Rapport annuel 2007

L'immobilier par nature

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Sommaire

Corporate

Entretien avec Mark Inch & Robert Waterland p.02/05

Chiffres clés p.06/07

Équipe dirigeante p.08/09

Faits marquants 2007 p.10/11

Naissance des Parcs Eiffel p.12/13

L'immobilier au service de l'épargne

Le marché p.16/17
La stratégie p.18/19
Les expertises p.20/21

La performance durable

Le patrimoine p.24/25
Bureaux p.26/27
Parcs d'affaires p.28/29
Activités p.30/31
Entrepôts p.32/33
Résidences médicalisées p.34/35
Le développement durable et la Fondation p.36/37
Les perspectives 2008 p.38/39
La Bourse p.40/41
Informations financières p.42/44

Rapport financier

Message du Directeur financier p.46
Rapport de gestion p.47/86
Comptes consolidés p.87/124
Comptes sociaux p.125/150
Rapport du Président du Conseil d'administration p.151/156
Résolutions p.157/164

Digne héritière de la Société fondée par Gustave Eiffel en 1889, la Société de la Tour Eiffel est une foncière cotée, dédiée à l'investissement dans l'immobilier d'entreprise. Bénéficiant du statut SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) depuis janvier 2004, la Société a construit depuis lors un patrimoine de qualité et équilibré. Essentiellement composé de bureaux et de parcs d'affaires périurbains, celui-ci est valorisé 1 190 millions d'euros pour 711 139 m² (et 160 000 m² de réserves foncières). Il se répartit de manière équilibrée entre l'Île-de-France et les régions.

Constitué par une équipe expérimentée privilégiant la qualité du patrimoine immobilier avant tout, ce portefeuille est bâti suivant une stratégie ambitieuse et rigoureuse visant des actifs offrant un rendement élevé. Forte d'un socle de 450 locataires dont 80 % des loyers sont assurés jusqu'en 2011, la Société de la Tour Eiffel a décidé depuis 2006 de développer ses réserves foncières. La construction de bureaux neufs préloués constitue une importante source de croissance pour le Groupe.

Cette stratégie d'investissement qui vise à bâtir un portefeuille d'immobilier d'entreprise de qualité aux revenus sécurisés et au fort potentiel de développement, permet d'assurer un rendement régulier et pérenne à ses actionnaires. Conformément à ses engagements, la Société de la Tour Eiffel reverse 90 % de ses résultats aux détenteurs de ses titres, tout en bâtissant un beau patrimoine, ce qui en fait un véritable placement anticrise.

— L'histoire

1889 : Création de la Société de la Tour Eiffel par Gustave Eiffel.
1979 : La Ville de Paris reprend la gestion du monument.
La Société de la Tour Eiffel devient une société cotée dormante.
2003 : Renaissance de la Société rachetée par Awon Group,
soutenu par le fonds Soros Real Estate Investors.
2004 : Mark Inch et Robert Waterland font de la Société de la Tour Eiffel
la première nouvelle SIIC cotée à la Bourse de Paris.

— Les résultats 2007

Loyers	72,4 millions d'euros	+ 32 %
Résultat opérationnel courant*	52,4 millions d'euros	+ 42 %
Résultat net part du Groupe	91,6 millions d'euros	- 22 %
Cash flow courant**	29,6 millions d'euros	+ 20 %
Dividende par action	6 euros	+ 20 %

** détails en page 44*
*** hors 6,2 millions d'euros de charges 2007 d'exit tax*

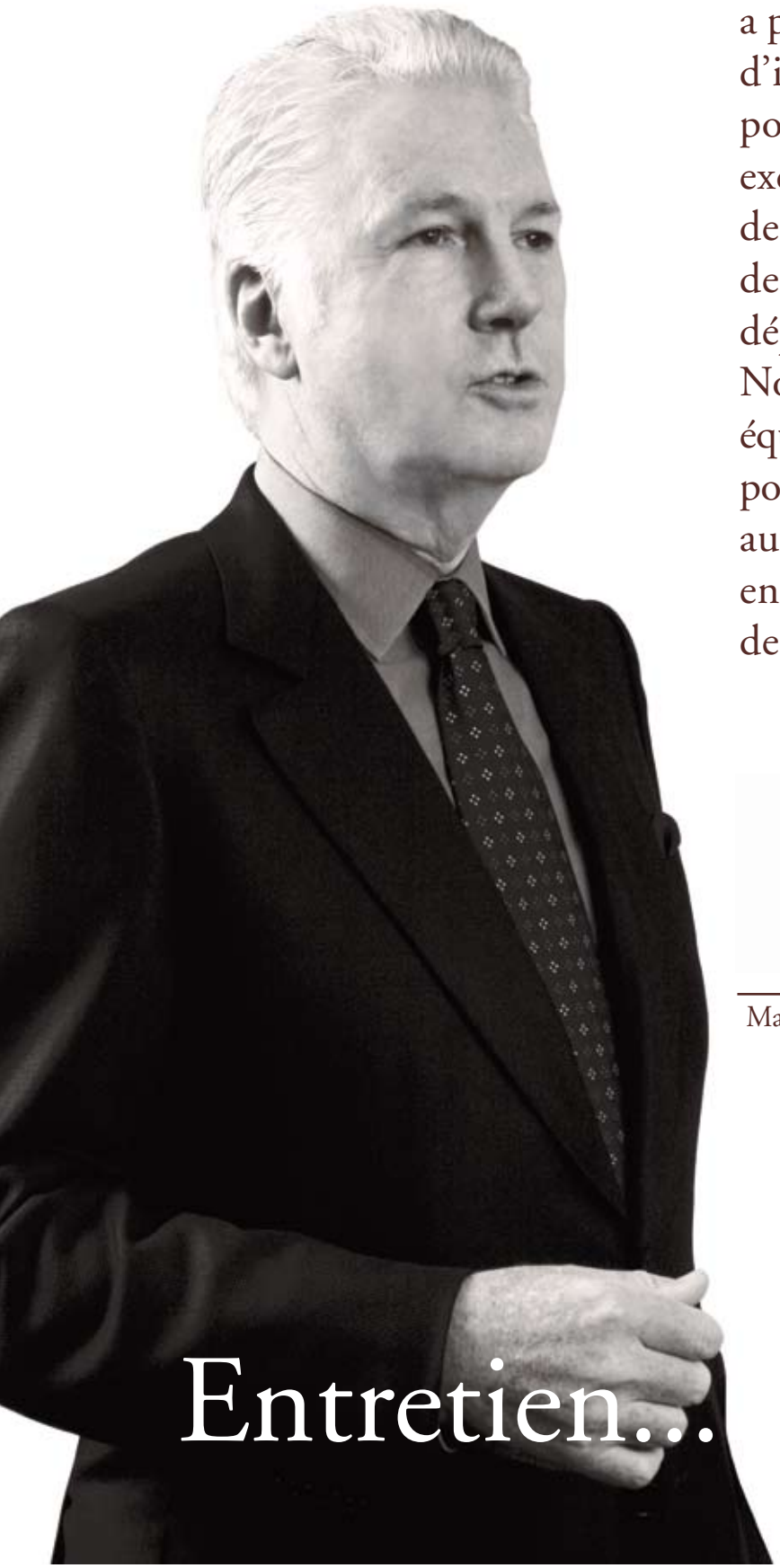
— Le portefeuille immobilier***

711 139 m² de bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, locaux d'activités et résidences médicalisées

1 190 millions d'euros de portefeuille d'engagements

92 % de taux d'occupation financier

**** au 31 décembre 2007*



Entretien...

« La Société de la Tour Eiffel a poursuivi le développement d'immeubles neufs sans prendre pour autant de risque locatif excessif. Une grande partie des immeubles en construction de la Société de la Tour Eiffel sont déjà loués totalement ou en partie. Nous affichons donc un portefeuille équilibré et de qualité avec un double potentiel de croissance : celui lié aux réserves foncières, mais aussi en raison du niveau modéré des loyers que nous pratiquons. »

Mark Inch, Président

Quel bilan tirez-vous de l'année 2007 ?

Mark Inch : Le marché de l'immobilier d'entreprise s'est très bien porté en 2007, battant même le montant de transactions record établi en 2006 et affichant une activité locative intense.
Dans ce contexte, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie qui démontre toute sa pertinence suite aux événements de l'été.

Robert Waterland : Nous avons appliqué comme prévu notre *business model* basé sur la sécurité et le développement.
La sécurité, ce sont les baux longs, tout comme la multiplicité des locataires (450), qui nous garantissent 80 % de nos loyers actuels jusqu'en 2011. Le développement, c'est l'exploitation de nos réserves foncières et la réalisation des immeubles neufs achetés sur plan qui permettent d'être en adéquation avec la demande des utilisateurs. En dehors de CityZen à Rueil-Malmaison et de Viseo à Grenoble qui ont été commercialisés au-delà de nos attentes, les nouveaux bâtiments de nos parcs à Aix (Parc du Golf) et à Nantes (Parc du Perray), par exemple, ont systématiquement trouvé preneur à la livraison.

La crise du subprime n'a pas affecté votre activité ?

M.I. : La crise du subprime est une crise de confiance de la sphère financière qui se répercute plus sur l'immobilier coté que sur l'immobilier physique. Le marché de l'immobilier d'entreprise en France se porte plutôt convenablement car la demande est – et restera sans doute – soutenue, en tout cas sur le segment qui est le nôtre : les bureaux et parcs d'affaires neufs ou récents en périphérie des grandes villes, avec des loyers modérés.

R.W. : La Société de la Tour Eiffel a su anticiper les risques en construisant un portefeuille équilibré et de qualité entre Paris/Île-de-France et les régions (40/60 en surface, 55/45 en valeur), avec en moyenne 1 300 m² par locataire (hors La Poste). Qui plus est, nous avons toujours eu une démarche traditionnelle de l'immobilier et regardé en priorité la qualité des biens et le rendement avant d'investir. L'ingénierie financière vient dans un second temps.

2007 a été marquée par la montée en puissance de la Société de la Tour Eiffel dans le neuf…

M.I. : La Société de la Tour Eiffel a en effet poursuivi le développement d'immeubles neufs sans prendre pour autant de risque locatif excessif. Une grande partie de nos projets en construction sont déjà loués totalement ou en partie.
Nous affichons donc un portefeuille homogène avec un double potentiel de croissance : celui lié aux réserves foncières, mais aussi en raison du niveau modéré des loyers que nous pratiquons.

R.W. : C'est un choix qui a été récompensé par de belles réussites en 2007 et qui le sera tout autant à l'avenir.
La forte obsolescence du parc existant de bureaux et la création d'emplois dans le secteur tertiaire vont soutenir le marché qui ne souffre pas de surproduction, loin de là. Nos 160 000 m² de réserves foncières (pour un portefeuille d'engagements total de 711 139 m²) nous offrent un important relais de croissance.
Les immeubles neufs (y compris ceux entièrement rénovés ou de moins de dix ans) représentent 57 % du portefeuille en 2007, à comparer à 46 % en 2006.

Une année active donc ?

R.W. : Nous avons acheté l'an dernier pour 135 millions d'euros d'actifs, soit moins qu'en 2006 (210 millions d'euros), mais en engageant par ailleurs la construction de près de 75 000 m² d'immeubles neufs, soit des engagements financiers de 110 millions d'euros. Nous avons par ailleurs livré quelque 36 000 m² au cours de l'exercice représentant une valeur de 43 millions d'euros. Les arbitrages d'actifs non stratégiques ont porté quant à eux sur 36 000 m² et 40,5 millions d'euros de cessions. Enfin, nous avons loué pour 35 000 m² de locaux représentant 6 millions d'euros de revenus annuels et sécurisé environ 8 millions d'euros de revenus locatifs complémentaires provenant de nos acquisitions de 2007.

avec Mark Inch…

Cela se traduit dans vos résultats…

M.I. : Notre ANR hors droits a grimpé de 22 % au cours de l'exercice 2007, pour atteindre 101,9 euros au 31 décembre contre 83,50 euros un an plus tôt. Au cours de bourse de fin d'année, cela signifie un rendement de l'action de 7,5 % !

… et sur votre dividende ?

M.I. : Le dividende versé au titre de l'exercice 2007 sera comme prévu de 6 euros par action. Les dividendes des années à venir sont eux aussi sécurisés par la structuration du portefeuille. En prime, des perspectives de croissance existent avec les nouveaux actifs en développement qui sont déjà pour la plupart préloués. Nous visons donc une progression régulière, prévisible et raisonnable du dividende. La Société de la Tour Eiffel est un placement anticrise !

Quelles sont vos perspectives pour 2008 ?

R.W. : La rationalisation du portefeuille est quasiment achevée ; il reste quelques biens non stratégiques à céder à travers des arbitrages sélectifs. Mais notre priorité, c'est bien le développement du portefeuille, par exemple, mener à bien les projets de VEFA, Porte des Lilas et Vélizy, et les opérations de reconversion ou d'extension à Massy et dans les parcs d'affaires. Nous voulons aussi rajeunir l'image de ces derniers, leur apporter des services homogènes et créer un effet de chaîne. Pour donner corps à cette stratégie, ces parcs vont être unifiés sous le label « Parc Eiffel ».

M.I. : Après avoir construit le portefeuille équilibré et de qualité qui est celui de la Société de la Tour Eiffel aujourd'hui, ce qui sécurise nos revenus pour les années à venir, le développement de nos potentiels de croissance est le sujet qui nous occupera le plus. Un projet auquel nous croyons fermement, puisque notre engagement personnel au capital de la Société de la Tour Eiffel est toujours de près de 10 % à travers Eiffel Holding qui, pour des raisons techniques, a remplacé Osiris Patrimoine.

R.W. : On peut imaginer que la correction du paysage financier qui se profilait en fin d'année va créer une certaine accalmie à moyen terme sur un marché de l'immobilier devenu plus sain et revenu à ses fondamentaux. Un tel contexte ne peut être que bénéfique pour la poursuite de notre stratégie.

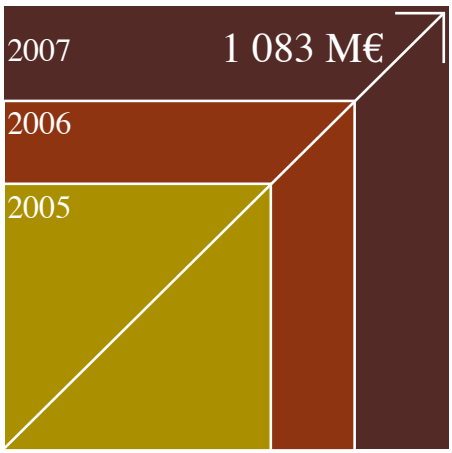
…& Robert Waterland

« La Société de la Tour Eiffel a su anticiper les risques en construisant un portefeuille équilibré et de qualité entre Paris/Île-de-France et les régions. Qui plus est, nous avons toujours eu une démarche traditionnelle de l'immobilier et regardé en priorité la qualité des biens et le rendement. »

Robert Waterland, Directeur général

Valeur du patrimoine :

Le portefeuille existant comporte 60 actifs. Il est d'une valeur globale de 1 083 millions d'euros et est composé de 1 008 millions d'euros d'actifs en exploitation et de 75 millions d'euros d'immeubles en construction pour leur valeur en coût historique apparaissant dans les comptes au 31 décembre 2007. Son taux d'occupation financier ressort au 31 décembre 2007 à 92 %.



2007 : + 25 %
1 083 millions d'euros*

2006 : + 32 %
867 millions d'euros*

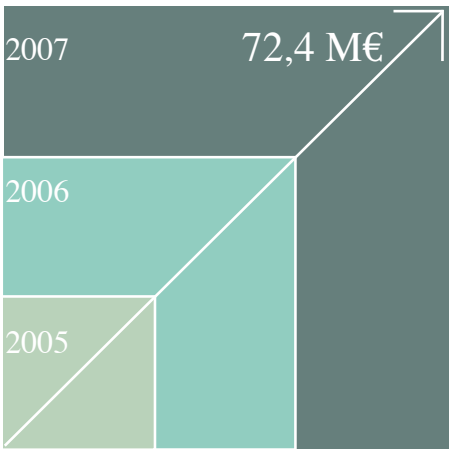
2005 : 654 millions d'euros*

** hors droits*

Loyers* :

La forte progression des loyers enregistrée par le portefeuille résulte d'une politique d'investissements dynamique, concentrée à l'origine sur des immeubles existants déjà loués, stratégie complétée plus récemment par le développement de projets neufs sur un certain nombre d'immeubles associant belle qualité et taille critique.

** loyers quittancés*



2007 : + 32 %
72,4 millions d'euros

2006 : + 102 %
54,9 millions d'euros

2005 : 27,2 millions d'euros

Depuis 2004, la Société a connu une croissance régulière de son portefeuille et de ses revenus locatifs.

Chiffres clés

Portefeuille d'engagements :

> Valeur :
1 190 millions d'euros

- Bureaux : 57 %
- Parcs d'affaires : 26 %
- Entrepôts : 9 %
- Locaux d'activités : 5 %
- Résidences médicalisées : 3 %

> Loyers* :
86 millions d'euros

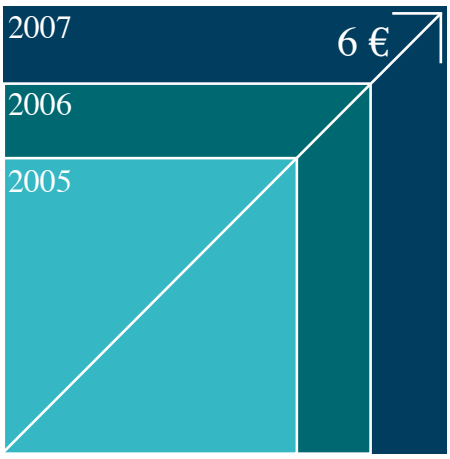
** en base annuelle*

- Bureaux : 55 %
- Parcs d'affaires : 26 %
- Entrepôts : 11 %
- Locaux d'activités : 5 %
- Résidences médicalisées : 3 %

> Surface :
711 139 m²

- Bureaux : 34 %
- Parcs d'affaires : 36 %
- Entrepôts : 16 %
- Locaux d'activités : 12 %
- Résidences médicalisées : 2 %

Dividende :



2007 : + 20 %
6 euros

2006 : + 25 %
5 euros

2005 : 4 euros

Résultat net part du Groupe :

91,6 millions d'euros

De gauche à droite :
- Jérôme Descamps, Directeur général délégué (finance) et Administrateur
- Claude Marin, Administrateur indépendant
- Robert Waterland, Directeur général
- Mark Inch, Président
- Michel Gautier, Administrateur indépendant

Équipe dirigeante

Mark Inch, Président
Après avoir commencé sa carrière en 1973 chez Jean-Claude Aaron, un des premiers promoteurs en France dans les années 1970, Mark Inch (Écossais, 57 ans, Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement. Entre 1985 et 1990, devenu Directeur de la Banque et Président de sa filiale immobilière, il multiplie les opérations mêlant l'ingénierie financière et l'immobilier, restructurant à cette occasion des sociétés en valorisant leur patrimoine immobilier (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.). Il fonde la société de conseil Franconor (une société de conseil à destination des investisseurs immobiliers anglo-saxons) au début des années 1990 avant de créer Awon Group en 1999 avec Robert Waterland. Cette nouvelle société s'impose en quelques années comme l'un des acteurs majeurs dans le domaine de l'asset management immobilier. Tous deux s'associent en juillet 2003 au fonds d'investissement Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

Robert Waterland, Directeur général
C'est en 1971 que Robert Waterland (Anglais, 59 ans, Kings School Rochester et College of Estate, FRICS) intègre le spécialiste du conseil en immobilier Jones Lang Wootton à Londres. Dès 1973, il rejoint Paris et participe à l'ouverture du bureau français du groupe. Il est nommé partenaire de Jones Lang Wootton en 1977 avant de prendre la tête de l'activité française en 1985, qu'il conservera pendant dix ans. Durant cette période, il multiplie les opérations de premier plan sur le marché immobilier hexagonal : l'hôtel Meurice, la Fnac Étoile, les sièges de Nina Ricci, puis de Ralph Lauren, etc. En 1995, il rejoint Mark Inch à la tête de Franconor, avant de fonder avec lui Awon Group en 1999, puis de s'associer au fonds d'investissement Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel en 2003. Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier, il a été distingué à deux occasions par les Pierres d'Or (Expertise Pierre) en qualité de gestionnaire (asset manager) de l'année en 2001 et comme investisseur de l'année en 2003. Il était le Président en 2005 de l'ORIE (Observatoire Régional d'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France).

Jérôme Descamps, Directeur général délégué (finance) et Administrateur
Entré chez Awon Asset Management en 2000, Jérôme Descamps (40 ans, ESG) a commencé sa carrière au sein du groupe ISM avant de rejoindre Bail Investissement. Il assure les fonctions liées à la direction financière au sens large : finance, juridique, administration, communication financière. Il opère également le lien entre les équipes d'investissement, d'asset management et de property management du groupe.

Claude Marin, Administrateur indépendant
Administrateur historique de la Société de la Tour Eiffel depuis 1970, Claude Marin (HEC, licencié en droit) a fait l'essentiel de sa carrière au sein du groupe Havas dont il a été Directeur général d'IP (la régie de RTL), Président de l'ODA (les Pages Jaunes), Président-directeur général de la société d'affichage Avenir, puis Directeur général du groupe. Il exerce également un mandat d'Administrateur chez PIM Gestion Finance. Il est par ailleurs membre du Conseil de surveillance des éditions Actes Sud et de la Banque Safra.

Michel Gauthier, Administrateur indépendant
Administrateur historique de la Société de la Tour Eiffel depuis 1989, Michel Gauthier (Polytechnique, titulaire du MBA de l'Insead) est conseil et expert en politique financière sur les marchés européens et africains. Au titre de son activité d'Administrateur de sociétés, il est également membre du Conseil de surveillance d'ADL Partners (VPC de produits culturels), Président de La Salamandre Investissement France (société de capital-investissement) et Administrateur de la Compagnie des Caoutchoucs du Pakidié.

Awon Asset Management
Exclusivement consacrée aux investissements et à la gestion du patrimoine immobilier de la Société de la Tour Eiffel, son actionnaire à 100 % depuis 2006, Awon Asset Management est dirigée depuis début 2007 par **Frédéric Maman** (40 ans, Institut Supérieur du Commerce). Celui-ci, entré chez Awon Asset Management en 1999 après avoir commencé sa carrière à la Barclays Bank, puis avoir rejoint le Consortium de Réalisation, était jusque-là en charge des investissements. Composée de 24 personnes, l'équipe d'Awon Asset Management s'est étoffée en 2007, pour faire face au développement de la Société de la Tour Eiffel notamment en projets de construction et en gestion des parcs d'affaires. Les professionnels de l'équipe apportent leur expertise tout au long des projets immobiliers étudiés par le groupe : analyse des opportunités d'investissements, conduite des acquisitions, montage des financements, management dynamique du portefeuille visant une constante création de valeur.

De gauche à droite :
- Aurélie Leroux
- Sophie Gay-Perret
- Nicolas de Saint Maurice
- Cindy Drieux
- Nicolas Ingueneau
- Joris Bruneel
- Odile Batsère
- Dominique Gros
- Frédéric Maman

Le Conseil d'administration, qui a enregistré en 2007 la démission d'Alain Dinin en tant qu'Administrateur indépendant, pour des raisons de gouvernance d'entreprise relatives au secteur d'activité des foncières cotées, tient à lui exprimer tous ses remerciements pour sa contribution bénéfique au développement de la Société.

Janvier

Livraison à Colombelles sur le campus EffiScience (en périphérie de Caen) d'un immeuble de 17 525 m² de bureaux entièrement loué à NXP Semiconductors (ex-Philips Semiconductors) pour une durée de neuf ans ferme. Cet investissement de 32,7 millions d'euros représente le plus important du Groupe en région. Il a été récompensé au Simi 2006 (Salon Immobilier d'Entreprise), où la Société de la Tour Eiffel s'est vu attribuer le prix SIIC dans la catégorie « Ville et Avenir » en reconnaissance de l'impact sur l'environnement urbain de cet ambitieux projet.

Rachat du siège historique de Cogema après avoir emporté une consultation restreinte. L'ensemble de bureaux situés à Vélizy est composé d'une tour de 12 000 m², construite en 1980, et d'un lot de 5 620 m² dans l'opération « Energy Park », construit en 1991. Le site doit être entièrement restructuré dans le cadre d'un CPI en association avec le promoteur Cibex, pour une livraison prévue en 2010 et un investissement total de 55 millions d'euros.

Mars

La Société de la Tour Eiffel remplit son Parc des Aygalades à Marseille après avoir signé 3 baux au cours du premier trimestre, totalisant 2 482 m² (dont 1 886 m² de bureaux et d'activités à la Société d'Exploitation du Réseau d'Assainissement de Marseille – SERAM. Suite à ces prises à bail, le taux d'occupation pour ce parc approche les 95 % pour un loyer moyen de 100 €/m² (bureaux).

Acquisition de Parcoval, société détenant 6 parcs d'affaires (80 000 m² construits) et des réserves foncières à développer (plus de 30 000 m²), pour une valeur de 110 millions d'euros. Cette acquisition, qui génère plus de 8 millions d'euros de loyers annuels, vient compléter les positions du Groupe dans les parcs d'Aix, de Lille, de Montpellier, de Nantes et d'Orsay, et le fait entrer à Bordeaux. L'objectif de devenir propriétaire à 100 % de ces parcs est en bonne voie de réalisation.

Tout au long de l'année 2007, la Société de la Tour Eiffel a déployé la stratégie présentée à ses actionnaires et au marché. Acquisitions et développement des réserves foncières dans le domaine des bureaux et des parcs d'affaires, lancement de constructions prélouées en tout ou partie, cessions ciblées d'actifs non stratégiques, etc. **Une année riche en événements et en projets qui vient confirmer la pertinence de la stratégie du Groupe.**

Faits marquants 2007

Avril

Accélération du développement des parcs d'affaires. Le Groupe se porte acquéreur d'un terrain de 21 464 m² au Bourget sur lequel Nexity Geprim va construire pour son compte 9 641 m² de locaux d'activités et de bureaux pour un investissement de 8,4 millions d'euros et un loyer total escompté de 0,9 million d'euros par an. À Bordeaux, dans la zone de Mérignac-Cadera, la Société de la Tour Eiffel se lance également avec Nexity Geprim dans la construction de 6 000 m² de bureaux pour une valeur d'investissement de 7,5 millions d'euros.

Juin

Cession d'une residence médicalisée à Marseille (2 300 m²) à un promoteur résidentiel pour l'équivalent de 4,75 millions d'euros.

Livraison de l'immeuble Polytec (Grenoble) à Schneider (6 000 m² de bureaux clés en mains).

Septembre

L'immeuble de bureaux en cours de construction CityZen (6 800 m², soit plus de 25 % des projets du groupe en développement), situé boulevard National à Rueil-Malmaison, est entièrement préloué à Soletanche Bachy, une filiale du Groupe Vinci, avec un bail de six à neuf ans ferme. Construit par Kaufman & Broad, sa livraison est prévue pour la mi-2008.

Novembre

Le promoteur Cibex livre Viseo (11 800 m² de bureaux sur la Zirst Inovallée à Montbonnot Saint-Martin, Grenoble) à la Société de la Tour Eiffel. Ce projet ambitieux pour Grenoble a été rapidement commercialisé auprès de signatures de qualité (Eaton, Schneider Electric, Thales et Tiempo), à un loyer moyen de 140 €/m².

Cession d'un portefeuille mixte de 7 actifs immobiliers (3 à Paris et 4 en province pour plus de 34 000 m²) non stratégiques pour la Société de la Tour Eiffel pour un total de 36 millions d'euros à un fonds allemand.

Visuels de gauche à droite : Caen, Campus Effiscience ■ Vélizy, Topaz ■ Marseille, Parc des Aygalades ■ Grenoble, Polytec ■ Rueil-Malmaison, Citizen ■ Grenoble - Montbonnot, Viseo

En associant Parcoval (acquis début 2007) à Locafimo, la Société de la Tour Eiffel a pu assembler des parts importantes dans des parcs d'affaires qui sont devenus un élément distinctif de son portefeuille. Ces différents parcs conçus dans les années 1980 par la Banque Pallas sous le label « Parc Club » étaient à l'origine de catégorie mixte, activités et bureaux. Au fil des ans, les parcs ont eu tendance à se « tertiariser », reflétant l'évolution de l'économie française. Ils sont donc aujourd'hui majoritairement constitués de bureaux de style « campus ».

Les 11 parcs existants (un douzième est en projet) bénéficient de sites stratégiques en périphérie de villes régionales importantes. Ils comptent actuellement **413 locataires pour 252 846 m², soit 580 m² construits par locataire** et constituent donc une très bonne répartition des risques. **Le taux d'occupation financier reste stable, autour de 87 %.**

Ces parcs disposent de **réserves foncières importantes avec 26 000 m²** de locaux neufs en projets et **un potentiel de construction de 50 000 m².** La Société de la Tour Eiffel a également lancé un programme de rénovation actif des locaux devenus vacants.

Naissance des Parcs Eiffel

La naissance d'un label…

Étant désormais largement majoritaire (dans 10 de ses 11 parcs), parfois même unique propriétaire, la Société a décidé de lancer en 2008 le label « Parc Eiffel ». L'idée est de susciter un véritable effet de chaîne en créant une homogénéité de ces parcs à travers l'introduction de prestations et de services similaires. Les travaux de rénovation des parties communes et des surfaces vacantes ainsi que la construction d'immeubles neufs contribuent à ce nivellement par le haut. Le but de ces évolutions est de mettre l'accent sur la qualité de l'espace de vie et de travail.

… qui répond à des besoins

Au-delà d'importants travaux de rénovation induits par la création du label « Parc Eiffel », c'est toute l'approche de ces parcs d'affaires qui est revue pour améliorer leur convivialité tout comme leur visibilité. Ainsi, la Société de la Tour Eiffel compte inciter le développement de services à la personne – notamment la restauration – autour de ces bureaux souvent éloignés des centres-villes.
Le nombre important de personnes qui se rendent à leur travail en voiture (localisation en périphérie et facilité de se garer) amène à vouloir leur proposer des services proches de ce qu'elles pourraient trouver en ville.

Un effet de chaîne

Au programme également, figurent des discussions avec les collectivités locales afin d'améliorer l'accès et le transport. Ainsi à Strasbourg, le futur Tramway desservira le Parc des Tanneries, reliant directement ses bureaux au centre-ville. L'amélioration de l'accès passe également par une signalétique propre aux Parcs Eiffel. À cette occasion, un logo va être créé, qui sera déployé sur l'ensemble des Parcs Eiffel, leur conférant l'effet de chaîne recherché. Enfin, en vue de centraliser toutes les informations concernant les parcs, mais aussi de leur attribuer une dimension plus communautaire, un site Internet sur les parcs les plus importants va être créé : chacun pourra y trouver des informations sur les locataires du campus, les prestations, les transports, etc. Autant de services qui aideront à asseoir un label fondé sur la qualité du cadre de travail et l'adéquation de la typologie de l'offre à la demande locale.

La Société de la Tour Eiffel ambitionne donc de devenir un acteur de premier plan dans les parcs d'affaires en France.

Les Parcs Eiffel en chiffres

> 12 parcs
(dont 10 sont détenus majoritairement)

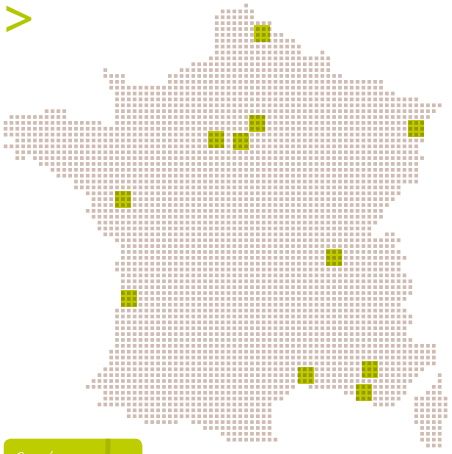
> 326 000 m²
dont 250 000 m² existants, 26 500 en développement et 49 600 de réserves foncières

> 413 locataires

> 173 bâtiments

Localisation des Parcs Eiffel en France

>

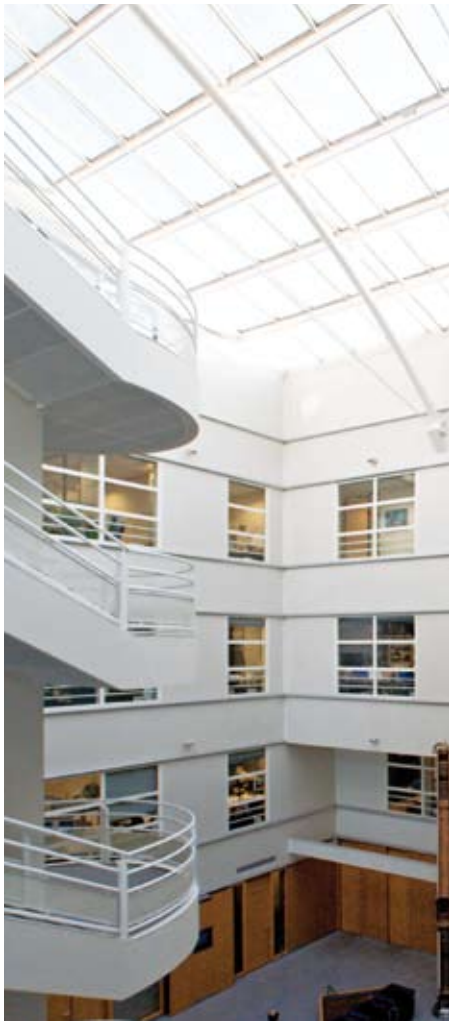


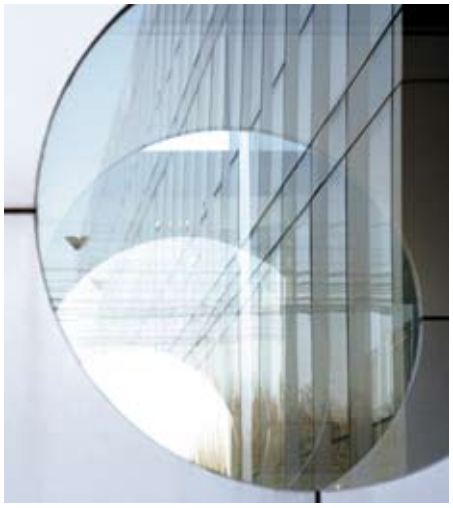
- Aix
- Bordeaux
- Chartres*
- Le Bourget
- Lille
- Lyon
- Marseille
- Montpellier
- Nantes (2 parcs)
- Orsay
- Strasbourg

** Développement à venir*

L'immobilier au service de l'épargne

Dans un marché de l'immobilier d'entreprise particulièrement concurrentiel, la construction d'un patrimoine de qualité nécessite une connaissance fine du secteur et des choix stratégiques liés à une expérience avérée. De ces différents éléments découle la qualité du portefeuille constitué. Allier qualité et rendement, telle est la stratégie de la Société de la Tour Eiffel en vue d'assurer des revenus réguliers et croissants et, par conséquent, une rémunération pérenne pour ses actionnaires.





■ **En dépit de la crise des subprimes survenue aux États-Unis en 2007** et de ses conséquences sur l'offre de crédit dans le monde, le marché de l'immobilier d'entreprise a atteint en France de nouveaux records en 2007, tout comme sur la plupart des marchés européens. Ainsi, pas moins de 28,5 milliards d'euros d'investissements ont été réalisés sur ce segment du marché immobilier, soit une hausse de 17 % par rapport à 2006 et plus du double des montants investis en 2004.

