

1.6 Attribution d'actions gratuites : Plan du 5 décembre 2012

2 000 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2014, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 10 000 €.

1.7 Attribution d'actions gratuites : Plan du 11 avril 2013

633 actions gratuites ont été attribuées définitivement sur ce plan. Au 31 décembre 2015, les droits acquis ont été constatés par prélèvement sur le compte de primes d'émission pour un montant de 3 165 €.

1.8 Bons de souscription d'actions

Sur l'exercice 2015 les bons de souscription d'actions exercés ont donné lieu à l'émission de 3 111 933 actions soit une augmentation de capital de 15 559 665 € et une prime d'émission de 164 934 449 euros.

1.9 Levée de stock options

Une augmentation de capital de 111 950 euros a été réalisée par l'exercice de la levée de 22 390 options de souscription d'actions. La prime d'émission s'est élevée à 861 791 euros.

1.10 Augmentation de capital réservée aux salariés

610 actions nouvelles ont été émises dans le cadre du PEE. L'augmentation de capital s'est élevée à 3 050 euros et la prime d'émission à 18 831 euros.

2. Acquisitions et cessions d'immobilisations

2.1 Immobilisations corporelles

Un immeuble situé au 4 bis rue de la Redoute à Guyancourt a été acheté le 17 avril 2015 pour une valeur de 28 050 000 € HT à la société SCCV BERLIOZ. Le coût de revient (y compris les frais d'acquisition comptabilisés) s'élève à 28 625 550 € HT.

Un immeuble situé au 17 rue Paul Dautier au Vauban à Vélizy Villacoublay a été acheté le 25 mars 2015 pour une valeur de 25 641 880 € HT à la société FONDS INSTITUTIONNEL FRANCAIS. Le coût de revient (y compris les frais d'acquisition comptabilisés) s'élève à 28 166 954 € HT.

2.2. Portefeuille titres

Le 30 novembre 2015 la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL a acquis les actions libres de toutes charges de la SAS BANGOR auprès de la société JPMORGAN EUROPEAN PROPERTY HOLDING LUXEMBOURG 5 SARL.

Le 30 novembre 2015 la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL a également acquis la part sociale libre de toutes charges de la SNC RUF GESTION auprès de la société LINEA EURL.

Les frais d'acquisitions des titres sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

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

3. Dépréciation des titres

Au 31 Décembre 2015, les titres de la SAS LOCAFIMO ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 12 576 000 €. La provision s'élève désormais à 41 692 962 €.

Au 31 Décembre 2015, les titres de la SCI COMETE ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 3 937 423 €. La provision s'élève désormais à 1 586 680 €.

Par ailleurs, les titres de la SCI BERGES DE L'OURQ ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation à 100 % soit 990 €.

4. Financement

4.1. Remboursement d'emprunts

La Société de la Tour Eiffel a procédé au remboursement anticipé des emprunts suivants :

- Le 3 février 2015, remboursement du solde de l'emprunt (soit 6 346 088 €) auprès de la banque Société Générale finançant l'immeuble de Saint-Cloud.

- Le 10 novembre 2015, remboursement du solde de l'emprunt (soit 7 050 420 €) auprès de la banque Crédit Agricole CIB finançant l'immeuble Energy II.

Par conséquent les instruments de couvertures suivants adossés à ces lignes de crédits ont été rompus :

- Contrat de SWAP au taux garanti de 1,50 % auprès de la banque Crédit Agricole CIB, relatif à l'emprunt finançant l'immeuble Energy II.

- Contrat de SWAP au taux garanti de 4,61 % auprès de la banque Société Générale, relatif à l'emprunt finançant l'immeuble de Saint-Cloud.

4.2. Nouveaux emprunts

La société de la Tour Eiffel a contracté deux nouveaux emprunts sur l'année 2015 :

- Le 15 juillet 2015, signature d'un emprunt obligataire auprès d'ODDO & CIE et ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS pour un montant nominal de 200 000 000 € à échéance du 15 juillet 2025 (10 ans) au taux fixe de 3,30 % par an.

