RAPPORT ANNUEL 2009

L'immobilier en toute sécurité

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Sommaire

Corporate

02 / Historique
03 / Résultats 2009
04 / En Bourse
06 / Entretien croisé avec Mark Inch & Robert Waterland
10 / Chiffres clés
12 / Zapping 2009
14 / Gouvernance et transparence
18 / La commercialisation au cœur de notre succès
20 / Les Parcs Eiffel

Une approche adaptée

24 / Un marché en crise
26 / Une stratégie gagnante
28 / Le HQE, désormais incontournable
30 / Une équipe, des expertises variées

Des fondamentaux solides

34 / Le patrimoine
35 / Bureaux
36 / Parcs d'affaires
37 / Activités
38 / Entrepôts et Centres de messageries
39 / Résidences médicalisées
40 / Perspectives
42 / Informations financières

Rapport financier

47 / Message du Directeur financier
48 / Rapport de gestion
106 / Comptes consolidés
150 / Comptes sociaux
179 / Rapport du Président du Conseil d'administration
187 / Résolutions

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 un patrimoine équilibré de qualité essentiellement composé de bureaux et de parcs d'affaires périurbains.
Ce patrimoine est valorisé 1 058 millions d'euros pour 670 103 m² (et 122 000 m² de réserves foncières). Réparti entre l'Île-de-France et les autres régions, il est loué auprès de 430 locataires (dont de nombreuses signatures de qualité), avec plus de 60 % des loyers dont l'échéance moyenne se situe à fin 2015.

Mise en œuvre de manière rigoureuse par une équipe expérimentée privilégiant la qualité et le rendement de son portefeuille immobilier, cette stratégie d'investissement vise à construire un patrimoine moderne et à sécuriser les revenus de la société tout en lui offrant des perspectives de croissance. Cela lui permet également d'assurer un retour sur investissement régulier et pérenne à ses actionnaires.
Née d'une expérience accumulée à travers de nombreux cycles du marché immobilier, cette stratégie fait donc de la Société de la Tour Eiffel un acteur solide face à la crise. Une démarche qui s'est traduite en 2009 par des loyers et un taux d'occupation en hausse, ainsi qu'une absence de contentieux locatifs malgré un contexte peu favorable.

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 avec 277 millions d'euros d'actifs en fin d'année.

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

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

2007 : Acquisition de Parcoval pour 110 millions d'euros qui permet un renforcement dans les parcs d'affaires portant le patrimoine à 1,2 milliard d'euros d'engagements.

2008 : Conception et création d'immeubles neufs HQE.

2009 : Intégration des indices SBF 250 et CAC Small 90 de NYSE Euronext Paris.

La création de la performance

Les robustes performances de la Société de la Tour Eiffel en 2009 se fondent sur un socle solide dont le premier niveau est constitué par la bonne tenue des loyers, en hausse de 5,7 % à périmètre constant. À la fin de l'exercice, le taux d'occupation financier atteignait 91,1 %, contre 88,6 % un an plus tôt, symbolisant la capacité de la société à louer son patrimoine et à commercialiser ses immeubles neufs en dépit de conditions de marché plus que difficiles. Associée à la saine gestion de la société et de son patrimoine, cette progression de l'activité locative a contribué à un bond significatif du cash-flow courant (hors cessions) après coût de la dette, qui passe de 3,60 euros par action en 2008 à 6,10 euros en 2009.

Conséquence, le résultat opérationnel courant approche les 60 millions d'euros. De plus, la baisse des taux d'intérêt a entraîné un recul du coût du financement, permettant au résultat net récurrent de s'améliorer (de 17,6 à 34,9 millions d'euros) . Le résultat consolidé (- 60,1 millions d'euros) a en revanche été logiquement impacté par l'application des normes IFRS, notamment l'effet de la valorisation des actifs (le patrimoine immobilier) et des passifs (par exemple les instruments de couverture de taux).

Les résultats 2009

Loyers	75,7 millions d'euros	+ 7,2 %
Résultat opérationnel courant*	59,3 millions d'euros	+ 17,2 %
Résultat net part du Groupe*	- 60,1 millions d'euros	n/a
Cash-flow courant	33,3 millions d'euros	+ 81 %
Distribution par action**	4 euros	

* Pour plus d'information, voir page 43.
** 2 euros distribués en octobre 2009 et 2 euros proposés à l'Assemblée générale du 20 mai 2010.

Le portefeuille immobilier***

670 103 m^2

de bureaux, parcs d'affaires, entrepôts et messageries, locaux d'activités et résidences médicalisées

1 058 millions

d'euros de portefeuille d'engagements

91,1 % de taux d'occupation financier

*** au 31 décembre 2009

En Bourse

Structure actionnariale et liquidité

La Société de la Tour Eiffel affiche un flottant de près de 90 %, ce qui offre à son titre une des meilleures liquidités du secteur, avec une rotation annuelle représentant une fois le capital. Pour autant, la société peut compter sur un actionnariat stable et fidèle, à commencer par ses dirigeants qui détiennent près de 10 % du capital *via* Eiffel Holding Ltd. Au 31 décembre 2009, à la connaissance de la société, 5 actionnaires détenaient plus de 5 % du capital : Eiffel Holding Ltd, Fortis Investment Management France, ING Clarion, DLIBJ Asset Management Co. Ltd et Nomura Asset Management Co. Ltd.