■ **Sur ce total record,** l'Île-de-France a attiré 20 milliards d'euros d'investissements, soit 70 % du total. Ceci dit, la part des régions à 30 % est en nette augmentation. Les bureaux se taillent la part du lion, avec 70 % des montants investis dans l'Hexagone, une proportion qui monte à 86 % pour la région parisienne.

■ **Un marché caractérisé par les transactions significatives,** puisque 58 % du volume de transactions ont concerné des opérations de plus de 100 millions d'euros, et 25 *deals* ont dépassé les 200 millions d'euros.

Un marché 2007 particulièrement actif

Pas d'excès d'offre

La hausse continue de l'investissement sur le marché de l'immobilier d'entreprise a pour origine ses bons fondamentaux. La demande des investisseurs et des utilisateurs reste élevée ; il n'existe globalement pas d'excès de l'offre, et on peut même parler d'une sous-offre sur le segment des bureaux neufs. Une étude de Cushman & Wakefield, publiée début 2008, souligne ainsi que la forte absorption de l'offre neuve a conduit à une baisse générale de l'offre disponible en Île-de-France. La demande placée sur le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France en 2007 a ainsi dépassé les 2,6 millions de m², un niveau encore élevé quoique légèrement inférieur au record enregistré en 2006 (2,8 millions de m²). Des niveaux d'autant plus intéressants que le taux de vacance est inférieur à 5 %. Le loyer « prime » du QCA en fin d'année frôlait les 800 euros par m² tandis que le loyer moyen "prime" de bureaux pour la Région Île-de-France ressortait à 330 euros par m², en légère progression, mais restant à un niveau raisonnable à l'échelle internationale.

Des segments distincts

Les rendements ont continué à baisser pendant le premier semestre 2007 jusqu'à la crise des subprimes de l'été qui marque manifestement le pic du marché. Fin décembre, on avait retrouvé un niveau comparable au début de l'année. Une accalmie certaine sur les taux se profile, mais il est encore trop tôt pour en tirer des conclusions sur l'évolution réelle. Toutefois, le « prime » parisien avoisine les 4 % de taux de rendement tandis que la couronne parisienne oscille entre 5 % et 7 %.

Avantage au neuf

Si certains segments particulièrement chers du marché du haut de gamme semblent avoir atteint un plafond en termes de valeur locative, la demande croissante pour des locaux neufs ou restructurés ouvre des perspectives favorables à ce segment de plus en plus recherché par les utilisateurs. En 2007, 36 % de la demande placée concernaient des bureaux neufs ou restructurés selon une étude de CB Richard Ellis. Une montée en puissance du neuf qui s'explique par de multiples raisons. Au-delà des questions de prix, les caractéristiques propres aux immeubles neufs (à commencer par l'optimisation de l'espace ou les qualités environnementales) attirent de plus en plus d'entreprises dont les principales motivations pour le changement sont la rationalisation du patrimoine immobilier et le regroupement des équipes. À ces deux facteurs qui favorisent très largement le segment du neuf, il faut en ajouter un troisième : l'accroissement de la population active française et ses quelque 300 000 emplois salariés créés en 2007.

Chiffres clés 2007

> **28,5 milliards d'euros** investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise en France

> **20 milliards d'euros** sur la seule Île-de-France

> **2,6 millions de m²** de bureaux placés en Île-de-France

> **800 euros par m²** (coût du loyer "prime" sur Paris QCA)

> **330 euros par m²** (coût moyen du loyer "prime" de bureaux en Île-de-France)

Visuels page de gauche :

- Champigny, Carnot
- Le Plessis-Robinson

Première nouvelle SIIC lancée début 2004, la Société de la Tour Eiffel affiche depuis lors une stratégie d'une grande clarté, ambitieuse et rigoureuse, visant à constituer un portefeuille d'immobilier d'entreprise de grande qualité et au rendement élevé. Les fondements même de la stratégie mise en œuvre reposent sur la sélection des actifs, une politique d'investissement prudente, une répartition équilibrée du portefeuille (par type de biens et par localisation), la constitution d'une réserve foncière importante, et un financement performant et optimal.

La mise en œuvre de cette stratégie est facilitée par le professionnalisme du Groupe, dont les dirigeants Mark Inch et Robert Waterland, ont chacun plus de trente-cinq ans d'expérience sur le marché. Loin du segment du "prime", très encombré, la stratégie vise des biens de qualité en périphérie, avec un rendement répondant aux exigences du Groupe.

Le portefeuille de la Société de la Tour Eiffel est constitué dans l'optique d'une large distribution de dividendes aux actionnaires de la société, qui après avoir reçu 4 euros par action en 2005 puis 5 euros en 2006, vont percevoir 6 euros au titre de l'exercice 2007.

Une stratégie ambitieuse et rigoureuse

Un portefeuille équilibré

La constitution du portefeuille immobilier du Groupe a été réalisée en plusieurs étapes. La première d'entre elles a consisté en 2003 et en 2004 à mettre en place une politique d'investissement visant des rendements sécurisés par des baux longs auprès de locataires de premier plan comme La Poste, Air Liquide, Alstom, Atos Origin, Colt, etc. L'acquisition de Locafimo en 2005 a permis de multiplier le nombre de locataires (passé de 15 à 450). Ce socle de revenus assurés, la Société de la Tour Eiffel a initié en 2005 et en 2006 des investissements dans des VEFA de bureaux neufs avec des locataires existants puis en blanc. L'année 2007 a été consacrée à la consolidation des parcs d'affaires (acquisition Parcoval) et au développement des réserves foncières, à la rénovation du parc existant ainsi qu'à la rationalisation du portefeuille et à la cession de 40 millions d'euros d'actifs non stratégiques.

Un patrimoine de qualité

Au cœur du projet de développement de son patrimoine de bureaux et de parcs d'affaires (près de 70 % du portefeuille total en m²), la Société de la Tour Eiffel a le souci permanent de proposer des biens de qualité pour un niveau de loyer modéré. La prélocation totale ou significative des projets en cours comme CityZen (6 800 m² à Rueil-Malmaison) et Viseo (11 800 m² à Grenoble) vient conforter la pertinence de cette stratégie.
Plus largement, la rénovation systématique des immeubles existants et le développement des réserves foncières en bâtiments neufs répondent à une attente forte des utilisateurs pour des locaux associant rationalisation de l'espace de travail et environnement favorable aux collaborateurs.

Des revenus sécurisés

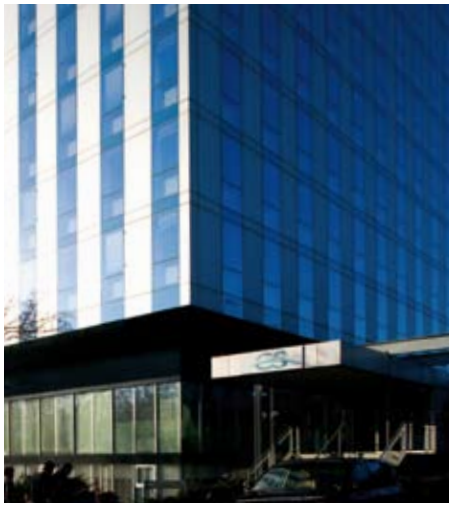
La création d'un portefeuille équilibré et constitué de 450 locataires (1 300 m² chacun en moyenne en excluant La Poste) à baux longs permet la sécurisation des revenus futurs du Groupe. Ainsi, le patrimoine devrait dégager 75 millions d'euros de revenus locatifs en 2008, contre 72,4 millions en 2007. Autre illustration de la récurrence assurée des revenus : quelque 80 % des loyers globaux sont sécurisés jusqu'en 2011. Le développement des réserves foncières enfin (160 000 m² en plus d'un portefeuille total de 711 139 m²), au cœur de la stratégie de création de valeur de la société, constitue une source conséquente de revenus locatifs pour les années à venir. Les investissements réalisés dans la création de nouveaux immeubles de bureaux et le déploiement des tout nouveaux Parcs Eiffel constituent les deux nouvelles voies de croissance de la Société de la Tour Eiffel.

Chiffres clés

> **80 %** de bureaux et de parcs d'affaires en valeur dans le portefeuille
> **70 %** de bureaux et de parcs d'affaires en surface dans le portefeuille
> **75 millions d'euros** de loyers sécurisés pour 2008
> **160 000 m²** de réserves foncières (soit 22,5 % du total)
> **80 %** des loyers actuels sont sécurisés jusqu'en 2011
> **450** locataires, soit 1 300 m² par locataire (hors La Poste)

Visuels page de gauche :

- Grenoble - Montbonnot, Viseo
- Bezons, Giga



Forte de 24 personnes (pour une moyenne d'âge de trente-trois ans), l'équipe d'Awon Asset Management apporte toute son expertise au service du développement du portefeuille de la Société de la Tour Eiffel, son actionnaire à 100 %. L'accroissement du nombre de locataires, le déploiement des importantes réserves foncières et plus généralement la montée en puissance de la Société ont entraîné une adaptation de l'équipe de professionnels à ces nouveaux besoins.

Awon Asset Management s'est ainsi réorganisée en créant trois domaines de compétences : le financement et l'investissement, le développement des réserves foncières et l'asset management (ou la gestion locative, qui a en charge 500 baux). Une organisation qui facilite la gestion des dossiers permet de gagner en réactivité et d'optimiser l'expertise du groupe.

Une des missions principales des équipes pour le développement du groupe consiste à révéler et à concrétiser le potentiel constructible des réserves foncières par "annexion" de terrains voisins ou obtention de nouvelles autorisations de construire. Il s'agit d'un important travail en amont qui constitue une valeur ajoutée essentielle.

Des expertises fortes

« Des recrutements ciblés ont été effectués en 2007 en vue de structurer l'équipe en trois pôles de compétences permettant d'accompagner la croissance de Société de la Tour Eiffel et de gagner en réactivité et en capacité d'expertise. Une de nos missions essentielles consiste à créer de la valeur dans le portefeuille immobilier du Groupe, ce qui passe par l'optimisation de nos réserves foncières. »

Frédéric Maman,
Directeur d'Awon Asset Management

« On assiste depuis quatre ans à une réelle prise de conscience de l'importance de la qualité des bureaux de la part des entreprises, surtout s'il s'agit du siège, qui doit véhiculer leur image. Il existe toutefois un marché à deux vitesses : en Île-de-France où les bâtiments neufs sont à peu près systématiquement certifiés HQE, et en régions où il est plus difficile de sensibiliser les décideurs. »

Nicolas de Saint Maurice,
Responsable des montages
et développements

« Nous n'avons jamais perdu de vue que notre sous-jacent c'est l'immobilier. Notre analyse immobilière compte autant que la financière, et c'est la conjonction de ces deux approches qui détermine notre choix pour une acquisition. La qualité du bien est un réel garde-fou qui nous pousse toujours à nous poser la question de l'après… »

Nicolas Ingueneau,
Asset Manager Senior Investissement
et Gestion de portefeuille

« La réussite de la commercialisation de bureaux se fonde sur deux raisons principales : un loyer raisonnable correspondant à la valeur du bien concerné et un immeuble bien placé. La localisation en particulier est primordiale. Notre rôle en tant qu'asset manager consiste d'ailleurs à savoir ce qui est acceptable avec un client et ce qui ne l'est pas. »

Odile Batsère,
Asset Manager Senior

« La diversité de l'offre que nous allons proposer dans les « Parcs Eiffel » permettra de créer une cohérence d'ensemble et une image de marque forte qui les démarqueront d'autres sites. Cet effet de chaîne entraînera une montée en gamme de l'ensemble de nos parcs d'affaires, ce qui facilitera l'implantation de nouveaux locataires et augmentera la valeur de nos actifs. »

Sophie Gay-Perret,
Asset Manager

« Avec la création du label « Parc Eiffel », nous souhaitons associer qualité et cadre de vie, et donner une deuxième jeunesse à ces parcs d'affaires. Cela passe par l'écoute des locataires qui sont satisfaits de leurs conditions de travail, mais à qui nous pouvons apporter une série de services qui amélioreront encore leur quotidien. »

Cindy Drieu,
Asset Manager

La performance durable

La qualité du patrimoine immobilier est au cœur des préoccupations de la Société de la Tour Eiffel. Qu'il s'agisse de bâtir des immeubles répondant aux critères de haute qualité environnementale, de proposer des lieux de travail verts et agréables à vivre aux locataires de ses parcs d'affaires ou de développer des projets architecturaux ambitieux, le Groupe met l'excellence de son patrimoine immobilier au cœur de sa stratégie. Une démarche créatrice de valeur pour le bénéfice de ses actionnaires.

Le portefeuille de la Société de la Tour Eiffel est constitué de cinq composantes : les immeubles de bureaux et les parcs d'affaires situés en région parisienne et en régions, les entrepôts – essentiellement des centres de tri et d'archivage – loués à long terme à La Poste, les immeubles d'activités en Île-de-France et en régions, ainsi que quatre résidences médicalisées dans le sud de la France louées à long terme à un opérateur.

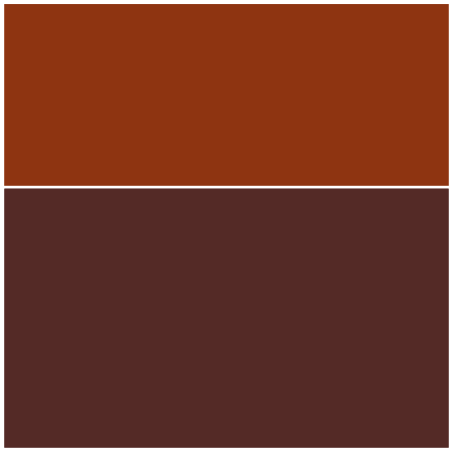
Part des VEFA en blanc dans le patrimoine

La Société a décidé de développer des immeubles neufs correspondant à la demande croissante pour cette qualité de locaux, sans prendre de risques excessifs. En fin d'année, le manque à gagner potentiel sur les immeubles neufs à commercialiser était inférieur à 10 % du revenu locatif global de la Société. En 2007, toute la production neuve a trouvé preneur à la livraison.

Un patrimoine diversifié

Répartition géographique du portefeuille

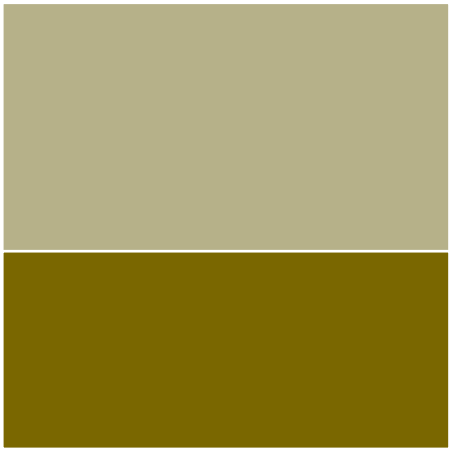
Surface



Paris/IDF :
40 % ¦ 284 207 m²

Régions :
60 % ¦ 426 932 m²

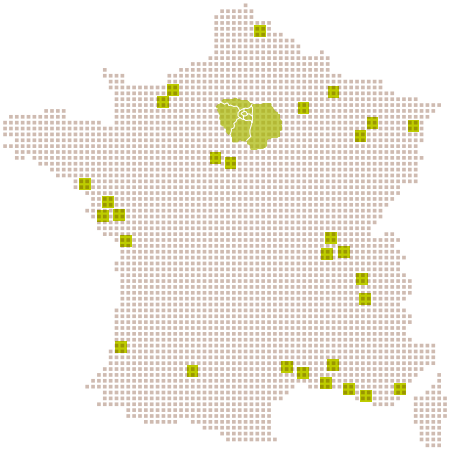
Valeur

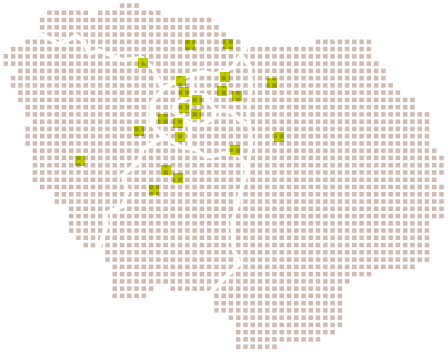


Paris/IDF :
55 % ¦ 659 M€

Régions :
45 % ¦ 531 M€

Implantations majeures

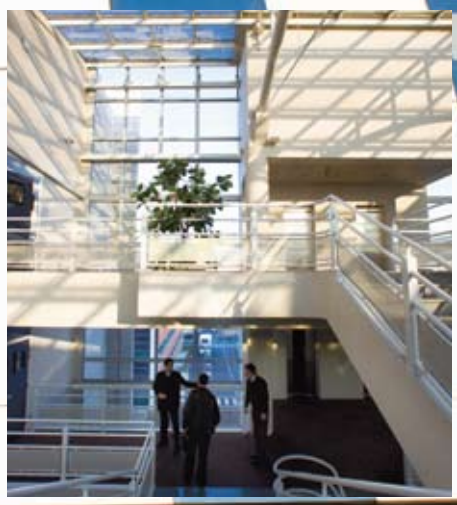




Le portefeuille est bien équilibré entre la région parisienne et les grands centres régionaux. En régions, il s'agit essentiellement des parcs d'affaires situés à la périphérie des grandes villes.

Bureaux	Situation	Surface totale m²
Massy/Ampère	Paris/IDF	45 678
Plessis	Paris/IDF	16 597
Champigny Carnot	Paris/IDF	14 153
Massy Campus	Paris/IDF	13 585
Champs-sur-Marne East Side	Paris/IDF	12 029
Asnières Quai Dervaux	Paris/IDF	10 391
Montigny-le-Bretonneux	Paris/IDF	7 586
Bobigny	Paris/IDF	6 373
Vélizy Energy 2	Paris/IDF	5 620
Herblay Langevin	Paris/IDF	4 778
Chatenay Central Parc	Paris/IDF	4 755
Paris Charonne	Paris/IDF	3 685
Paris Tour Montparnasse	Paris/IDF	1 739
Paris Dumont d'Urville	Paris/IDF	1 497
Roissy Fret	Paris/IDF	1 319
Paris Courcelles	Paris/IDF	881
Paris Malesherbes	Paris/IDF	753
Caen Colombelles	Régions	17 525
Grenoble Viseo	Régions	11 477
Lyon Tour Crédit Lyonnais	Régions	10 502
Nantes Einstein	Régions	7 745
Orléans Université	Régions	6 470
Grenoble Polytec	Régions	5 968
Lyon Paul Santy	Régions	3 010
Aix La Duranne	Régions	2 747
Nancy Lobau	Régions	2 262
		219 125
VEFA en cours		
Vélizy Topaz	Paris/IDF	14 100
Paris Porte des Lilas	Paris/IDF	10 552
Rueil-Malmaison	Paris/IDF	7 354
Total Bureaux		**251 131**

Bureaux

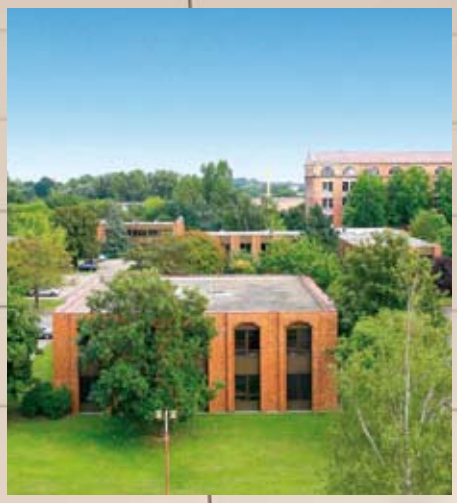


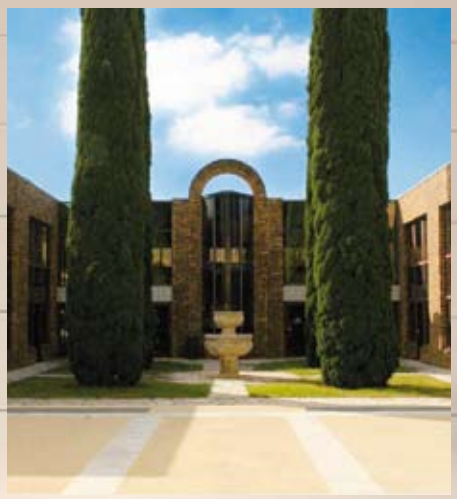
de haut en bas
et de gauche à droite :

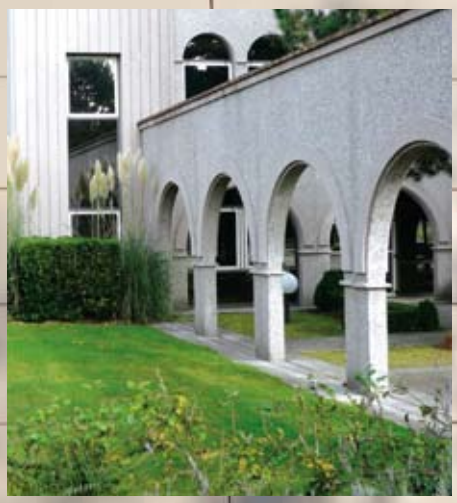
- Grenoble - Montbonnot, Viseo
- Massy, Campus - RIE (restaurant inter-entreprises)
- Champigny, Carnot
- Champs-sur-Marne, East Side

Parcs d'affaires	Situation	Surface totale m²
Orsay Université	Paris/IDF	17 211
Strasbourg Tanneries	Régions	59 904
Lyon Moulin-à-Vent	Régions	36 588
Bordeaux Cadera	Régions	25 334
Lille Les prés	Régions	24 740
Montpellier Millénaire	Régions	23 597
Aix-en-Provence Golf	Régions	21 104
Marseille Aygalades	Régions	16 660
Nantes Perray	Régions	15 606
		240 744
VEFA en cours		
Le Bourget	Paris/IDF	9 641
Nantes Connemara	Régions	2 461
Total Parcs d'affaires		**252 846**

Parcs d'affaires







de haut en bas
et de gauche à droite :

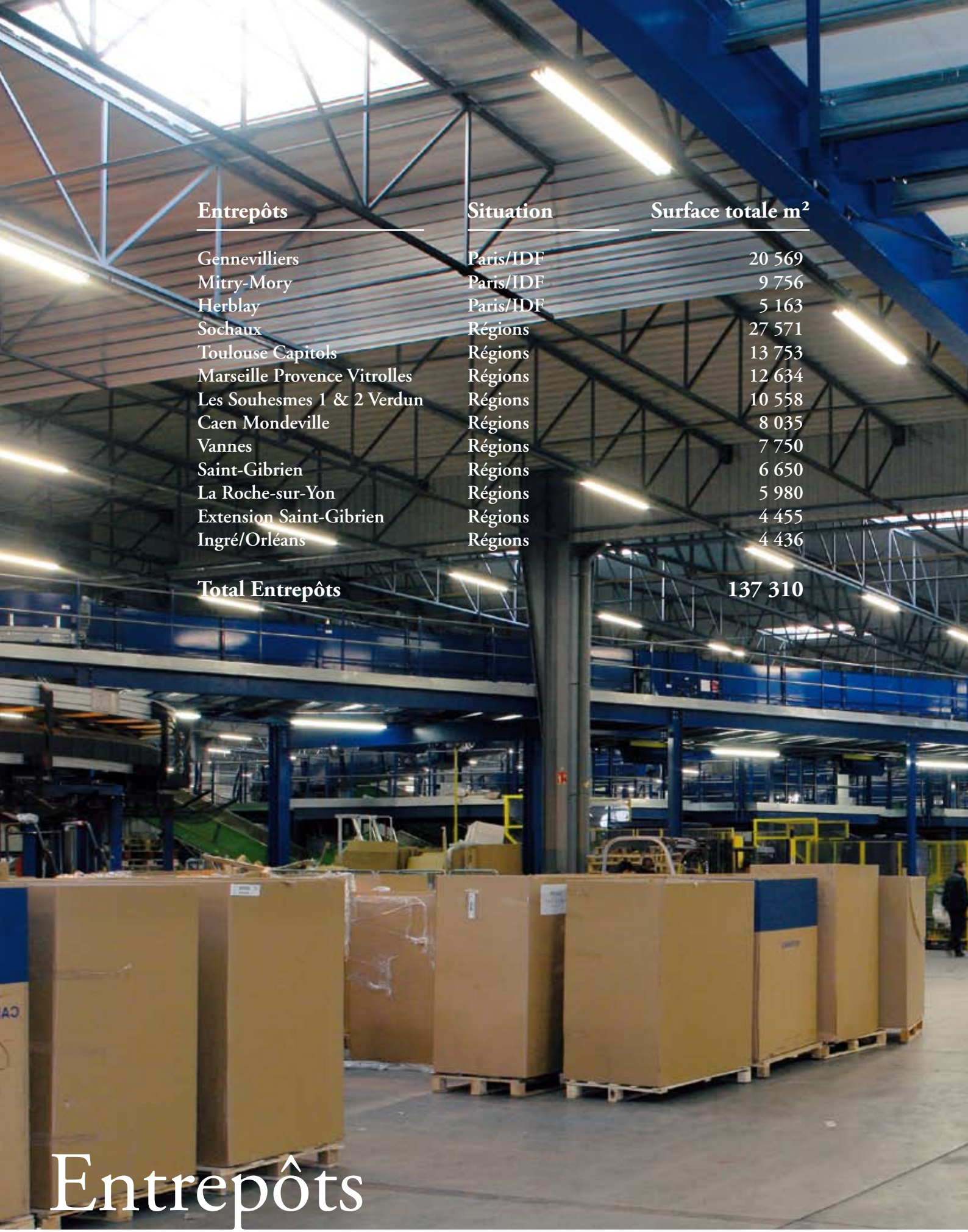
- Strasbourg, Parc des Tanneries
- Lyon, Parc du Moulin-à-vent
- Orsay, Parc de l'Université
- Aix-en-Provence, Parc du Golf

Activités	Situation	Surface totale m²
Aubervilliers	Paris/IDF	20 508
Malakoff	Paris/IDF	10 882
Bezons	Paris/IDF	7 052
Montpellier Areva	Régions	12 003
Nancy Ludres	Régions	8 096
Total Activités		**58 541**

Activités

de haut en bas
et de gauche à droite :

- Bezons, Giga
- Aubervilliers, Jean Jaurès
- Bezons, Giga
- Malakoff, Valette



Entrepôts	Situation	Surface totale m²
Gennevilliers	Paris/IDF	20 569
Mitry-Mory	Paris/IDF	9 756
Herblay	Paris/IDF	5 163
Sochaux	Régions	27 571
Toulouse Capitols	Régions	13 753
Marseille Provence Vitrolles	Régions	12 634
Les Souhesmes 1 & 2 Verdun	Régions	10 558
Caen Mondeville	Régions	8 035
Vannes	Régions	7 750
Saint-Gibrien	Régions	6 650
La Roche-sur-Yon	Régions	5 980
Extension Saint-Gibrien	Régions	4 455
Ingré/Orléans	Régions	4 436
Total Entrepôts		**137 310**

Entrepôts

de haut en bas
et de gauche à droite :

- Gennevilliers
- Sochaux
- Gennevilliers
- Verdun, les Souhesmes

Résidences médicalisées	Situation	Surface totale m²
La Crau	Régions	3 331
Bourg-en-Bresse	Régions	2 840
Lyon	Régions	2 710
Cogolin	Régions	2 430
Total Résidences médicalisées		**11 311**

Résidences médicalisées

de gauche à droite :

- Lyon, Les Lilas
- La Crau

Que ce soit pour améliorer les conditions de travail de leurs collaborateurs, rationaliser les espaces ou réaliser des économies d'énergie, les entreprises sont de plus en plus demandeuses de bâtiments neufs répondant aux critères du développement durable. De manière quasi systématique aujourd'hui, les immeubles construits en Île-de-France répondent à la certification HQE (Haute Qualité Environnementale).

Soucieuse de répondre à ces aspirations, qui font d'ailleurs écho à sa volonté de proposer à ses clients des biens immobiliers de qualité, la Société de la Tour Eiffel a totalement intégré les différentes dimensions du développement durable et adapte son approche à chaque projet, de sa localisation à sa réalisation en passant par sa conception. Si la certification HQE valide certains critères déterminés en fonction de chaque projet de construction, le développement durable passe aussi par le respect de l'environnement et le bien-être qui peut lui être associé.
Ainsi, les Parcs Eiffel, construits en périphérie de grandes villes régionales, répondent idéalement à cette attente, avec une architecture adaptée et un développement paysager reflétant les caractéristiques régionales, par exemple des pins parasols à Aix-en-Provence.

Le développement durable et la Fondation

FONDATION
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

HQE parisiens

Les principaux projets développés par le Groupe en Île-de-France répondent naturellement à la certification HQE. Domino, l'immeuble de la Porte des Lilas dont la livraison est prévue au troisième trimestre 2008, sera certifié HQE. La Société de la Tour Eiffel développera également sur les sites de Vélizy (ex-Cogema) et de Massy (Alstom) des immeubles qui seront eux aussi certifiés HQE sur des labels orientés vers la gestion, l'entretien et la maintenance du bâtiment, la qualité de l'air, le confort visuel et olfactif, la gestion de la consommation de l'énergie, etc.
En s'imposant le respect d'exigences à la fois environnementales et architecturales élevées, la Société de la Tour Eiffel offre des produits de grande qualité adaptés aux futurs utilisateurs.

Innovations

Si les utilisateurs en région sont nettement moins demandeurs de certifications, ils ne sont pas pour autant moins sensibles au sujet. Ainsi, sur les parcs d'Aix-en-Provence et de Marseille (qui ont chacun 4 000 m² de développements en cours), les idées ne manquent pas pour associer l'environnemental aux bureaux : qu'il s'agisse de systèmes de refroidissement, de pompes à chaleur, de casquettes extérieures en matériaux inertes voire de systèmes de rétention d'eau pour arroser les parcs.

La Fondation, un partage de valeurs

Constituée en mars 2007, la Fondation de la Société de la Tour Eiffel se fixe pour objectif d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement. Afin de partager et de récompenser ces valeurs, la Fondation a mis en place en 2007 l'organisation d'un concours qui se déroulera entre avril et août 2008, et dont les modalités sont téléchargeables sur le site www.fondationsocietetoureiffel.org. Présidé par Robert Waterland et composé de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, mais également de la famille Eiffel, le jury remettra ses prix fin 2008 à la Cité de l'architecture et du patrimoine.

Dans la continuité de l'exercice 2007, la Société de la Tour Eiffel poursuit en 2008 le déploiement de son *business model*, basé sur le développement de son portefeuille et des arbitrages sélectifs sur certains actifs non stratégiques.
La politique d'investissement du Groupe peut entre autre chose s'appuyer sur des revenus locatifs de 80 millions d'euros.

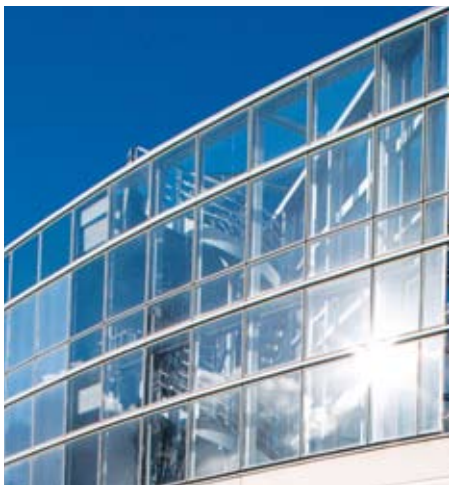
Parmi les projets de bureaux en cours en 2008, on peut notamment citer la commercialisation de l'immeuble Domino de la Porte des Lilas (11 600 m²), qui doit être livrée en juillet, le lancement d'un premier batîment de 18 000 m² à Massy qui sera préloué à Alstom (par un bail de neuf ans ferme), la livraison de la phase 1 de Vélizy (6 000 m²) et le lancement de Topaz (Vélizy 15 000 m²) dont la livraison est prévue en 2010.

Autre grand axe de développement de l'année 2008, la poursuite de la rénovation et la montée en gamme des 12 parcs d'affaires sous le label « Parc Eiffel ». Grâce au lancement de constructions neuves tenant compte des besoins des utilisateurs et aux travaux de rénovation, ces parcs vont monter en gamme et donc en valeur.

Les perspectives 2008

de gauche à droite :

- Massy, Ampère
- Le Bourget, Parc de l'Espace en construction
- Vélizy, Topaz



Naturellement transparente

Depuis début 2007, la Société de la Tour Eiffel applique la Directive Transparence. Celle-ci implique une diffusion de l'information relative aux activités et aux éléments financiers de la Société afin d'en assurer une communication la plus complète et la plus claire possible. Cette démarche s'inscrit parfaitement dans la politique d'information et de dialogue mise en place avec les actionnaires individuels et institutionnels, les analystes financiers, les journalistes et autres leaders d'opinion, en France comme à l'étranger. L'ensemble des documents financiers et les informations utiles concernant son activité sont également disponibles sur son site Internet www.societetoureiffel.com. Par ailleurs, la Société organise une dizaine de *road shows* par an.

Structure actionnariale

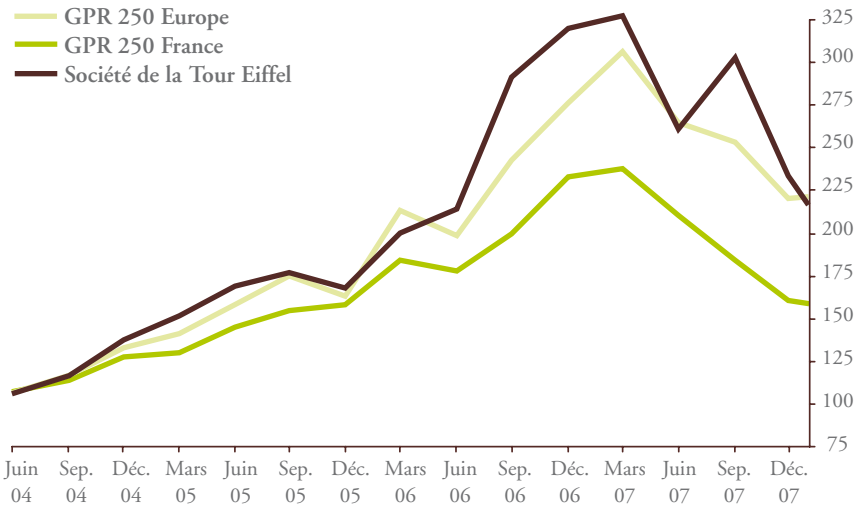
La Société de la Tour Eiffel a un flottant de près de 90 %. Au 31 décembre 2007, 5 actionnaires détiennent plus de 5 % du capital :

> **ING Clarion,**
> **Fortis Investment Management France,**
> **Nomura Asset Management,**
> **DLIBJ Asset Management.**

Eiffel Holding, société qui détient les intérêts des managers, possède près de 10 % du capital.