- Le 30 octobre 2015, signature d'un emprunt auprès de BNP PARIBAS pour un montant nominal de 210 000 000 € à échéance du 30 octobre 2018 (3 ans). Au titre de chaque période d'intérêt, chaque tirage, et le cas échéant, chaque tirage renouvelé, sera producteur d'intérêts au taux annuel égal à la somme de l'Euribor 3 mois et de la marge.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

- Le 22 janvier 2016 la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL a signé une promesse unilatérale de vente avec la SCI DION BOUTON 2010, représentée par la société MACIFIMO, pour acquérir un ensemble immobilier composé de deux bâtiments situés au 56 quai de Dion Bouton à Puteaux moyennant un prix de vente fixé à 27 780 000 €.

- Le 4 février 2016 la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL a signé une promesse unilatérale de vente avec la Société COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LA CNP CIMO pour acquérir un ensemble immobilier composé de cinq bâtiments situés au 19 avenue du Centre à Guyancourt moyennant un prix de vente fixé à 23 217 772 €.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Immobilisations corporelles

1. Terrains et Constructions

1.1. Règles générales

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition. La société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

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) ;
- 10 % (Immeuble Suresnes) ;
- 20 % (Immeuble situé à St Cloud) ;
- 10 % (Immeuble Vauban situé à Vélizy) ;
- 10 % (Immeuble Berlioz situé à Guyancourt).

Chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre suivant le mode linéaire selon le plan suivant :

Structure	35 à 60 ans
Étanchéité	15 et 30 ans
Équipements	20 et 50 ans
Aménagements	10 à 50 ans

Au 31 Décembre 2015, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

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.

Il n'a pas été constaté de dépréciations sur les immeubles au 31 décembre 2015.

Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire selon le plan suivant :

Matériel de bureau	3 ans
Mobilier	5 ans

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

Valeurs mobilières de placement et actions propres

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. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2015, la société possède 2 399 actions pour un montant de 125 765 euros.

Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. 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.

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 2015, la provision pour dépréciation de la créance du locataire Lee Cooper occupant l'immeuble situé à Amiens, et provisionnée depuis Décembre 2010, a été maintenue pour un montant de 585 730 €. 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. La société attend l'émission d'un certificat d'irrecouvrabilité pour solder la créance douteuse et la dépréciation correspondante.

Frais d'émission d'emprunts

Le solde des frais d'émission d'emprunts relatifs aux emprunts remboursés sur 2015 a été amorti en totalité à la date de remboursement des emprunts. Ces frais avaient fait l'objet d'un transfert de charges d'exploitation en 2012 et avaient été amortis sur la durée des emprunts.

Les frais d'émissions d'emprunts relatifs aux deux emprunts souscrits en 2015 ont fait l'objet d'un transfert de charges d'exploitation sur l'année 2015 et sont amortis sur la durée des emprunts.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

Au titre de l'année 2015, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à 210 000 €. En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 303 821 €.

Affectation du résultat 2014

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2015 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2014, soit 5 690 171 € augmenté du report à nouveau d'un montant de 1 253 652 € à la réserve légale afin de la doter à plein pour un montant de 48 632 €.

En outre, l'Assemblée Générale décide de procéder à la distribution d'un dividende de 3 € par action prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 6 895 191 € et pour le solde sur la prime d'émission à hauteur de 21 486 312 €, soit pour un montant total de 28 381 503 €.

	(en euros)
Résultat de l'exercice	5 690 171
Report à nouveau antérieur	1 253 652
Affectation à la réserve légale (pour la doter à plein)	(48 632)
Bénéfice distribuable de l'exercice	6 895 191
Solde prélevé sur le compte « prime d'émission »	21 486 312
Formant un dividende de	28 381 503

Résultat financier - remontée de résultats 2015

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'arrêt des comptes le 31 Décembre.

Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2015 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 Décembre 2015, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2015 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

Résultat fiscal - suivi des obligations du régime SIIC

Le résultat comptable 2015 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 12 929 K€ et le résultat fiscal à (254) K€.