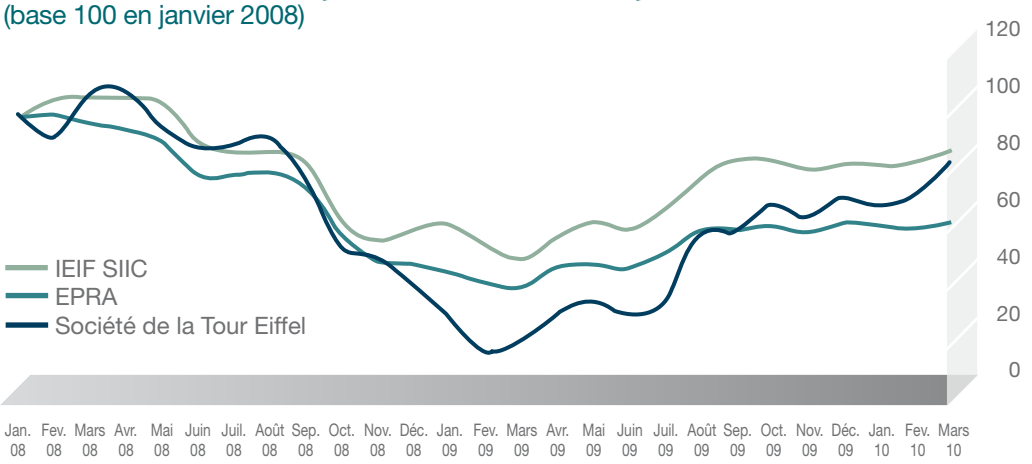
La vie de l'action

Conséquence de l'importance de sa capitalisation et de la liquidité de son titre, la Société de la Tour Eiffel a intégré en décembre 2009 deux indices phares de NYSE Euronext Paris, le SBF 250 et le CAC Small 90, ce qui confirme son statut de foncière cotée de qualité en ligne directe avec la philosophie des SIIC.
Au cours de l'Assemblée générale du 14 mai 2009, il a été décidé de réduire la valeur nominale de l'action de 48 euros à 5 euros afin de pouvoir proposer aux actionnaires un paiement de leur dividende en actions. Face au succès de cette proposition (66,5 % du solde du dividende 2008 a été payé sous forme de titres), la société envisage de proposer à nouveau ce mode de paiement en 2010.

« La Société de la Tour Eiffel a enregistré une bonne année 2009 malgré des conditions de marché particulièrement difficiles. Cette performance provient de la qualité de son patrimoine et de la capacité à remplir les immeubles, ce qui a considérablement aidé à renforcer les cash-flow. Nous avons par ailleurs bénéficié de la baisse des taux d'intérêt, l'endettement étant un sujet sur lequel nous sommes particulièrement vigilants. La société sort renforcée de la crise et se trouve en bonne position pour reprendre le chemin de la croissance. »

Jérôme Descamps,
Directeur général délégué (finance) et administrateur de la Société de la Tour Eiffel

Cours de Bourse : performance comparée
(base 100 en janvier 2008)



Très attaquée en début d'année comme l'ensemble du secteur des foncières, l'action de la Société de la Tour Eiffel a enregistré un fort rebond à partir du mois de juillet 2009.

Rendement

	Dividende (€/action)	Multiple de dividendes sur cours de Bourse*
2005	4	5,40 %
2006	5	3,70 %
2007	6	6,40 %
2008	5	15 %
2009	4**	7,6 %

Fidèle à sa stratégie de distribution, la Société de la Tour Eiffel offre à ses actionnaires un rendement élevé et pérenne grâce à une distribution significative.

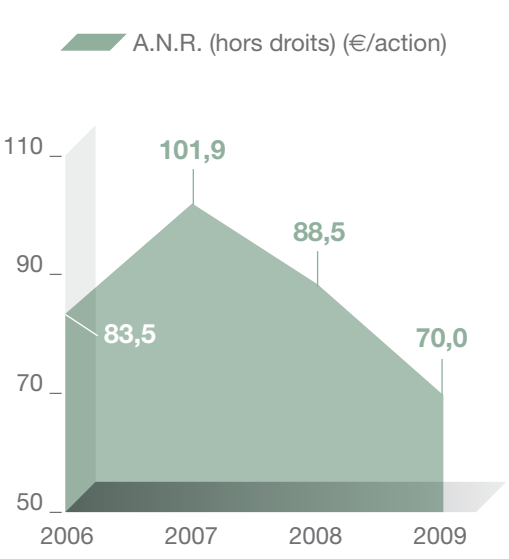
* Dividende/cours de Bourse au 31 décembre
** Distribution par prélèvement sur la prime d'émission

Synthèse des données financières par action

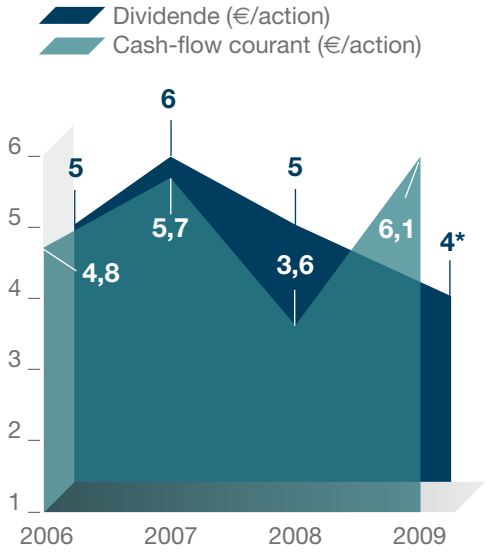
	Unité	2006	2007	2008	2009
Résultat net consolidé part du Groupe	M€	117,9	91,6	- 16,7	- 60,1
A.N.R. hors droits (Actif Net Réévalué)/action	€	83,5	101,9	88,5	70,0
Cash-flow courant par action	€	4,8	5,7	3,6	6,1
Cours de l'action au 31/12	€	136,5	93,9	33,6	52,7
Dividende/action	€	5,0	6,0	5,0	4,0*
Capitalisation boursière au 31/12	M€	708,5	487,4	174,5	286,3

* Distribution par prélèvement sur la prime d'émission

EIFF
LISTED
NYSE
EURONEXT



La baisse de l'ANR est essentiellement due aux ajustements de valeur résultant de l'actualisation des expertises du patrimoine immobilier.



Avec un cash-flow courant de 6,1 euros par action, la Société de la Tour Eiffel est en mesure d'offrir à ses actionnaires une distribution (4 euros par action) basée sur l'activité récurrente du Groupe. Par mesure de discipline, le tiers du cash-flow est alloué à l'investissement, générateur de création de valeur.

* Distribution par prélèvement sur la prime d'émission

Mark Inch
Président

Robert Waterland
Directeur général

Conforter nos acquis

Que retenez-vous de l'année 2009 ?

Robert Waterland : Le début de l'année a été particulièrement difficile pour tout le monde, quelques mois après la chute de Lehman Brothers et cela s'est ressenti sur notre cours de Bourse qui a touché un plus bas au mois de février. En revanche, sur le plan opérationnel, nous avons réussi à stabiliser notre situation sans casser notre modèle et en préparant la reprise. Concrètement, nous avons réussi à commercialiser l'ensemble de nos projets en cours d'année à des niveaux de loyers tout à fait satisfaisants, comme l'illustre le succès de Domino, notre immeuble parisien de la Porte des Lilas, et renégocié *in situ* avec les locataires quand cela était approprié.

Mark Inch : Ajoutons à cela une remarquable tenue de notre portefeuille dont le taux de recouvrement des loyers est proche de 100 % en dépit de la crise. Ce qui confirme la pertinence de notre modèle et l'adéquation entre nos immeubles, leurs loyers et les besoins de notre clientèle. Je soulignerai également le travail remarquable de notre équipe qui a su maintenir la relation avec nos locataires. D'autre part, les actifs que nous avons arbitrés pour une somme de 45 millions d'euros car non stratégiques l'ont été sur une base de prix proche de l'ANR, ce qui prouve que le portefeuille est bien composé et a su demeurer relativement liquide.