Cours de Bourse : performance comparée

(base 100 en juin 2004)

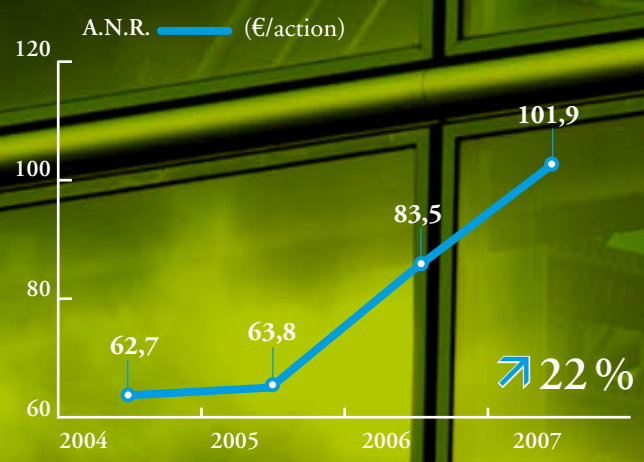


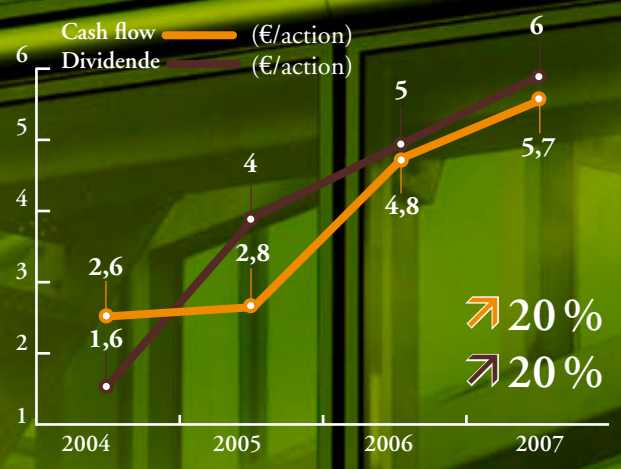
Source : Global Property Research, janvier 2008

La Bourse

■ Synthèse des données financières par action

	Unité	2004	2005	2006	2007	Variation 2007/2006
Résultat net consolidé part du Groupe	M€	10,7	15,8	117,9	91,6	- 22 %
A.N.R. hors droits (Actif Net Réévalué)/action	€	62,7	63,8	83,5	101,9	22 %
Cash flow par action	€	2,6	2,8	4,8	5,7	20 %
Cours de l'action au 31/12	€	59,75	74,5	136,5	93,9	- 31 %
Dividende/action	€	1,6	4,0	5,0	6,0	20 %
Capitalisation boursière au 31/12	M€	151,7	378,2	708,5	487,4	- 31 %



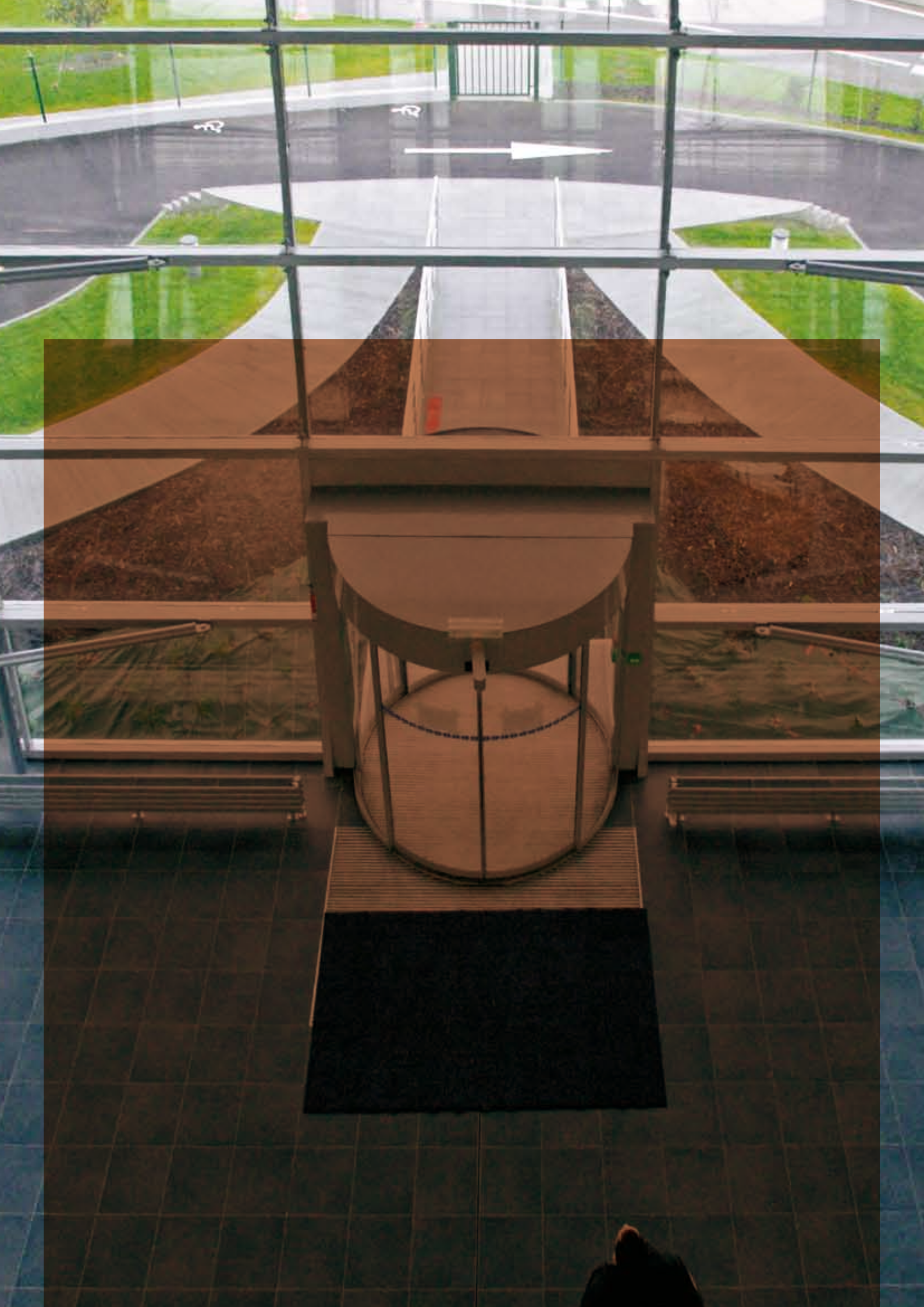


Bilan consolidé

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
ACTIFS NON COURANTS	**1 105 580**	**885 160**	**664 207**
Actifs corporels	74 938	41 544	36 315
Immeubles de placement	1 007 908	825 465	617 721
Écarts d'acquisition	-	-	-
Immobilisations incorporelles	3 043	3 707	1
Prêts et créances	12 320	9 653	8 637
Dérivés à la juste valeur	7 371	4 791	1 533
ACTIFS COURANTS	**64 952**	**70 158**	**95 144**
Immeubles destinés à être cédés	-	-	-
Clients et comptes rattachés	8 685	7 110	7 700
Créances fiscales	20 189	32 396	14 675
Autres créances	9 052	7 667	5 864
Valeurs mobilières de placement	16 247	8 788	18 521
Disponibilités	10 779	14 197	48 384
TOTAL ACTIF	**1 170 532**	**955 318**	**759 351**
Capitaux propres (Part du Groupe)	**471 499**	**410 777**	**305 313**
Capital	249 264	249 132	243 674
Primes d'émission	42 653	42 571	41 845
Réserve légale	2 563	743	247
Réserves consolidées	85 424	423	3 768
Résultat consolidé	91 595	117 908	15 779
Intérêts minoritaires	69	21	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**471 568**	**410 798**	**305 313**
PASSIFS NON COURANTS	**621 836**	**485 087**	**345 547**
Emprunts à long terme	601 335	464 529	310 918
Dérivés à la juste valeur	1 979	1 977	1 953
Dépôts et cautionnements reçus	9 684	7 474	6 981
Provisions à long terme	619	305	496
Dettes fiscales	8 219	10 802	739
Impôt différé	-	-	24 460
PASSIFS COURANTS	**77 128**	**59 433**	**108 491**
Emprunts et dettes financières (à moins d'un an)	14 905	7 730	37 940
Dettes fournisseurs et autres dettes	49 380	40 239	43 378
Dettes fiscales et sociales	12 843	11 464	27 155
Provisions à court terme	-	-	18
TOTAL PASSIF	**1 170 532**	**955 318**	**759 351**

Informations financières*

** informations plus détaillées dans le rapport financier*



Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Revenus locatifs	83 858	60 457	29 559
Charges foncières	- 8 250	- 5 403	- 3 449
Autres charges sur immeubles	- 8 621	- 4 889	- 683
Loyers nets	**66 987**	**50 165**	**25 427**
Frais de structure	- 14 630	- 13 262	- 8 070
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	**52 357**	**36 903**	**17 357**
Amortissement et provision d'exploitation	- 1 073	- 191	17
Solde des autres produits et charges	406	60	- 82
Revenus des cessions d'immeubles de placement	40 510	45 376	
Valeur comptable des actifs cédés	- 37 363	- 40 585	
Résultat des cessions d'actifs	**3 147**	**4 791**	**0**
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	68 902	88 911	33 237
Ajustement des écarts d'acquisition	-	- 999	- 29 434
Solde net des ajustements de valeurs	**68 902**	**87 912**	**3 803**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	**123 739**	**129 475**	**21 095**
Produits financiers	868	1 287	535
Charges financières	- 28 200	- 15 064	- 5 874
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**- 27 332**	**- 13 777**	**- 5 339**
Ajustement de valeurs des instruments dérivés	**1 950**	**3 427**	**24**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**98 357**	**119 125**	**15 780**
Impôt sur les sociétés	**- 6 811**	**- 1 196**	**- 1**
RÉSULTAT NET	**91 546**	**117 929**	**15 779**
Résultat net, part des minoritaires	**49**	**- 21**	
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**91 595**	**117 908**	**15 779**

AGENDA 2008

8 avril 2008 :	Mise en paiement du dividende du second semestre 2007
25 juillet 2008 :	Chiffre d'affaires du premier semestre 2008
30 juillet 2008 :	Présentation des résultats semestriels 2008
8 août 2008 :	Mise en paiement d'un acompte sur dividende

MARCHÉ DE COTATION

Les actions de la Société de la Tour Eiffel
sont cotées à Euronext Paris (Eurolist B) :
Code ISIN : FR 00000 36816
Reuters : EIFF.PA
Bloomberg : EIFF.FP

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Jérôme Descamps : Directeur financier
Tél. : + 33 (0)1 53 43 07 06
Fax : + 33 (0)1 44 51 49 26
jerome.descamps@societetoureiffel.com

COMMUNICATION FINANCIÈRE

Les communiqués de presse ainsi que les informations
financières et réglementées sont disponibles sur le site Internet de la Société :
www.societetoureiffel.com

Conception, création et réalisation : TERRE DE SIENNE
Crédits photos : Rapho/Émile Luider, Paul Maurer, Médiathèque Société de la Tour Eiffel.

Société de la Tour Eiffel
20, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris France
Tél. : + 33 (0)1 53 43 07 06 - Fax : + 33 (0)1 44 51 49 26
www.societetoureiffel.com

Rapport financier 2007

Sommaire

Message du Directeur financier page 46

Rapport de gestion page 47

Comptes consolidés page 87

Comptes sociaux page 125

Rapport du Président du Conseil d'administration page 151

Résolutions page 157

LE MESSAGE DU DIRECTEUR FINANCIER

En dépit de la crise des subprimes survenue aux États-Unis à l'été 2007 et des marchés financiers à travers le monde, l'immobilier d'entreprise en France a atteint en 2007 de nouveaux records. Des niveaux qui s'expliquent par une forte demande de la part des investisseurs, mais aussi par une plus grande financiarisation de l'activité. Ces derniers mois, la volatilité des marchés financiers a entraîné une hausse des taux d'intérêt et donc du coût de financement de l'activité des foncières. L'année 2007 s'est terminée par une baisse des taux et une baisse supplémentaire serait attendue pour ce début d'année 2008.

Il n'empêche, cette conjoncture économique difficile et incertaine vient conforter la stratégie d'investissement de la Société de la Tour Eiffel, qui vise à bâtir un portefeuille de qualité aux revenus sécurisés et au fort potentiel de développement. Les fondamentaux sont là : en 2007, hausse du cash-flow consolidé de 20 %, hausse de l'ANR de 22 % et hausse du dividende de 20 %. Une performance qui permet de faire ressortir, à fin 2007, un ratio « dividende/Cours de l'action » parmi les mieux placés des foncières européennes !

Pour 2008, la structure même des revenus locatifs et un asset management dynamique et proactif du portefeuille vont permettre à la Société de continuer à délivrer de solides performances à ses actionnaires. Sont ainsi d'ores et déjà prévues des opérations de développement entretenant une croissance récurrente du patrimoine, mais aussi des opportunités de création de valeur permettant un accroissement des revenus locatifs et du cash-flow.

Jerôme Descamps, Directeur financier

Rapport de gestion

Sommaire

Le message des dirigeants page 48

1 – Activité et faits marquants
1.1 – Faits marquants relatifs à l'activité de la Société et du Groupe page 49
1.2 – Faits marquants liés au patrimoine page 49

2 – Résultats économiques et financiers
2.1 – Comptes consolidés page 51
2.2 – Financement du Groupe page 52
2.3 – Expertise du patrimoine et A.N.R. page 55
2.4 – Comptes sociaux page 56
2.5 – Activités des principales filiales page 57

3 – Gouvernement d'entreprise
3.1 – Composition du Conseil d'administration et de la direction page 57
3.2 – Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration page 57
3.3 – Mandats exercés par les dirigeants en 2007 page 58
3.4 – Comités spécialisés page 60
3.5 – Rémunérations et avantages en nature page 60

4 – Perspectives et gestion des risques
4.1 – Événements postérieurs à la clôture page 62
4.2 – Perspectives page 62
4.3 – Facteurs de risque et assurances page 63

5 – Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel
5.1 – Informations relatives au capital page 68
5.2 – Actionnariat du Groupe page 68
5.3 – Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices page 71
5.4 – Opérations afférentes aux titres de la Société page 71
5.5 – Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat page 73

6 – Informations sociales et développement durable
6.1 – Organisation sociale page 74
6.2 – Création d'une fondation d'entreprise page 74
6.3 – Informations environnementales page 75

7 – Présentation des résolutions
7.1 – Présentation des résolutions à caractère ordinaire page 75
7.2 – Présentation des résolutions à caractère extraordinaire page 77

8 – Annexes au rapport de gestion
8.1 – Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions page 80
8.2 – Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions page 82
8.3 – Rapport spécial relatif aux rachats d'actions page 83
8.4 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices page 84
8.5 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties page 84
8.6 – Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital page 85

Retour aux fondamentaux …

Après plusieurs années d'euphorie sur les marchés immobiliers internationaux en général, et le marché français en particulier due à l'introduction du statut SIIC, à la pression de l'argent abondant et « bon marché », au climat économique favorable, à la financiarisation de l'immobilier coté et à la compression de taux, nous retournons dans une période de « normalité ».
Il semble important de retrouver un peu de sérénité dans un marché immobilier qui est passé d'un extrême à l'autre.
Revenons aux principes de base de l'immobilier : un immeuble de qualité à un prix abordable qui attire un locataire solvable pour générer un revenu sécurisé et pérenne.
Dans cette période tourmentée où les marchés financiers font preuve d'une volatilité exceptionnelle, et où les rumeurs et le pessimisme prennent la relève de l'euphorie d'hier, il est important de conserver son calme et retrouver dans l'immobilier les valeurs qui lui sont propres.

Dans ce sens, la Société de la Tour Eiffel peut être considérée comme un « bon élève ».
Elle a évité de faire des acquisitions hasardeuses : aucune acquisition avec un rendement inférieur à 7,50 %.
Elle s'est focalisée sur la création de valeur en complétant son portefeuille de parcs d'affaires, initié avec Locafimo, par l'acquisition de Parcoval.
Enfin, elle a arbitré en fin d'année un portefeuille d'actifs non stratégiques générant une plus-value distribuable de 20 millions d'euros.

Et depuis début 2008, la Société a réalisé trois nouvelles acquisitions pour un total de 30 millions d'euros d'engagements.
Finalement, l'opération de renouveau du site de Massy Ampère démarre concrètement avec la signature prochaine d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom, pour un premier immeuble de 18 000 m² et un démarrage du chantier courant 2008.
Un accord avec la municipalité et un promoteur pour l'achat de « terrains excédentaires » génèrera des recettes de l'ordre de 14 millions d'euros réduisant ainsi l'incidence foncière à 88 000 m² de bureaux que la Société de la Tour Eiffel développera en fonction de la demande locative.

Les équipes dirigeantes de la Société de la Tour Eiffel restent attentives à toute opportunité de création de valeur qui pourra se présenter en 2008, que ce soit en croissance organique ou par d'éventuels arbitrages, tout en respectant son engagement de maintenir une politique de distribution pérenne.

Rapport de gestion

1 – ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

1.1 – Faits marquants relatifs à l'activité de la Société et du Groupe

Le Groupe a poursuivi en 2007 sa croissance selon ses critères d'investissement sélectifs, notamment au travers de l'acquisition de Parcoval, société détenant 6 parcs d'affaires, et des réserves foncières à développer, complétant ainsi les positions de la filiale Locafimo dans cette catégorie d'immeubles qui représentent près de 30 % de la valeur globale du patrimoine.

Le Groupe a démarré la mise en valeur de ses réserves foncières, notamment à Massy (ZAC Ampère). Ce site a fait l'objet au cours de l'année d'études de redéveloppement au terme desquelles, pour sa première phase, un immeuble de 18 000 m² serait construit et loué au locataire actuel, parallèlement à la cession de parcelles en vue de la construction d'un programme résidentiel et la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles. Ces opérations de redéveloppement s'étaleront sur plusieurs exercices. Il poursuit également la mise en valeur de ses réserves foncières dans les parcs d'affaires.

Deux ensembles immobiliers significatifs sont en cours d'études ou de construction : l'immeuble Topaz à Vélizy (ancien siège de Cogema), dont la livraison est prévue en 2010, et l'immeuble Domino situé à Paris-Porte des Lilas (livraison prévue en fin 2008).

La commercialisation des immeubles neufs se déroule dans de bonnes conditions : l'immeuble Viseo Grenoble, livré en octobre 2007, loué à hauteur de 80 %, celui de Rueil-Malmaison est d'ores et déjà loué en totalité, alors que sa livraison est prévue mi-2008. Le taux d'occupation du patrimoine est supérieur à 90 % au 31 décembre 2007.

La signature de nouveaux baux portant sur des surfaces significatives du portefeuille existant a représenté 35 000 m² de surface, soit 6 millions d'euros de loyers annuels.

Enfin, la société Parcoval a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées avec effet au 1er avril 2007 et procédé à la réévaluation de ses immeubles.

La Société a mis en place le 28 juin 2007 un programme de rachat d'actions dont l'objet est le suivant :

- assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché et la liquidité des transactions ;
- permettre l'attribution d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe bénéficiaires d'options d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce et procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- procéder à des remises d'actions en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé à la date du présent communiqué est de 519 025 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Elle a par ailleurs conclu le même jour un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 million d'euros, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

1.2 – Faits marquants liés au patrimoine

Au cours de l'exercice 2007, le Groupe Société de la Tour Eiffel a poursuivi son développement par l'acquisition de biens immobiliers représentant une valeur globale de près de 135 millions d'euros d'engagements, représentant 10 millions d'euros de loyers en année pleine. Il a également initié le lancement de la construction ou finalisé les études de 110 millions d'euros de projets neufs, en particulier à Massy, à Vélizy et au sein de plusieurs parcs d'affaires situés en régions.

La valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2007 s'élevait à 1 190 millions d'euros, comprenant les immeubles de placement inscrits dans les comptes au 31 décembre 2007 (1 008 millions d'euros), les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'achèvement (131 millions d'euros) et la valeur d'achèvement des immeubles que le Groupe s'est engagé à construire (51 millions d'euros). L'ensemble de ces engagements représente un loyer potentiel à terme de 86 millions d'euros.

SAS LOCAFIMO :

Acquisition Parcoval : le 30 mars 2007, Locafimo a acquis l'intégralité du capital de la SAS Parcoval, société détenant 6 parcs d'affaires d'une surface de 80 000 m² et des réserves foncières à développer (30 000 m²) ; la valeur des actifs immobiliers s'élève à 110 millions d'euros, générant plus de 8 millions d'euros de loyers nets en 2007. Cette acquisition complète les positions de Locafimo dans les parcs d'affaires d'Aix-en-Provence, de Lille, de Montpellier, de Nantes et d'Orsay et l'implante dans le secteur géographique de Bordeaux.

Le Bourget : le 30 mars 2007, Locafimo a acquis un terrain situé au Bourget, rue du Commandant Roland, dans le périmètre de la ZAC du Commandant Rolland. Le contrat de promotion immobilière relatif à la construction du parc d'activités de l'Espace a été signé concomitamment ; la livraison de ce nouvel immeuble de 9 641 m² est prévue au premier semestre 2008, pour un coût global évalué à 8,5 millions d'euros.

Herblay : Locafimo s'est porté acquéreur le 28 février, le 9 octobre et le 29 octobre 2007 de trois bâtiments situés respectivement 6, 8 et 6 bis, rue Paul Langevin d'une valeur respective de 0,8 million d'euros, 3,4 millions d'euros et 1,5 million d'euros, renforçant ainsi sa position dans cette zone de chalandise reconnue, en vue de la construction à terme d'un *retail park*.

Nantes Connemara : le 14 juin 2007, la société Locafimo a signé un acte de Vefa en vue de la construction d'un immeuble de 3 000 m² à la Chapelle sur Erdre (Loire Atlantique), rue de Leinster, pour un coût global évalué à 4,7 millions d'euros.

Strasbourg : le 9 mars 2007, Locafimo a conclu un marché de travaux (0,8 million d'euros) pour la construction d'un immeuble neuf à Strasbourg, Parc Les Tanneries, qui a été livré clés en main à l'ANPE en fin d'année 2007.

SAS PARCOVAL :

Aix-en-Provence : Parcoval a signé en 2007 plusieurs contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée en vue de la construction d'immeubles neufs au sein des parcs d'affaires situés à Aix-en-Provence (Parc Club du Golf) et à Bordeaux (Parc Cadéra).

SCI NOWA :

Saint-Gibrien : la SCI Nowa a acquis le 27 avril 2007 un terrain contigu à celui dont elle est déjà propriétaire à Saint-Gibrien en vue de procéder à l'extension du Centre de Tri de La Poste, locataire de l'immeuble. Le contrat de promotion immobilière a été signé le 5 avril 2007, pour une livraison au premier semestre 2008, assorti d'un bail ferme de neuf ans pour l'ensemble du site.

Par ailleurs, le Groupe a pris livraison de plus de 35 000 m² de constructions neuves engagées en 2006, immeubles pratiquement tous préloués, notamment trois immeubles dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence, l'immeuble Viseo à Montbonnot Saint-Martin (Isère), un parking contigu à l'immeuble situé à Aubervilliers, trois immeubles dans le parc du Perray à Nantes, l'immeuble situé dans la ZAC des Berges dénommée Polytec à Grenoble.

En ce qui concerne les arbitrages réalisés en 2007, un portefeuille de sept actifs non stratégiques a été cédé le 13 décembre 2007, quatre immeubles situés à Évry, à Grenoble et deux à Nantes par Locafimo, un immeuble situé à Paris par la SCI Nowa, un immeuble situé à Genlis (21) par la SCI Lyon Genlis et un immeuble d'activité situé à Champs-sur-Marne (77), par la SCI Marne Haute Maison, pour un prix de vente global de 36,5 millions d'euros. Par ailleurs, le bien immobilier détenu par la SCI Marseille Sauvagère a été cédé le 17 septembre 2007 pour un prix de vente de 4 millions d'euros. Ces huit ventes ont dégagé une plus-value consolidée de 3,2 millions d'euros et un résultat distribuable potentiel de 20 millions d'euros brut.

2 – RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 – Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

Les comptes consolidés du Groupe sont établis au 31 décembre 2007 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date. Aucune modification n'est intervenue dans l'application des règles comptables. Les options retenues par le Groupe pour l'application des normes IFRS sont conformes aux recommandations de l'European Public Real Estate Association [1] (EPRA).

ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé

Le montant des loyers et produits locatifs consolidés des immeubles de placement a augmenté de 38,7 % entre 2006 et 2007, de 60,5 à 83,9 millions d'euros, les loyers seuls passant de 54,9 à 72,4 millions d'euros. Cette évolution provient essentiellement, d'une part, des acquisitions récentes (nettes des arbitrages) et des livraisons d'immeubles neufs et, d'autre part dans une moindre mesure, des locations nettes et de l'indexation des loyers sur le patrimoine existant.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 32,6 millions d'euros en 2007 contre 23,7 millions d'euros en 2006, ont suivi l'augmentation de l'activité de la société : elles se décomposent principalement en charges locatives nettes (10,1 millions d'euros contre 8,3 millions d'euros en 2006), en charges de personnel (7,7 millions d'euros contre 6,3 millions d'euros) dont 4,1 millions d'euros composées en normes IFRS des effets de la valorisation de l'attribution en 2007 d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites, et des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs résulte essentiellement de la variation positive en 2007 de la juste valeur des immeubles de placement (+ 68,9 millions d'euros).

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une plus-value nette de 3,2 millions d'euros, le résultat opérationnel net ressort à 123,7 millions d'euros en 2007 contre 129,5 millions d'euros en 2006.

Le coût de l'endettement financier net (frais financiers nets des produits de trésorerie) s'élève à 27,3 millions d'euros en 2007 contre 13,8 millions d'euros, sous l'effet conjugué des augmentations sensibles du portefeuille à financer et des taux d'intérêt.

Les autres produits financiers (2,0 millions d'euros en 2007) sont essentiellement composés, d'une part, de la revalorisation des instruments financiers dérivés dans un contexte de hausse des taux et, d'autre part, de l'actualisation de l'*exit tax* du Groupe.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 6,8 millions d'euros (Exit Tax lié à l'option SIIC de Parcoval), le résultat net consolidé 2007 ressort à 91,6 millions d'euros contre 117,9 millions d'euros en 2006, soit 17,70 euros par action en appliquant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, soit 5 192 330 actions.

Le cash flow courant après impôts et coût de l'endettement financier s'élève à 23,5 millions d'euros en 2007 et 30,3 millions d'euros hors *exit tax* de Parcoval, contre respectivement 24,7 millions d'euros et 25,9 millions d'euros en 2006.

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2007, le montant net des actifs non courants s'élève à 1 105,6 millions d'euros contre 885,2 millions d'euros à fin 2006. L'augmentation de ces éléments au cours de l'exercice est due pour l'essentiel aux acquisitions d'actifs immobiliers précédemment décrites, à la variation de la juste valeur des immeubles de placement (68,9 millions d'euros) et, à l'inverse, aux cessions d'immeubles intervenues en 2007 pour un prix de vente de 40,5 millions d'euros.

Les actifs courants, qui s'élèvent au 31 décembre 2007 à 65,0 millions d'euros contre 70,2 millions d'euros à la clôture de l'exercice précédent, enregistrent une baisse sous l'effet opposé, d'une part, de la baisse des créances d'exploitation (essentiellement constituées de créances fiscales) et, d'autre part, de la hausse de la trésorerie liée aux arbitrages d'immeubles intervenus en toute fin d'année 2007.

(1) *EPRA : best practicies policy recommandations* – novembre 2007

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent à la clôture de l'exercice à 471,5 millions d'euros contre 410,8 millions d'euros à fin 2006, variation consécutive notamment à l'affectation du résultat 2006 et à la constatation du résultat 2007.

L'augmentation des passifs courants et non courants, qui passent de 545 millions d'euros à 699 millions d'euros entre les 31 décembre 2006 et 2007, s'explique notamment par la hausse des emprunts bancaires ayant financé les acquisitions de l'année et par celle des dettes d'exploitation globales.

2.2 – Financement du Groupe

2.2.1 – LIQUIDITÉ

Au cours de l'année 2007, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction des acquisitions réalisées et des opérations de développement lancées et renforcé sa politique de couverture de taux.

Les ressources nouvelles ont été obtenues en 2007 sur le marché bancaire auprès d'établissements financiers de première renommée par la mise en place de nouvelles lignes de financement et l'extension des conventions-cadres existantes, principalement sous forme de crédits hypothécaires.

Le détail des opérations de financement réalisées en 2007 est le suivant :

Société de la Tour Eiffel : convention-cadre signée le 30 novembre 2004 et prêt corporate du 15 juin 2006.

1) Signature le 24 janvier 2007 d'un avenant n° 4 à la convention-cadre afin d'en porter le montant maximum à 194 millions d'euros,
2) Signature le 24 janvier 2007 par la SCI du 153, avenue Jean-Jaurès d'un avenant n° 1 au contrat d'application du 7 avril 2005, afin d'en porter le montant à 12,5 millions d'euros,
3) Signature le 24 janvier 2007 par la SCI du 153, avenue Jean-Jaurès d'un contrat d'application de 2 millions d'euros afin de financer l'acquisition d'un terrain contigu à l'immeuble,
4) Refinancement en date du 14 février 2007 de l'immeuble détenu par la SCI Malakoff Valette, par conclusion d'un contrat d'application de 6,5 millions d'euros dans le cadre de la convention-cadre,
5) Signature le 25 juillet 2007 d'un avenant n° 1 au contrat de prêt corporate en date du 15 juin 2006, afin d'en porter le montant maximum à 100 millions d'euros et de prolonger sa durée jusqu'au 31 mars 2010,
6) Signature le 24 juillet 2007 d'un avenant n° 5 à la convention-cadre afin de consentir un nantissement sur les titres des filiales emprunteuses à la garantie des sommes dues au titre du contrat de prêt corporate susvisé.

Le montant non tiré de la ligne de financement engagée (100 millions d'euros) par la Société de la Tour Eiffel au titre du prêt corporate du 15 juin 2006, s'élève au 31 décembre 2007 à 58 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe poursuit sa politique de couverture de la dette entreprise au premier semestre 2007, afin de se prémunir contre les effets du resserrement des taux.

Locafimo : crédits complémentaires au contrat de prêt en date du 1er juin 2001

1) Le 30 mars 2007, Locafimo a conclu une version consolidée et modifiée du contrat de prêt en date du 1er juin 2001, aux termes duquel ont été octroyés à Locafimo quatre crédits complémentaires :
   a) un crédit complémentaire « Parcoval », d'un montant de 108 millions d'euros divisé en trois tranches :
      - une tranche « acquisition Parcoval » de 37,5 millions d'euros destinée à financer l'acquisition de l'intégralité des actions composant le capital social de la SAS Parcoval ;
      - une tranche « financement Parcoval » d'un montant de 67,7 millions d'euros destinée au remboursement de l'endettement bancaire de la SAS Parcoval et ainsi qu'à la construction d'un restaurant interentreprise (RIE) à Montpellier ;
      - une tranche « relais TVA Parcoval » d'un montant de 3,1 millions d'euros destinée à assurer un relais de financement de TVA relatives aux opérations de construction.
   b) un crédit complémentaire d'un montant de 0,9 million d'euros destiné à financer l'acquisition de l'opération située à Herblay.
   c) un crédit complémentaire d'un montant de 1,4 million d'euros destiné à financer l'acquisition du terrain situé au Bourget.

d) un crédit complémentaire « Nouvelle tranche Capex » d'un montant de 15 millions d'euros, destiné au financement de la réalisation de travaux sur les immeubles dont Locafimo est propriétaire.

2) Le 20 avril 2007, Locafimo a conclu un avenant n° 1, d'un montant de 8,7 millions d'euros, au contrat susvisé, afin de financer le contrat de promotion immobilière de l'immeuble devant être construit sur le terrain du Bourget.

Le montant non tiré de la ligne de financement engagée (370,4 millions d'euros) par Locafimo au titre du contrat de prêt en date du 1er juin 2001, s'élève au 31 décembre 2007 à 51,2 millions d'euros.

Par ailleurs, et dans le cadre de la vente de quatre immeubles intervenue le 13 décembre 2007, Locafimo a affecté le 19 décembre 2007 la somme de 9,4 millions d'euros en gage espèces, à titre de sûreté et garantie du respect de ses engagements à l'égard de la banque au titre des prêts qu'elle a consentis.

2.2.2 – STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2007

La structure de financement de la Société de la Tour Eiffel a été modifiée par les opérations de financement décrites ci-contre.

La dette globale brute au 31 décembre 2007 s'élève à 628,2 millions d'euros, contre 481,7 millions d'euros au 31 décembre 2006.

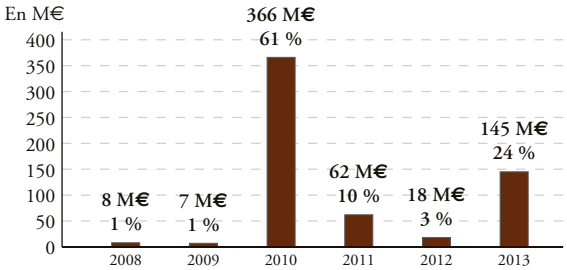
Le montant de la dette nette qui s'obtient en déduisant de la dette globale, les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces au sein des établissements bancaires finançant les nouveaux actifs immobiliers en cours de construction, la liquidité placée et les disponibilités issues des filiales du Groupe de la Société, s'élève à 589,7 millions d'euros à fin 2007 contre 450,8 millions d'euros à fin 2006.

En millions d'euros	31/12/2006	31/12/2007
Dette brute globale	481,7	628,2
Trésorerie placée	(8,8)	(19,3)
Liquidité	(14,2)	(7,7)
Immobilisations financières (gage espèces)	(7,9)	(11,5)
■ DETTE NETTE	450,8	589,7

Ainsi, avec les ressources financières mises en place cette année principalement sous forme de crédits hypothécaires, le niveau d'endettement au 31 décembre 2007 représente 54 % d'un patrimoine dont la valeur est de 1 083 millions d'euros.

Dette par maturité

L'endettement de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007 est représenté par maturité :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à quatre années au 31 décembre 2007.

Coût moyen de la dette :

Le taux de refinancement moyen du Groupe ressort à 5,0 % en 2007 (4 % en 2006). Cette évolution du coût moyen de la dette s'explique par la hausse significative des taux d'intérêt entre le 1er janvier et le 31 décembre 2007 de près de 100 PB, appliquée à des financements bancaires récemment mis en place.

2.2.3 – GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ

La Société de la Tour Eiffel n'est concernée que par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts collectés pour financer la politique d'investissement et maintenir la liquidité financière nécessaire.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de minimiser le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte généralement à taux variable et utilise des produits dérivés (exclusivement des caps et swaps) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opération de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux et elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elle travaille régulièrement. À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou refinancement, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes notamment de maturité et de coût selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

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

Mesure de risque de taux :

Au 31 décembre 2007, la dette bancaire ressort à 606,1 millions d'euros ; elle est constituée de 521,8 millions d'euros de dettes émises à taux variables et 84,4 millions d'euros à taux fixes. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 318,8 millions d'euros, soit 51 % de la dette globale. Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 280,7 millions d'euros par des instruments de CAP. Ainsi au 31 décembre 2007, la dette est globalement couverte à hauteur de 99 %.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2008, au-delà des 4,68 % du taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2007, générerait 0,8 million d'euros de frais financiers supplémentaires et aurait un impact négatif sur le résultat net récurrent du même montant.