1. Résultat fiscal exonéré et suivi des obligations de distribution

Le Résultat Fiscal exonéré 2015 s'élève à 2 319 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 1 267 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 95 %,
- 12 K€ provenant des plus ou moins-values de cession et soumis à une obligation de distribution de 60%,
- 1 040 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

2. Résultat Fiscal imposable

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2015 s'élève à (2 573) K€ et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée.

À la clôture 2015, le déficit reportable de l'activité imposable s'élève à 25 282 K€.

Plans d'options de souscription d'actions

Synthèse des plans de souscription d'actions émis, attribués, encore en vigueur et caduques

Date de l'assemblée générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nombre d'options attribuées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options radiées ou caduques	Nombre d'actions potentielles	Nombre d'actions ajusté
29/03/2007	15/10/2009	Du 15/10/09 Au 15/10/14	45,95	28 427	28 427			
24/05/2012	04/09/2012	Du 04/09/12 Au 04/09/17	43,49	85 000	56 070	28 333	597	651
24/05/2012	11/10/2012	Du 11/10/12 Au 11/10/17	41,54	14 862		12 385	2 477	2 700
24/05/2012	11/04/2013	Du 11/04/13 Au 11/04/18	44,56	14 862		4 954	9 908	10 802
TOTAL							12 982	14 153

Suivi des attributions d'actions gratuites

1. Synthèse des actions gratuites attribuées

Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nombre d'actions gratuites attribuées	Nombre d'actions caduques	Nombre d'actions attribuées	Nombre d'actions potentielles
04/09/2012	04/09/2015	2 ans	30 000	20 000	10 000	
11/10/2012	11/10/2015	2 ans	1 900	1 742	158	
05/12/2012	05/12/2015	2 ans	2 100	100	2 000	
11/04/2013	11/04/2015	2 ans	1 900	1 267	633	
27/11/2015	27/11/2017	2 ans	10 500			10 500
TOTAL						10 500

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.

2. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2015 est le suivant :

- Résultat net par action 2015 : 1,37 €
- Résultat net dilué par action 2015 théorique : 1,36 €

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.

Engagements financiers

1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- 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 2015, la dotation restant à verser s'élève à 30 000 €.
- Le 18 septembre 2013, la Société Générale a émis une caution bancaire de 2 657 K€ jusqu'au 31 décembre 2016 garantissant l'engagement pris par la SCI ARMAN AMPÈRE de participer au financement des équipements publics de la ZAC Ampère dans le cadre du permis de construire du projet Power Park. La Société de la Tour Eiffel s'engage à couvrir les sommes dues en cas de mise en jeu du cautionnement.
- Caution délivrée par la Société de la Tour Eiffel en garantie du paiement par la SCI ARMAN AMPÈRE de la redevance pour création de locaux à usage de bureaux réclamée par la direction régionale des finances publiques d'Ile de France le 21 octobre 2014 pour un montant de 1 782 K€.

2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

- Une garantie à première demande a été émise le 20 mars 2014 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 130 000 € indexé annuellement.
- Une garantie autonome a été émise le 31 mars 2015 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Yokogawa en substitution du dépôt de garantie dû par le locataire de l'actif Le Vauban et ce jusqu'au 31 août 2021. Le montant est plafonné à un montant de 533 000 € indexé annuellement.
- Un contrat CAP a été signé avec le Crédit Agricole d'Ile de France le 30/01/2016 en faveur de la Société de la Tour Eiffel pour un montant notionnel de 50 000 K€, au taux de 0,00 % et à échéance du 30 juillet 2017.
- Un contrat CAP a été signé avec le Crédit Agricole d'Ile de France le 30/01/2016 en faveur de la Société de la Tour Eiffel pour un montant notionnel de 60 000 K€, au taux de 0,10 % et à échéance du 30 octobre 2018.

3. Engagements réciproques

Des offres fermes ont été conclues en vue de l'acquisition par la Société de la Tour Eiffel de deux immeubles (Guyancourt et Puteaux) acceptées par les vendeurs pour un montant de 53 400 K€.

Financement des filiales

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.

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.

Indemnité de départ

Il est prévu que le Directeur Général, Philippe Lemoine, en place depuis le 17 octobre 2014 n'aura droit à aucune indemnité de départ.