Le cours de Bourse a en revanche été fortement affecté sur les premiers mois de l'année…

M.I. : Le début de l'année 2009 a en effet sanctionné le marché actions en général et les entreprises ayant recours à la dette en particulier, ce qui est notre cas. Mais les investisseurs se sont rapidement rendus compte que ce degré d'inquiétude était sans doute excessif. Malgré les turbulences du secteur, il y a eu confirmation de nos lignes de crédit et l'apport d'une enveloppe de financement suffisante pour nos projets en cours. Nous avons une démarche rigoriste à l'égard de la dette et notre *track record* permet une approche ferme et constructive avec les banques. On constate d'ailleurs que l'action de la Société de la Tour Eiffel a pleinement bénéficié du rebond de la Bourse, puisque son cours a grimpé de 300 % entre son plus bas et la fin de l'exercice.

R.W. : En ce qui concerne notre endettement, ajoutons que la baisse des taux nous est particulièrement favorable avec un coût de la dette passant de 5,2 % à 3,9 % et que nous surveillons de très près nos couvertures. Les cessions réalisées en 2009 nous ont permis de renforcer notre bilan sans avoir à vendre d'actifs stratégiques. Le marché a compris cela et notre cours a été ajusté en conséquence. Au-delà de la qualité de notre patrimoine, c'est aussi notre image, le savoir-faire de l'équipe ou encore notre gouvernance qui assurent la valeur de la Société de la Tour Eiffel. Avec à fin décembre 2009, une décote de l'ordre de 25 %, nous sommes en ligne avec le marché. Nous sommes loin des primes sur l'ANR enregistrées il y a quelques années, mais des décotes sont relativement classiques dans l'immobilier coté. >>>

Conforter nos acquis

Qu'avez-vous fait pour améliorer la gouvernance ?

M.I. : Nous nous félicitons de l'arrivée de deux administrateurs indépendants de grande valeur, Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne. Ils vont nous apporter leurs expertises de deux branches complémentaires de la finance et aideront au développement futur de la société.

Quelles sont vos perspectives ?

M.I. : La période 2008-2009 a été très éprouvante pour l'ensemble des acteurs du marché et nous a freiné dans notre croissance. Nous en sommes aujourd'hui au tiers du chemin que nous nous sommes fixés pour que la Société de la Tour Eiffel soit représentative sur son segment et propose une formule patrimoniale gagnante. Notre stabilité, nos cash-flows pérennes et notre rendement sécurisé prouvent la qualité de notre gestion de l'entreprise et la pertinence de notre stratégie. Il faut savoir être patient, mais aussi être en mesure de saisir les opportunités de croissance, notamment attendues dans le cadre de la consolidation du marché, qui a un côté « serpent de mer », mais qui finira bien par se produire. Le travail accompli nous permet d'être en situation d'agir et de ne pas subir.

R.W. : Il faut également prendre en considération notre potentiel de développement qui reste élevé. Dans notre seul portefeuille existant, nous avons un potentiel de 250 millions d'euros d'investissement par croissance organique à réaliser, représentant 20 millions d'euros de loyers. Je parle là d'opportunités sur des réserves foncières de grande qualité concernant des sites où il existe une réelle demande. Comme nous l'avons déjà fait, nous lancerons ces développements dans le cadre d'opérations « clés en main » avec des partenaires locataires prêts à prendre position très en amont, sur un bail long, dans leur recherche de rationalisation, de performance et d'économie. Il reste à espérer que les marchés dettes et *equity* continuent à reprendre des couleurs pour aider à financer ces développements.

Maintiendrez-vous la distribution ?

M.I. : Oui, car notre situation financière est saine. Malgré l'incidence comptable des variations de valeur qui a eu pour effet une baisse de notre résultat social, le cash-flow stabilisé est resté largement suffisant pour maintenir la distribution. Plus fondamentalement, c'est la philosophie même de la construction du modèle de la Société de la Tour Eiffel qui nous pousse à distribuer un dividende élevé et pérenne, et, encore une fois, on constate que ce modèle est robuste puisque malgré la crise nous poursuivons cette stratégie.

R.W. : La crise amène même à un retour à la normale en faveur de l'immobilier, qui reprend sa place initiale de placement assurant des revenus de manière sereine et pérenne avec une moindre volatilité sur les actifs. Peu de placements peuvent se prévaloir d'avoir des sous-jacents aussi solides !

Comment le Développement durable s'inscrit-il dans votre stratégie ?

R.W. : C'est une dimension qui va devenir incontournable dans notre profession dans les prochaines années, même si pour l'instant cela ne se traduit pas dans les loyers, compte tenu de la conjoncture. Il est vrai, par exemple, que la location de Domino aurait sans doute été plus délicate si cet immeuble n'avait pas été HQE. Aujourd'hui, 60 % de notre patrimoine immobilier est neuf ou récent dont 25 % répond aux standards du HQE. La quasi-totalité de nos projets récents sont également HQE. C'est donc un enjeu que nous intégrons pleinement dans notre stratégie.

M.I. : Cette démarche répond bien à notre vision du marché, de création de valeur et de revenus dans la durée. Au passage, une étude menée aux États-Unis montre que les équivalents américains des SIIC (les REITS) sont beaucoup plus corrélés aux évolutions de l'immobilier direct qu'à celles de la Bourse. Quel meilleur placement sur longue durée que la Société de la Tour Eiffel pour obtenir des revenus sécurisés, protégés contre l'inflation ?

Mark Inch, Président

Robert Waterland, Directeur général

Chiffres clés

Valeur du patrimoine

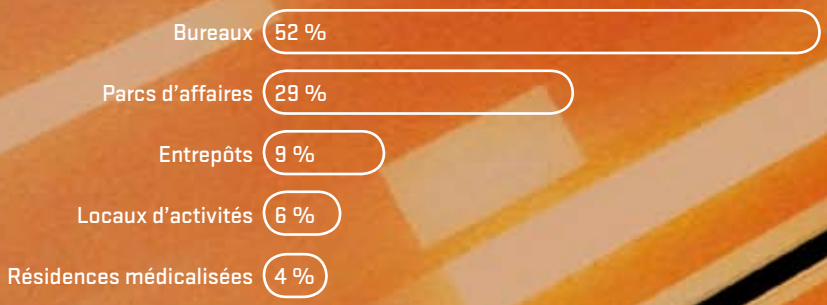
* Valeurs hors droits des immeubles de placement

Sans nouvelles acquisitions au cours de l'année, la valeur du patrimoine de la société s'établit à 1 045 millions d'euros, contre 1 104 millions d'euros en 2009, soit une baisse limitée de 5 %. Cette baisse résulte essentiellement de la vente d'actifs non stratégiques pour un montant de 45 millions d'euros et de la remontée des taux de capitalisation affectant certaines valeurs du portefeuille. Néanmoins les effets de celle-ci ont été compensés par la création de valeur enregistrée sur les immeubles neufs livrés en cours d'année (soit 30 000 m²) ou sur ceux dont les revenus locatifs ont pu être sécurisés, notamment ou étendus à des surfaces complémentaires.