2.2.4 – RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE

Ratios d'endettement	2005	2006	2007
Fond propres consolidés (millions d'euros)	305	410,8	471,6
Dette financière nette (millions d'euros)	284,9	450,8	589,7
Dette financière nette /Fonds propres consolidés	93 %	110%	125%
Dette nette /Total portefeuille (*Loan To Value*)	43,6 %	52 %	54 %
Ratios de financement	**2005**	**2006**	**2007**
Coût moyen de la dette	3,67 %	4 %	5 %
Emprunt à taux fixe ou capé	83 %	82 %	99 %
Maturité de la dette	4,5 ans	4,8 ans	4 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE [1]	3	2,7	1,9

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

Ces ratios de structure financière reflètent ceux d'une société qui a fortement investi chaque année depuis son redéploiement en 2004, et par conséquent, a eu besoin de ressources financières significatives, que ce soit sous forme de capital ou de financement bancaire (couvert par des instruments dérivés adaptés). En particulier, les augmentations de capital réalisées en 2003, 2004 et 2005 ont sensiblement joué sur l'évolution des ratios d'endettement ; les niveaux de ces ratios en 2006 et 2007 traduisent une utilisation optimale de l'effet de levier, associée aux forts rendements des actifs immobiliers financés.

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

2.3.1 – PATRIMOINE DU GROUPE

L'ensemble du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise à la date du 31 décembre 2007 par l'un ou l'autre des experts indépendants suivants : Atisreal Expertise, Savills Expertises, CB Richard Ellis, Drivers Jonas et Cushman et Wakefield.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 082,8 millions d'euros, hors droits de mutation et frais, dont 1 007,9 millions d'euros d'immeubles de placement et 74,9 millions d'euros d'immobilisations corporelles regroupant les immeubles en construction pour leur valeur de prix de revient selon leurs états d'avancement au 31 décembre 2007.

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

Méthodologie retenue par les experts

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

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

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

Cette méthode s'appuie sur la valeur locative (loyer de marché) des biens, comparée au revenu net perçu. Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché, reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme restante. Le taux de rendement choisi est apprécié par comparaison avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit.

2.3.2 – ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Actif net réévalué droits compris

Pour calculer l'actif net réévalué droits compris, les immeubles sont d'abord pris pour leur valeur « droits compris » selon expertises émises par les experts indépendants. Jusqu'à leur livraison, les immeubles en construction, et bien que porteurs de plus-values potentielles, figurent, conformément aux normes IFRS, dans les comptes consolidés, pour leur valeur de prix de revient. Pour le calcul de l'actif net réévalué, ont été ajoutées, pour la première fois en 2007, les plus-values latentes sur les immeubles en cours de construction, calculées à partir des valeurs d'expertise hors droits (à la livraison des immeubles) déterminées par des experts indépendants, déduction faite des travaux restant à effectuer.

L'Actif Net Réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du 31 décembre 2007, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles (valeur d'entreprise au 31 décembre 2006 d'Awon Asset Management évaluée par Deloitte et reprise au 31 décembre 2007 en l'absence d'indice de pertes de valeur) et des plus-values latentes sur immeubles en cours de construction.

Actif net réévalué hors droits

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits. Les droits de mutation sont estimés à 5 % de la valeur réévaluée de la société détenant un actif. Cette méthode de calcul des droits de mutation est reconduite chaque année depuis le redéveloppement de la société dans son activité de foncière.

L'actif net réévalué hors droits s'établit à 101,9 euros par action au 31 décembre 2007 contre 83,5 euros par action au 31 décembre 2006, soit une progression globale de près de 22 % et une progression à méthode comparable de plus de 17 %.

2.4 – Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Le total du bilan de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007 s'établit à 380,3 millions d'euros contre 365,1 millions d'euros au 31 décembre 2006.

À l'actif :

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, de l'immeuble de Vélizy acquis en fin d'année 2006 (valeur nette comptable au 31 décembre 2007 de 8,46 millions d'euros) et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales et créances rattachées. La diminution des participations (267,3 millions d'euros à 260,5 millions d'euros) est essentiellement due à la réduction de capital de la SCI Malakoff Valette à hauteur de 6,5 millions d'euros intervenue le 14 février 2007 et à celle des titres de la SCI Sodeprom suite à un ajustement des frais d'acquisition.

À l'inverse, les créances attachées à des participations, représentant des financements stables assurés par la société mère à ses filiales, ont augmenté en 2007 de 11,4 millions d'euros, à 80,8 millions d'euros.

La hausse de l'actif circulant entre 2006 et 2007 (19,9 à 28,9 millions d'euros) provient surtout de celle des créances d'exploitation de 2 millions d'euros et, des valeurs mobilières de placement représentant les actions autodétenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité mis en place le 28 juin 2007 (8 millions d'euros net au 31 décembre 2007).

Au passif :

Les capitaux propres augmentent de 310,5 millions d'euros au 31 décembre 2006 à 313,8 millions d'euros à fin 2007, sous l'effet conjugué, d'une part à la hausse, de l'affectation du résultat 2006 en réserve légale et report à nouveau (4,5 millions d'euros) et, d'autre part à la baisse, du résultat social net de l'acompte sur résultat distribué en cours d'année (- 1,3 million d'euros).

L'augmentation globale des dettes, de 54,7 millions d'euros au 31 décembre 2006 à 66,5 millions d'euros à fin 2007, traduit notamment celle des dettes financières (dont + 2,81 millions d'euros de dettes intragroupe et de 9,4 millions d'euros de tirages en 2007 de la ligne de crédit corporate), et d'autre part, la baisse des dettes d'exploitation de 0,4 million d'euros.

Au compte de résultat :

Les produits d'exploitation (6,0 millions d'euros en 2007 contre 5,6 millions d'euros en 2006) représentent principalement en 2007 la refacturation par la Société de la Tour Eiffel à ses filiales de missions d'administration, d'asset management et de coûts liés aux investissements. Les charges d'exploitation sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management avec Awon Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel.

Le résultat d'exploitation ressort à - 3,0 millions d'euros en 2007 contre - 2,0 millions d'euros en 2006.

Le résultat financier, qui s'élève à 34,9 millions d'euros en 2007 contre 38,7 millions d'euros en 2006, se compose essentiellement de produits de participation, de produits sur créances rattachées à ces participations, de produits nets de placement de trésorerie et de charges financières sur dettes intragroupe et financement bancaire corporate, ainsi que d'une provision pour dépréciation des titres autodétenues.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'un résultat exceptionnel non significatif et d'un impôt de 0,3 million d'euros, le résultat net se solde par un bénéfice de 31,64 millions d'euros en 2007 contre 36,4 millions d'euros en 2006.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article 148 du décret du 23 mars 1967.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

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

2.5 – Activités des principales filiales

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

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés du chiffre d'affaires et du résultat 2007.

Nous avons également présenté ci-dessus les prises de participations réalisées en 2007.

Au 31 décembre 2007, le périmètre de consolidation du groupe formé par la Société de la Tour Eiffel comprenait 30 sociétés : 28 sociétés sont contrôlées à 100 % selon la liste figurant à l'annexe des comptes consolidés, une société est détenue à 90 %.
Parmi les 29 filiales, 28 sont des sociétés propriétaires d'immeubles, et l'une d'elles est une société de prestation de services et de conseil (asset management).

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

3 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 – Composition du conseil d'administration et de la direction

Mark Inch, Président-directeur général
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Robert Waterland, Directeur général délégué et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Michel Gauthier, Administrateur
Adresse personnelle : 31, rue Boissière, 75116 Paris

Claude Marin, Administrateur
Adresse personnelle : 1, rue du Louvre, 75001 Paris

Le Conseil est composé pour un tiers d'Administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du rapport Bouton sur le gouvernement d'entreprise (2002). Ce rapport définit l'Administrateur indépendant de la manière suivante : « *un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement* ».

3.2 – Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

Les membres des organes d'administration et de direction ne sont pas liés à la Société de la Tour Eiffel par un contrat de travail, à l'exception de Monsieur Robert Waterland.

Monsieur Robert Waterland bénéficie d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier, dans les conditions de rémunération indiquées au paragraphe 3.3 ci-après.

Monsieur Jérôme Descamps est titulaire d'un contrat de travail avec la société Awon Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel.

Il existe un contrat de prestations de services entre la Société et la société Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant. Les prestations fournies par Bluebird Investissements, consistant dans l'assistance pour le développement de l'activité d'asset management, la recherche et la négociation de mandats, font l'objet d'un contrat d'assistance qui donne lieu à un honoraire forfaitaire annuel de 670 000 euros. La Société répartit le coût entre elle-même et ses filiales.

Le Conseil d'administration comporte deux Administrateurs indépendants sur un total de cinq Administrateurs. Les Administrateurs indépendants n'ont aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte en dehors des jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.3 ci-après.

Compte tenu de la taille de l'entreprise et son activité monosectorielle, l'ensemble des questions et décisions stratégiques sont traitées par le Conseil d'administration lui-même.

3.3 – Mandats exercés par les dirigeants en 2007

Mark Inch,
né le 12 février 1950 à Édimbourg (Royaume-Uni)
Adresse : 76, avenue Paul Doumer, 75016 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Président-directeur général

Dates de nomination :
Administrateur : nomination le 10 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007
Président du Conseil d'administration : nomination le 22 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007
Directeur général : nomination le 10 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007
Année d'échéance du mandat : 2010

Autres mandats et fonctions exercées au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007 :
Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2007 :
Président-directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U.
Gérant, Bluebird Holding SARL
Gérant, Bluebird Investissements SARL
Gérant, SNC Albion
Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières
Director, Eiffel Holding Limited

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Administrateur délégué, Albion Development SA
Gérant, SNC Cergy La Bastide
Gérant, SNC Manufacture Colbert
Administrateur, Awon Asset Management
Administrateur, Awon Investissements
Président, Awon Participations – SNTP
Président, SA Les Platières
Président, CER
Président, Financière CER
Gérant, Promart SARL
Gérant, SARL 35/37, avenue George V
Director, Douglasshire International Holding BV

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

Fonction principale exercée dans la Société :
Directeur général délégué

Dates de nomination :
Administrateur : nomination le 22 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007
Directeur général délégué : nomination le 14 mars 2005, renouvellement le 29 mars 2007
Année d'échéance du mandat : 2010

Autres mandats et fonctions exercées au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007 :
Président de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel
Président, SAS Locafimo
Président, SAS Parcoval
Gérant, SCI du 153, avenue Jean-Jaurès
Gérant, SCI Arman F02
Gérant, SCI des Berges de l'Ourcq
Gérant, SCI Caen Colombelles
Gérant, SCI Champigny Carnot
Gérant, SCI Comète
Gérant, SCI Etupes de l'Allan
Gérant, SCI Grenoble Pont d'Oxford
Gérant, SCI Lyon Genlis
Gérant, SCI Malakoff Valette
Gérant, SCI Marceau Bezons
Gérant, SCI Massy Campus II
Gérant, SCI Nowa
Gérant, SCI Porte des Lilas
Gérant, SCI Rueil National
Gérant, SCI Daumesnil d'Études et de Promotion Sodeprom

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2007 :
Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.
Administrateur, ORIE
Gérant, SNC Awon Participations – SNTP
Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement
Gérant, SNC Albion
Gérant, SC Layla

Autres mandats et fonctions expirées exercées au cours des cinq dernières années :
Président, ORIE
Gérant, SNC Awon Asset Management
Gérant, SNC Cergy La Bastide
Gérant, SNC Manufacture Colbert
Administrateur, SA Les Platières
Administrateur, CER
Administrateur, Financière CER
Directeur général, Awon Conseil
Président, Awon Investissements
Gérant, Awon Group
Gérant, SCI, 29, rue de Monceau
Gérant, SCI, boulevard de Sébastopol
Gérant, Promart SARL
Gérant, SNC Awon Gestion
Director, Douglasshire International Holding BV

Michel Gauthier,
né le 26 décembre 1935 à Rabat (Maroc)
Adresse : 31, rue Boissière, 75016 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 30 septembre 2003
Année d'échéance du mandat : 2008

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2007 :
Liquidateur, La Salamandre Investissements France
Membre du Conseil de surveillance, Société ADL Partner
Gérant, Omnium Pavoie Provect
Administrateur, Compagnie des Caoutchoucs du Pakidié
Gérant, ADL Partner Marketing Gmbh
Gérant, Suscripciones España

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Administrateur, ADLPartner Italia
Président du Conseil de surveillance, Data Profile
Représentant permanent d'un Administrateur au Conseil de Macaci
Président-directeur général, La Salamandre Investissements France

Claude Marin,
né le 11 septembre 1925 à Paris
Adresse : 1, rue du Louvre, 75001 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 30 avril 2002
Année d'échéance du mandat : 2008

Autres mandats et fonctions exercées au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007 :
Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2007 :
Administrateur, Société Greco
Membre du Conseil de surveillance, Éditions Actes Sud
Administrateur, PIM Gestion
Membre du Conseil de surveillance, Banque Safra

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Président-directeur général, Société Greco

Jérôme Descamps,
né le 11 juin 1967 à Saint-Amand-les-Eaux
Adresse : 15, rue de Dantzig, 75015 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Directeur général délégué

Dates de nomination :
Administrateur : nomination le 14 novembre 2003, renouvellement le 29 mars 2007
Directeur général délégué : nomination le 30 septembre 2003, renouvellement le 29 mars 2007
Année d'échéance du mandat : 2010

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2007 :
Directeur financier, SNC Awon Asset Management

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Gérant, SNC Albion

3.4 – Comités spécialisés

Le Conseil d'administration n'a pas jugé utile de constituer des Comités spécialisés jusqu'à présent, eu égard à la taille de la Société et au nombre d'Administrateurs le composant.

3.5 – Rémunérations et avantages en nature

Monsieur Mark Inch :

Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :
- Rémunération des fonctions de Président-directeur général : 120 000 euros
- Jetons de présence 20 000 euros

Options de souscription ou d'achat d'actions :

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Mark Inch :
- le 29 mars 2007, 6 540 options de souscription d'actions,
- le 16 octobre 2007, 6 488 options d'achat d'actions.

Monsieur Mark Inch a la faculté de lever ces options à compter de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit respectivement avant le 29 mars 2012 et avant le 16 octobre 2012. Au 31 décembre 2007, ces options n'avaient pas été levées. En tant que dirigeant, Monsieur Mark Inch est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Actions gratuites :

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Mark Inch :
- le 12 février 2007, 500 actions gratuites,
- le 16 octobre 2007, 3 000 actions gratuites, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006.

Monsieur Mark Inch est tenu en tant que dirigeant de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites susvisées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Conventions réglementées entre la Société et Bluebird Investissements :

Il est rappelé que Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de service et perçoit à ce titre des rémunérations. Cette convention est mentionnée dans les conventions réglementées dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice, soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.

Monsieur Robert Waterland :

Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :
- Rémunération des fonctions de Directeur général délégué 100 000 euros
- Rémunération au titre du contrat de travail en qualité de Directeur de l'Immobilier 500 000 euros
- Jetons de présence 20 000 euros
- Rémunération susceptible d'être due, en cas de départ : une année de salaire, prime éventuelle incluse
- Préavis de deux ans en cas de licenciement
- Avantages en nature 16 592 euros

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 12 février 2008, a soumis l'attribution de l'indemnité de préavis et de licenciement excédant celle prévue par la convention collective, aux conditions de performance suivantes :

- progression annuelle moyenne d'au moins 5 % du chiffre d'affaires consolidé (hors diminution des loyers résultant des arbitrages), depuis le 1er janvier 2007,
- et augmentation annuelle moyenne du dividende d'au moins 5 %, depuis l'année 2007.

Options de souscription ou d'achat d'actions :

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Robert Waterland :

- le 29 mars 2007, 6 540 options de souscription d'actions,
- le 16 octobre 2007, 6 488 options d'achat d'actions.

Monsieur Robert Waterland a la faculté de lever ces options à compter de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit respectivement avant le 29 mars 2012 et avant le 16 octobre 2012. Au 31 décembre 2007, ces options n'avaient pas été levées. En tant que dirigeant, Monsieur Robert Waterland est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Actions gratuites :

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Robert Waterland :

- le 12 février 2007, 500 actions gratuites,
- le 16 octobre 2007, 3 000 actions gratuites, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006.

Monsieur Robert Waterland est tenu en tant que dirigeant, de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites susvisées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Monsieur Michel Gauthier :

Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :

- Jetons de présence : 20 000 euros

Monsieur Claude Marin :

Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :

- Jetons de présence : 20 000 euros

Monsieur Jérôme Descamps :

Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :

- Jetons de présence 20 000 euros
- Rémunération versée par Awon Asset Management, société contrôlée 205 000 euros au titre de Directeur financier (dont 150 000 euros fixe et 55 000 euros variable)

Options de souscription ou d'achat d'actions :

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Jérôme Descamps :

- le 29 mars 2007, 4 360 options de souscription d'actions, que Monsieur Jérôme Descamps a la faculté de lever par tranche de 25 % par an au maximum à compter du premier anniversaire de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit avant le 29 mars 2012,
- le 16 octobre 2007, 6 488 options d'achat d'actions, que Monsieur Jérôme Descamps a la faculté de lever à compter de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit respectivement avant le 16 octobre 2012.

Au 31 décembre 2007, ces options n'avaient pas été levées. En tant que dirigeant, Monsieur Jérôme Descamps est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Actions gratuites :

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Jérôme Descamps :

- le 12 février 2007, 100 actions gratuites,
- le 16 octobre 2007, 800 actions gratuites, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006.

Monsieur Jérôme Descamps est tenu en tant que dirigeant, de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites susvisées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

4 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

4.1 – Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 1er janvier 2008, la Société de la Tour Eiffel s'est portée acquéreur de deux biens immobiliers :

- le 14 janvier, une opération d'entrepôts et bureaux en *sale* and *lease-back* à Amiens (Somme) située dans une zone commerciale présentant un intéressant potentiel de développement,
- le 16 janvier 2008, un immeuble de bureaux et activité à Saint-Cloud (Hauts-de-Seine), offrant des opportunités de redéveloppement et de valorisation intéressantes.

Ces deux opérations ont été financées par une nouvelle banque, à hauteur respectivement de 75 % pour l'immeuble d'Amiens et 80 % pour celui de Saint-Cloud.

Une promesse de VEFA a été signée le 15 janvier 2008 pour la construction de deux bâtiments à Chartres dans un parc d'affaires bénéficiant d'une bonne localisation.

Enfin, la Société s'apprête à acquérir, par le biais d'une cession de parts qui devrait être signée début 2008, un terrain situé Parc de la Duranne à Aix-en-Provence, en vue de la construction d'un immeuble préloué de 2 750 m².

Par ailleurs, il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2007.

4.2 – Perspectives

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2007, sera au minimum de 75 millions d'euros en 2008, 83 millions d'euros en 2009, 90 millions d'euros en 2010 et 93 millions d'euros en 2011 (avant cessions potentielles).

En 2008, la Société de la Tour Eiffel va poursuivre sa stratégie prudente d'investissement sélectif dans les immeubles neufs, selon les conditions du marché de l'immobilier et de financement. En effet, la demande locative continue de s'orienter vers des bureaux modernes mixant préservation de l'environnement, flexibilité dans l'aménagement de l'espace de travail et amélioration du cadre de vie dans l'entreprise.

En ce qui concerne son patrimoine existant, la Société de la Tour Eiffel poursuivra aussi en 2008 la valorisation de ses actifs ; en particulier sur Locafimo, elle estime pouvoir encore optimiser le niveau locatif des parcs d'affaires, concrétiser les synergies entre les parcs acquis en 2007 au travers de Parcoval et ceux détenus par Locafimo.

En consolidant sa position sur le marché des parcs d'affaires, la Société va pouvoir créer des synergies entre ses différents parcs, ce qui devrait se traduire par une réduction des coûts de fonctionnement, une optimisation des ressources locatives, le regroupement sous la marque « Parc Eiffel » de l'ensemble des parcs d'affaires.

Les études de valorisation des réserves foncières réalisées en 2007 vont être développées en 2008, voire finalisées pour certains sites ; le redéveloppement du site Massy Ampère devrait être lancé, dans sa première phase, par la construction dés mars 2008, d'un immeuble de 18 000 m² qui devrait être préloué à Alstom pour neuf ans ferme. De même, pour les parcs d'affaires, cette dynamique patrimoniale va être poursuivie dans le développement potentiel des réserves foncières en fonction de la demande. Ce type de développement assure une croissance organique significative, la foncière produisant elle-même ses propres immeubles avec des taux de rendement attendus entre 8 % et 10 %.

Les actions de commercialisation des immeubles en cours de construction vont permettre d'accroître le potentiel de croissance locative dans un marché bien orienté et de réduire les risques locatifs du stock existant dans le cadre de baux fermes et sécurisés, dégageant ainsi de nouvelles capacités de développement d'immeubles neufs.

La Société compte procéder en 2008 à de nouveaux arbitrages ciblés de son patrimoine, en fonction des conditions de marché.

En ce qui concerne les projets d'investissements, la Société de la Tour Eiffel compte toujours poursuivre son développement, en maintenant ses objectifs de rendement et en respectant ses critères d'investissement (rendements attractifs, revenus sécurisés et identifiables, bureaux et activités en Île-de-France et en régions, accent mis sur le développement durable des nouveaux immeubles).

L'objectif maintenu est d'assurer aux actionnaires (sur le long terme) un revenu régulier et évoluant avec le résultat net récurrent par action.

4.3 – Facteurs de risque et assurances

FACTEURS DE RISQUE

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

La description des risques financiers (risques de taux, de contrepartie, de change et de liquidité) est développée au paragraphe 4 de l'annexe des comptes consolidés 2007.

Risques liés à l'évolution de l'environnement économique

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

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

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

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

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

Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

Plus particulièrement, et en raison notamment d'une pression concurrentielle plus importante, l'accroissement des prix d'acquisition des actifs immobiliers susceptibles d'intéresser le Groupe dans le cadre de son développement pourrait conduire le Groupe à renoncer à acquérir ces actifs dans la mesure où la rentabilité locative de ces derniers ne répondrait pas à ses attentes et objectifs, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à cette concurrence multiple, le Groupe pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Risques liés au marché des immeubles de bureaux et des locaux industriels

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux et des locaux industriels sont fortement influencés par l'état de l'offre et de la demande. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité du Groupe dépend en partie de la disponibilité d'actifs immobiliers offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement et de superficie. La maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement du Groupe, ainsi que l'intensification de la concurrence, peuvent donc avoir des conséquences importantes sur son activité future et ses perspectives de croissance.

Risques juridiques

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

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

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

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

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

Notre Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

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

Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie. En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cession de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

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

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

a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause. Les SIIC existantes ont jusqu'au 31 décembre 2008 pour se conformer à cette obligation. Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette nouvelle disposition. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. En outre, le marché boursier des SIIC cotées en France risque, dans son ensemble, d'être affecté par cette mesure qui pourrait augmenter de manière importante l'offre de cette catégorie de titres sur le marché.

b) Les SIIC devront acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes distribués à compter du 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant au moins 10 % du capital, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent. Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Risques industriels et liés à l'environnement et à la santé

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

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

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

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

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

Risques locatifs

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2007, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

N°	Locataires	Immeubles	% total des loyers 2007
1	La Poste	13 immeubles + immeuble Millénaire Locafimo + immeuble Cadéra Sud + Parc des Tanneries à Strasbourg	16 %
2	Areva	Massy Campus + Montpellier + Vélizy	7 %
3	Alstom	Massy + Nancy + Parc du Perray + Parc des Tanneries	6 %
4	C&S Communication	Le Plessis-Robinson	5 %
5	Air Liquide	Champigny + Parc du Perray	4 %
6	NXP	Caen	4 %
7	Ministère de l'intérieur	Asnières Quai Dervaux	3 %
8	Medica	4 résidences médicalisées	3 %
9	Gefco	Sochaux	2 %
10	Atos	Aubervilliers	2 %
11	SFR	Massy Campus	2 %
12	DRASS DDASS	PC Millénaire Parcoval	2 %
13	Conseil Général de Seine-Saint-Denis	Bobigny	2 %
14	Schneider	Grenoble Polytec + Parc du Golf (2 baux) + Viseo	1 %
15	Colt	Malakoff + Aubervilliers	1 %
16	Divers	Divers (< 1 % par locataire)	40 %
■	TOTAL		100 %

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

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

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

Le Groupe dépend de certains dirigeants clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante actuelle bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Le départ d'un ou plusieurs de ces dirigeants pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité, la situation financière, les perspectives et les résultats du Groupe.

Assurances et couverture des risques

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

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

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

Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

Activités en matière de recherche et de développement

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

5 – ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.1 – Informations relatives au capital

ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR CINQ ANS

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime				
Situation au 1er janvier 1998	-	-	-	2 295 000 F	-	91 800	25 F
6 mars 2001	Conversion du capital en euros	-	-	349 758 €	-	91 800	3,81 €
6 mars 2001	Incorporation de réserves	17 329,50 €	-	367 200 €	-	91 800	4 €
14 novembre 2003	Augmentation de capital par incorporation de réserves	4 039 200,00 €	-	4 406 400 €	-	91 800	48 €
31 décembre 2003	Émission d'actions avec maintien du DPS	11 016 000,00 €	-	15 422 400 €	229 500	321 300	48 €
9 juillet 2004	Émission d'actions avec suppression du DPS	106 414 560,00 €	16 627 275 €	121 836 960 €	2 216 970	2 538 270	48 €
21 décembre 2005	Émission d'actions avec suppression du DPS	121 836 960,00 €	35 535 780 €	243 673 920 €	2 538 270	5 076 540	48 €
18 mai 2006	Exercice des BSA A et B	5 458 224 €	963 316 €	249 132 144 €	113 713	5 190 253	48 €
Situation au 31 décembre 2006	-	-	-	249 132 144 €	-	5 190 253	48 €
Situation au 31 décembre 2007 (1)	-	-	-	249 264 144 €	-	5 193 003	48 €

(1) Après exercice d'options de souscription d'actions réalisé en 2007.

5.2 – Actionnariat du Groupe

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2007

- Fortis Investment Management France a déclaré le 5 janvier 2007 avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 23 décembre 2005.
- Nomura Asset Management Co. Ltd a déclaré le 19 mars 2007 avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 8 septembre 2005.
- Après avoir déclaré avoir franchi en hausse le 16 mai 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote, Colonial First State Investments Ltd a déclaré l'avoir franchi en baisse le 12 juin 2007, puis le 21 août 2007 avoir franchi en baisse le seuil de 5 %.
- DLIBJ Asset Management Co. Ltd a déclaré le 17 juillet 2007 avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 6 février 2006.

- À la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Osiris Gestion de Entidades a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en baisse le 20 décembre 2007 les seuils de 10 % et de 5 % du capital et des droits de vote, et Eiffel Holding Ltd a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi le 20 décembre 2007 en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote détenus directement et indirectement.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2007

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuil enregistrées auprès de l'AMF, la répartition du capital ressortait au 31 décembre 2007 comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/20e du capital ou des droits de vote : ING Clarion, Fortis Investment Management France [1], Nomura Asset Management Co. Ltd, DLIBJ Asset Management Co. Ltd [2],
- personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/10e du capital ou des droits de vote : Eiffel Holding Ltd.

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

Il n'existe pas de droits de vote double. Certains actionnaires ont été privés de droit de vote pour une partie de leurs actions à la suite d'une déclaration tardive de franchissement de seuil :

- Fortis Investment Management France est privée de droit de vote pour 78 006 actions pour deux ans à compter du 4 janvier 2007,
- Nomura Asset Management Co. Ltd est privée de droit de vote pour 386 actions pour deux ans à compter du 19 mars 2007,
- DLIBJ Asset Management est privée de droit de vote pour 69 880 actions pour deux ans à compter du 21 septembre 2007.

(1) Agissant pour le compte de différentes SICAV de droit étranger et un FCP de droit français dont elle assure la gestion : Valmy Immo, Fortis Property Fund, Fortis L Fund ; Flexifund, Fortis Personal Portfolio Fund, Fortis B Global, Fortis B Fund, FIM Institutional Fund, Maestro Strategy, Post-Global Fund

(2) Agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion : DIAM International REIT Open Mother Fund, DIAM Global REIT Fund, DIAM Global REIT Fund 2, DIAM Global REIT Fund 3

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

À la connaissance de la Société, au cours des exercices 2005, 2006 et 2007 :

- la société ING Clarion Global Real Estate Income Fund a déclaré le 17 mai 2005 avoir franchi en hausse le 18 mars 2005 le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société, et détenir 6,53 % du capital et de droit de vote de la société ;
- la société Asset Value Investors Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse le 12 août 2005 les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel par suite d'une cession d'actions et détenir 4,96 % du capital et 4,82 % des droits de vote de cette Société ;
- la société Colonial First State Investments Limited, contrôlée par le Commonwealth Bank of Australia, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 15 septembre 2005, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 7,8 % du capital. Après avoir déclaré avoir franchi en hausse le 16 mai 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote, cette société a déclaré l'avoir franchi en baisse le 12 juin 2007, puis le 21 août 2007 avoir franchi en baisse le seuil de 5 % ;

- la société Osiris Gestion de Entidades SLU a déclaré avoir franchi en hausse, le 19 septembre 2006, par suite d'une acquisition d'actions sur le marché les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 519 843 actions représentant autant de droits de vote, soit 10,02 % du capital et 10,32 % des droits de vote. Dans la même déclaration, la société Osiris Gestion de Entidades SLU a déclaré agir seule, envisager de poursuivre ses achats selon ses disponibilités financières, mais sans intention d'acquérir le contrôle de la Société de la Tour Eiffel, ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celle d'autres personnes comme Administrateur. À la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Osiris Gestion de Entidades a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en baisse le 20 décembre 2007, les seuils de 10 % et de 5 % du capital et des droits de vote, et détenir directement 6 000 actions, soit 0,115 % du capital et des droits de vote, et de concert avec Messieurs Mark Inch et Robert Waterland, 12 003 actions, soit 0,229 % du capital et des droits de vote ;
- à la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Eiffel Holding Ltd a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en hausse, le 20 décembre 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote et détenir de concert avec sa filiale Osiris Gestion de Entidades SLU, 524 843 actions représentant autant de droits de vote, soit 10,10 % du capital et des droits de vote. Dans la même déclaration, elle a déclaré agir de concert avec sa filiale Osiris Gestion de Entidades SLU, ne pas envisager d'augmenter sa participation au-delà de 10 % environ, ne pas avoir l'intention d'acquérir le contrôle de la Société de la Tour Eiffel, et ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celles d'autres personnes comme Administrateur ;
- la société Fortis Investment Management France, agissant pour le compte de clients sous gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 23 décembre 2005, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir au 4 janvier 2007 pour le compte de clients, 6,5 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 9 février 2007, la société Fortis Investment Management France a été privée, en application de l'article L.233-14 du Code de commerce, d'une partie des droits de vote qu'elle détient dans la Société (sur 78 006 actions, soit 1,5 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu'au 4 janvier 2009 ;
- la société Nomura Asset Management Co. Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 8 septembre 2005, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 5,02 % du capital et des droits de vote de la Société. La société Nomura Asset Management Co. Ltd a précisé détenir au 16 mars 2007 5,90 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 4 avril 2007, la société Nomura Asset Management Co. Ltd a été privée, en application de l'article L.233-14 du Code de commerce, d'une partie des droits de vote qu'elle détient dans la Société (sur 386 actions, soit 0,015 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu'au 19 mars 2009 ;
- la société DLIBJ Asset Management Co. Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion a déclaré le 17 juillet 2007, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 6 février 2006, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et détenir à cette date 257 450 actions, soit 5,07 % du capital. Elle a déclaré détenir au 10 septembre 2007, 329 392 actions, soit 6,35 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 31 octobre 2007, la société DLIBJ Asset Management Co. Ltd a été privée, en application de l'article L.233-14 du Code de commerce, d'une partie des droits de vote qu'elle détient dans la Société (sur 69 880 actions, soit 1,35 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu'au 21 septembre 2009.

5.3 – Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

DIVIDENDES SUR CINQ ANS

Exercice	Dividende	Avoir fiscal	Nombre d'actions	Nominal
2001	0,60 €	0,30 €	91 800	4,00 €
2002	Zéro	Zéro	91 800	4,00 €
2003	Zéro	Zéro	321 300	48,00 €
2004	1,57 €	Zéro	2 538 270	48,00 €
2005	2 € (acompte)	Zéro	2 538 270	48,00 €
2005	0,85 €	Zéro	5 076 540	48,00 €
2006	1,15 € (acompte)	Zéro	5 190 253	48,00 €
2006	2,5 € (acompte)	Zéro	5 190 253	48,00 €
2006	2,5 €	Zéro	5 192 933	48,00 €
2007	3 € (acompte)	Zéro	5 192 933	48,00 €

POLITIQUE DE DIVIDENDE

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

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

Les dividendes et acomptes sur dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (article 2277 du Code civil).

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

5.4 – Opérations afférentes aux titres de la Société

5.4.1 – RACHAT

Sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 29 mars 2007 d'acquérir des actions de la Société dans la limite de 10 % du capital, à un prix maximum d'achat fixé à 175 euros et pour une durée maximum de dix-huit mois à compter du jour de l'assemblée, le Conseil d'administration du 28 juin 2007 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat d'actions aux conditions prévues par l'Assemblée générale, et a donné tous pouvoirs au Président-directeur général ainsi qu'aux Directeurs généraux délégués aux fins de diffuser ce programme et le mettre en œuvre.

L'objet de ce programme, mis en place le 28 juin 2007, est le suivant :

- assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché et la liquidité des transactions,

- permettre l'attribution d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe bénéficiaire d'options d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce et procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- procéder à des remises d'actions en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé, est, à la date du communiqué, de 519 025 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Elle a par ailleurs conclu le même jour un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 million d'euros, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

5.4.2 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée générale mixte réunie le 29 mars 2007 a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des salariés ou de certains d'entre eux ou de certaines catégories du personnel et des mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce. Cette délégation a été consentie pour une durée de trente-huit mois.

Ces options pourront donner droit à souscrire ou acheter des actions dans la limite de 1,5 % du capital social sur une durée de trois ans en l'absence d'augmentation de capital. En cas d'augmentation de capital, cette limite sera remplacée pendant la même période de trois ans par une limite de 3 % du nombre d'actions nouvelles émises lors de la ou des augmentations de capital considérés.

Les options consenties au cours de l'exercice 2007 sont indiquées au paragraphe 3.5 ci-avant.

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Information sur les options de souscription

	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 5	Plan n° 7
Date de l'Assemblée	**12/05/2005**	**12/05/2005**	**12/05/2005**	**17/05/2006**	**17/05/2006**	**29/03/2007**
Date du Conseil d'administration :	**26/12/2005**	**22/03/2006**	**17/05/2006**	**14/09/2006**	**29/03/2007**	**16/10/2007**
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par :	111 530	28 516	10 750	132 400	23 300	
• les mandataires sociaux	106 530	26 016	0	107 500	17 440	25 951
• les dix premiers attributaires salariés	n.s. (1)	n.s. (1)	9 700	22 000	5 860	-
Date d'expiration	26/12/2010	22/03/2011	17/05/2011	14/09/2011	29/03/2012	16/10/2012
Prix de souscription	68,44 €	83,77 €	87,78 €	100,04 €	124,48 €	115,34 €
Nombre d'actions levées et vendues en 2007	1 250	0	1 500	0	0	0
Options de souscription d'actions annulées durant l'exercice	0	0	0	0	0	0
Options de souscription d'actions restantes	110 280	28 516	9 250	132 400	23 300	1 % du capital

(1) La Société n'a qu'un salarié qui est par ailleurs mandataire social.

5.4.3 – OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS

Opérations de l'exercice 2006 déclarées en 2007 :

- le 4 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 818 actions à un prix unitaire de 121 euros,
- le 5 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 623 actions à un prix unitaire de 120,83 euros,
- le 6 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 700 actions à un prix unitaire de 121 euros,
- le 8 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 2 144 actions à un prix unitaire de 121 euros,
- le 20 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 715 actions à un prix unitaire de 121 euros.