Indemnité de départ à la retraite

Au 31 décembre 2015, il n'y a pas de personnel éligible à l'indemnité de départ à la retraite.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Au cours de l'exercice 2015, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 220 K€ au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

ETAT DES IMMOBILISATIONS

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 005		
TOTAL	12 005		
Immobilisations corporelles			
Terrains	38 032 213		17 014 822
Constructions :	69 153 195		39 926 751
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations :			
- Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier	18 016		56 603
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			59 850 308
Avances et acomptes			
TOTAL	107 203 423		116 848 483
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	326 548 832		41 422 756
- Participations			
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	103 029		
TOTAL	326 651 861		41 422 756
TOTAL GENERAL	433 867 289		158 271 239

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des immos en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des immos en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			12 005	
TOTAL			12 005	
Terrains			55 047 035	
Constructions :		147 989	108 931 957	
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations :				
- Gales, agencés et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencés et aménagt. divers				
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier			74 618	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	59 656 402		193 906	
Avances et acomptes				
TOTAL	59 656 402	147 989	164 247 516	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	6 474 287		361 497 301	
- Participations				
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		103 029		
TOTAL	6 474 287	103 029	361 497 301	
TOTAL GENERAL	66 130 689	251 018	525 756 822	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre	3 811 734	2 840 789	2 836	6 649 687
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage Industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et Informatique, mobilier	15 511	8 027		23 538
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	3 827 245	2 848 816	2 836	6 673 224
TOTAL GENERAL	3 827 245	2 848 816	2 836	6 673 224

CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Rprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée ①	Mode dégressif ②	Amort. fiscal exceptionnel ③	Différentiel de durée ④	Mode dégressif ⑤	Amort. fiscal exceptionnel ⑥	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et développement							
Autres postes d'immo. incorporelles							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencés et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage Industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et Informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE	

CADRE C				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amortissement	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	84 736	827 482	128 324	783 895
Primes de remboursement des obligations				

ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
Provisions pour :				
- Reconstitution des gisements				
- Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires		36 572		36 572
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger :				
- Avant le 01.01.1992				
- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL		36 572		36 572
Risques et charges				
Provisions pour :				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
- Pensions et obligations				
- Impôts	47 243		47 243	
- Renouvellement des Immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL	47 243		47 243	

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations :				
- Incorporelles				
- Corporelles				
- Titres mis en équivalence				
- Titres de participations	59 877 845		16 598 203	43 279 642
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	585 730			585 730
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	60 463 575		16 598 203	43 865 372
TOTAL GENERAL	60 510 818	36 572	16 645 446	43 901 945
Dont dotations et reprises :				
- D'exploitation				
- Financières			16 598 203	
- Exceptionnelles		36 572	47 243	
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>				

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

CREANCES	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	69 365 734		69 365 734
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	700 347	700 347	
Autres créances clients	1 668 126	1 668 126	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et compte rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	312 071	312 071	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	398 595 738	398 595 738	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	515 241	515 241	
Charges constatées d'avance	64 562	64 562	
TOTAL	471 221 818	401 856 084	69 365 734
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

DETTES	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	203 055 890	203 055 890		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	7 913	7 913		
- A plus d'1 an à l'origine	210 136 502	210 136 502		
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	2 021 892	2 021 892		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 718 048	1 718 048		
Personnel et comptes rattachés	50 000	50 000		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	61 774	61 774		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	685 127	685 127		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	49 728	49 728		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066		
Groupe et associés (2)	10 589 007	10 589 007		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	362 627	362 627		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	2 761 222	2 761 222		
TOTAL	431 509 799	431 509 799		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles		
Participations	292 131 567	
Créances rattachées à des participations	69 365 734	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	567 452	
Autres créances	398 595 738	
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Auprès des établissements de crédit - Financières divers	10 379 004	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	318 247	
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

commentaire

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR
(Article R. 123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 055 890	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	136 502	58 381
Emprunts et dettes financières diverses	1 244	474 741
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 207 621	6 091 259
Dettes fiscales et sociales	125 353	41 866
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	168 522	84 082
TOTAL	4 695 132	6 750 329