Portefeuille d'engagements

Valeur

1 058 millions d'euros



Loyers

84 millions d'euros

Dividende par action

* Distribution par prélèvement sur la prime d'émission

Résultat net part du Groupe

-60,1 millions d'euros

Loyers

2009 75,7 M€
2008 70,6 M€
2007 72,4 M€
2006 54,9 M€
2005 27,2 M€

L'année 2009 a permis d'enregistrer une croissance des revenus locatifs du Groupe supérieure à 7 % sous l'effet conjugué de la commercialisation de 20 000 m² de surfaces neuves, notamment localisées Porte des Lilas à Paris (Immeuble Domino), au Parc des Aygalades à Marseille et au Parc Eiffel de Mérignac, et de la livraison d'immeubles neufs majoritairement préloués, tels que le nouvel immeuble délivré à Alstom en novembre 2009 (16 000 m²) ou le bâtiment 30 du Parc Eiffel d'Aix-en-Provence préloué à Vialtis (2 000 m²).

Surfaces

670 103 m²

29 %
37 %
23 %
9 %
2 %

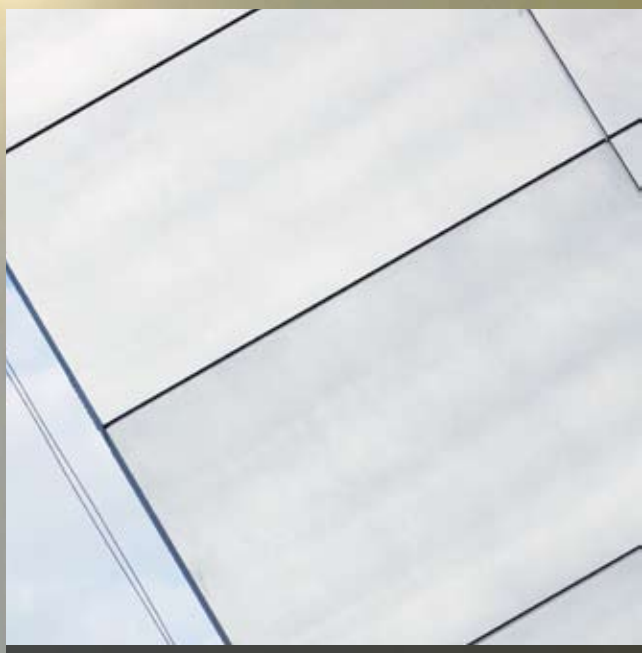
« La société a poursuivi en 2009 le recentrage de son activité sur ses immeubles les plus performants afin de sécuriser son cash-flow d'exploitation et de diminuer les charges courantes. Cette stratégie sera d'autant plus appropriée en 2010 qu'il faudra vraisemblablement encore contenir une pression baissière sur les valeurs locatives compte tenu de la faiblesse de la demande « utilisateurs » en cette période de crise économique. La protection de notre capacité distributive passera donc par un asset management des plus rigoureux, une bonne maîtrise du service de la dette, et des perspectives de développement principalement axées sur des immeubles neufs et sur le potentiel de croissance organique de notre portefeuille. »

Frédéric Maman,
Directeur Général d'Awon Asset Management

Zapping 2009

Commercialisation

Plus de 112 000 m² ont été commercialisés ou renouvelés sur l'exercice représentant près de 18 millions euros de loyers. Le seul troisième trimestre a représenté 40 % des commercialisations de l'année, notamment grâce à trois renouvellements de baux majeurs supérieurs à 10 000 m² pour Colt à Malakoff, le groupe de résidences médicalisées Medica et certains actifs occupés par La Poste. Au second trimestre, une autre renégociation majeure sur plus de 16 000 m² au Plessis-Robinsson a été bouclée avec CS Communication. Autre réussite majeure de l'année, la finalisation au mois de septembre de la location de Domino, Porte des Lilas (Paris 19e) avec l'arrivée du Centre des Monuments Nationaux (près de 4 000 m²) et de Pôle Emploi (3 200 m²). Les 42 000 m² de nouveaux baux signés sur l'année l'ont été principalement dans les Parcs Eiffel auprès de 72 locataires différents, pour des surfaces comprises entre 50 et 2 200 m². La commercialisation rapide de nos livraisons à Marseille, Les Aygalades et à Bordeaux, Cadera (deux fois 4 000 m²), à des locataires de qualité, a été particulièrement satisfaisante.



Arbitrages et financement

Sur les 45 millions d'euros de cessions réalisées au cours de l'année, 25 millions d'euros alloués au remboursement de la dette.

Cession de deux hôtels particuliers parisiens, un situé rue Durmont d'Urville, vendu en début d'année à l'utilisateur pour 15 millions d'euros et l'autre boulevard Malesherbes en fin d'année pour 5 millions d'euros. Le Parc du Connemara à Nantes et l'immeuble de Aix-Duranne en Provence ont été cédés au second trimestre pour 4,3 millions d'euros et 6 millions d'euros. Durant le troisième trimestre, le Groupe arbitre au 40, rue de Courcelles (Paris 8e) un lot de bureaux en copropriété pour 6,5 millions d'euros ainsi que l'Ilot F, terrain à construire pour du résidentiel sur le site de Massy, pour 7 millions d'euros.

Confirmation en fin d'année de la mise en place d'une ligne de crédit *new money* de 50 millions d'euros en vue de financer le développement du patrimoine, en priorité les Parcs Eiffel.

Livraisons

Près de 30 000 m² d'immeubles neufs de bureaux ont été livrés sur l'année dont 16 400 m² pour le site Massy Ampère (loué à Alstom), 4 100 m² au Parc des Aygalades - La Mazarade à Marseille ou encore 2 700 m² à Aix-la-Duranne en Provence (loué à Schneider).

Gouvernance

À l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du mois de mai, les résolutions présentées (dont la réduction du capital social par diminution de la valeur nominale des actions et l'annulation des délégations de compétence consenties au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital) ont été adoptées à une large majorité.