Opérations de l'exercice 2007 :

- le 10 mai 2007 : acquisition par Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, de 14 actions à un prix unitaire de 118,22 euros,
- le 10 mai 2007 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, de 114 actions à un prix unitaire de 118,18 euros,
- le 11 mai 2007 : acquisition par Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 45 actions à un prix unitaire de 118,47 euros,
- le 11 mai 2007 : acquisition par une personne liée à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 66 actions à un prix unitaire de 118 euros,
- le 20 décembre 2007 : cession par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 518 843 actions à un prix unitaire de 91,35 euros,
- le 20 décembre 2007 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 518 843 actions à un prix unitaire de 91,35 euros.

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

En application de l'article L.225-100-3 du Code de commerce issu de la loi 2007-387 du 31 mars 2007 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, nous vous informons que :

- le contrat de prestations de service signé avec Awon Asset Management le 26 avril 2004, modifié à compter du 1er janvier 2007, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation,
- le contrat de prestations de service signé avec Bluebird Investissements le 17 janvier 2007 à effet du 1er janvier 2007 pour une durée indéterminée prévoit un préavis de trois ans en cas de résiliation,
- les contrats d'emprunts bancaires comportent des clauses résolutoires en cas de changement de contrôle,
- le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland prévoit un préavis en cas de licenciement de vingt-quatre mois et une indemnité de licenciement de douze mois,
- l'Assemblée générale du 12 mai 2007 a consenti au Conseil d'administration différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce pour un montant global maximum de 150 000 000 euros. La même Assemblée générale a également autorisé le Conseil d'administration à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital pour un prix maximum de 175 euros.

6 – INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.1 – Organisation sociale

Au 31 décembre 2007, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élève à un salarié.

Les équipes en charge de l'asset management du portefeuille immobilier et de la gestion financière et administrative du Groupe de la Société de la Tour Eiffel sont employées par la société Awon Asset Management, filiale à 100 %.

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

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

Awon Asset Management consacre à présent la quasi-totalité de son activité à la Société de la Tour Eiffel.

Au 31 décembre 2007, l'effectif du Groupe s'élève à 24 salariés. Il s'élevait également à 24 au 31 décembre 2006, et au 31 décembre 2005, à un salarié. Le personnel est composé de 15 femmes et de 9 hommes, 16 cadres et 8 non-cadres. En 2007, 6 personnes ont été embauchées, 5 ne font plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2007 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 22 900 euros.

Par ailleurs, la gestion des immeubles du Groupe Société de la Tour Eiffel est confiée aux sociétés suivantes : Savills Gestion, CPMS (Groupe CBRE), UFFI et Parcomie.

6.2 – Création d'une fondation d'entreprise

Fin 2006, ont été déposés les statuts de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel. Initiée par les managers de la SIIC et soutenue par le Conseil d'administration, elle engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Sa mission est d'offrir une première chance à des jeunes, en leur permettant de publier un premier projet professionnel dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, de l'aménagement, etc.

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

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

6.3 – Informations environnementales

En privilégiant la construction neuve, la Société de la Tour Eiffel souligne son engagement vers le processus de développement qui concilie la préservation de l'environnement, l'efficacité économique et l'équité sociale.

La Société adhère à la démarche H.Q.E., qui se veut pleinement inscrite dans la problématique du développement durable en visant à limiter l'ensemble des impacts de la construction d'un immeuble sur l'environnement et en optant pour une intégration harmonieuse en parfaite adéquation avec les besoins et le confort des utilisateurs.

7 – PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

Nous vous présentons dans la présente partie de ce rapport les caractéristiques principales des résolutions qui vous sont proposées.

Nous vous informons également que nous tenons à votre disposition l'ensemble des rapports que vos Commissaires aux comptes ont été amenés à établir en fonction des décisions qui sont soumises à vos suffrages.

7.1 – Présentation des résolutions à caractère ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION – PRÉSENTATION ET APPROBATION DES COMPTES

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Ces comptes font apparaître un bénéfice de 31 576 159 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice de	31 576 159 euros
auquel s'ajoute le montant des postes report à nouveau	2 702 069 euros
auquel est soustraite la régularisation tel que précisé dans la suite de la résolution	- 6 700 euros
formant un total de	34 271 528 euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1 578 808 euros
laissant un résultat distribuable de	32 692 720 euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de soit 3 euros par action, décidé par le Conseil d'administration du 26 juillet 2007,	15 454 962 euros
de sorte qu'il reste un solde de bénéfice distribuable de	17 237 758 euros
- à la distribution du solde du dividende, soit soit 3 euros par action,	15 579 009 euros (1)
- le solde de étant reporté à nouveau.	1 658 749 euros (1)

Il est précisé que le montant total des dividendes et du compte de Report à Nouveau sont susceptibles d'ajustements pour tenir compte des événements suivants :

- les actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende, en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneront droit à un dividende de 3 euros par action qui sera prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à Nouveau.
- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société viendrait à détenir certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions serait affecté au compte Report à Nouveau.

(1) Montant susceptible d'ajustement, tel que précisé dans la suite de la résolution.

Eu égard à l'émission de 2 680 actions nouvelles, consécutivement à l'exercice d'options de souscription entre la date de l'Assemblée générale du 29 mars 2007 et la date de mise en paiement du dividende, sur un nombre total d'actions nouvelles émises en 2007 de 2 750, le montant du dividende payé le 5 avril 2007 dépasse le montant du dividende décidé par l'Assemblée générale du 29 mars 2007 dans sa deuxième résolution ; il convient de ratifier la décision du Conseil d'administration du 12 février 2008 qui a imputé l'excédent de 6 700 euros sur le poste Report à Nouveau.

Le dividende sera payable douze jours après l'Assemblée générale ayant décidé sa distribution.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2008 est, le cas échéant, éligible :

- d'une part, à un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts dans sa nouvelle rédaction),
- d'autre part, à un abattement fixe annuel de 1 525 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs, mariés soumis à imposition séparée et de 3 050 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ou liés par un Pacs soumis à imposition commune (en application des dispositions de l'article 158-3-5° du Code général des impôts).

Les personnes physiques domiciliées en France pourront opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % sur les sommes distribuées et payées en 2008 au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code général des impôts.

L'Assemblée générale donne acte au Conseil d'administration que conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il lui a été précisé que les dividendes versés au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006
Nombre d'actions	2 538 270	5 076 540	5 190 253
Dividende net par action	1,57 euro (1)	2,85 euros (2)	6,15 euros (3)

(1) Montant éligible à l'abattement de 50 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
(2) Dont 2 euros éligibles à l'abattement de 50 % et 0,85 euro éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
(3) Montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION – COMPTES CONSOLIDÉS

Nous vous proposons d'approuver les comptes consolidés au 31 décembre 2007.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – RÉMUNÉRATION DIFFÉRÉE DE MONSIEUR ROBERT WATERLAND AU TITRE DE LA CESSATION DE SON CONTRAT DE TRAVAIL

Nous soumettons à votre approbation la convention prévoyant de subordonner à des conditions de performance la rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail, laquelle a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 12 février 2008.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demanderons de bien vouloir statuer sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et approuver chacune de ces conventions.

Les conventions nouvelles conclues au cours de l'exercice 2007 et en début d'exercice 2008, telles qu'elles sont présentées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes, portent sur :

- la cession de droits et obligations liés à des dépôts de marques à la société Fanar Investments Holding,
- l'avenant signé le 17 octobre 2007 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 (contrat-cadre d'asset management),
- la convention de rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail,
- l'avenant n° 1 au contrat d'application du 7 avril 2005 de la SCI du 153, avenue Jean-Jaurès, signé le 24 janvier 2007,
- le nouveau contrat d'application de la SCI du 153, avenue Jean-Jaurès signé le 24 janvier 2007,
- le contrat d'application de la SCI Malakoff Valette signé le 14 février 2007.

Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales, qui en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Administrateurs et aux Commissaires aux comptes et ont été mis à la disposition des actionnaires.

SIXIÈME RÉSOLUTION – JETONS DE PRÉSENCE

Nous vous proposons d'attribuer des jetons de présence à votre Conseil d'administration pour un montant global de 140 000 euros.

SEPTIÈME À DIXIÈME RÉSOLUTIONS – SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Les mandats d'Administrateurs de Monsieur Michel Gauthier et de Monsieur Claude Marin arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Nous vous proposons de nommer Monsieur Marc Allez en qualité de nouvel Administrateur pour une période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Enfin, nous vous proposons de ratifier la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 12 février 2008, aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Philippe Prouillac, en remplacement de Monsieur Alain Dinin, démissionnaire.

ONZIÈME RÉSOLUTION – AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À UN RACHAT D'ACTIONS

Il vous est demandé d'autoriser le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat par la société de ses propres actions afin de répondre aux objectifs suivants : couverture de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions ou de créances convertibles en actions, réalisation d'opérations de croissance externe, animation du marché du titre de la société dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois. Elle serait plafonnée à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté, le cas échéant, de toute modification survenue pendant la période d'autorisation. Le prix maximum d'achat serait de 150 euros hors frais par action.

7.2 – Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

DOUZIÈME RÉSOLUTION – MODIFICATIONS DES STATUTS CORRESPONDANT AUX RÉCENTES DISPOSITIONS FISCALES

Afin de tenir compte des dispositions fiscales introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, qui institue un prélèvement de 20 % du montant des dividendes distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividende d'une SIIC, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez cet actionnaire, nous vous proposons de modifier :

- l'article 8 des statuts afin d'obliger l'actionnaire concerné par les dispositions ci-dessus à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au dixième du nombre d'actions qu'il détient,

- l'article 33 des statuts afin de mettre à la charge de l'actionnaire se trouvant dans la situation ci-dessus décrite le montant du prélèvement dû par la société en raison de la situation de cet actionnaire.

TREIZIÈME RÉSOLUTION – MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC LES RÉCENTES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Afin d'harmoniser nos statuts avec les nouvelles dispositions issues, notamment, du décret du 11 décembre 2006, modifiant le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales (désormais codifié dans le Code de commerce), nous vous proposons de modifier :

- l'article 14 concernant la participation aux séances du Conseil d'administration grâce à des moyens de télécommunication afin de préciser que ces moyens doivent transmettre au moins la voix des participants de façon simultanée et continue,
- l'article 23 concernant l'accès aux assemblées et l'inscription en comptes des actions afin de tenir compte de la modification des règles d'enregistrement comptable des actions,
- l'article 24 concernant la convocation des actionnaires aux Assemblées générales afin de tenir compte principalement des nouvelles règles en matière de délais de convocation.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et nous espérons que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

8 – ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.1 – Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions page 80

8.2 – Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions page 82

8.3 – Rapport spécial relatif aux rachats d'actions page 83

8.4 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices page 84

8.5 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties page 84

8.6 – Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital page 85

8.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale annuelle du 27 mars 2008 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

1 – CONDITIONS DES PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIS ET MODALITÉS DE LEUR EXÉCUTION AU TITRE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1.1 – Le 29 mars 2007, usant de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2006 dans sa 17e résolution, le Conseil d'administration a attribué les options de souscription d'actions suivantes :

- Nombre : 23 300 options de souscription d'actions
- Date d'échéance : 29 mars 2012
- Prix de souscription : 124,48 euros

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune option de souscription d'actions n'a été exercée par les mandataires sociaux.

1.2 – le 16 octobre 2007, usant de l'autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007 dans sa 17e résolution, le conseil d'administration a attribué les options d'achat d'actions suivantes :

- Nombre : 25 951 options d'achat d'actions
- Date d'échéance : 16 octobre 2012
- Prix de souscription : 115,34 euros

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune option d'achat d'actions n'a été exercée par les mandataires sociaux.

2 – INFORMATIONS CONCERNANT LES OPTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous communiquons les informations individuelles et nominatives relatives aux options de souscription ou d'achat d'actions consenties à vos mandataires sociaux :

2.1 – Options consenties aux mandataires sociaux par la Société

Monsieur Mark Inch, Président-directeur général :

29/03/07	6 540 options de souscription d'actions	Date d'échéance : 29/03/12	Prix : 124,48 €
16/10/07	6 488 options d'achat d'actions	Date d'échéance : 16/10/12	Prix : 115,34 €

Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué :

29/03/07	6 540 options de souscription d'actions	Date d'échéance : 29/03/12	Prix : 124,48 €
16/10/07	6 488 options d'achat d'actions	Date d'échéance : 16/10/12	Prix : 115,34 €

Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué :

29/03/07	4 360 options de souscription d'actions	Date d'échéance : 29/03/12	Prix : 124,48 €
16/10/07	6 488 options d'achat d'actions	Date d'échéance : 16/10/12	Prix : 115,34 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune option n'a été exercée par les mandataires sociaux de la société.

2.2 – Options consenties aux mandataires sociaux par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L.225-180

NÉANT

2.3 – Options consenties aux mandataires sociaux de la Société par les sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce

NÉANT

3 – INFORMATIONS CONCERNANT LES DIX SALARIÉS AYANT REÇU LE PLUS D'OPTIONS

Le seul salarié étant également mandataire social (Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué), cette disposition n'est pas applicable à notre Société.

8.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale annuelle du 27 mars 2008 sur les attributions gratuites d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)

Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L.225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il convient de souligner que conformément à l'article L.225-197-4, ces attributions gratuites n'ont pas pour effet de permettre aux dirigeants de détenir plus de 10 % du capital social.

1 – Le 12 février 2007, usant de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2006 dans sa 18e résolution, le Conseil d'administration a attribué gratuitement 1 200 actions aux dirigeants ci-dessous :

- à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, à concurrence de 500 actions,
- à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, à concurrence de 500 actions,
- à Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué, à concurrence de 100 actions,
- à Monsieur Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot, que notre Société contrôle, à concurrence de 100 actions.

L'attribution de ces actions gratuites constitue une rémunération exceptionnelle complémentaire rétribuant un accroissement significatif de la valeur de la Société et/ou des résultats dégagés en 2006, ayant permis un accroissement très sensible des dividendes versés aux actionnaires, supérieur à 20 %.

Conformément à la loi et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire, ces actions nouvelles ne seront définitivement attribuées aux personnes susvisées qu'à l'expiration de la période d'acquisition fixée à deux ans. À l'expiration de cette période, les actions gratuites doivent être conservées par leurs bénéficiaires pendant une période de deux ans. Les bénéficiaires qui ont la qualité de dirigeants de la société et/ou de filiales sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

2 – Le 16 octobre 2007, usant de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007 dans sa 18e résolution, le Conseil d'administration a attribué gratuitement, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006, 7 600 actions aux dirigeants ci-dessous :

- à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, à concurrence de 3 000 actions,
- à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, à concurrence de 3 000 actions,
- à Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué, à concurrence de 800 actions,
- à Monsieur Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot, que notre Société contrôle, à concurrence de 800 actions.

Votre Conseil a également attribué gratuitement, sous la même condition, 950 actions aux salariés de la SNC Awon Asset Management, que notre Société contrôle.

L'attribution des actions gratuites susvisées constitue un outil d'incitation et de fidélisation des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en proportion de l'amélioration des performances de la Société. Le nombre d'actions gratuites est basé sur une valeur correspondant à 20 % de l'accroissement du dividende par action multiplié par le nombre d'actions, la valeur de référence des actions gratuites correspondant à la moyenne des premiers cours de Bourse cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les actions gratuites sont attribuées.

Conformément à la loi et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire, ces actions nouvelles ne seront définitivement attribuées aux personnes susvisées qu'à l'expiration de la période d'acquisition fixée à deux ans. À l'expiration de cette période, les actions gratuites doivent être conservées par leurs bénéficiaires pendant une période de deux ans. Les bénéficiaires qui ont la qualité de dirigeants de la société et/ou de filiales sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

8.3 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale annuelle du 27 mars 2008 sur les opérations d'achat d'actions (article L.225-209 du Code de commerce)

Messieurs,

Nous vous rappelons que l'Assemblée générale mixte du 29 mars 2007, au terme de la onzième résolution, a autorisé le Conseil d'administration, conformément à l'article 225-209 du Code de commerce, acquérir des actions de la Société afin de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions, ou des créances convertibles en actions, réaliser des opérations de croissance externe et procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la Société.

Les caractéristiques de cette autorisation sont les suivantes :

- nombre maximum d'actions pouvant être acquises : 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation,
- prix maximum d'achat : 175 euros hors frais,
- durée maximale : dix-huit mois à compter de l'assemblée soit jusqu'au 29 septembre 2008.

Usant de cette autorisation, le Conseil d'administration a autorisé, le 28 juin 2007, la mise en place d'un programme de rachat d'actions aux conditions fixées par l'Assemblée générale mixte du 29 mars 2007.

L'objet de ce programme est le suivant :

- assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché et la liquidité des transactions,
- permettre l'attribution d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de son Groupe bénéficiaire d'options d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce et procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- procéder à des remises d'actions en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe.

La Société a par ailleurs conclu le même jour un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 million d'euros, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé, et au cours de l'exercice 2007, 62 125 actions ont été achetées à un cours moyen de 101,77 euros. Les frais de négociation se sont élevés à 15 806,41 euros. Le nombre d'actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice est de 5 777 625 euros, soit 93 euros par action sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007 (valeur nominale : 48 euros).

Dans le cadre du contrat de liquidité, et au cours de l'exercice 2007, 80 098 actions ont été achetées à un cours moyen de 111,20 euros et 76 479 actions ont été vendues à un cours moyen de 110,62 euros. Au 31 décembre 2007, 3 619 actions propres sont détenues par la Société pour un montant de 343 720 euros. L'évaluation de ces actions est de 336 567 euros, soit 93 euros par action sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007.

8.4 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications (en euros)	Exercice 2003	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	15 422 400	121 836 960	243 673 920	249 132 144	249 264 144
Nombre d'actions émises	321 300	2 538 270	5 076 540	5 190 253	5 193 003
Valeur nominale des actions	48	48	48	48	48
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires (1)	95 691,24	1 076 229	2 960 611	5 570 553	6 047 457
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	(554 688,27)	4 402 065	9 721 606	36 535 247	31 891 065
Impôts sur les bénéfices	-	-	1 125	229 197	314 906
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées	(418 519,62)	4 201 998	9 720 481	36 403 314	31 576 159
Résultat distribué	-	3 985 083,90	9 391 599	31 920 056	30 827 217
RÉSULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôts, amortissements et provisions (2)	(6,00)	3,14	3,70	7,00	6,19
Résultat après impôts, amortissements et provisions (2)	(4,53)	3,00	3,72	7,01	6,08
Dividende attribué à chaque action (net) (3)	-	1,57	2,85	6,15	6,00
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice (4)	-	-	207 102	392 898	720 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (4)	-	-	66 628	115 762	392 751

(1) Produits financiers uniquement sur l'exercice 2003.
(2) Le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice.
(3) Dont au titre de l'exercice 2007 : 3 euros d'acompte sur dividendes versés et 3 euros de solde proposé.
(4) La masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux.

8.5 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions de l'article L 225-35 du Code de Commerce et 89 du décret du 23 mars 1967, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 29 mars 2007, le directeur général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 450 millions d'euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an.

8.6 – Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Autorisation donnée	Utilisation
I – Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par incorporation de bénéfices, primes, réserves ou autres. Le 29 mars 2007, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12e résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social : - par émission d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, - par incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. Plafond global : 150 millions d'euros.	Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.
II – Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société. Le 29 mars 2007, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13e résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, ces titres pouvant être émis à l'effet de (a) rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce, (b) dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. Plafond global : 150 millions d'euros.	Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.
III – Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions. Le 17 mai 2006, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17e résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires afin de consentir au profit des salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories du personnel, ainsi qu'aux mandataires sociaux ou certains d'entre eux, tant de la Société elle-même que des sociétés françaises ou étrangères ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de ladite société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi. Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'assemblée susvisée. Le nombre total des options ainsi ouvertes ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital social.	**Utilisation :** Le Conseil d'administration du 14 septembre 2006 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 50 000 actions, - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 50 000 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 7 500 actions, - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 7 500 actions, - à des salariés de la société Awon Asset Management des options leur donnant le droit de souscrire 17 400 actions. Le Conseil d'administration du 29 mars 2007 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 6 540 actions, - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 6 540 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 4 360 actions, - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 4 360 actions, - à des salariés de la société Awon Asset Management des options leur donnant le droit de souscrire 1 500 actions.

Autorisation donnée	Utilisation
III – Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions. Le 29 mars 2007, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17e résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires afin de consentir au profit des salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories du personnel, ainsi qu'aux mandataires sociaux ou certains d'entre eux, tant de la Société elle-même que des sociétés françaises ou étrangères ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de ladite société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi. Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'assemblée susvisée. Le nombre total des options ainsi ouvertes ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 1,5 % du capital social sur une durée de trois ans.	**Utilisation :** Le Conseil d'administration du 16 octobre 2007 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 6 488 actions, - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 6 488 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 6 488 actions, - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 6 487 actions.
IV – Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites. Le 17 mai 2006, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18e résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires afin de consentir au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix, 20 000 actions gratuites existantes ou à émettre. Durée de la délégation : trente-huit mois.	**Utilisation :** Le Conseil d'administration du 14 juin 2006 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes : - à Monsieur Mark Inch 4 000 actions, - à Monsieur Robert Waterland 4 000 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps 1 400 actions, - à Monsieur Frédéric Maman 1 400 actions. Le Conseil d'administration du 29 novembre 2006 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes : - à Monsieur Mark Inch 4 000 actions, - à Monsieur Robert Waterland 4 000 actions. Le Conseil d'administration du 12 février 2007 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes : - à Monsieur Mark Inch 500 actions, - à Monsieur Robert Waterland 500 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps 100 actions, - à Monsieur Frédéric Maman 100 actions.
IV – Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites Le 29 mars 2007, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18e résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une attribution gratuite, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix, de 60 000 actions gratuites existantes ou à émettre pour une période de trois ans. Durée de la délégation : trente-huit mois.	**Utilisation :** Le Conseil d'administration du 16 octobre 2007 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes : - à Monsieur Mark Inch 3 000 actions, - à Monsieur Robert Waterland 3 000 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps 800 actions, - à Monsieur Frédéric Maman 800 actions, - à des salariés de la société Awon Asset Management 950 actions. Sous réserve que le montant du dividende qui sera approuvé lors de la prochaine Assemblée annuelle soit conforme aux prévisions.

Comptes consolidés

Sommaire

1 – Bilan actif/Bilan passif page 88

2 – Compte de résultat page 90

3 – Tableau des flux de trésorerie page 91

4 – Tableau de variation des capitaux propres page 92

5 – Annexes page 93

5.1 – Informations générales page 93
5.2 – Méthodes comptables page 93
5.3 – Périmètre de consolidation page 101
5.4 – Gestion des risques financiers page 102
5.5 – Estimations et jugements comptables déterminants page 104
5.6 – Note sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie page 105

6 – Rapport des Commissaires aux comptes page 124

1 – BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2007 Net	31 décembre 2006 Net
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles	1	74 938	41 544
Immeubles de placement	2	1 007 908	825 465
Écarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	3 043	3 707
Actifs financiers	5	19 691	14 444
Impôt différé actif		-	-
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS (I)		**1 105 580**	**885 160**
Actifs courants			
Actifs destinés à être cédés		-	
Clients et comptes rattachés	6	8 685	7 110
Autres créances et comptes de régularisation	7	29 241	40 063
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	27 026	22 985
TOTAL DES ACTIFS COURANTS (II)		**64 952**	**70 158**
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		**1 170 532**	**955 318**

Comptes consolidés

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Capitaux propres (part du Groupe)			
Capital	9	249 264	249 132
Primes liées au capital	9	42 653	42 571
Réserve légale		2 563	743
Réserves consolidées		85 424	423
Résultat consolidé de l'exercice		91 595	117 908
Capitaux propres (part du Groupe) (A)		**471 499**	**410 777**
Intérêts minoritaires (B)		69	21
■ CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		**471 568**	**410 798**
Passifs non courants			
Emprunts à long terme	10	597 976	458 849
Autres passifs financiers	10	15 022	15 131
Provisions à long terme	11	619	305
Dettes fiscales	12	8 219	10 802
Impôt différé passif	13	-	-
■ TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS (II)		**621 836**	**485 087**
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	10	14 905	7 730
Autres passifs financiers	10	327	
Provisions (part à moins d'un an)	11	-	-
Dettes fiscales et sociales	12	12 843	11 464
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	49 053	40 239
■ TOTAL DES PASSIFS COURANTS (III)		**77 128**	**59 433**
■ TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		**1 170 532**	**955 318**

2 – COMPTE DE RÉSULTAT

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Chiffre d'affaires	15	83 858	60 457
Achats consommés	16	(98)	(117)
Charges de personnel	17	(7 706)	(6 341)
Charges externes	17	(15 447)	(11 693)
Impôts et taxes	17	(8 250)	(5 403)
Dotations nettes aux amortissements	18	(838)	(473)
Dotations nettes aux provisions	18	(235)	282
Solde net des ajustements de valeur	19	68 902	87 912
Autres produits et charges d'exploitation	20	3 553	4 851
Résultat opérationnel courant		**123 739**	**129 475**
Autres produits et charges opérationnels		-	-
Résultat opérationnel		**123 739**	**129 475**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		868	1 287
Coût de l'endettement financier brut		(28 200)	(15 064)
Coût de l'endettement financier net	**21**	**(27 332)**	**(13 777)**
Autres produits et charges financiers	22	1 950	3 427
Impôts sur les résultats	23	(6 811)	(1 196)
■ RÉSULTAT NET		**91 546**	**117 929**
Intérêts minoritaires		(49)	21
■ RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		**91 595**	**117 908**
Résultat par action	24	17,64	22,91
Résultat dilué par action	24	17,57	22,82

3 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31 décembre 2007	31 décembre 2006
■ FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	**91 546**	**117 929**
Retraitement :		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 154	223
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(68 902)	(87 912)
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	2 800	(362)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	(380)
Plus ou moins-value de cession	(3 147)	(4 791)
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	**23 451**	**24 707**
Charge d'impôt	6 811	1 196
Coût de l'endettement financier net	27 332	13 777
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	**57 594**	**39 680**
Impôts versés	(9 377)	(30 709)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	27 774	(21 460)
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	**75 991**	**(12 489)**
■ FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisation		
Incorporelles et corporelles	*(89 899)*	*(120 271)*
Financières	*-*	*(12)*
Cessions d'immobilisation	40 539	45 375
Variation des prêts et créances financières consentis	(3 518)	(917)
Incidence des variations de périmètre	(35 195)	(39 145)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**(88 073)**	**(114 970)**
■ FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(28 430)	(23 259)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	214	6 184
Augmentation des actions propres	(6 767)	-
Émissions d'emprunts	188 115	174 517
Remboursements d'emprunts	(110 416)	(60 762)
Intérêts financiers nets versés	(25 782)	(13 204)
Variations des dettes financières diverses	-	813
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**16 934**	**84 289**
■ VARIATION DE TRÉSORERIE	**4 852**	**(43 170)**
Trésorerie d'ouverture	22 105	65 275
Trésorerie de clôture	26 957	22 105
Variation de trésorerie	4 852	(43 170)

4 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe
SITUATION AU 01/01/2006	**243 674**	**41 845**	**247**	**3 768**	**15 779**	**305 313**
Affectation résultat	-	-	496	15 283	(15 779)	-
Dividendes versés	-	-	-	(23.259)	-	(23.259)
Augmentation de capital	5 458	963	-	-	-	6 421
Frais d'augmentation de capital	-	(237)	-	-	-	(237)
Résultat de la période	-	-	-	-	117 908	117 908
Bon de souscription d'actions	-	-	-	334	-	334
Plans stock-options	-	-	-	4 297	-	4 297
Changement de méthode (IAS 39)	-	-	-	-	-	-
SITUATION AU 31/12/2006	**249 132**	**42 571**	**743**	**423**	**117 908**	**410 777**
Affectation résultat	-	-	1 820	116 088	(117 908)	-
Dividendes versés	-	-	-	(28 430)	-	(28 430)
Augmentation de capital	132	85	-	-	-	217
Frais d'augmentation de capital	-	(3)	-	-	-	(3)
Résultat de la période	-	-	-	-	91 595	91 595
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-
Plans stock-options	-	-	-	4 110	-	4 110
Rachat d'action propres	-	-	-	(6 767)	-	(6 767)
SITUATION AU 31/12/2007	**249 264**	**42 653**	**2 563**	**85 424**	**91 595**	**471 499**

5 – ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

5.1 – Informations générales

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

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

Le marché financier sur lequel la Société est cotée est l'Eurolist (compartiment B) d'Euronext Paris (France).

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2007 ont été arrêtés le 12 février 2008 par le Conseil d'administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Le résultat présenté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ne peut être directement comparé au résultat du 31 décembre 2006 du fait notamment de l'acquisition de Parcoval le 31 mars 2007 et de celle de Ruby en juin 2006.

5.2 – Méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

5.2.1 – BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés du Groupe de la Société de la Tour Eiffel ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables de la Société. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives en regard des états financiers consolidés sont exposés à la note 4.

Les nouvelles normes applicables depuis janvier 2007 sont les suivantes :

- **IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007), **Amendement à IAS 1, Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital** (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2007).

Les normes adoptées et non encore appliquées sont les suivantes :

- **IFRS 8, Segments opérationnels,**
- **IFRIC 11, Actions propres et transactions intragroupe.**

La date d'arrêté des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre.

Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

5.2.2 – MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Filiales

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

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

L'excédent du coût d'acquisition sur la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat (cf. note 2.6).

5.2.3 – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'ACTIFS

5.2.3.1 – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

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

Dans ce cas, un impôt différé et un goodwill sont susceptibles d'être constatés.

Le goodwill représente l'excédent du coût d'une acquisition sur la juste valeur de la quote-part du Groupe dans les actifs et passifs identifiables, et les passifs éventuels, de la filiale à la date d'acquisition. (cf. note 2.2)

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT), dont on s'attend à ce qu'elles tirent avantage du regroupement, aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable de l'UGT sur sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'une UGT est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité.

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

Cette revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectées 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 déprécation est constatée dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

Conformément à la norme IFRS 3, les écarts d'acquisition négatifs sont portés en résultat dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

5.2.3.2 – ACQUISITION D'ACTIFS

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs, mais sans activité économique au sens de la norme 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 la norme 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.

5.2.4 – INFORMATIONS SECTORIELLES

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activité. Un secteur géographique est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres environnements économiques dans lesquels le Groupe opère.

Le Groupe est doté d'un système de reporting ne constatant qu'un seul secteur d'activité et l'ensemble de l'activité est localisé en France.

5.2.5 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement.

Ces biens sont portés au poste « en cours de construction » et sont évalués à leur coût d'entrée.

Sur ces programmes en développement, les coûts engagés sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement :

- les honoraires d'études externes et internes au groupe,
- les frais financiers selon l'option prévue par la norme IAS 23 retenue par le groupe,
- les honoraires juridiques,
- les honoraires de notaires,
- les droits d'enregistrement.

Le Groupe a pris l'option (conformément à l'option offerte par la norme IAS 23) d'incorporer 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.

Autres immobilisations corporelles

Les autres 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 : trois ans,
- matériel de bureau et informatique : trois ans,
- installations, agencements, aménagements : dix ans.

5.2.6 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par la norme IAS 40) et les autres immeubles (régis, comme toutes les autres immobilisations corporelles, par la norme IAS 16).

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 la norme IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

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

Le Groupe a confié aux différents experts indépendants suivants le soin d'évaluer son patrimoine :
- Atisreal Expertise,
- CB Richard Ellis,
- Drivers Jonas,
- Savills,
- Cushman & Wakefield.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, chartre de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Les experts ont utilisé pour la valorisation la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le Groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.)

Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux.

Les taux de rendement instantanés calculés résultant de ces expertises ont été rapprochés des valeurs comparables du marché afin d'ajuster les valeurs en conséquence.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration restent soumis aux règles de classement et d'évaluation (en juste valeur) prévues par la norme IAS 40.

Ils sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où la société a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC, etc.), de conditions suspensives de mise en œuvre technique et commercial.

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

Les immeubles de placement qui ne remplissent pas ces conditions sont évalués selon leur état à la clôture.

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

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

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

5.2.7 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du contrat liant la société Awon Asset Management et la Société Tour Eiffel valorisé dans le cadre de l'acquisition de Awon Asset Management en date du 16 mai 2006.

Ce contrat est amorti sur sa durée ferme soit jusqu'au 31 décembre 2011.

Un test de dépréciation est réalisé s'il existe des indices de pertes de valeur.

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

5.2.8 – ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

Pour le Groupe cela concerne la valorisation des CAP et des SWAP.

Prêts, titres de participation non consolidés, 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.

5.2.9 – CLIENTS, COMPTES RATTACHÉS

Les créances clients sont initialement 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.

5.2.10 – TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidités et d'absence de volatilité.

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

5.2.11 – ACTIFS NON COURANTS ET GROUPES D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

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

Un actif non courant est classé en « actifs destinés à être cédés » si la direction ayant autorité pour approuver la vente a décidé cette classification.

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

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

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

5.2.12 – CAPITAUX PROPRES

La juste valeur des bons de souscription d'actions et stock-options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution. Cette juste valeur est constatée en résultat au fur et à mesure de l'acquisition des droits en contrepartie des capitaux propres.

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 ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

5.2.13 – EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Emprunts

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

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts existants est réalisé de manière linéaire, l'écart par rapport à une méthode actuarielle étant peu significatif.

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

Instruments de couverture

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

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

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers comprennent principalement les primes actualisées restant à payer sur les CAP et les SWAP et des dépôts et cautionnements reçus.

Ces passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

5.2.14 – PROVISIONS

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

5.2.15 – AVANTAGES SOCIAUX

Engagements de retraite

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

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2007 est de 25 personnes, dont 23 personnes au sein de la société Awon Asset Management et 2 personnes au sein de la Société de la Tour Eiffel.

Le Groupe a décidé de maintenir le traitement des écarts actuariels consistant à comptabiliser ces derniers en résultat.

Pour l'exercice 2007, le Groupe a réalisé la valorisation du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :
- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 4 %),
- d'hypothèses de mortalité (source : l'Insee),
- de rotation du personnel,
- d'augmentation des salaires de 4 %,
- d'un départ à la retraite à soixante-cinq ans.

Cette provision pour indemnités liées aux retraites a été constatée pour 92 000 euros.

Paiements fondés sur des actions

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

À 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 ».

5.2.16 – DETTES AVEC DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

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

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

5.2.17 – IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Régime fiscal du Groupe

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

Imposition différée

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

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

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

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

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

Après l'option en 2006 de Locafimo pour le régime SIIC, le périmètre d'application s'avère très réduit.

La société Parcoval qui est entrée dans le périmètre le 31 mars 2007, a opté pour le régime SIIC avec effet le 1er avril 2007.

Aménagement du régime SIIC

La Loi de finances rectificative pour 2006, promulguée le 30 décembre 2006, prévoit que les SIIC acquittent un prélèvement de 20 % sur les dividendes versés à partir du 1er juillet 2007 à des actionnaires (hors personne physique et SIIC) détenant directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société et non imposés au titre des dividendes perçus.

Conformément à la règle IFRS selon laquelle les conséquences fiscales des dividendes sont comptabilisées quand les dividendes à payer sont comptabilisés au passif (IAS 12. 52B), le prélèvement est enregistré sur la période où la distribution est décidée.

Ainsi, la Société de la Tour Eiffel a enregistré un prélèvement de 300 000 euros au titre d'un acompte sur dividende mis en paiement en août 2007.