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
Créances rattachées à des participations	132 588	149 404
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	595 407	2 236 444
Autres créances	190 369	158 427
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	287	
TOTAL	918 651	2 544 275

PRODUITS ET CHARGES CONSTATES D'AVANCE

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
- D'exploitation	2 761 222	1 843 011
Produits : - Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL	2 761 222	1 843 011

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
- D'exploitation	64 562	50 668
Charges : - Financières		
- Exceptionnelles		
TOTAL	64 562	50 668

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	Montant net	Durée d'amortissement restant à courir (années)
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	783 895	(7)
Charges à étaler		
TOTAL	783 895	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	318 482 845
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	318 482 845
Variation : - Du capital	15 677 830
- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	15 677 830
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	334 160 675
Variation : - Du capital	
- Des primes, réserves, report à nouveau	141 524 478
- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	36 572
Autres variations	7 238 968
Variations en cours d'exercice	148 800 018
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	482 960 693
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	148 800 018
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	148 800 018

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	6 328 181	5.00000	31 640 905
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	3 135 566	5.00000	15 677 830
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	9 463 747	5.00000	47 318 735

VENTILIATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux (%)
Ventes de marchandises		
Ventes de prestations de services	10 472 839	85.51
Produits des activités annexes	1 774 274	14.49
TOTAL	12 247 112	

Commentaire :

Un contrat de refacturation a été signé entre la Société de la Tour Eiffel et ses filiales afin de préciser 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, etc.).

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel est principalement composé de refacturation aux filiales du groupe des services rendus en matière d'immobilier, d'administration, d'asset management, de financement et de conseil par la société de moyen du groupe (Team Conseil) et des loyers et des charges refacturés aux locataires.

TRANSFERT DE CHARGES

Nature des transferts de charges	Montant
INDEMNITES ASSURANCES	2 945
TOTAL	2 945

DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
CHARGES EXCEPTIONNELLES	49	
DOT.AMORT.EXCEPT.IMMOBIL.	145 153	
DOTATION FRAIS/TITRES	36 572	
REP PROV RISQ ET CHGE EXC		47 243
TOTAL	181 774	47 243

LISTE DES FILIALES (plus de 50%)

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société).										
SAS TEAM CONSEIL	150 000	(57 828)	100.00	4 117 533	4 117 533	1 756 511		4 815 692	(79 435)	128 393
SCI 153 AV JEAN JA	152	104 434	99.00	5 094 425	5 094 425	6 127 281		2 655 463	289 627	286 731
SCI NOWA	5 293 090	5 293 096	99.99	14 526 401	14 526 401	13 354 607		4 866 270	1 260 118	1 260 116
SCI BERGES DE L'O	1 000	1 000	99.00	990	990	10 776 812		1 586 803	(135 314)	(133 961)
SCI COMETE	1 000	1 000	99.00	16 375 070	14 788 390	25 368 422		2 738 515	(1 759 944)	(1 742 345)
SCI CHAMPIGNY CA	1 000	43 020	99.00	990	990	26 852 237		3 157 309	(417 593)	(413 417)
SCI ETUPES DE L'AL	1 000	1 000	99.00	990	990	10 023 161		2 177 035	205 691	203 634
SCI CAEN COLLOME	1 000	1 000	99.00	990	990	24 390 829		2 381 304	(442 444)	(438 020)
SCI RUEIL NATIONAL	1 000	140 684	99.00	990	990	34 904 142		(38 406)	(2 769 827)	(2 742 129)
SCI VERDUN	1 000	1 000	99.00	990	990	25 318 277		2 267 242	599 439	593 444
SCI ARMAN F02	11 192 100	11 643 056	99.99	20 254 699	20 254 699	67 733 442		5 785 263	(2 739 224)	(2 739 222)
SAS BANGOR	175 000	2 969 623	100.00	41 422 756	41 422 756	49 150 394			559 037	
SCI MONTROUGE A	1 000	363 818	99.00	990	990	25 338 779		2 543 523	33 761	33 423
SAS LOCAFIMO	3 989 590	85 244 592	100.00	190 333 74	148 640 78	143 375 81		14 715 127	1 409 888	3 779 003