Deux nouveaux administrateurs ont rejoint le Conseil d'Administration de la société au cours de l'année, Renaud Haberkorn en mai et Aimery Langlois-Meurinne en octobre.

Événements

La Fondation de la Société de la Tour Eiffel a remis, en avril, les prix du concours ouvert aux étudiants en architecture, organisé en collaboration avec Abvent (éditeur de logiciels spécialisés en architecture) sur un projet à imaginer autour de la tour Eiffel.

La proposition de paiement du solde du dividende 2008 (1,5 euros) de la société sous forme d'actions, adoptée par l'Assemblée générale du mois de mai, a été retenue pour 66,5 % des actions.

Participation en septembre au Midcap Event 2009 à Paris au Palais Brongniart.

Sélectionnée par le Conseil scientifique des indices de NYSE Euronext Paris, la Société de la Tour Eiffel a intégré les indices SBF 250 et CAC Small 90 en décembre.

La Société a remporté le Trophée SIIC 2009 dans la catégorie « Ville et Avenir » pour son projet de Massy Ampère, dans le cadre du SIMI (salon de l'immobilier d'entreprise).

Gouvernance et transparence

La Société de la Tour Eiffel affiche une stratégie de long terme fondée sur le respect de certains principes auxquels ses dirigeants sont particulièrement sensibles : l'intégrité dans le comportement, la pérennité des investissements réalisés, la transparence de l'information fournie, le respect des actionnaires et de l'ensemble de l'environnement de l'entreprise ou encore la stabilité des équipes.

La Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2009 le renforcement de la compétence de son conseil d'administration en accueillant Aimery Langlois-Meurinne et Renaud Haberkorn, deux nouveaux administrateurs indépendants, personnalités de premier plan du monde des affaires et de l'immobilier. Déjà en 2008, la société avait bénéficié de l'arrivée de Marc Allez et de Philippe Prouillac (MRICS).

L'amélioration de la gestion opérationnelle et le renforcement des procédures ont bénéficié de la nouvelle organisation du gestionnaire de son patrimoine immobilier, Awon Asset Management.

À fin 2009, le Conseil d'Administration était composé de 9 membres.

Mark Inch,
Président

Après avoir commencé sa carrière en 1973 chez Jean-Claude Aaron, un des principaux promoteurs en France, Mark Inch (59 ans, Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque arabe et internationale d'Investissement. Devenu Directeur de la banque et Président de sa filiale immobilière, il multiplie les opérations associant ingénierie financière et immobilier (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.). Il fonde la société de conseil Franconor au début des années 1990, avant de créer en 1999, Awon Group avec Robert Waterland, qui s'impose vite comme l'un des acteurs majeurs dans l'asset management d'immobilier d'entreprise. Tous deux s'associent, en juillet 2003, à l'un des fonds d'investisements immobiliers de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

Robert Waterland,
Directeur général

C'est en 1971 que Robert Waterland Frics (61 ans, College of Estate Management, Chartered Surveyor) intègre Jones Lang Wootton à Londres. Il participe en 1973 à l'ouverture du bureau parisien du groupe, est nommé partenaire en 1977, puis prend la tête de l'activité française en 1985. Il a multiplié les opérations de premier plan : 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 cofonder Awon Group en 1999, puis de s'associer à George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel. Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier d'entreprise, il a notamment été distingué par les Pierres d'Or (Expertise Pierre) en qualité de gestionnaire (asset manager) de l'année en 2001 et comme investisseur de l'année en 2003.

De gauche à droite
Mark Inch,
Robert Waterland,
Jérôme Descamps,
Claude Marin,
Michel Gauthier,
Marc Allez,
Philippe Prouillac,
Aimery Langlois-Meurinne
et Renaud Haberkorn

Jérôme Descamps,
Directeur général délégué (finance) et Administrateur

Entré chez Awon Asset Management en 2000, Jérôme Descamps (42 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 est devenu Directeur général après avoir été Directeur général d'IP (la régie de RTL), Président de l'ODA (les Pages Jaunes) et Président-directeur général de la société d'affichage Avenir. Il exerce également un mandat d'Administrateur chez PIM Gestion France. Il est, par ailleurs, membre du Conseil de surveillance des éditions Actes Sud et de la Banque Safra. Il est également Président d'honneur de la Fédération nationale de la Publicité.

Michel Gauthier,
Administrateur indépendant

Administrateur historique de la Société de la Tour Eiffel depuis 1989, Michel Gauthier (Polytechnique, 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 membre du Conseil de surveillance d'ADLPartner et Administrateur de la Compagnie des Caoutchoucs du Pakidié.

Marc Allez,
Administrateur indépendant

Créateur en 1968 de la première Société civile professionnelle de Notaires à Paris, Marc Allez (Maîtrise en Droit) y a exercé jusqu'en 1977, date à laquelle il fonda la SCP « Allez & Associés, Notaires », dont il se retire en 1998. Il est membre du Conseil d'administration des Éditions Philippe Amaury (Groupe Le Parisien-Aujourd'hui en France, l'Équipe et ASO).

Philippe Prouillac,
Administrateur indépendant

Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult jusqu'en février 2008, Philippe Prouillac (MRICS) a été précédemment Directeur commercial d'Immobail, Directeur général de la filiale de la Caisse centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à la vente des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aareal Bank France.

Aimery Langlois-Meurinne,

Président d'Imerys et par ailleurs Directeur général et Administrateur de Pargesa et Administrateur du Groupe Bruxelles Lambert. Cette arrivée au Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel vient illustrer la volonté du Groupe d'améliorer encore sa gouvernance.

Renaud Haberkorn,

Associé-gérant chez le gestionnaire de fonds privés Grove International Partners. Il bénéficie de quinze ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et de la finance internationale exercée précédemment chez Goldman Sachs puis chez SOROS Real Estate Partners.
Il représentait cette dernière lors de la prise de contrôle de Société de la Tour Eiffel par Awon en 2003, à la suite de laquelle il remplissait la fonction d'Administrateur entre 2004 et 2006.

Gouvernance et transparence

Comités consultatifs

Créés en 2008, les comités consultatifs, Comité d'audit et Comité des rémunérations, ont vu leur rôle renforcé au cours de l'exercice.
Ayant vocation à superviser les conditions d'élaboration et de contrôle des comptes sociaux et consolidés du Groupe, le Comité d'audit s'assure ainsi de la pertinence du dispositif de contrôle interne mis en place.
Dans ce contexte, il s'est prononcé en 2009 sur la cartographie des risques établie par l'équipe dirigeante, destinée à maîtriser les risques inhérents à l'activité du Groupe (notamment sur les sujets d'investissements, de gestion des ressources financières et de gestion locative).
Le Comité des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants, ainsi que leur évolution, sont en cohérence avec les performances de la société et les intérêts des actionnaires, et qu'elles permettent de les recruter, motiver et conserver.
Le Comité d'audit est présidé par Michel Gauthier et le Comité des rémunération par Claude Marin ; tous deux sont entourés dans ces comités par Marc Allez et Philippe Prouillac.