Sur la base de l'actionnariat au 31 décembre 2007, la Société ne devrait pas être amenée à acquitter de prélèvement sur ses distributions.

5.2.18 – RECONNAISSANCE DES PRODUITS

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

5.2.19 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Les « autres produits et charges opérationnels » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents visés au paragraphe 28 du « IASB Framework », tel que par exemple :

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

5.2.20 – CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

Dans ces contrats de location-financement, le Groupe (bailleur) a transféré au preneur les 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 des paiements minimaux de la location-financement.

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.

5.2.21 – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

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

5.3 – Périmètre de consolidation

5.3.1 – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2007	% d'intérêt Déc. 2006	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société mère	100 %	100 %	
SCI DU 153, AVENUE JEAN-JAURES	419 127 287	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2003
SCI NOWA	443 080 379	I.G. (2)	100 %	100 %	Avril 2004
SCI MARCEAU BEZONS	429 665 672	I.G. (2)	100 %	100 %	Juin 2004
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G. (2)	100 %	100 %	Avril 2004
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G. (2)	100 %	100 %	Septembre 2004
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G. (2)	100 %	100 %	Novembre 2004
SCI COMETE	479 576 761	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2004
SCI LYON GENLIS	480 351 576	I.G. (2)	100 %	100 %	Janvier 2005
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G. (2)	100 %	100 %	Janvier 2005
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G. (2)	100 %	100 %	Mai 2005
SCI MALAKOFF VALETTE	552 138 448	I.G. (2)	100 %	100 %	Mai 2004
SCI MASSY CAMPUS 2	483 575 635	I.G. (2)	100 %	100 %	Août 2005
SAS LOCAFIMO (1)	692 031 149	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI AIX GOLF (1)	403 092 471	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI LA RIVIERE GIRAUDIERE (1)	388 323 909	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI MARNE HAUTE MAISON (1)	403 105 133	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI BOTADIEREE (1)	397 968 207	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI PARIS CHARONNE (1)	403 104 458	I.G. (2)	100 %	100 %	Décembre 2005
AWON ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G. (2)	100 %	100 %	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	I.G. (3)	100 %	100 %	Juin 2006
SCI COGOLIN GAOU	442 525 382	I.G. (3)	100 %	100 %	Juin 2006
SCI DE LA CRAU	447 913 278	I.G. (3)	100 %	100 %	Juin 2006
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	I.G. (2)	100 %	100 %	Mai 2006
SCI LYON LILAS	434 819 488	I.G. (3)	100 %	100 %	Juin 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G. (2)	100 %	100 %	Mai 2006
SCI MARSEILLE SAUVAGERE	443 878 244	I.G. (3)	100 %	100 %	Juin 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G. (2)	90 %	90 %	Juillet 2006
SCI SODEPROM	328 223 706	I.G. (3)	100 %	100 %	Décembre 2006
PARCOVAL	441 834 645	I.G. (3)	100 %	Non intégrée	Mars 2007

(1) Sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo.
(2) Intégration Globale.
(3) Acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs conformément au paragraphe 5.2.6.

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe : 20-22, rue de la Ville l'Évêque, 75008 Paris

5.3.2 – VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Acquisitions

Acquisition de Parcoval en date du 31 mars 2007 :

Le 31 mars 2007, le Groupe a acquis 100 % de Parcoval.

Cette acquisition conformément au paragraphe 5.2.6 a été considérée comme une acquisition d'actifs.

Si cette acquisition avait eu lieu le 1er janvier 2007, la société Parcoval aurait contribué aux produits des activités ordinaires du Groupe à hauteur de 8 554 milliers d'euros sur l'exercice 2007 et à ses bénéfices après impôt à concurrence de - 620 milliers d'euros, montant comprenant 1 050 milliers d'euros de charges exceptionnelles comptabilisées avant l'acquisition de Parcoval par le Groupe.

Les actifs et passifs liés à cette acquisition sont les suivants en date du 31 mars 2007 :

(en milliers d'euros)	Juste valeur	Valeur comptable du portefeuille
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 634	3 625
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	10 115	8 355
Immeubles de placement (Note 2)	94 450	57 301
Licences (incluses dans les immobilisations incorporelles) (Note 4)	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (Note 5)	623	-
Clients et autres débiteurs	7 937	7 937
Fournisseurs et autres créanciers	(11 144)	(11 144)
Emprunts (Note 11)	(61 464)	(61 464)
Autres passifs financiers (Note 11)	(1 543)	(1 543)
Provisions pour risques et charges (Note 12)	-	-
Passifs d'impôts différés – nets (Note 14)	-	-
Compte courant	-	-
■ ACTIF NET	**42 608**	**3 067**
Intérêts minoritaires (%)	0%	0%
■ ACTIF NET ACQUIS		
Prix d'acquisition versé en numéraire	38 829	
Trésorerie et équivalents de trésorerie de la filiale acquise	(3 634)	
Trésorerie décaissée au titre de l'acquisition	**35 195**	

5.4 – Gestion des risques financiers

Gestion des 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'intérêt est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

Une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait également un impact sur la valorisation du patrimoine du Groupe dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts aux loyers dans les secteurs de l'immobilier de bureau et de locaux industriels en France sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe.

Dans un contexte global de tension sur les marchés financiers, la politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur son résultat et son cash-flow, ainsi que minimiser le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés (caps et swaps) pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elles travaillent régulièrement. À l'occasion la mise en place de nouvelles lignes de financement ou refinancement, elles adossent systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes notamment de maturité et de coût selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

Au 31 décembre 2007, la dette bancaire ressort à 606,1 millions d'euros ; elle est constituée de 521,8 millions d'euros de dettes émises à taux variables et 84,4 à taux fixe. Après prise en compte des instruments de swap à taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 318,8 millions d'euros, soit 51 % de la dette globale. Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 280,7 millions d'euros pour des instruments de cap. Ainsi au 31 décembre 2007 la dette est globalement couverte à hauteur de 99 %.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2008, au-delà des 4,68 % du taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2007, générerait 0,8 million d'euros de frais financiers supplémentaires et aurait un impact négatif sur le résultat net récurrent du même montant, soit 0,16 euro par action (contre un impact négatif sur le cash-flow et le résultat de 2 millions d'euros, soit 0,50 euro par action au 31 décembre 2006).

Risque de contrepartie

Afin de limiter le risque de contrepartie, la Société ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de renommée internationale.

Risque de change

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

Risque de liquidité

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de renommée internationale des contrats-cadres destinés au financement du portefeuille immobilier du Groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles de remboursement anticipé selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

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

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

5.5 – Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Évaluation des immeubles

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Évaluation des actifs incorporels

En cas d'indice de perte de valeur, le contrat liant la société Awon Asset Management et la Société Tour Eiffel fait l'objet d'un test de dépréciation.

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.

5.6 – Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

NOTE 1 : ACTIFS CORPORELS

VARIATION PAR NATURE

(en milliers d'euros)	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, matériel informatique	Total
Exercice clos le 31/12/2006			
Solde net à l'ouverture	36 315	-	36 315
Variation de périmètre	-	122	122
Acquisitions	24 773	35	24 808
Cessions	(2 872)	(7)	(2 879)
Reclassement [1]	(16 783)	-	(16 783)
Amortissement	-	(39)	(39)
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**41 433**	**111**	**41 544**
Au 31/12/2006			
Brut	41 433	150	41 583
Amortissement cumulé	-	(39)	(39)
■ VALEUR NETTE COMPTABLE	**41 433**	**111**	**41 544**
Arrêté du 31/12/2007			
Solde net à l'ouverture	41 433	111	41 544
Variation de périmètre	10 115	-	10 115
Acquisitions	37 404	45	37 449
Cessions	-	-	-
Reclassement [2]	(14 114)	-	(14 114)
Amortissement	-	(56)	(56)
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**74 838**	**100**	**74 938**
Au 31/12/2007			
Brut	74 838	195	75 033
Amortissement cumulé	-	(95)	(95)
■ VALEUR NETTE COMPTABLE	**74 838**	**100**	**74 938**

(1) Les parkings situés dans la commune de Champigny Carnot ont été reclassés en 2006 dans la catégorie des immeubles de placement à la suite de leur livraison au cours de l'exercice 2006. Il en est de même pour les immeubles situés dans les communes de Massy et de Caen.

(2) Les immeubles suivants ont été livrés au cours de l'exercice 2007 et ont donc été reclassés dans la catégorie des immeubles de placement :
- l'immeuble de Parcoval situé à Aix-les-Milles,
- les bâtiments A1, A2 et C1 de Parcoval situés à Nantes,
- l'immeuble Grenoble Polytec relatif à la SCI Grenoble Pont d'Oxford,
- l'immeuble Viseo relatif à la société Locafimo.

BIENS IMMOBILIERS EN COURS DE CONSTRUCTION

Au 31 décembre 2007, le Groupe Société de la Tour Eiffel possède 12 actifs comptabilisés en « bien immobilier en cours de construction » dont les principales informations sont indiquées dans le tableau suivant :

Description synthétique des principaux biens en cours de construction.

Immeuble	Adresse	Type d'actif	Surface à louer totale	% de surface louée à terme	Loyers estimés HT/an	Date supposée de fin des travaux	État actuel
Porte des Lilas	13-21, avenue de la Porte des Lilas 75019 Paris	Bureaux	Immeubles : 10 722 m² Parking : 92 places	100 %	3 700 000	15/06/08	En cours de construction
Rueil national	133, Boulevard National 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	Immeubles : 6 900 m² Parking : 164 places	100 %	2 417 570	2nd trim. 2008	En cours de construction
Parc du Conemara	Rue de Leinster La Chapelle-sur-Erdre (44)	Bureaux	Immeubles : 2 443 m² Parking : 133 places	100 %	348 258	Juillet 2008	En cours de construction

BIENS IMMOBILIERS EN COURS DE CONSTRUCTION – ÉVALUATION

	Coût au 31 déc. 2007		Coût jusqu'à la fin des travaux		Coût total du projet		
	Hors int. financier	Int. financier	Hors int. financier	Int. financier	Hors int. financier	Int. financier	Int. utilisé
Porte des Lilas	12 890 096	1 079 283	14 320 531	-	27 210 627	1 079 283	5.07 %
Rueil national	9 781 186	431 926	9 609 037	-	19 390 223	431 926	Euribor 3 mois + 1 %
Parc du Conemara	2 165 673	48 432	2 687 107	48 432	4 852 780	96 864	
Total	**24 836 955**	**1 559 641**	**26 616 675**	**48 432**	**51 453 630**	**1 601 073**	
■ TOTAL GÉNÉRAL	**26 396 596**		**26 665 107**		**53 061 703**		

NOTE 2 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

VARIATION PAR NATURE

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Clôture au 31/12/2006	
Solde net à l'ouverture	617 721
Acquisitions	91 504
Cessions	(40 578)
Reclassement	16 784
Variation de périmètre	51 123
Effet juste valeur (résultat)	88 911
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**825 465**

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Clôture du 31/12/2007	
Solde net à l'ouverture	825 465
Acquisitions	46 628
Cessions	(37 363)
Reclassement	14 114
Transfert net au profit des immeubles	-
destinés à être cédés	90 512
Variation de périmètre (1)	(350)
Autres mouvements	68 902
Effet juste valeur (résultat)	
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**1 007 908**

(1) La variation de périmètre correspond à l'intégration de la société Parcoval acquise en mars 2007.
Restrictions relatives à la possibilité de cession d'immeubles de placement ou de récupération des produits de leur cession. Aucun immeuble de placement ne fait l'objet d'une telle restriction.

IMMEUBLES DE PLACEMENT – DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPAUX ACTIFS

		Adresse	Locataires principaux	Surface totale m²	Loyer annuel théorique	Taux d'occupation	Valeur nette HD en € au 31/12/2007	Entrée périmètre	Année de construction	Fin de bail
Bureaux	Massy Campus	102, rue de Paris Massy (91)	Areva & SFR	13 585	4 187 176	100 %	63 279 000	2006	2006	2015
Bureaux	Plessis	Le Galilée ZI du Plessis-Robinson 92350 Le Plessis-Robinson	C&S	16 597	3 942 702	100 %	50 500 000	20/12/2004	entre 1965 et 1968	2012
Bureaux	Champigny - Archon	42 bis, quai Victor Hugo 94500 Champigny-sur-Marne	Air Liquide	14 153	3 155 891	100 %	38 320 000	15/12/2004	2005	fin 2012
Bureaux	Asnières Quai Dervaux	85/93, quai Dervaux 92600 Asnières	Mini. Intérieur	10 391	2 450 000	100 %	41 700 000	27/12/2005	1997	-
Bureaux	Caen	ZAC du Plateau Colombelles 14460 Caen	Philips	17 525	3 173 741	100 %	42 080 000	2006	2006	fin 2015
Parc d'affaires	Parc du Moulin à Vent	Lyon	Multi-locataires	36 588	3 320 041	88 %	39 750 000	27/12/2005	rénovation 2005	-
Parc d'affaires	Le Millénaire	Montpellier	Multi-locataires	23 597	3 314 188	88 %	44 200 000	27/12/2005	N/C	-
Parc d'affaires	PC des Tanneries	Strasbourg	Multi-locataires	59 904	3 069 585	60 %	43 400 000	27/12/2005	N/C	-
Parc d'affaires	Parc du Golf	Aix-en-Provence	Multi-locataires	18 119	2 531 151	100 %	24 028 000	30/03/2007	N/C	-
Parc d'affaires	Parc des Prés	1 à 37, rue Denis Papin	Multi-locataires	24 740	2 039 616	85 %	18 300 000	30/03/2007	N/C	-

NOTE 3 : ÉCARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	Comète	Malakoff Valette	Arman F02	Jean-Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31/12/2006						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	7	-	-	-	999	1 006
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions [1]	(7)	-	-	-	(999)	(1 006)
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Au 31/12/2006						
Brut	2 350	1 895	1 873	262	26 772	33 152
Provisions cumulées [2]	(2 350)	(1 895)	(1 873)	(262)	(26 772)	(33 152)
■ VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Clôture au 31/12/2007						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Au 31/12/2007						
Brut [3]	2 350	1 895	1 873	262	25 885	32 265
Provisions cumulées [3]	(2 350)	(1 895)	(1 873)	(262)	(25 885)	(32 265)
■ VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(1) Concernant la société Locafimo, il s'agit en 2006 d'un complément de prix sur les titres déjà détenus.
(2) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo ont diminué en 2006 suite aux cessions d'immeubles réalisées sur l'exercice 2006 pour un montant de 3 631 milliers d'euros.
(3) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo ont diminué en 2007 suite aux cessions d'immeubles réalisées sur l'exercice 2007 pour un montant de 887 milliers d'euros.

NOTE 4 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

VARIATION PAR NATURE

(en milliers d'euros)	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Exercice clos le 31/12/2006			
Solde net à l'ouverture	-	1	1
Acquisitions	-	5	5
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(471)	(471)
Entrée de périmètre	-	4 172	4 172
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**3 707**	**3 707**
Au 31/12/2006			
Brut	-	4 418	4 418
Amortissement cumulé	-	(711)	(711)
■ VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**3 707**	**3 707**
Exercice clos le 31/12/2007			
Solde net à l'ouverture	-	3 707	3 707
Acquisitions	-	148	148
Cessions	-	(29)	(29)
Amortissement	-	(783)	(783)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**3 043**	**3 043**
Au 31/12/2007			
Brut	-	4 515	4 515
Amortissement cumulé	-	(1 472)	(1 472)
■ VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**3 043**	**3 043**

L'ensemble des actifs incorporels ont été acquis et ne font pas l'objet de réévaluation.

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 2 964 milliers d'euros de la valeur nette du contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management dans le périmètre de consolidation (en 2006).

NOTE 5 : ACTIFS FINANCIERS

ACTIFS FINANCIERS – NATURE

(en milliers d'euros)	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des cap et swap	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31/12/2006						
Solde net à l'ouverture	2	-	1 533	844	7 791	10 170
Augmentations	-	12	1 338	73	4 467	5 571
Entrée de périmètre	-	-	-	78	-	78
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(208)	(3 406)	(3 614)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	1 920	-	-	1 920
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**2**	**12**	**4 791**	**787**	**8 852**	**14 444**
Clôture au 31/12/2007						
Solde net à l'ouverture	2	12	4 791	787	8 852	14 444
Augmentations	-	-	-	5 275	-	5 275
Entrée de périmètre	-	-	624	-	-	624
Reclassement	-	(12)	-	7 832	(8 229)	(409)
Diminutions	-	-	-	(1 704)	(495)	(2 199)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	1 956	-	-	1 956
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	**2**	**-**	**7 371**	**12 190**	**128**	**19 691**

AUTRES CRÉANCES IMMOBILISÉES – DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS :

Les gages espèces initialement classés en autres créances immobilisées ont été reclassés en dépôts et cautionnements. Le total des gages espèces est de 11 471 milliers d'euros à fin 2007 contre 7 900 milliers d'euros à fin décembre 2006.

Les gages espèces sont rémunérés et seront remboursés selon les conditions prévues dans le contrat-cadre mis en place en fin d'année 2004 et son avenant de juin 2006.

INSTRUMENTS DÉRIVÉS :

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (cap et swap) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Ces instruments financiers ont été portés à l'origine à l'actif pour leur juste valeur, en contrepartie d'une dette financière correspondant aux primes à payer actualisées sur la durée des instruments financiers.

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2007 se traduit par un impact financier positif de 1 956 milliers d'euros.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉTENUS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en milliers d'euros	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en milliers d'euros
CAP	28/11/2002	02/09/2003	02/12/2012	87 700	Euribor 3 mois	5,00 %	913
CAP	06/06/2006	06/06/2006	27/12/2010	33 500	Euribor 3 mois	4,50 %	249
CAP	09/05/2006	02/06/2006	27/12/2010	2 753	Euribor 3 mois	5,00 %	6
CAP	03/04/2006	20/04/2006	27/12/2010	54 213	Euribor 3 mois	5,00 %	170
CAP	06/05/2004	30/07/2008	30/12/2011	2 710	Euribor 3 mois	8,00 %	0
CAP	08/04/2004	30/04/2009	30/04/2012	19 050	Euribor 3 mois	6,50 %	15
CAP	30/06/2006	01/08/2006	07/06/2013	19 933	Euribor 3 mois	4,50 %	307
CAP	30/06/2006	01/08/2006	07/06/2009	17 000	Euribor 3 mois	4,50 %	39
CAP	30/06/2006	01/05/2007	07/06/2013	16 910	Euribor 3 mois	4,50 %	337
SWAP/CAP	28/02/2006	28/02/2008	15/04/2011				1 928
SWAP alternatif				62 400	Euribor 3 mois	3,45 %	
CAP				15 600	Euribor 3 mois	7,00 %	
SWAP	29/06/2006	01/08/2006	07/06/2013	59 798	Euribor 3 mois	4,10 %	884
SWAP	29/06/2006	02/05/2007	07/06/2013	50 731	Euribor 3 mois	4,19 %	654
SWAP	02/12/2006	02/12/2006	27/12/2010	2 474	Euribor 3 mois	3,77 %	693
CAP	07/07/2006	11/07/2007	27/12/2010	658	Euribor 3 mois	5 %	2
CAP	30/03/2007		27/12/2010	37 513	Euribor 3 mois	5 %	89
SWAP	13/07/2006		03/06/2011	8 652	Euribor 3 mois	3,965 %	116
SWAP	02/12/2005	29/06/2007	30/03/2011	12 634	Euribor 3 mois	3,22 %	454
SWAP	21/06/2004		30/06/2011	48 507	Euribor 3 mois	4,035 %	515
■ TOTAL							**7 371**

NOTE 6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Brut	12 831	11 283
Provisions	(4 146)	(4 173)
■ TOTAL NET CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	**8 685**	**7 110**

NOTE 7 : AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007 Net	31 décembre 2006 Net
Avances et acomptes versés	1 049	3 479
Personnel et comptes rattachés	18	36
Créances sur l'État [1]	20 189	32 396
Comptes courants – actif	87	2 815
Fournisseurs débiteurs	80	405
Charges constatées d'avance	781	786
Autres créances [2]	7 037	146
Total valeur brute	**29 241**	**40 063**
Provisions sur autres créances	-	-
TOTAL	**29 241**	**40 063**

(1) Ce montant correspond principalement :
- au solde d'un prélèvement exceptionnel, récupérable sur l'État, sur les distributions de 2005 pour un montant de 5 431 milliers d'euros constaté dans le Groupe Locafimo, ce montant a été actualisé,
- à de la TVA sur immobilisations qui fera l'objet d'un remboursement sur 2008.
(2) Ce montant est composé principalement de :
- 2 000 milliers d'euros de créance sur la cession de l'immeuble Marseille Sauvagère,
- 1 263 milliers d'euros d'appels de charges chez Parcoval.

NOTE 8 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de sicav monétaires évaluées à leur cours de clôture.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Valeurs mobilières de placement	19 302	11 843
Disponibilités	10 779	14 197
Total valeur brute	**30 081**	**26 040**
Provision sur comptes courants [1]	(3 055)	(3 055)
TOTAL	**27 026**	**22 985**

(1) Provision des VMP avec la banque Pallas Stern chez Locafimo en 2006.

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 026	22 985
Solde créditeurs de banque (Note 11)	(69)	(880)
TOTAL TRÉSORERIE NETTE	**26 957**	**22 105**

NOTE 9 : CAPITAL ET PRIMES LIÉES AU CAPITAL

1) COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (en euros)	Montant du capital (en milliers d'euros)	Valeur de la prime d'émission (en milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
AU 31 DÉCEMBRE 2005	**5 076 540**	**48**	**243 674**	**41 845**	**285 519**
Augmentation de capital le 18 mai 2006	113 713	48	5 458	963	6 421
Frais d'émission	-	-	-	(237)	(237)
Affectation du Report à Nouveau 2005	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2006	**5 190 253**	**48**	**249 132**	**42 571**	**291 703**
Augmentation de capital	2 750	48	132	85	217
Frais d'émission	-	-	-	(3)	(3)
Affectation du Report à Nouveau 2006	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2007	**5 193 003**	**48**	**249 264**	**42 653**	**291 917**

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Les actions ordinaires émises le 18 mai 2006 ont les mêmes droits que les autres actions en circulation. Les coûts afférents de 237 milliers d'euros ont été déduits de la prime d'émission.

2) ÉMISSION D'OPTIONS SUR ACTIONS

Les conditions

Attribuées en 2005

Des options sur actions ont été attribuées au cours de l'exercice 2005 aux dirigeants. Le prix d'exercice des options octroyées est égal à la moyenne des premiers cours côtés entre le 28 novembre et le 23 décembre 2005 inclus diminué de 5 %, soit 68,44 euros par action. Certaines options peuvent être levées à compter de leur attribution et d'autres options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 26 décembre 2006. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

L'attribution des options a notamment pour vocation de fidéliser l'encadrement de la Société et de lui octroyer une rémunération complémentaire liée aux performances de la Société ; certains dirigeants perdront leur droit d'attribution dans le cas où ils ne seraient plus mandataires ni salariés de la Société ou d'une filiale de celle-ci.

Attribuées en 2006

Il a été accordé durant le premier semestre 39 266 options de souscription aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 87,78 euros pour 10 750 actions ; le prix d'exercice des 28 516 autres actions est de 83,77 euros.

34 266 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 5 000 options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 22 mars 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Durant le second semestre, 132 400 options de souscription ont été accordées aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 100,04 euros.

103 900 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 28 500 options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 14 septembre 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Attribuées en 2007

Il a été accordé durant le premier semestre 23 300 options de souscription aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 124,48 euros par action.

14 580 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 8 720 options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 29 mars 2008. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Durant le second semestre, 25 951 options de souscription ont été accordées aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 115,34 euros.

Toutes les options peuvent être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 16 octobre 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Estimation de la valeur des options :

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007		31 décembre 2006	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action	Options (en unité)
Au 1er janvier	68,44	111 530	68,44	111 530
	83,77	28 516	83,77	28 516
	87,78	10 750	87,78	10 750
	100,04	132 400	100,04	132 400
Octroyées	124.48	23 300	-	-
Octroyées	115,34	25 951	-	-
Caduques	-	-	-	-
Exercées	-		-	-
	68,44	1 250	-	-
	87,78	1 500	-	-
Échues	-	-		
À LA CLÔTURE	**90,65**	**329 697**	**85,74**	**283 196**

Sur les 329 697 options en circulation au 31 décembre 2007, 290 852 options pouvaient être exercées.

Durant l'exercice 2007, 2 750 options ont été exercées.

Les bénéficiaires pourront lever leurs options pendant un délai de cinq ans. Soit :

- jusqu'au 26 décembre 2010 pour les options octroyées en 2005. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 68,44 euros.
- jusqu'au 22 mars 2011 pour les options octroyées le 22 mars 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 83,77 euros.
- jusqu'au 17 mai 2011 pour les options octroyées le 17 mai 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 87,78 euros.
- jusqu'au 14 septembre 2011 pour les options octroyées le 14 septembre 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 100,04 euros.
- jusqu'au 29 mars 2012 pour les options octroyées le 29 mars 2007. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 124,48 euros.
- jusqu'au 16 octobre 2012 pour les options octroyées le 16 octobre 2007. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 115,34 euros.

La juste valeur des options attribuées durant l'exercice 2007, déterminée à l'aide du modèle d'évaluation binomial, ressort à 2 127 milliers d'euros (2006 : 4 754 milliers d'euros, 2005 : 1 995 milliers d'euros).

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : prix de l'action de 91 euros / 91,50 euros / 104,10 euros / 136,50 euros / 124,48 euros / 115,35 euros suivant les dates d'octroi, prix d'exercice tel qu'indiqué ci-dessus, écart-type du rendement anticipé de l'action de 36 % / 35 % / 38 % / 43 % / 47 % / 51 % suivant les dates d'octroi, durée de l'option telle qu'indiquée ci-dessus, taux d'intérêt annuel sans risque de 3,5 % / 3,7 % / 3,6 % / 3,9 % / 4,2 % suivant les dates d'octroi, et un taux de versement du dividende de 4,22 %.

Au 31 décembre 2007, les droits acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 2 331 milliers d'euros.

4) ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Les conditions

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18 800 actions en 2006 et 9 750 actions en 2007. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de deux ans, soit à compter du 14 juin 2008 pour 10 800 actions, à compter du 29 novembre 2008 pour 8 000 actions, à compter du 12 février 2009 pour 1 200 actions et à compter du 16 octobre 2009 pour 8 550 actions.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 14 juin 2010 pour 10 800 actions, jusqu'au 29 novembre 2010 pour 8 000 actions, jusqu'au 12 février 2011 pour 1 200 actions et jusqu'au 16 octobre 2011 pour 8 550 actions.

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2007 ressort à 1 031 milliers d'euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : prix de l'action de 136 euros et de 117 euros.

Au 31 décembre 2007, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 1 779 milliers d'euros.

Le prélèvement social de 10 % a été pris en compte pour un montant de 176 milliers d'euros.

(en euros)	31 décembre 2007		31 décembre 2006	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)
Au 1er janvier	-	18 800	-	-
Octroyées	-	9 750	-	18 800
Attribuées	-	-	-	-
À LA CLÔTURE	**-**	**28 550**	**-**	**18 800**

NOTE 10 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – VARIATIONS PAR NATURE

(en milliers d'euros)	Emprunt auprès des établissements de crédit	Autres emprunts et dettes assimilées	Concours bancaires courants	Dettes sur cap	Dépôts et cautionnements reçus	Total
SITUATION AU 31/12/2005	**345 524**	**1 704**	**1 630**	**1 953**	**6 981**	**357 792**
Augmentations	174 517	10 849	-	24	186	185 576
Diminutions	(60 762)	(1 546)	-	-	(314)	(62 622)
Entrée de périmètre	1 093	-	403	-	621	2 117
Autres	-	-	(1 153)	-	-	(1 153)
Reclassement	(95)	95	-	-	-	-
SITUATION AU 01/01/2007	**460 277**	**11 102**	**880**	**1 977**	**7 474**	**481 710**
Augmentations	186 963	5 443	-	404	1 024	193 834
Diminutions	(102 584)	(6 159)	-	(402)	(281)	(109 426)
Entrée de périmètre	61 456	-	-	-	1 543	62 999
Autres	-	-	(811)	-	-	(811)
Reclassement	-	-	-	-	(76)	(76)
SOLDE AU 31/12/2007	**606 112**	**10 386**	**69**	**1 979**	**9 684**	**628 230**

EMPRUNT AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT – TAUX FIXE/TAUX VARIABLE

(en milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	84 382	521 730	**606 112**

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 5,00 % en 2007.

Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 318 819 milliers d'euros.

Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 280 751 milliers d'euros par des instruments de cap.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Non courants		
Emprunts bancaires	597 976	458 849
Autres passifs financiers	15 022	15 131
TOTAL	**612 998**	**473 980**
Courants		
Emprunts bancaires	8 136	1 428
Intérêts courus	3 921	2 371
Découverts bancaires	69	880
Autres dettes financières	2 779	3 051
Autres passifs financiers	327	-
TOTAL	**15 232**	**7 730**
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**628 230**	**481 710**

LES ÉCHÉANCES DES EMPRUNTS BANCAIRES NON COURANTS SONT INDIQUÉES CI-APRÈS :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Entre 1 et 5 ans	453 191	283 633
À plus de 5 ans	144 785	175 216
■ TOTAL	597 976	458 849

Remarque : les emprunts « courants » représentent les dettes à moins d'un an.

Échéancier d'extinction de la dette bancaire globale (en milliers d'euros) :

2008 :	8 136
2009 :	7 433
2010 :	365 802
2011 :	61 871
2012 :	18 085
2013 :	144 785
	606 112

NOTE 11 : PROVISIONS À LONG TERME ET À MOINS D'UN AN

(en milliers d'euros)	Provision pour litige salarié	Provision pour risque de non-remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	Total
■ SITUATION AU 31/12/2006	-	240	65	-	305
Dotations	-	287	27	-	314
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
■ SOLDE À LA CLÔTURE AU 31/12/2007	-	527	92	-	619

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007		31 décembre 2006	
	À long terme	À moins d'un an	À long terme	À moins d'un an
Provision pour litige salarié	-	-	-	-
Provision pour risque sur locataires Locafimo	527	-	240	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	92	-	65	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
■ SOLDE NET À LA CLÔTURE	619	-	305	-
■ TOTAL PAR PÉRIODE	619		305	

NOTE 12 : DETTES FISCALES ET SOCIALES (COURANTES ET NON COURANTES)

(en milliers d'euros) Nature	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Dettes fiscales (Exit Tax)	8 219	10 802
TOTAL DES DETTES FISCALES NON COURANTES	**8 219**	**10 802**
Dettes sociales	1 144	780
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	7 213	6 901
Autres dettes fiscales	4 486	3 783
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	**12 843**	**11 464**
TOTAL	**21 062**	**22 266**

NOTE 13 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

La plus grande partie de l'activité du Groupe étant soumise au régime SIIC, il n'y a pas lieu de constater d'impôt différé.

L'activité taxable ne donne pas lieu à la constatation d'impôt différé.

NOTE 14 : DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

(en milliers d'euros) Nature	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Dettes fournisseurs	23 397	15 577
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	13 338 (2)	15 813 (1)
Compte courant passif	337	861
Avances et acomptes reçus	1 146	879
Clients créditeurs	3 965	2 357
Autres dettes d'exploitation (3)	6 778	418
Autres dettes hors exploitation	-	49
Produits constatés d'avance (4)	92	4 285
TOTAL	**49 053**	**40 239**

(1) Règlement à effectuer sur les immeubles Porte des Lilas et Massy.
(2) Règlement à effectuer sur les immeubles : - Porte des Lilas : 7 544 milliers d'euros,
- Parcoval : 3 473 milliers d'euros,
- Locafimo : 1 560 milliers d'euros.
(3) Ce poste est composé en autre en 2007 de provisions pour charges chez Parcoval pour 2 561 milliers d'euros et Locafimo pour 2 467 milliers d'euros.
(4) Ce poste était composé au 31 décembre 2006 des produits constatés d'avance sur le loyer du premier trimestre 2007. Au 31 décembre 2007, il n'y a pas de loyer constaté d'avance.

NOTE 15 : CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRE D'AFFAIRES – ANALYSE COMPARATIVE PAR NATURE

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Produits de location	72 447	54 939
Autres produits locatifs (1)	11 411	5 518
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**83 858**	**60 457**

(1) Principalement des refacturations de taxes foncières, de taxes sur les bureaux.

Analyse sectorielle : (en référence au paragraphe 5.2.4)

L'activité du Groupe Société de la Tour Eiffel est monosecteur : l'immobilier de bureaux, de locaux industriels et d'activités en France.

LOYERS À RECEVOIR AU TITRE DE BAUX FERMES EN PORTEFEUILLE

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007
Montant des paiements minimaux futurs	
À moins d'un an	69 191
À plus d'un an et moins de cinq ans	207 256
À plus de cinq ans	95 290
TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS	**371 737**
Montant des produits de location constatés dans le résultat de 2007	72 447

NOTE 16 : ACHATS CONSOMMÉS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Achats non stockés de matériels et fournitures	98	117
TOTAL DES ACHATS CONSOMMÉS	**98**	**117**

NOTE 17 : CHARGES DE PERSONNEL, EXTERNES, IMPÔTS ET TAXES

CHARGES DE PERSONNEL

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Rémunération du personnel	2 325	1 489
Charges sociales	1 271	555
Charges sur paiements en actions	4 110	4 297
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	**7 706**	**6 341**

CHARGES EXTERNES

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Sous-traitance générale	-	-
Locations et charges locatives	7 397	4 608
Entretien et réparations	627	288
Primes d'assurance	597	498
Divers documentation, séminaires	123	30
Personnel extérieur à l'entreprise	56	41
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	4 782	4 267
Pub, publication, relations publiques	623	227
Transport de biens, transport collectif personnel	15	7
Déplacements, missions et réceptions	273	146
Frais postaux et de télécommunications	76	56
Services bancaires et assimilés	802	1 110
Autres services extérieurs	76	415
TOTAL DES CHARGES EXTERNES	**15 447**	**11 693**

(1) Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs et d'administration de biens.

IMPÔTS ET TAXES

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Taxes foncières	6 611	3 703
Autres impôts et taxes	1 639	1 700
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	**8 250**	**5 403**

NOTE 18 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Dot-Rep/Amortissements immobilisations incorporelles	(783)	(471)
Dot-Rep/Amortissements immobilisations corporelles	(55)	(2)
TOTAL DOT-REP/AMORTISSEMENTS	**(838)**	**(473)**
Dot-Rep/Provisions sur actifs circulants	79	24
Dot-Rep/Provisions sur risques et charges d'exploit	(314)	258
Dot-Rep/Provisions sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL DOT-REP/PROVISIONS	**(235)**	**282**

NOTE 19 : SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Immeubles de placement	68 902	88 911
Écart d'acquisition	-	(999)
TOTAL	**68 902**	**87 912**

NOTE 20 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Produits divers de gestion courante	798	375
Autres reprises sur amortissements et provisions	-	4
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges diverses de gestion courante	(392)	(282)
Autres dotations sur amortissements et provisions	-	(37)
Produits sur cession d'immeubles de placement (1)	40 510	45 376
Valeur nette comptable des immeubles cédés (2)	(37 363)	(40 585)
TOTAL	**3 553**	**4 851**

(1) En 2006, la SAS Locafimo a cédé neuf actifs non stratégiques et la SCI Nowa a cédé un actif.
(2) En 2007, le Groupe a cédé huit actifs non stratégiques.