Transparence financière

Depuis 2007, la Société de la Tour Eiffel applique la Directive Transparence, qui implique une diffusion de l'information immobilière et financière la plus complète et 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.

En 2009, la société a réalisé 12 *roadshows*.

L'ensemble des documents financiers, communiqués de presse et autres informations utiles concernant l'activité du Groupe sont également disponibles sur son site Internet www.societetoureiffel.com

Awon Asset Management

Entièrement dédiée aux investissements et à la gestion du patrimoine immobilier de la Société de la Tour Eiffel, son actionnaire à 100 %, Awon Asset Management est dirigée par Frédéric Maman (42 ans, Institut Supérieur du Commerce). Celui-ci, est entré chez Awon Asset Management en 1999 après avoir commencé sa carrière à la Barclays Bank, puis rejoint le Consortium de Réalisation (CDR).

Communication

Outre son rapport annuel et le document de référence, la Société de la Tour Eiffel a publié 13 communiqués de presse en 2009, reflets de son activité tout au long de l'année.
Afin d'apporter un meilleur éclairage sur son métier et ses réalisations, la société a décidé de lancer une lettre d'information, complémentaire aux autres supports de communication.
La société a également participé au Midcap Event Paris 2009, une manifestation organisée au Palais Brongniart, qui rassemble pendant deux jours des investisseurs institutionnels et des dirigeants d'entreprises cotées sur Euronext.

TROPHEES DES SIIC 09

Lauréat du Trophée SIIC 2009

La Société de la Tour Eiffel est particulièrement fière d'avoir obtenu, dans le cadre du SIMI (Salon de l'immobilier d'entreprise), le Trophée SIIC 2009 dans la catégorie « Ville et Avenir » pour son projet de Massy Ampère. Face à des nominés de grande qualité, son programme de Massy Ampère a recueilli les suffrages du jury présidé par l'ancien ministre Xavier Bertrand grâce à sa volonté de créer un quartier de ville associant logements, écoles, commerces et bureaux, le tout autour d'un parc arboré. La Société de la Tour Eiffel est la première foncière à remporter un deuxième Trophée SIIC dans la catégorie « Ville et Avenir », après le prix gagné en 2006 pour la qualité et l'impact sur l'environnement urbain d'un centre de recherche de 18 000 m² à Caen.

La commercialisation au cœur de notre succès

Il n'est d'autre indicateur plus pertinent de l'adéquation du patrimoine immobilier aux besoins du marché que la réussite de sa commercialisation. L'année 2009 est à ce titre venue conforter le modèle de la Société de la Tour Eiffel, centré sur des immeubles en périphérie parisienne ou sur de grosses agglomérations de province, associant qualité des bâtiments et de l'environnement à des loyers modérés (avec une moyenne nationale de 138 €/m²).

Meilleure preuve de cette adéquation entre l'offre de la société et les attentes du marché, la vacance sur immeubles récemment livrés est passée de 24 000 m² début 2009 à 9 500 m² en fin d'année.

DOMINO, PORTE DES LILAS :
A SMART MOVE…
Commercialiser un immeuble neuf dans Paris fin 2008, cela semblait relever du défi. Mission accomplie pour Domino, l'immeuble de bureaux HQE de 11 000 m² situé Porte des Lilas, totalement loué à l'automne 2009. Il aura donc fallu à peine trois ans pour passer de la signature en VEFA (auprès de Nexity, qui avait acquis les terrains auprès de la Semavip) du site Porte des Lilas à la finalisation de la commercialisation de cet immeuble, avec de très beaux locataires comme Antalis (leader français de la distribution de papier), le Centre des Monuments nationaux, ou encore le Pôle Emploi, qui occupent à eux trois l'ensemble des huit étages du bâtiment. Le rez-de-chaussée est, quant à, lui occupé par une agence bancaire (Crédit Mutuel), un magasin de fleurs (Espace Fleurs), une Maison de la Presse et un opticien (Optical Center).

Les raisons du succès de cette commercialisation dans un marché pourtant difficile ? La qualité du site, particulièrement bien desservi en matière de transports et à quelques minutes du cœur de Paris, une architecture moderne et respectueuse de l'environnement, associée à un loyer raisonnable autour de 300 €/m². Cette belle anticipation rapporte à la société un loyer annuel global de 3,6 millions d'euros.

Épilogue à cette commercialisation particulièrement réussie, la Société de la Tour Eiffel a racheté les 10 % que Nexity détenait sur cet immeuble, portant ses parts à 100 %.

En tout, au cours de l'année 2009, la Société de la Tour Eiffel a livré près de 30 000 m² de constructions neuves (près de 5 % du portefeuille) représentant un investissement de quelques 78 millions d'euros et des loyers additionnels de 6,3 millions d'euros. Des loyers sécurisés par le fait que la plupart des immeubles ont été construits avec un locataire engagé en amont, comme cela a été le cas à Massy Ampère avec Alstom sur une surface d'un peu plus de 16 000 m². Ainsi qu'au Parc Eiffel des Tanneries à Strasbourg où un bâtiment neuf de 1 700 m² a été construit pour le CESI.

Mais les succès de la commercialisation ont concerné l'ensemble du patrimoine, à l'instar du Parc Eiffel des Aygalades à Marseille où les 3 800 m² livrés en février 2009 se sont loués sans grande difficulté, en quelques mois, à de très belles signatures, sur la base de 135 € le m², là où le marché prime phocéen se situe vers les 200 €/m². De même sur le Parc Cadera Nord, à Bordeaux Mérignac où le Groupe a placé 2 000 m² de bureaux sur un marché annuel de 7 800 m², ou encore le Parc du Bourget qui dépasse les 60 % de remplissage après l'arrivée de la mairie comme locataire.

Au-delà de ces locations d'immeubles neufs, qui symbolisent à la fois la pertinence de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel et le dynamisme de ses équipes en matière de commercialisation, une vaste action a été menée en ce qui concerne les renouvellements de baux. Ainsi, sur l'année 2009, 17,8 millions d'euros de loyers ont été sécurisés dont 11,6 millions d'euros au titre de renouvellements (souvent pour de longues durées). Cette démarche sous-tend un dialogue de proximité avec les locataires des immeubles du Groupe.

Parmi les principaux renouvellements de baux, on trouve celui de Colt Télécommunications à Malakoff (10 800 m²) sur neuf ans ou encore ceux des résidences médicalisées du groupe Medica et du centre de tri postal de Caen Mondeville. Ces deux derniers cas illustrent une tendance profonde de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel, puisque, outre la renégociation des baux avec ces deux locataires historiques, il a été négocié des extensions de site « clé en main ». La Société de la Tour Eiffel va ainsi réaliser pour Medica l'extension de sa résidence de Bourg-en-Bresse pour une surface additionnelle de 1 800 m² représentant un loyer annuel de 0,5 million d'euros et celle du centre de tri de la Poste à Caen pour une surface de 4 800 m² et un loyer annuel de 0,8 million d'euros.

Dans la continuité de la stratégie mise en œuvre, 37 000 m² de constructions neuves sont en cours de réalisation, représentant un loyer annuel de 1,2 million d'euros dès la livraison ainsi qu'un potentiel de loyer complémentaire de 4,6 millions d'euros.

« L'année 2009 a été active malgré la conjoncture, davantage en matière de renégociation et/ou de renouvellement qu'en nouvelles commercialisations, hormis, bien sûr, les succès de Domino et de la Mazarade ! On a pu constater que les utilisateurs sont de plus en plus exigeants : ils en viennent souvent, par exemple, à nous demander des outils d'aide à la décision, sous forme de documents techniques, de space planning, etc. Or, l'élaboration de ces documents nécessite du temps et des compétences, voire un investissement financier lorsque nous devons faire appel à des conseils extérieurs. Dans ce contexte, les 112 500 m² loués ou reloués sur l'année, soit 17 % du portefeuille global, confirment le savoir-faire de l'équipe d'Awon Asset Management. »

Odile Batsère,
Directeur de l'asset management d'Awon Asset Management

Les Parcs Eiffel

Lancés en 2008, les Parcs Eiffel sont au cœur de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel. Fruits du rapprochement de Parcoval et de Locafimo, ils représentent une surface totale de 245 445 m² répartis dans 11 parcs d'affaires implantés dans les principales agglomérations françaises. Forts de 177 bâtiments et plus de 400 locataires, ils ont en commun :

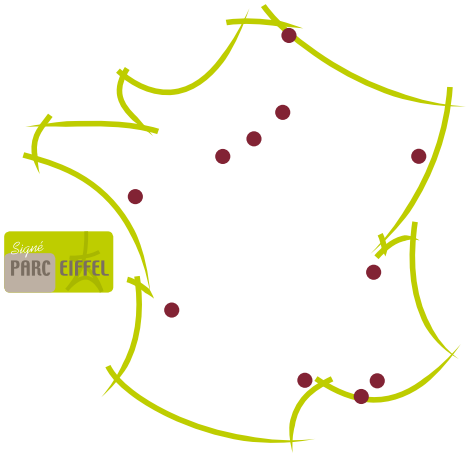
- des locaux rationnels et adaptables à loyer modéré,
- des espaces verts et des parkings,
- des services collectifs favorisant le bien-être des utilisateurs,
- une masse critique d'implantation sur chaque marché respectif.

L'année 2009 a vu se poursuivre la montée en puissance du label « Parc Eiffel® », dont les drapeaux sont désormais déployés sur les 10 parcs dont la Société de la Tour Eiffel est actionnaire majoritaire (seuls les bâtiments détenus par le Groupe sont identifiés de la sorte sur le parc où il est minoritaire). Signe de la qualité des services proposés et des locataires, l'année a été riche en commercialisation et en renouvellements, mais a enregistré peu de congés et des contentieux négligeables. Globalement, la performance financière de cette partie du patrimoine s'est montrée très satisfaisante et a dépassé les objectifs pour l'année.

Côté services, les sites Internet ont été lancés, facilitant pour les locataires l'accès aux informations locales, mais aussi et surtout créant un lien direct avec les *property managers* et permettant une traçabilité des interventions. De même, des restaurants ont été mis en service (Parc Eiffel Moulin à Vent de Lyon, un parc de quelque 40 000 m²) ou sont à l'étude. Enfin, dernier exemple, un projet de crèche a été soumis à l'étude des différentes parties concernées dans les parcs de Lyon et d'Orsay.

Afin de mieux valoriser l'évolution des Parcs Eiffel, des plaquettes de commercialisation de chaque site ont été créées, de même que des panneaux de commercialisation avec des bannières. Une démarche d'autant plus utile que les parcs ont représenté près de la moitié des surfaces livrées en 2009 et possèdent un fort potentiel de développement, pour la rénovation, avec des immeubles en général en R+1 faciles à reconstruire, ou pour le développement des réserves foncières. Sur chaque site, la Société de la Tour Eiffel rénove un local témoin qui sert aux commercialisateurs.

Localisation des Parcs Eiffel en France



- Aix-en-Provence
- Bordeaux
- Chartres
- Le Bourget
- Lille
- Lyon
- Marseille
- Montpellier
- Nantes
- Orsay
- Strasbourg

Les Parcs Eiffel en chiffres

> 11 parcs
> 245 445 m² existants,
13 000 m² en développement
et 39 000 m² de réserves foncières
> 22,5 M€ de loyers
> 400 locataires
> 177 bâtiments

« Le label Parc Eiffel a été particulièrement bien accueilli par nos locataires, notamment grâce au développement de services de proximité et par la mise en place d'une signalétique de qualité adaptée et fonctionnelle. La poursuite de la politique de rénovation des locaux alliant confort, sécurité et équipements, associée à un loyer compétitif a permis de maintenir de bonnes performances en terme de commercialisation. La réserve foncière disponible sur ces parcs permettra le développement d'une nouvelle génération de bâtiments s'inscrivant dans une démarche environnementale et contribuera ainsi à leur pérennité. »

Sophie Gay-Perret,
Asset Manager,
Awon Asset Management

Une approche adaptée

Un marché en crise

2009 a marqué la troisième année où le marché de l'immobilier d'entreprise subit les effets de la crise financière et de la récession économique, en France comme dans le reste du monde. Après la crise des subprimes de l'été 2007 puis l'angoisse de la chute de Lehman Brothers de septembre 2008, c'est la panique générale des marchés au cours des premiers mois de 2009 qui a impacté fortement l'activité. Crainte de faillites en série, assèchement total du crédit, incertitudes sur la valorisation des biens immobiliers : tout contribuait à la chute de l'investissement.