PRODUITS LOCATIFS ET CHARGES OPÉRATIONNELLES DIRECTES ATTACHÉS AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

Année 2007 (en milliers d'euros)	Immeubles de placement ayant généré des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généré des produits locatifs
Produits locatifs	72 447	-
Charges opérationnelles directes (1)	12 071	4 519

(1) Principalement des frais d'administration de biens et la taxe foncière.

NOTE 21 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Produits nets sur cessions de VMP	-	577
Charges nettes sur cessions de VMP	-	(13)
Revenus des valeurs mobilières de placement	867	723
Revenus de prêts	1	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	**868**	**1 287**
Intérêts sur opérations de financement	(28 200)	(15 064)
Total des coûts de l'endettement financier brut	**(28 200)**	**(15 064)**
■ TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(27 332)**	**(13 777)**

NOTE 22 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Autres produits financiers	3 517	6 370
Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	**3 517**	**6 370**
Abandons de créances accordées	-	-
Autres charges financières	(1 567)	(2 943)
Valeur nette comptable des titres cédés		-
Total des autres charges financières	**(1 567)**	**(2 943)**
■ TOTAL	**1 950**	**3 427**

NOTE 23 : IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Impôt courant [1]	(6 811)	(1 576)
Impôts différés	-	380
■ TOTAL	**(6 811)**	**(1 196)**

(1) dont 6 159 milliers d'euros d'Exit Tax de Parcoval

NOTE 24 : 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 milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	91 595	117 908
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5 192 330	5 147 572
Résultat de base par action (euros par action)	**17,64**	**22,91**

RÉSULTAT DILUÉ

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de tous les bons de souscription et des 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 milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	91 595	117 908
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5 212 784	5 166 177
Résultat dilué par action (euros par action)	17,57	22,82

NOTE 25 : DIVIDENDES

Le solde du dividende 2006, représentant 2,5 euros par action, a été mis en paiement le 5 avril 2007 pour un montant de 12 975 633 euros.

Le Conseil d'administration a décidé, en date du 26 juillet 2007, la distribution d'un acompte sur dividendes pour un montant de 15 454 985 euros, représentant 3 euros par action et mis en paiement à compter du 7 août 2007.

NOTE 26 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les informations suivantes, concernant le montant annuel de la rémunération brute allouée, sont données de façon globale pour les membres des organes d'administration et de direction de l'entreprise consolidant la Société de la Tour Eiffel à savoir :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Salaires et autres avantages à court terme	720	393
Jetons de présence	100	45
Paiements fondés sur les actions (stock-options)	4 110	4 297
TOTAL	**4 930**	**4 735**

L'indemnité de licenciement d'un des directeurs généraux délégués ne pourra être inférieure à 250 milliers d'euros.

TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Ces entreprises ont une direction commune avec la Société de la Tour Eiffel :

Awon Asset Management

(en milliers d'euros)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Au compte de résultat		
Acquisitions de prestations de services au titre de l'asset management et de la gestion administrative	2 800	734 (1)
Au bilan à la fin de chaque période		
Dettes envers la partie liée	2	-

(1) Ces transactions sont antérieures à l'acquisition d'Awon Asset Management (16 mai 2006) par la Société de la Tour Eiffel.

NOTE 27 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS DONNÉS

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2007	Au 31 décembre 2006
Hypothèques [1]	120 944	118 300
Nantissements de titres [2]	398 559	288 831
Privilège de prêteur de deniers	46 468	40 323
Caution réelle	48 541	41 496
Autres engagements	203 649	-
TOTAL	**818 161**	**488 950**

(1) Valeur nette comptable
(2) Prix d'acquisition des titres en social

ENGAGEMENTS REÇUS

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2007	Au 31 décembre 2006
Caution locataire	1 673	1 001
Caution solidaire	83 549	81 908
Nantissement	200	200
Garantie de passif	33 832	33 632
Garantie de loyer	3 869	2 718
Garantie financière d'achèvement	49 474	-
TOTAL	**172 597**	**119 459**

6 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société anonyme au capital de 249 264 144 euros	20-22, rue de la Ville l'Évêque 75008 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

6.1 – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

6.2 – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 2-6 de l'annexe, l'ensemble des immeubles de placement composant le patrimoine immobilier du Groupe a fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants au 31 décembre 2007. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à apprécier la cohérence des hypothèses retenues et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des dites expertises.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

6.3 – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	Catherine Thuret

Comptes sociaux
arrêtés au 31 décembre 2007

Sommaire

1 – Bilan actif page 126

2 – Bilan passif page 127

3 – Compte de résultat page 128

4 – Annexe page 129

5 – Rapport général des Commissaires aux comptes page 147

6 – Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés page 148

1 – BILAN ACTIF

(en euros)	31/12/2007			31/12/2006
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets, licences, logiciels	3 373		3 373	
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 019 345		3 019 345	2 963 407
Constructions	5 607 355	169 670	5 437 685	5 495 468
Autres immobilisations corporelles	10 243	2 334	7 909	
Immobilisations corporelles en cours	1 185 696		1 185 696	
Immobilisations financières				
Participations	260 641 435		260 641 435	267 311 312
Créances rattachées à des participations	78 914 326		78 914 326	65 942 122
Autres immobilisations financières	1 861 691		1 861 691	3 442 074
	351 243 465	**172 004**	**351 071 461**	**345 154 383**
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés sur commandes	31 591		31 591	536 536
Créances				
Clients et comptes rattachés	2 980 918		2 980 918	1 626 578
Autres créances	16 552 596		16 552 596	15 449 858
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	6 666 281	552 089	6 114 192	
Autres titres	1 893 404		1 893 404	
Disponibilités	637 455		637 455	1 379 409
Charges constatées d'avance	729 249		729 249	852 304
	29 491 494	**552 089**	**28 939 405**	**19 844 685**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	288 877		288 877	147 042
TOTAL GÉNÉRAL	**381 023 835**	**724 093**	**380 299 743**	**365 146 110**

Comptes sociaux

2 – BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 249 264 144)	249 264 144	249 132 144
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 652 927	42 570 647
Réserves :		
- Réserve légale	*2 562 973*	*742 807*
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	*518 802*	*518 802*
Report à Nouveau	2 702 069	38 977
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	31 576 159	36 403 314
Acomptes sur dividendes	(15 454 962)	(18 944 424)
	313 822 113	**310 462 268**
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	42 384 617	32 994 315
Emprunts et dettes financières (3)	21 028 546	18 229 321
Fournisseurs et comptes rattachés	1 966 217	2 825 897
Dettes fiscales et sociales	752 186	634 175
Autres dettes	346 063	133
	66 477 630	**54 683 841**
TOTAL GÉNÉRAL	**380 299 743**	**365 146 110**
(1) Dont à plus d'un an (a)	*42 000 000*	*32 858 019*
(1) Dont à moins d'un an (a)	*24 477 287*	*21 825 822*
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	*343*	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) À l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.		

3 – COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	31/12/2007			31/12/2006
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation [1]				
Production vendue (services)	6 047 457		6 047 457	5 570 553
Chiffre d'affaires net	**6 047 457**		**6 047 457**	**5 570 553**
Reprises sur provisions et transfert de charges			306 811	180 000
Autres produits			24	24
			6 354 292	**5 750 577**
Charges d'exploitation [2]				
Autres achats et charges externes (a)			7 710 297	7 113 962
Impôts, taxes et versements assimilés			102 327	41 310
Salaires et traitements			720 000	392 898
Charges sociales			392 751	115 762
Dotations aux amortissements et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			328 064	87 236
Autres charges			98 883	46 125
			9 352 322	**7 797 293**
■ RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**(2 998 030)**	**(2 046 717)**
Produits financiers				
De participations [3]			39 229 757	40 112 905
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé [3]			156 619	263 919
Autres intérêts et produits assimilés			12 640	
Différences positives de change			115	
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement			156 813	282 665
			39 555 943	**40 659 489**
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			552 089	
Intérêts et charges assimilées [4]			3 960 825	1 984 726
Différences négatives de change				11
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			153 904	
			4 666 817	**1 984 737**
■ RÉSULTAT FINANCIER			**34 889 126**	**38 674 752**
■ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			**31 891 096**	**36 628 035**
Produits exceptionnels				
Sur opérations en capital			28 488	387
Reprises sur provisions et transferts de charges				4 500
			28 488	**4 887**
Charges exceptionnelles				
Sur opérations en capital			28 518	411
Dotations aux amortissements et aux provisions				
			28 518	**411**
■ RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			**(31)**	**4 476**
Impôts sur les bénéfices			**314 906**	**229 197**
Total des produits			**45 938 723**	**46 414 953**
Total des charges			**14 362 564**	**10 011 638**
■ BÉNÉFICE			**31 576 159**	**36 403 314**

(a) Y compris :
- redevances de crédit-bail mobilier,
- redevances de crédit-bail immobilier.

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	*39 229 757*	*40 112 905*
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	*1 905 506*	*999 973*

4 – ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2007 dont le total est de 380 299 743 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de 31 576 159 euros.

4.1 – Généralités

La Société de la Tour Eiffel a été créée en 1889 par Gustave Eiffel, le concepteur de la Tour portant son nom. Elle a été la détentrice de la concession de la Tour Eiffel jusqu'au 31 décembre 1979.

À compter de 1980, son activité a été consacrée à une activité financière de prise de participations puis à la gestion de trésorerie suite à la cession de ses participations.

Depuis 2003, la Société a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique.

OPTION POUR LE STATUT DE SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE (SIIC)

En date du 15 avril 2004, la Société a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), avec effet au 1er janvier 2004.

Le régime SIIC, institué par l'article 11 de la Loi de finance pour 2003, ouvert aux sociétés cotées de plus de 15 millions d'euros de capital ayant pour objet exclusif l'activité immobilière, propose aux sociétés ayant opté de manière irrévocable, une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice net provenant des activités immobilières sous les conditions de distributions suivantes :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50 % des plus-values de cession d'immeubles,
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté.

L'entrée dans le régime entraîne l'imposition immédiate au titre des plus-values latentes des immeubles et parts de sociétés immobilières détenus, au taux réduit de 16,5 %, soit l'Exit Tax sur leur valeur vénale, payable sur quatre ans.

4.2 – Faits significatifs

4.2.1 – IMMOBILISATIONS

4.2.1.1 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Acquisitions en cours

Une promesse de vente a été signée le 6 décembre 2007 par la Société de la Tour Eiffel ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage commercial à Saint-Cloud pour un montant principal de 12 100 000 euros. À titre de dépôt de garantie et de clause pénale, la Société de la Tour Eiffel a versé un montant de 605 000 euros.

Une promesse unilatérale de vente a été signée le 6 novembre 2007 par la Société de la Tour Eiffel en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Amiens pour un montant de 5 651 000 euros. Au 31 décembre 2007, une indemnité d'immobilisation d'un montant de 266 000 euros a été réglée par la Société de la Tour Eiffel.

Les frais d'acquisition s'élevant à 172 114 euros ont fait l'objet d'une incorporation dans le coût d'acquisition conformément aux règles sur les actifs.

Rénovation en cours

Une opération de rénovation a été entreprise, pour un marché global estimé à 3 384 472 euros de l'ensemble immobilier « Energy II » situé à Vélizy et acquis le 20 décembre 2006. Au 31 décembre 2007, un montant de 142 582 euros a fait l'objet d'une comptabilisation dans le poste immobilisation en cours.

4.2.1.2 – VARIATION DES TITRES DE PARTICIPATION

La valeur des titres de la SCI Malakoff Valette a diminué de 6 499 587 euros suite d'une part, au remboursement du capital en date du 14 février 2007 pour un montant de 6 500 000 euros et d'autre part, à l'acquisition le 6 février 2007 d'une part sociale au prix de 413 euros auprès de la SCI Jean-Jaurès.

La valeur des titres de la SCI Sodeprom a diminué de 158 790 euros suite à un ajustement des frais d'acquisition définitifs.

4.2.2 – ACTIONS PROPRES

Suite à la onzième résolution de l'Assemblée générale mixte du 29 mars 2007, un contrat de liquidité et une convention de services ont été signés dont les caractéristiques sont les suivantes :

4.2.2.1 – CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le 28 juin 2007, la Société de la Tour Eiffel a signé un contrat de liquidité visant à favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres afin d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché par la mise à disposition d'une somme maximale de 1 250 000 euros.
Un montant de 1 000 000 euros a été confié à cet établissement financier dès le 29 juin 2007.

Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel détient 3 619 actions propres pour un montant de 343 720 euros au titre du contrat de liquidité.

Une provision pour dépréciation a été dotée pour 7 153 euros sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007 (soit 93 euros).

4.2.2.2 – CONVENTION DE SERVICES ET DE COMPTES D'INSTRUMENTS FINANCIERS – RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Le 28 juin 2007, la Société de la Tour Eiffel a signé un contrat de services et de comptes d'instruments financiers permettant à la Société de la Tour Eiffel d'acquérir ses propres actions.

Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel détient 62 125 actions propres pour un montant de 6 322 561 euros au titre du programme de rachat d'actions (soit un coût moyen de 101,77).

Une provision pour dépréciation a été dotée pour 544 946 euros sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007 (soit 93 euros).

4.2.3 – AFFECTATION DU RÉSULTAT 2006

L'Assemblée générale mixte ordinaire du 29 mars 2007 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2006, soit 36 403 314 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau pour 38 977 euros, à la réserve légale pour un montant de 1 820 166 euros, au titre des dividendes pour un montant de 31 920 056 euros et 2 702 069 euros au report à nouveau.

Le solde du dividende 2006, représentant 2,5 euros sur un total de 6,15 euros par action, a été mis en paiement le 5 avril 2007.

4.2.4 – ACOMPTES SUR DIVIDENDES 2007

Au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2007 faisant apparaître un résultat distribuable de 15 783 410 euros et du rapport établi par les Commissaires aux comptes à cet effet, le Conseil d'administration a décidé, en date du 26 juillet 2007, la distribution d'un acompte sur dividendes pour un montant de 15 454 962 euros, représentant 3 euros par action et mis en paiement à compter du 7 août 2007 aux 5 151 654 actions y ayant droit.

4.2.5 – AFFECTATION DES RÉSULTATS 2007 DES FILIALES

4.2.5.1 – RÉSULTAT FINANCIER – REMONTÉE DE RÉSULTATS 2007

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés. Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 décembre. Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2007 par les différentes Assemblées générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 décembre 2007, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2007 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

4.2.5.2 – RÉSULTAT FINANCIER – AUTRES DISTRIBUTIONS

La SAS Locafimo au 28 juin, 30 juin et au 31 décembre 2007 a décidé de distribuer à son unique associé la Société de la Tour Eiffel un dividende total de 22 251 191 euros.
Ces distributions ont été prélevées :

- sur la fraction distribuable de la réserve de réévaluation pour un montant de 20 561 342 euros correspondant, soit au supplément d'amortissement, soit aux immeubles cédés ;
- sur le résultat 2006 pour un montant de 1 689 849 euros correspondant au solde du dividende 2006 à verser.

Au cours de l'exercice 2007, la Société de la Tour Eiffel, en qualité de gérante associée, a décidé du transfert en réserves distribuables et de la distribution exceptionnelle de la fraction de la réserve de réévaluation correspondant au supplément d'amortissement de sa filiale la SCI Arman F02 pour un montant de 165 978 euros.

4.2.6 – RÉSULTAT FISCAL – SUIVI DES OBLIGATIONS DU RÉGIME SIIC

Le résultat comptable 2007 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 31 576 milliers d'euros correspondant à un résultat fiscal de 11 568 milliers d'euros.

4.2.6.1 – RÉSULTAT FISCAL EXONÉRÉ ET SUIVI DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Le résultat fiscal exonéré 2007 s'élève à 12 752 milliers d'euros et se décompose de la façon suivante :

- 5 767 milliers d'euros provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- 2 477 milliers d'euros provenant des plus-values de cession d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 50 %,
- 4 508 milliers d'euros provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à 10 648 milliers d'euros en 2008 et 1 238 milliers d'euros entre 2008 et 2009 au titre des plus-values de cession.

L'obligation de distribution 2008 sera donc respectée par la distribution estimée de 30 827 milliers d'euros (sur la base du nombre d'actions y ayant droit au 31 décembre 2007), soit 6 euros par action, proposée au vote de l'Assemblée générale.

4.2.6.2 – RÉSULTAT FISCAL IMPOSABLE

Le résultat fiscal imposable au titre de l'année 2007 s'élève à - 1 184 milliers d'euros et correspond à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC Awon Asset Management ainsi qu'a la réintégration de la quote-part de frais et charges relatives aux dividendes perçus provenant de la distribution des écarts de réévaluation par les filiales SAS Locafimo et SCI Arman F02 sur lesquels s'imputent les frais non affectables à l'activité exonérée.

4.2.6.3 – PRÉLÈVEMENT DE 20 %

La loi de finance rectificative pour 2006 a instauré, à compter du 1er juillet 2007, un prélèvement de 20 % du montant des sommes distribuées prélevées sur des bénéfices exonérés d'une SIIC au profit d'un actionnaire détenant au moins 10 % des droits à dividendes dans le cas où celui-ci n'est pas ou très faiblement imposé. À ce titre une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisée pour un montant de 314 906 euros.

4.2.7 – AUGMENTATION DE CAPITAL

La levée de 2 750 options de souscription d'actions au cours du premier semestre 2007 par les salariés du Groupe ont eu pour effet, conformément à l'article 225-178 du Code de commerce, de constater des augmentations de capital successives s'élevant à 132 000 euros et une augmentation de la prime d'émission pour un montant de 85 220 euros.

4.3 – Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG 1999 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité). Les recommandations énoncées dans le guide professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

L'exercice a une durée de douze mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2007.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

4.3.1 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.3.1.1 – TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Règle générale

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du règlement CRC n° 2004-06. La Société a fait le choix pour l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La valeur brute a été répartie en quatre composants distincts (et dix sous-composants) sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'Asset Management.

Compte tenu de la nature de l'immeuble, une valeur résiduelle de 10 % a été constatée sur le composant principal (la structure).

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions du règlement n° 2002-10, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre selon le plan suivant :

• Structure	• Durée : 60 ans	• Mode : linéaire
• Étanchéité	• Durée : 20 ans	• Mode : linéaire
• Équipements	• Durée : 20 à 50 ans	• Mode : linéaire
• Aménagements	• Durée : 15 à 50 ans	• Mode : linéaire

Valorisation des actifs

La Société fait expertiser auprès d'un expert indépendant son patrimoine immobilier chaque semestre. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune provision n'a été comptabilisée au regard des expertises.

4.3.1.2 – AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

• Matériel de bureau	• Durée : 3 ans	• Mode : linéaire

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

4.3.2 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une provision pour dépréciation. La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de Bourse du dernier mois avant la clôture.

4.3.3 – NOTION DE RÉSULTAT COURANT ET EXCEPTIONNEL

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

4.3.4 – PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISÉS

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du règlement CRC n° 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres.

Les participations comprennent des parts de Sociétés Civiles Immobilières, de Société en Nom Collectif, et 100 % des actions d'une Société par Actions Simplifiée (voir détail dans le tableau des filiales et participations en fin d'annexe).

Si la valeur d'inventaire de ces parts venait à être inférieure à leur coût d'achat, une provision pour dépréciation serait constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise semestrielle.

4.3.5 – CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

4.4 – Informations complémentaires

4.4.1 – EFFECTIF

La Société emploie une personne en qualité de Directeur de l'immobilier depuis le 1er juillet 2005.

4.4.2 – RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Au titre de l'année 2007, les jetons de présence allouées aux Administrateurs s'élèvent à 100 000 euros. Les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 220 000 euros.

4.4.3 – PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée au titre de l'année 2007.

4.4.4 – TRANSFERTS DE CHARGES

Au cours de l'exercice, les frais d'émission des emprunts relatifs au contrat de crédit renouvelable (voir paragraphe 4.4.9 ci-après) ont fait l'objet d'un transfert de charges d'exploitation pour un montant de 306 811 euros. Ces frais sont transférés en charges à répartir et amortis sur la durée des emprunts concernés.

4.4.5 – CONTRAT-CADRE D'ASSET MANAGEMENT

Ce contrat-cadre a pour objet de confier l'asset management et la gestion administrative des sociétés du Groupe formé par la Société de la Tour Eiffel et ses filiales à la société Awon Asset Management.

Un avenant au contrat-cadre initial du 26 avril 2004 d'une durée de six ans a été signé le 30 novembre 2006 avec pour objet :

- la prorogation du contrat pour une durée de cinq ans,
- l'extension à des missions de coordination et de conseil d'opérations de développement (VEFA, CPI, etc.),
- de simplifier les conditions financières en raison de l'intégration dans le Groupe.

Cet avenant a pris effet au 1er janvier 2007.

Un avenant n° 1 au contrat d'adhésion des filiales de la Société de la Tour Eiffel a été signé le 17 octobre 2007. Celui-ci fixe à 140 000 euros le montant des honoraires d'administration laissés à la charge de la dite société pour l'exercice 2007.

4.4.6 – CONTRAT-CADRE DE GESTION

Suite à la signature en date du 31 mars 2005 d'un contrat de cession du fonds de commerce d'Awon Gestion, les mandats de gestion sont assurés à compter du 1er avril 2005 par la société Savills Gestion en charge, pour le compte de la Société de la Tour Eiffel et ses filiales, de la gestion locative, la gestion technique, l'assistance à la gestion comptable d'une partie des immeubles composant le patrimoine de la Société, ainsi que la représentation auprès des tiers.

4.4.7 – CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES

En date du 17 janvier 2007, la Société de la Tour Eiffel a signé un contrat de prestation de services dont l'objet est l'assistance des dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et de l'acquisition de nouveaux immeubles. Une rémunération forfaitaire annuelle de 670 000 euros est prévue. Ce contrat a pris effet le 1er janvier 2007, pour une durée indéterminée avec une période de préavis de trois ans pour résiliation après la notification.

4.4.8 – CONVENTION-CADRE D'OUVERTURE DE CRÉDITS

4.4.8.1 – CARACTÉRISTIQUES

Une convention-cadre d'ouverture de crédits destinée à financer ou refinancer l'acquisition des actifs a été signée le 30 novembre 2004 par la Société de la Tour Eiffel pour un montant de 210 000 000 euros à échéance 30 novembre 2006 renouvelable au 30 novembre 2008. En date du 12 juillet 2005, un premier avenant à cette convention-cadre porte la ligne de crédit à 222 500 000 euros.

En date du 15 juin 2006, un deuxième avenant, réduit la ligne de crédit à 212 708 427 euros et proroge la durée au 15 juin 2013.

En date du 7 novembre 2006, un troisième avenant, porte la ligne de crédit à 215 927 387 euros (dont 193 427 387 euros de principal et 22 500 000 euros de tranche TVA). Le taux d'intérêt appliqué est l'Euribor 3 mois majoré de 75 points de base pour le crédit principal et l'Euribor 3 mois majoré de 80 points de base pour la tranche TVA.

En date du 24 janvier 2007, un quatrième avenant à la présente convention-cadre porte la ligne de crédit à 216 551 824 euros (dont 194 051 824 euros de principal et 22 500 000 euros de tranche TVA)

4.4.8.2 – INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

En date du 28 juin 2006, la Société de la Tour Eiffel a souscrit les contrats de couverture de risque de taux suivants :

- un contrat « cap » au taux de 4,5 % pour la période du 1er août 2006 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de 20 134 174 euros. La prime de cap versée fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat.
- un contrat de « swap » de taux variable Euribor 3 mois échangé contre un taux fixe de 4,10 % pour la période du 1er août 2006 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de 60 402 523 euros.
- un contrat « cap » au taux de 4,5 % pour la période du 1er mai 2007 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de 21 868 678 euros. La prime de cap versée fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat.
- un contrat de « swap » de taux variable Euribor 3 mois échangé contre un taux fixe de 4,1875 % pour la période du 1er mai 2007 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de 65 582 033 euros.

4.4.9 – CONTRAT DE CRÉDIT RENOUVELABLE

4.4.9.1 – CARACTÉRISTIQUES

Un contrat de crédit renouvelable à échéance 15 mai 2009, pour un montant maximum de 40 000 000 euros, destiné à financer les besoins généraux de la Société, le paiement de l'*Exit Tax*, les travaux et les besoins d'investissement, avait été signée le 15 juin 2006 par la Société de la Tour Eiffel. Le taux d'intérêt appliqué est l'Euribor majoré de 100 points de base.

En date du 25 juillet 2007, un premier avenant à ce contrat de crédit renouvelable porte le montant maximum autorisé de la ligne de crédit à 100 000 000 euros et étend la date d'échéance finale au 31 mars 2010.

4.4.9.2 – INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

La Société de la Tour Eiffel a souscrit des contrats de couverture de risque de taux sous la forme :

- d'un contrat « cap » signé en date du 28 juin 2006, au taux de 4,5 % pour la période du 1er août 2006 au 7 juin 2009 et de notionnel 17 000 000 euros. La prime de cap versée fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat.
- d'un contrat de « swap », signé en date du 25 juillet 2007, de taux variable Euribor 3 mois échangé contre un taux fixe de 4,78 %, pour la période du 1er novembre 2007 au 1er mai 2010 et portant sur un notionnel maximum de 48 800 000 euros.

4.4.10 – 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 son avenant du 24 juin 2004.

Le taux d'intérêt appliqué au sein du Groupe est l'Euribor 3 mois majoré de 25 points de base.

4.4.11 – 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, pour une durée identique au contrat-cadre d'ouverture de crédit, soit à échéance du 15 juin 2013.

Le remboursement de ces prêts est subordonné à l'accord entre créanciers conformément à la convention-cadre d'ouverture de crédits signée avec la banque.

4.4.12 – CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel est principalement composé de la refacturation aux filiales du Groupe des services rendus en matière d'immobilier, d'administration, d'asset management, de financement et de conseil, et accessoirement du loyer et des charges refacturées au locataire de l'immeuble « Energy II ».

4.4.13 – CONTRAT DE REFACTURATION

Un contrat de refacturation a été signé entre la Société de la Tour Eiffel et ses filiales afin de préciser et confirmer les conditions de refacturation aux filiales des coûts supportés par la Société de la Tour Eiffel (frais de direction payés au titre de fonctions techniques, frais de financement ou refinancement, etc.).

4.4.14 – CONVENTION-CADRE DE CESSION DE CRÉANCES PROFESSIONNELLES À TITRE DE GARANTIE

En date du 19 décembre 2005, la Société de la Tour Eiffel a cédé, à titre de garantie d'un prêt d'une durée de trois ans, une créance sur l'État de 2 197 384 euros liée au paiement du prélèvement exceptionnel de 25 % sur les distributions versées en 2005. En date du 15 juin 2007, la Société de la Tour Eiffel a remboursé à la banque un montant total de 1 464 922 euros au titre des deux premières échéances du remboursement du principal et faisant suite au remboursement par l'administration des deux tiers du prélèvement exceptionnel de 25 %.

4.4.15 – PLANS D'OPTION DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

4.4.15.1 – SYNTHÈSE DES PLANS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ÉMIS ET ATTRIBUÉS

Date AGE	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nb. d'options levées possibles à compter de leur attribution	Nb. d'options levées possibles à compter du 1er anniversaire	Nb. d'options exercées	Nb. d'options restantes	Nb. d'actions potentielles
AGE du 12 mai 2005								
Options de souscription d'actions	26/12/2005	du 26/12/2005 au 26/12/2010	68,44	101 530	10 000	1 250	110 280	111 530
Options de souscription d'actions	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	83,77	23 516	5 000		28 516	27 266
Options de souscription d'actions	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	87,78	10 750	-	1 500	9 250	9 250
AGE du 17 mai 2006								
Options de souscription d'actions	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	100,04	103 900	28 500	-	132 400	132 400
Options de souscription d'actions	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	124,48	23 300	-	-	23 300	23 300
AGE du 27 mars 2007								
Options de souscription d'actions	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	115,34	25 951	-	-	25 951	25 951
TOTAL				**288 947**	**43 500**	**2 750**	**329 697**	**329 697**

4.4.15.2 – CONTRIBUTION PATRONALE DE 10 %

Une charge sociale complémentaire de 75 894 euros a été comptabilisée au titre de la modification du régime social des options de souscription d'actions et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les options consenties. La Société a fait le choix de baser cette cotisation sur une assiette égale à 25 % de la valeur des actions à la date de décision d'attribution (soit un cours de 116,98 euros).

4.4.15.3 – ÉVALUATION DU RISQUE D'ASSUJETTISSEMENT AUX COTISATIONS SOCIALES

Le risque maximum d'assujettissement aux cotisations sociales patronales de la plus-value d'acquisition dans l'éventualité d'une cession des actions dans le délai de quatre ans par l'ensemble des bénéficiaires des plans d'option de souscription et pour la totalité des actions attribuées (sous réserve d'un prix d'exercice inférieur au cours théorique), peut s'évaluer à environ 1,4 million d'euros (au cours théorique de 93 euros correspondant au cours moyen du mois de décembre 2007 et au taux de cotisations patronales estimé à 44 %).

4.4.16 – ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

4.4.16.1 – SYNTHÈSE DES ACTIONS GRATUITES ÉMISES ET ATTRIBUÉES

Date AGE	Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nb. d'actions gratuites attribuées
AGE du 17 mai 2006 [(a)]				
Attribution actions gratuites	14/06/2006	14/06/2008	2 ans	10 800
Attribution actions gratuites	29/11/2006	29/11/2008	2 ans	8 000
Attribution actions gratuites	12/02/2007	12/02/2009	2 ans	1 200
AGE du 29 mars 2007 [(b)]				
Attribution actions gratuites	16/10/2007	16/10/2009	2 ans	8 550
TOTAL				**28 550**

(a) Attribution de 20 000 actions existantes ou à émettre
(b) Attribution de 60 000 actions existantes ou à émettre

La Société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires, 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.

4.4.16.2 – CONTRIBUTION PATRONALE DE 10 %

Une charge sociale complémentaire de 100 018 euros a été comptabilisée au titre de la modification du régime social des attributions d'actions gratuites et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les actions consenties. La Société a fait le choix de baser cette cotisation sur la valeur des actions à la date de décision d'attribution (soit un cours de 116,98 euros).

4.4.16.3 – EFFET DILUTIF THÉORIQUE SUR LE RÉSULTAT PAR ACTION

Dans l'hypothèse d'une livraison d'actions par augmentation de capital, l'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2007 est le suivant :

- résultat net par action 2007 : 6,08 euros
- résultat net par action 2007 théorique après attribution d'actions gratuites : 6,05 euros

4.4.17 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

4.4.17.1 – ENGAGEMENTS DONNÉS

Les engagements donnés sont les suivants :

- garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention-cadre d'ouverture de crédits pour un montant de 194 051 824 euros,
- autorisation d'un cautionnement personnel et solidaire au profit des filiales emprunteuses dans le cadre de la convention-cadre de financement du Groupe,
- caution émise en faveur de la banque au titre du contrat de couverture de taux conclu le 28 novembre 2002 avec la SCI Nowa cédé le 24 mars 2006 à la SAS Locafimo,
- nantissement des parts de la SCI Nowa au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Arman F02 au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Comète au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Berges de l'Ourcq au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Champigny Carnot au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Marceau Bezons au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Grenoble Pont d'Oxford au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Rueil-Malmaison au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Lyon Genlis au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Jean-Jaurès au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Caen Colombelles au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Etupes de l'Allan au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Massy Campus 2 au profit de la banque,
- nantissement des parts de la SCI Marceau Bezons au profit de la banque,
- conserver l'immeuble « Energy II », acquis le 20 décembre 2006, pendant une durée de cinq ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- dans le cadre de la constitution de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel, la Société de la Tour Eiffel en tant que fondateur s'est engagée à verser un montant de 210 000 euros. Le montant de cet engagement est réduit chaque année de 30 000 euros au titre du programme de versement pluriannuel.

4.4.17.2 – ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus sont les suivants :

Indemnisation par le cédant de toute augmentation de passif ou de diminution d'actif des sociétés suivantes :	
SCI Nowa	10 000 000
SCI Arman F02	3 500 000
SCI Malakoff Valette (ex-Engel)	3 387 388
SCI Marceau Bezons	10 000 000
SCI Comète	1 869 231
SAS Locafimo	5 000 000
SNC Awon Asset Management	400 000
Caution reçue de la banque au titre de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel	210 000
SCI Sodeprom	1 200 000
TOTAL	**35 566 619**

4.4.17.3 – ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les engagements réciproques sont les suivants :

Crédits consentis aux filiales non encore versés au titre de la convention-cadre d'ouverture de crédits	24 175 700
Montant disponible au titre du contrat d'ouverture de crédit renouvelable	57 615 383
TOTAL	**81 791 083**

4.5 – Immobilisations

Cadre A (en euros)	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations Réévaluations	Augmentations Acquisitions
Immobilisations incorporelles			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			31 891
Total I			**31 891**
Immobilisations corporelles			
Terrains	2 963 407		55 938
Constructions sur sol propre	5 503 470		103 886
Matériel de bureau et informatique, mobilier	915		9 328
Immobilisations corporelles en cours			1 185 696
Total II	**8 467 791**		**1 354 848**
Immobilisations financières			
Participations	267 311 312		
Créances rattachées à des participations	65 942 122		16 795 308
Autres immobilisations financières	3 442 074		123 721
Total III	**336 695 508**		**16 919 029**
■ **TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)**	**345 163 299**		**18 305 768**

Cadre B (en euros)	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		28 518	3 373	3 373
Total I			**3 373**	**3 373**
Immobilisations corporelles				
Terrains			3 019 345	3 019 345
Constructions sur sol propre			5 607 356	5 607 356
Matériel de bureau et informatique, mobilier			10 243	10 243
Immobilisations corporelles en cours			1 185 696	1 185 696
Total II			**9 822 640**	**9 822 640**
Immobilisations financières				
Participations		6 669 877	260 641 435	260 641 435
Créances rattachées à des participations		3 823 103	78 914 326	78 914 326
Autres immobilisations financières		1 704 104	1 861 691	1 861 691
Total III		**12 197 084**	**341 417 452**	**341 417 452**
■ **TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)**		**12 225 602**	**351 243 465**	**351 243 465**

4.6 – Amortissements

Cadre A (en euros)	Situation et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables	**Valeur en début d'exercice**	**Augmentations Dotations**	**Diminutions Sorties/Reprises**	**Valeur en fin d'exercice**
Immobilisations corporelles				
Constructions sur sol propre	8 002	161 668		169 670
Matériel de bureau et informatique, mobilier	915	1 419		2 334
Total	**8 917**	**163 088**		**172 004**
■ **TOTAL GÉNÉRAL**	**8 917**	**163 088**		**172 004**

Cadre B (en euros)				
Mouvements des charges à repartir sur plusieurs exercices	**Montant net début d'exercice**	**Augmentations**	**Dotations exercice aux amortissements**	**Montant net en fin d'exercice**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	147 042	306 811	164 976	288 877

4.7 – États des créances et des dettes

Cadre A (en euros)			
État des créances	**Montant brut**	**À un an au plus**	**À plus d'un an**
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	78 914 326	18 698 020	60 216 306
Autres immobilisations financières	1 861 691	1 861 691	
De l'actif circulant			
Autres créances clients	2 980 918	2 980 918	
Personnel et comptes rattachés	8 817	8 817	
Impôts sur les bénéfices	229 197	229 197	
Taxe sur la valeur ajoutée	416 837	416 837	
Groupe et associés	15 884 658	15 884 658	
Débiteurs divers	13 087	13 087	
Charges constatées d'avance	729 249	729 249	
■ **TOTAL**	**101 038 781**	**40 822 474**	**60 216 306**

Cadre B (en euros)				
État des dettes	**Montant brut**	**À un an au plus**	**D'un à cinq ans**	**À plus de cinq ans**
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	*2 892*	*2 892*		
- à plus d'un an à l'origine	*42 381 725*	*381 725*	*42 000 000*	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 966 217	1 966 217		
Personnel et comptes rattachés	8 817	8 817		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	267 818	267 818		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	467 101	467 101		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	8 450	8 450		
Groupe et associés	21 028 546	21 028 546		
Autres dettes	346 063	346 063		
■ **TOTAL**	**66 477 630**	**24 477 630**	**42 000 000**	

4.8 – Détail des produits à recevoir

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
Créances rattachées à des participations	1 111 065	676 804
Créances clients et comptes rattachés	2 749 952	53 954
Autres créances	706 250	677 856
Disponibilités	80 181	
TOTAL GÉNÉRAL	**4 647 449**	**1 408 614**

4.9 – Détail des charges à payer

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 550	2 572
Emprunts et dettes financières divers	975 617	1 002 627
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 884 515	2 306 978
Dettes fiscales et sociales	201 755	13 653
Autres dettes	101 005	
TOTAL GÉNÉRAL	**3 165 441**	**3 325 830**

4.10 – Détail des charges constatées d'avance

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
Charges constatées d'avance diverses	19 628	27 523
Charges constatées d'avance relations publiques	25 309	26 649
Charges constatées d'avance primes cap	684 311	798 132
TOTAL GÉNÉRAL	**729 249**	**852 304**

4.11 – Détail des charges à repartir sur plusieurs exercices

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
Frais d'émission des emprunts	288 877	147 042
TOTAL GÉNÉRAL	**288 877**	**147 042**

4.12 – Composition du capital social

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 24-12)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale (en euros)	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant exercice	En fin d'exercice
Actions ordinaires	48	5 190 253	2 750		5 193 003

4.13 – Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation	
Immobilisations financières			
Participations	260 641 435		
Créances rattachées à des participations	78 914 326		
TOTAL IMMOBILISATIONS	**339 555 761**		
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	2 980 918		
Autres créances	15 878 091		
TOTAL CRÉANCES	**18 859 010**		
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	20 928 546		
Autres dettes	37 432		
TOTAL DETTES	**20 965 978**		

4.14 – Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2007

Informations financières Filiales – Participations	Capital	Réserve et Report à Nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus Brute	 Nette	Prêts et avances consenties par la Société non encore remboursés
■ RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :						
1 – Filiales (plus de 50 % du capital détenu)						
SCI JEAN JAURES	152	(819 550)	99,00	5 106 124	5 106 124	474 429
SCI NOWA	5 293 090	(1 267 161)	99,99	14 526 401	14 526 401	9 564 263
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000	(52 933)	99,00	990	990	5 151 962
SCI COMETE	1 000	(801 069)	99,00	16 375 070	16 375 070	750 421
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000	(444 091)	99,00	990	990	11 689 257
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000	(51 457)	99,00	990	990	6 142 132
SCI LYON GENLIS	1 000	(493 271)	99,00	990	990	3 576 312
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000	(370 121)	99,00	990	990	10 090 270
SCI MASSY CAMPUS 2	1 000	315 087	99,00	990	990	14 041 369
SCI ARMAN F02	11 192 100	4 733 084	99,99	20 254 699	20 254 699	6 067 804
SCI MALAKOFF VALETTE	1 000	704 429	100,00	4 863 978	4 863 978	262 686
SCI MARCEAU BEZONS	10 000	(179 178)	99,90	1 003 944	1 003 944	689 702
SAS LOCAFIMO	3 780 150	21 552	100,00	180 983 743	180 983 743	10 881 431
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	1 000	213 218	99,00	990	990	3 897 264
SCI RUEIL NATIONAL	1 000	410 977	99,00	990	990	8 634 965
SNC AWON ASSET MANAGEMENT	150 000	(1 048 322)	99,99	4 112 548	4 112 548	656 877
SCI SODEPROM	15 000	(367 951)	100,00	13 407 008	13 407 008	3 130 276
2 – Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)						
■ RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :						
1 – Filiales :						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
2 – Participations :						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						

Informations financières Filiales – Participations	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
■ RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :					
1 – Filiales (plus de 50 % du capital détenu)					
SCI JEAN JAURES	14 134 872	1 739 379	819 691	759 856	
SCI NOWA	62 860 240	11 783 732	4 398 817	1 267 158	
SCI BERGES DE L'OURCQ	8 740 505	1 348 396	52 933	69 228	
SCI COMETE	26 917 418	4 365 042	1 559 071	1 578 299	
SCI CHAMPIGNY CARNOT	19 614 724	3 301 848	444 091	405 264	
SCI ETUPES DE L'ALLAN	10 300 056	1 789 426	51 457	34 807	
SCI LYON GENLIS	3 695 509	1 035 713	493 271	107 076	
SCI CAEN COLOMBELLES	24 401 564	3 093 490	370 121	181 260	
SCI MASSY CAMPUS 2	37 791 918	4 486 426	(315 087)	584 871	
SCI ARMAN F02		6 217 989	2 320 936	1 251 714	
SCI MALAKOFF VALETTE	5 634 413	1 211 831	497 680	335 109	
SCI MARCEAU BEZONS	4 857 187	960 280	179 178	310 220	
SAS LOCAFIMO	4 900 000	25 204 780	12 180 547	11 369 760	
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	9 425 395	440 949	(213 218)		
SCI RUEIL NATIONAL			(410 977)		
SNC AWON ASSET MANAGEMENT		4 841 098	1 048 322	393 461	
SCI SODEPROM		1 265 602	368 196	207 653	
2 – Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)					
■ RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :					
1 – Filiales :					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					
2 – Participations :					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					

4.15 – Variation des capitaux propres (en euros)

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
AU 31/12/2005	**243 673 920**	**41 626 257**	**246 820**	**518 802**	**206 082**	**9 720 481**	**(5 076 540)**	**290 915 822**
CA du 22/03/06								
Acompte dividendes 2006							(5 838 021)	(5 838 021)
AGM du 17/05/2006								
Affectation résultat			495 987		(167 105)	(9 720 481)	9 391 599	
Mise en paiement solde dividendes 2005							(4 315 059)	(4 315 059)
Imputation des frais d'aug. de capital AGM du 12/05/2005 (complt)		(18 926)						(18 926)
Décision du P.-D.G. du 24/05/2006 Exercice 113 713 BSA								
Aug. numéraire	5 458 224							5 458 224
Prime d'émission		963 316						963 316
CA du 14/06/2006								
Acompte dividendes 2006							(130 770)	(130 770)
CA du 14/09/2006								
Acompte dividendes 2006							(12 975 633)	(12 975 633)
Résultat 2006						36 403 314		36 403 314
AU 31/12/2006	**249 132 144**	**42 570 647**	**742 807**	**518 802**	**38 977**	**36 403 314**	**(18 944 424)**	**310 462 268**
AGM du 29/03/2007								
Affectation résultat			1 820 166		(38 977)	(36 403 314)	34 622 125	
Mise en paiement solde dividendes 2006							(12 975 632)	(12 975 632)
Solde de bénéfice distribuable					2 702 069		(2 702 069)	
CA du 26/07/2007								
Acompte dividendes 2007							(15 454 962)	(15 454 962)
Levée des stock-options en 2007								
Aug. numéraire	132 000							132 000
Prime d'émission		85 220						85 220
Ajustement des frais aug. capital relatifs à 2006		(2 940)						(2 940)
Résultat 2007						31 576 159		31 576 159
AU 31/12/2007	**249 264 144**	**42 652 927**	**2 562 973**	**518 802**	**2 702 069**	**31 576 159**	**(15 454 962)**	**313 822 113**

4.16 – Tableau des flux de trésorerie (en euros)

	2007	2006
Résultat net	31 576 159	36 403 314
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
+ Amortissements et provisions	880 152	87 236
- Reprises sur amortissements et provisions		(4 500)
+ Valeurs comptables nettes des actifs cédés	28 518	411
- Produits des cessions	(28 488)	(387)
Variation du BFR	(2 802 073)	4 065 747
Flux de trésorerie générés par l'activité	**29 654 269**	**40 551 822**
- Acquisition d'immobilisations corporelles	(1 354 848)	(8 458 875)
- Acquisition d'immobilisations financières	(16 919 029)	(37 498 735)
- Charges à répartir	(306 811)	(180 000)
+ Diminution des immobilisations financières	12 197 084	
+ Produit de cessions des actifs	28 488	387
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**(6 355 116)**	**(46 137 233)**
- Distribution de dividendes	(28 437 317)	(23 259 483)
+ Augmentation de capital	214 280	6 402 614
+ Augmentation des dettes financières	12 189 527	11 037 890
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**(16 033 510)**	**(5 818 979)**
- Trésorerie d'ouverture	1 379 409	12 783 789
+ Trésorerie de clôture	8 645 051	1 379 409
■ VARIATION DE TRÉSORERIE	7 265 642	(11 404 380)

4.17 – Inventaire du portefeuille de valeurs mobilières

(Code du commerce Art. L.232-7 et L.232-8)

4.17.1 – TITRES DE PARTICIPATIONS

Néant.

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

4.17.1.1 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Actions propres

Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel détient 3 619 actions propres pour un montant de 343 720 euros au titre du contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel détient 62 125 actions propres pour un montant de 6 322 561 euros au titre du programme de rachat d'actions.

Autres titres

Les VMP au 31 décembre 2007 sont constituées d'un total 86 Sogemoneplus évaluées pour un montant de 1 893 404 euros.

4.18 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice 2003	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 422 400	121 836 960	243 673 920	249 132 144	249 264 144
Nombre d'actions émises	321 300	2 538 270	5 076 540	5 190 253	5 193 003
Valeur nominale des actions	48	48	48	48	48
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (1)	95 691,24	1 076 229	2 960 611	5 570 553	6 047 457
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	(554 688,27)	4 402 065	9 721 606	36 535 247	31 891 065
Impôts sur les bénéfices	-	-	1 125	229 197	314 906
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées	(418 519,62)	4 201 998	9 720 481	36 403 314	31 576 159
Résultat distribué	-	3 985 083,90	9 391 599	31 920 056	30 827 217
Résultats par action					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (2)	(6,00)	3,14	3,70	7,00	6,19
Résultat après impôts, amortissement et provisions (2)	(4,53)	3,00	3,72	7,01	6,08
Dividende attribué à chaque action (net) (3)	-	1,57	2,85	6,15	6,00
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice (4)	-	-	207 102	392 898	720 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (4)	-	-	66 628	115 762	392 751

(1) Produits financiers uniquement sur l'exercice 2003
(2) Le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice.
(3) Dont au titre de l'exercice 2007 : 3 euros *d'acompte sur dividendes versés et 3* euros *de solde proposé.*
(4) La masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux.

5 – RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 249 264 144 euros	20-22, rue de la Ville l'Évêque 75008 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

5.1 – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

5.2 – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Estimations comptables

La note 4 des règles et méthodes comptables de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces principes ainsi que leur correcte application et le fait qu'elle ne conduisait pas à constater une éventuelle dépréciation de la valeur historique des participations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

5.3 – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	Catherine Thuret

6 – RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 249 264 144 euros	20-22, rue de la Ville l'Évêque 75008 Paris

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

6.1 – Conventions et engagements autorisés en 2007

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

6.1.1 – CONSEIL DU 16 OCTOBRE 2007

6.1.1.1 – CONTRAT DE CESSION DES MARQUES « TOUR EIFFEL » ET « BURJ EIFFEL » À LA SOCIÉTÉ FANAR INVESTMENT HOLDING LIMITED

Votre Société a conclu un contrat par lequel elle cède à la société Fanar Investment Holding Limited (Société de droit de Dubaï) les droits et obligations résultant du dépôt des marques « Tour Eiffel » et « Burj Eiffel » dans les classes 36, 37, 41 et 43 effectué par la Société de la Tour Eiffel aux Émirats arabes unis les 6 mai et 5 juin 2007.

Le montant de la transaction s'élève à 34 072 euros auquel s'ajoute une partie variable fixée à 15 % des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par FANAR pendant une période de cinq ans étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30 % de la marge réalisée par FANAR.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland

6.1.1.2 – AVENANT AU CONTRAT D'ADHÉSION DES FILIALES AU CONTRAT-CADRE D'ASSET MANAGEMENT CONCLU AVEC AWON ASSET MANAGEMENT

Le 17 octobre 2007, votre Société a conclu un avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006, ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat-cadre (montant laissé à la charge de la Société de la Tour Eiffel).

Les honoraires facturés par Awon Asset Management et laissés à la charge de votre Société en 2007 au titre de ce contrat s'élève à 140 000 euros.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Jérôme Descamps

6.1.2 – CONCLUSION DE CONTRATS D'APPLICATION DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'OUVERTURE DE CRÉDIT PAR THE ROYAL BANK OF SCOTLAND (RBS)

Dans le cadre de l'autorisation générale émise par le Conseil d'administration le 10 décembre 2004 aux termes de laquelle a été autorisée la conclusion de tout contrat d'application entre les filiales et RBS, convention soumise préalablement à votre approbation, les nouvelles opérations suivantes ont été conclues :

Filiales concernées	Date	Montant
SCI 153, avenue Jean-Jaurès	Avenant du 24 janvier 2007 au contrat d'application du 7 avril 2005	1 225 000 €
SCI 153, avenue Jean-Jaurès	24 janvier 2007	2 003 300 €
SCI Malakoff Valette	14 février 2007	6 500 000 €

Chaque contrat d'application est assorti d'un nantissement des parts sociales de la SCI.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland et Jérôme Descamps

6.1.3 – ACQUISITION DES TITRES DE LA SAS PARCOVAL

Lors de sa délibération en date du 12 février 2007, votre Conseil d'administration a autorisé l'acquisition des titres de la SAS Parcoval. Cette acquisition a finalement été réalisée par Locafimo, une filiale de votre Société.

Administrateur intéressé : Monsieur Alain Dinin

6.2 – Conventions et engagements autorisés en 2008 et dont l'approbation est spécialement requise à l'occasion de cette assemblée

6.2.1 – CONSEIL DU 12 FÉVRIER 2008

Avenant au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Cet avenant précise, conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 al. 2 du Code de commerce, les conditions de performance auxquelles est subordonné le paiement des indemnités de préavis et de licenciement dues à Monsieur Robert Waterland pour la partie excédant les préavis et indemnités prévus par la convention collective.

Ces conditions sont :

- la progression annuelle moyenne d'au moins 5 % du chiffre d'affaires consolidé (hors diminution des loyers résultant des arbitrages), depuis le 1er janvier 2007,
- et l'augmentation annuelle moyenne du dividende d'au moins 5 %, depuis l'année 2007.

Par ailleurs, cet avenant précise que Monsieur Robert Waterland conserve tous les avantages liés à son ancienneté, à compter du 1er septembre 1995, date de son engagement par la société Awon Asset Management (ex-Franconor SA).

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland

6.3 – Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

6.3.1 – AVEC AWON ASSET MANAGEMENT

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

La rémunération versée par la Société de la Tour Eiffel à Awon Asset Management au titre de l'exercice 2007 s'élève à 4 432 059 euros.

6.3.2 – AVEC LES FILIALES

Le contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 3 888 108 euros.

Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la Société de la Tour Eiffel (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 313 017 euros au titre des frais de direction et de 108 510 euros au titre des frais de refinancement.

Les contrats d'application conclus avec RBS concernant les filiales suivantes se sont poursuivis :

	Montants utilisés au 31/12/2007
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 662 154 €
SCI COMETE	26 679 175 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	19 444 879 €
SCI LYON GENLIS	3 675 635 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	14 008 500 €
SCI CAEN COLOMBELLES	24 189 031 €
SCI ÉTAPES DE L'ALLAN	10 207 888 €
SCI MASSY CAMPUS 2	37 457 595 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 814 169 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	9 344 807 €
SCI RUEIL NATIONAL	0 €

6.3.3 – AVEC BLUEBIRD INVESTISSEMENT

Ce contrat qui confie à la société Bluebird Investissement la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2007 d'une somme de 670 000 euros.

6.3.4 – CONTRAT DE TRAVAIL DE MONSIEUR ROBERT WATERLAND

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 euros au titre de l'exercice 2007 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

Pascal Fleury

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Catherine Thuret

Rapport du Président du Conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce modifié par la loi 2005-842 du 26 juillet 2005, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration,
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société,
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général.

1 – CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil

Le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de cinq membres. Trois Administrateurs, Messieurs Mark Inch, Jérôme Descamps et Robert Waterland, sont par ailleurs dirigeants de la Société.

Les deux autres Administrateurs, Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin, n'ont aucun lien avec la Société, étant toutefois précisé qu'ils sont Administrateurs depuis plus de douze ans. Ils ne perçoivent pas d'autre rémunération que les jetons de présence.

Le Conseil d'administration ne comportant que cinq membres, il n'a pas été jugé utile de constituer en son sein des comités ; l'ensemble des décisions est arrêté collégialement.

Réunions du Conseil

L'article 14 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration s'est réuni cinq fois :

- le 12 février 2007 :
  - arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2006, affectation du résultat, préparation et convocation de l'assemblée annuelle,
  - autorisation d'une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code du commerce : acquisition de la société Parcoval,
  - attribution d'actions gratuites.
- le 29 mars 2007 :
  - attribution d'options de souscription d'actions,
  - autorisation de cautions, avals et garanties,
  - renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration ; choix de la modalité d'exercice de la Direction générale,
  - renouvellement du mandat du Directeur général et de ceux des Directeurs généraux délégués.
- le 28 juin 2007 :
  - contrat de liquidité,
  - programme de rachat d'actions.
- le 26 juillet 2007 :
  - arrêté des comptes consolidés et sociaux semestriels au 30 juin 2007, rapport d'activité,
  - distribution d'un acompte sur dividendes.
- le 16 octobre 2007 :
  - démission de Monsieur Alain Dinin,
  - attribution d'actions gratuites,
  - attribution d'options d'achat d'actions,
  - modification du règlement intérieur,
  - répartition des jetons de présence,
  - autorisation de conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce :
    > contrat de cession des droits liés aux dépôts de marques effectuées par la société aux Émirats arabes unis à la société Fanar,
    > avenant au contrat d'adhésion des filiales.

Convocations des Administrateurs

Les Administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Conformément à l'article L.225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels. Ils ont également été invités à chaque séance du Conseil.

Information des Administrateurs

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque Administrateur de tout document et toute information nécessaires, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier pour les points nécessitant une information particulière, notamment sur les opérations d'investissement immobilier, ainsi qu'un tableau sur l'état d'avancement des opérations immobilières en cours.

Tenue des réunions

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent au siège social. En général, le dernier Conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque Conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

Mission du Conseil d'administration

Selon les statuts, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il examine et se prononce également sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur, mis en place le 6 juillet 2006, a été complété par le Conseil d'administration le 16 octobre 2007.

Principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les rémunérations des dirigeants, Monsieur Mark Inch, Président-directeur général et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, sont des rémunérations fixes et revalorisées au 1er janvier 2007.

Il est rappelé que Monsieur Robert Waterland perçoit une rémunération au titre de son contrat de travail en tant que Directeur de l'immobilier. La rémunération de Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué, provient exclusivement de son contrat de travail avec Awon Asset Management.

Le Conseil d'administration a réparti le 16 octobre 2007 les jetons de présence à part égale entre les Administrateurs.

Aux termes de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007, les dirigeants (ainsi que les salariés d'Awon Asset Management) peuvent bénéficier d'une attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions visant à renforcer leur motivation, en offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte du développement de la Société.

Dans le même souci d'incitation et de fidélisation, les dirigeants (ainsi que les salariés d'Awon Asset Management) peuvent bénéficier, aux termes de la dix-huitième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007, d'une attribution gratuite d'actions, pour une valeur correspondant à 20 % de l'accroissement du dividende par action multiplié par le nombre d'actions, la valeur de référence des actions gratuites correspondant à la moyenne des premiers cours de Bourse cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les actions gratuites sont attribuées.

2 – PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Le contrôle interne concerne la Société et l'ensemble de ses filiales, lesquelles sont toutes intégrées dans le périmètre de consolidation.

2.1 – Objectifs des procédures de contrôle

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le Groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la Société et de chacune des filiales,
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources,
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du Groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et de ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du Groupe.
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du Groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

2.2 – Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière

2.2.1 – RÔLES DES DIFFÉRENTS ACTEURS

Secrétariat général

Le Secrétariat général est assuré par la société Awon Asset Management parallèlement à une mission communément définie d'asset management (en qualité d'*Asset Manager*).

Le Secrétariat général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le Propriétaire.

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les Gestionnaires, le Secrétariat général a une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et il veille au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés.

Pour mener à bien sa mission, le Secrétariat général veille à être informé de tout ce qui a trait au Propriétaire et aux Sociétés, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents et le Propriétaire des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Dans le cadre du suivi administratif des Sociétés, le Secrétariat général assure notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à des cabinets d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie courante et les déclarations fiscales.

Dans le cadre d'une mission de veille, le Secrétariat général informe, prévient, alerte le Propriétaire et l'Asset Manager sur toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés. Il fait des recommandations à ces derniers sur la stratégie et le suivi du Propriétaire et des Sociétés et des immeubles à la lumière de ces évolutions.

Enfin, le Secrétariat général a un rôle d'alerte, de préconisation, d'information de tout événement prépondérant concernant la stratégie du Propriétaire. Il assure en coordination avec l'Asset Manager la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les Gestionnaires des immeubles tiennent la comptabilité des recettes et des dépenses relatives aux immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

À tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par le Secrétariat général les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de dix jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au Secrétariat général ou à toute personne désignée par lui.

Tous les ans, dans les vingt jours qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent au Secrétariat général, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'*Asset Manager* et les Gestionnaires se réunissent une fois par trimestre pour faire le point sur la gestion passée et future des Immeubles. À cette occasion, les Gestionnaires remettent à l'*Asset Manager* un rapport qui fait le point sur l'activité, les événements importants survenus au cours du trimestre écoulé et les réactions proposées pour le mois suivant.

L'*Asset Manager*

Le Propriétaire, les Gestionnaires et l'*Asset Manager* (la mission de l'*Asset Manager* étant confiée à la même société que celle assurant le Secrétariat général) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin de notamment :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lequel se situent les immeubles,
- actualiser les objectifs de gestion et la stratégie commerciale, valider le programme pluriannuel de travaux et l'actualiser sur l'année à venir,
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire,
- évaluer le système informatique, ses performances, évolutions et interconnexions,
- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion.

L'*Asset Manager* notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ou toute circonstance ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

2.2.2 – ÉLABORATION ET CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE DONNÉE AUX ACTIONNAIRES

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Secrétariat général, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les Commissaires aux comptes et la Direction générale et le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Secrétariat général, la Direction générale, le cas échéant le Conseil d'administration, et les intervenants externes (experts-comptables et Commissaires aux comptes).

Le Président-directeur général et les Directeurs généraux délégués sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

2.3 – Voies d'amélioration du contrôle

L'exercice 2008 donnera l'occasion d'améliorer la maîtrise des risques tels qu'ils sont identifiés dans le rapport gestion du Groupe.

Par ailleurs, le système d'information sera amélioré par la mise en place d'un outil intégré d'asset management qui servira de base commune au niveau des équipes d'asset management et de property management en relation avec la Direction générale de la Société de la Tour Eiffel.

3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

La Direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Par décision du Conseil d'administration en date du 10 juillet 2003, la Direction générale a été confiée à Monsieur Mark Inch, qui a été nommé le 22 juillet 2003 Président du Conseil d'administration.
Lors de la séance du 29 mars 2007, le Conseil a décidé de conserver la modalité d'exercice de la Direction générale par le Président du Conseil d'administration, dont le mandat a été renouvelé pour une durée de trois ans.

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Mark Inch, votre Directeur général, dont le mandat a été renouvelé le 29 mars 2007 pour une durée de trois ans.

Nous vous informons par ailleurs que le Conseil d'administration a nommé deux Directeurs généraux délégués, respectivement le 30 septembre 2003 et le 14 mars 2005, disposant des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Leurs fonctions ont été renouvelées le 29 mars 2007 pour une durée de trois ans.

Le Président du Conseil d'administration

4 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 249 264 144 euros	20-22, rue de la Ville l'Évêque 75008 Paris

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme d'exercice professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	Catherine Thuret

Résolutions soumises à l'Assemblée générale mixte du 27 mars 2008

1 – DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION
(approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport du Président (article L.225-37 du Code de commerce) et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007, lesquels font apparaître un bénéfice de 31 576 159 euros.

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

En conséquence, elle donne aux Administrateurs *quitus* entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION
(affectation du résultat – distribution)

L'Assemblée générale, conformément à la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Le bénéfice de l'exercice de	31 576 159 euros
auquel s'ajoute le montant des postes Report à Nouveau	2 702 069 euros
auquel est soustraite la régularisation tel que précisé dans la suite de la résolution	- 6 700 euros
formant un total de	34 271 528 euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1 578 808 euros
laissant un résultat distribuable de	32 692 720 euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de soit 3 euros par action, décidé par le Conseil d'administration du 26 juillet 2007, de sorte qu'il reste un solde de bénéfice distribuable de	15 454 962 euros
	17 237 758 euros
- à la distribution du solde du dividende, soit soit 3 euros par action,	15 579 009 euros (1)
- le solde de étant reporté à nouveau.	1 658 749 euros (1)

(1) Montant susceptible d'ajustement, tel que précisé dans la suite de la résolution.

Il est précisé que le montant total des dividendes et du compte de Report à Nouveau sont susceptibles d'ajustements pour tenir compte des événements suivants :

- les actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende, en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneront droit à un dividende de 3 euros par action qui sera prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à Nouveau,
- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société viendrait à détenir certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions serait affecté au compte Report à Nouveau.

Le dividende sera payable douze jours après l'Assemblée générale ayant décidé sa distribution.

L'Assemblée générale prend acte, par ailleurs, qu'eu égard à l'émission de 2 680 actions nouvelles, consécutivement à l'exercice d'options de souscription entre la date de l'Assemblée générale du 29 mars 2007 et la date de mise en paiement du dividende, sur un nombre total d'actions nouvelles émises en 2007 de 2 750, le montant du dividende payé le 5 avril 2007 dépasse le montant du dividende décidé par l'Assemblée générale du 29 mars 2007 dans sa deuxième résolution et elle ratifie la décision du Conseil d'administration du 12 février 2008 qui a imputé l'excédent de 6 700 euros sur le poste Report à Nouveau.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2008 est, le cas échéant, éligible :

- d'une part, à un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts dans sa nouvelle rédaction),
- d'autre part, à un abattement fixe annuel de 1 525 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs, mariés soumis à imposition séparée et de 3 050 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ou liés par un Pacs soumis à imposition commune (en application des dispositions de l'article 158-3-5° du Code général des impôts).

Les personnes physiques domiciliées en France pourront opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % sur les sommes distribuées et payées en 2008 au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code général des impôts.

L'Assemblée générale donne acte au Conseil d'administration que conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts , il lui a été précisé que les dividendes versés au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006
Nombre d'actions	2 538 270	5 076 540	5 190 253
Dividende net par action	1,57 euro (1)	2,85 euros (2)	6,15 euros (3)

(1) Montant éligible à l'abattement de 50 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
(2) Dont 2 euros éligibles à l'abattement de 50 % et 0,85 euro éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
(3) Montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION
(approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes, sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

QUATRIÈME RÉSOLUTION
(Approbation de la convention de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, approuve l'avenant n° 1 au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland, autorisé par le Conseil d'administration en date du 12 février 2008, prévoyant notamment que la rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail, sera soumise, pour les indemnités excédant celles prévues par la convention collective, aux conditions de performance suivantes :

- progression annuelle moyenne d'au moins 5 % du chiffre d'affaires consolidé (hors diminution des loyers résultant des arbitrages), depuis le 1er janvier 2007,
- et augmentation annuelle moyenne du dividende d'au moins 5 %, depuis l'année 2007.

CINQUIÈME RÉSOLUTION
(approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sur les conventions relevant de l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et chacune des conventions qui y sont mentionnées.

SIXIÈME RÉSOLUTION
(jetons de présence)

L'Assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 140 000 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION
(renouvellement du mandat de Monsieur Michel Gauthier en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Michel Gauthier vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

HUITIÈME RÉSOLUTION
(renouvellement du mandat de Monsieur Claude Marin en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Claude Marin vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

NEUVIÈME RÉSOLUTION
(nomination de Monsieur Marc Allez en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, désigne Monsieur Marc Allez en qualité de nouvel Administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

DIXIÈME RÉSOLUTION
(ratification de la nomination de Monsieur Philippe Prouillac en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 12 février 2008, de Monsieur Philippe Prouillac, en qualité d'Administrateur, en remplacement de Monsieur Alain Dinin, et ce pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

ONZIÈME RÉSOLUTION
(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration établi en application de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorise, conformément à l'article 225-209 du Code de commerce, le Conseil d'administration à acquérir des actions de la Société afin de couvrir des plans d'option d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions, ou des créances convertibles en actions, réaliser des opérations de croissance externe et procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la Société.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises, en exécution de la présente autorisation, est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation.

Le prix maximum d'achat est fixé à 150 euros hors frais.

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

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués par tous moyens sur le marché ou de gré à gré dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

2 – DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION
(Modification des statuts correspondant aux récentes dispositions fiscales)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et afin de tenir compte des nouvelles dispositions fiscales applicables aux distributions des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, décide de modifier les articles 8 et 33 des statuts, dont la rédaction deviendra :

Article 8

« *Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.*

*Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce (« **contrôle** »), un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **actionnaire concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'actionnaire concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, lors de l'Assemblée générale des actionnaires, suivant la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.*

Les titres nominatifs et les titres au porteur font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

La Société peut demander à tout moment, moyennant rémunération mise à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou la dénomination sociale, l'adresse et la nationalité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés. »

Article 33

« Les produits annuels de la Société, constatés par l'inventaire, déduction faite de tous les frais généraux et des charges sociales, des amortissements et prélèvements pour comptes de provision, constituent les bénéfices.

Sur les bénéfices annuels, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé 5 % pour constituer un fonds de réserve légale, ce prélèvement cessant d'être obligatoire lorsque ce fonds de réserve atteint une somme égale au dixième du capital social.

Le solde augmenté éventuellement des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée générale décide, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve.

*Tout actionnaire concerné (tel que défini à l'article 8 des statuts) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **actionnaire à prélèvement** ») sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.*

Tout actionnaire concerné est présumé être un actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

*Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes supérieur ou égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'actionnaire à prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille, au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à prélèvement (l'« **indemnisation complémentaire** »). Le montant de l'indemnisation complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des actionnaires à prélèvement.*

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'indemnisation complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque actionnaire à prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

*Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'indemnisation complémentaire (l'« **indemnité** »).*

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance. »

TREIZIÈME RÉSOLUTION
(Mise en harmonie des statuts avec les récentes dispositions légales et réglementaires)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre les statuts en harmonie avec notamment les dispositions du décret du 11 décembre 2006 modifiant le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales et décide en conséquence de modifier les articles 14, 23, 24, 29, des statuts :

- participation aux séances du Conseil d'administration grâce à des moyens de télécommunication.

  Article 14

  Le sixième alinéa est complété par la phrase suivante :

  « *Ces moyens doivent transmettre au moins la voix des participants de façon simultanée et continue* ».

- accès aux Assemblées et inscription en comptes des actions.

  Article 23

  Le texte de l'article 23 est remplacé par le texte ci-après :

  « *Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une Assemblée générale, les propriétaires d'actions doivent justifier de l'enregistrement comptable de leurs titres à leur nom, ou de l'intermédiaire inscrit pour leur compte si les actionnaires résident à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. S'agissant de titres au porteur, l'intermédiaire habilité délivrera une attestation de participation, qui constate l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité qui sera transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou de la demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour son compte s'il est non résident.*
  Une attestation de participation est également délivrée à l'actionnaire qui souhaite participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. Si les actionnaires peuvent voter aux Assemblées par les moyens électroniques de télécommunication à condition que la Société

ait aménagé un site Internet exclusivement consacré à cet effet, l'attestation peut être alors transmise à la Société par voie électronique.

Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée.

Il est toutefois précisé, que tout actionnaire peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions pendant la période minimale ci-dessus. Si l'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, dans les conditions prévues ci-dessus a cédé tout ou partie de ses actions avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

En revanche aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

Tout actionnaire ayant le droit d'assister aux Assemblées générales peut s'y faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Cette restriction ne s'applique pas aux mandataires légaux.

Tout actionnaire peut voter à distance, conformément à la loi.

Le Conseil d'administration peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à l'assemblée par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum *et de la majorité les actionnaires qui participent à la réunion de l'Assemblée générale par les moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires participants à l'Assemblée à distance.* »

- convocation des actionnaires aux Assemblées générales.

Article 24

Le texte de l'article 24 est remplacé par le texte ci-après :

« *Avant la réunion de l'Assemblée des actionnaires, un avis doit être publié dans les conditions légales.*

La publication de l'avis de réunion doit intervenir trente-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée générale, sauf lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article 233-32 du Code de commerce où l'avis de réunion intervient dans un délai réduit à quinze jours au moins avant l'Assemblée générale.

Cet avis doit contenir les indications suivantes :

1°) la dénomination sociale suivie, le cas échéant, de son sigle,

2°) la forme de la Société,

3°) le montant du capital social,

4°) l'adresse du siège social,

5°) l'ordre du jour de l'Assemblée,

6°) le texte des projets de résolutions qui seront présentés à l'Assemblée par le Conseil d'administration,

7°) sauf dans les cas où la Société adresse à tous ses actionnaires un formulaire de vote par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquels peuvent être obtenus ces formulaires,

8°) le cas échéant, l'existence et l'adresse du site mentionné à l'article R. 225-61, ainsi que l'adresse électronique où peuvent être envoyées les questions écrites.

L'avis doit également informer les actionnaires qui détiennent le capital minimum requis et peuvent en justifier à l'aide d'une attestation d'inscription en compte, qu'ils peuvent demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour qui sont envoyés à compter de la publication de l'avis de réunion et jusqu'à vingt-cinq jours avant l'Assemblée générale. Toutefois ces demandes sont envoyées dans un délai de vingt jours à compter de la publication de l'avis de réunion quand celui-ci est publié plus de quarante-cinq jours avant l'Assemblée générale. Le délai est de cinq jours à compter de la publication de l'avis de réunion, lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article 233-32 du Code de commerce. L'avis mentionne le délai imparti pour l'envoi des demandes. Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un des journaux d'annones légales du siège social et dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires quinze jours au moins avant la réunion. Lorsque l'Assemblée générale est convoquée en vertu de l'article L.233-32 du Code de commerce le délai de convocation peut être réduit à six jours sur première convocation et quatre jours sur seconde convocation. L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'administration si la convocation est faite par lui, ou par l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs actionnaires présentant un pourcentage du capital fixé par la loi ont la faculté de requérir, dans les conditions imposées par les textes en vigueur, l'inscription à l'ordre du jour d'un projet de résolution. À compter du jour de la convocation de l'Assemblée, tout actionnaire a la faculté, dans les conditions prévues par la loi et les règlements, de poser des questions par écrit auxquelles le Conseil d'administration répond au cours de l'assemblée. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION
(pouvoirs en vue des formalités)

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