Celle-ci s'est avérée tout aussi violente qu'en 2008, avec un volume d'investissement de 7,8 milliards d'euros selon Cushman & Wakefield, en chute de 40 %. Soit un effondrement du marché de près de 75 % en deux ans (après le plus haut atteint en 2007 à 28,5 milliards), qui le ramène dix ans en arrière. L'année 2009 a toutefois été scindée en deux parties : après un premier semestre atone, l'activité a commencé à se redresser à partir de l'été. Un infléchissement qui semble ramener le marché vers sa tendance moyenne.

- **7,8 milliards d'euros** investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise en France
- **5,2 milliards d'euros** investis en Île-de-France
- **1,8 million de m²** de bureaux placés en Île-de-France
- **311 euros par m²** (loyer moyen en Île-de-France)

Sur les 7,8 milliards d'euros d'investissement dans l'immobilier d'entreprises, 5,4 milliards concernaient les bureaux, soit une chute de 49 % sur un an.

Un des phénomènes marquant de l'année 2009 est bien entendu l'arrêt quasi total des opérations d'investissement de taille importante, absence de financement bancaire oblige. On dénombre ainsi à peine 16 transactions d'une valeur supérieure à 100 millions d'euros (on en dénombrait pas moins de 74 en 2007 et encore 34 en 2008) ; l'essentiel du marché s'est donc concentré sur les *deals* d'une valeur comprise entre 10 et 50 millions d'euros.

Destination habituelle des grosses opérations, l'Île-de-France ne représente plus que 70 % du marché français (soit 5,4 milliards d'euros), contre 73 % en 2008 et 75 % en 2007. Les secteurs de la Défense et du Quartier Central des Affaires (QCA) ont en effet été particulièrement affectés par la chute des investissements.
Autre enseignement prévisible de la crise : la rareté des investisseurs étrangers qui ne représentent plus que 35 % du total, contre 60 % deux ans plus tôt…

À 1,8 million de m², la demande placée de bureaux en Île-de-France est quant à elle en recul de 26 % par rapport à 2008. Le regroupement et la consolidation (55 %) et la rationalisation (29 %) représentent les principales motivations de cette demande placée pour les transactions supérieures à 4 000 m² (près de la moitié du marché). Globalement plus affectées, les institutions financières ne représentent plus que 19 % de la demande placée, contre 39 % un an plus tôt…

Le stock de bureaux a augmenté de 32 % en cours d'année représentant un taux de vacance de 7 % en décembre tandis que la part du neuf ou restructuré a reculé à 35 %, contre 41 % un an auparavant.

En conséquence, les loyers continuent de s'ajuster, le prime Paris QCA étant revenu à 700 €/m²/an après un pic atteint à 820 euros en 2007. Le loyer moyen dans les Hauts-de-Seine progresse quant à lui à 380 euros, contre 300 euros enregistrés en 2008. Ces évolutions jouent sur le rendement, qui a gagné en moyenne 0,50 % sur l'année pour se situer dans la fourchette 5,50 % – 6,50 % dans le QCA parisien et 6,40 % – 8,50 % en région.

Les perspectives d'évolution du marché demeurent en revanche difficiles à identifier en matière d'offre future. La réduction des mises en chantier et le report du lancement de nouveaux projets se traduisent par une offre incertaine importante (plus de la moitié de l'offre totale) sur la période 2011-2012, ce qui pourrait favoriser à cet horizon un rééquilibrage du marché entre l'offre et la demande. En particulier, les observateurs font allusion à une pénurie de grandes surfaces neuves qui risque de se profiler à moyen terme.

« Le marché, comme nous l'avions pressenti l'année dernière, s'est concentré autour de produits de petites tailles (de l'ordre de 10 millions), par définition plus liquides, avec des investisseurs en fonds propres (SCPI, Caisse de retraites, Assureurs ou investisseurs privés...). Dans ce contexte, nous nous sommes attachés à rendre notre portefeuille plus lisible et nous avons décidé d'arbitrer certains actifs non stratégiques pour un montant de l'ordre de 45 millions. La fin d'année a donné des signes de détente des conditions de financement avec un coût du crédit « plus attractif » grâce à des taux directeurs très bas, associés néanmoins à des marges confortables. »

Nicolas Ingueneau,
Directeur des investissements d'Awon Asset Management

Une stratégie gagnante

Face à un marché particulièrement mouvementé, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi la stratégie pensée par ses dirigeants – qui affichent une grande expérience du marché –, laquelle s'est avérée particulièrement adaptée. En misant sur des immeubles de bureaux en couronne parisienne ou en périphérie des principales agglomérations régionales, le Groupe a su répondre aux besoins du moment des utilisateurs : des immeubles de qualité à loyers modérés. En mettant en œuvre une gestion du patrimoine particulièrement active tant dans la commercialisation d'immeubles neufs que dans le renouvellement de baux, elle a su s'adapter aux besoins des locataires et donc amortir les effets néfastes de la crise.

Cette approche a permis à la Société de la Tour Eiffel de terminer l'exercice 2009 avec un taux d'occupation physique et financier en hausse, de beaux succès commerciaux, au vu des circonstances, et une absence de contentieux locatifs. La société a également arbitré quelques actifs non stratégiques à un niveau de prix intéressant car dans une fourchette de valorisation nettement moins affectée par les conséquences de la crise.

Développer et fidéliser

Le positionnement de la Société de la Tour Eiffel s'est avéré particulièrement favorable en cette année de crise. Alors que les entreprises et les administrations cherchent à concilier rentabilité, économies et bien-être de leurs collaborateurs, l'offre immobilière qui leur est proposée apparaît parfaitement adaptée :

- des immeubles neufs ou récents de qualité (modulables, agréables à vivre),
- des emplacements en couronne parisienne ou en périphérie des grandes agglomérations,
- des loyers modérés et une gestion dynamique.

À cela s'ajoute les critères de la stratégie « anticrise » déterminée par Mark Inch et Robert Waterland et mise en œuvre avec succès par les équipes du Groupe :

- des rendements élevés,
- une bonne répartition du risque (avec plus de 400 locataires),
- une gestion dynamique du portefeuille et de la relation avec les utilisateurs,
- une consolidation des cash-flows.

Autant de facteurs qui expliquent une bonne performance en 2009, puisque les transactions locatives ont porté sur 112 000 m² loués ou renouvelés (70 000 m²). Ce qui représente près de 18 millions d'euros de loyers sécurisés sur une longue période alors même que la conjoncture portait à craindre un risque inverse.

En tout, le Groupe a livré près de 30 000 m² d'immeubles neufs en 2009 pour 6,3 millions d'euros de loyers et devrait à nouveau en mettre sur le marché 37 000 m² en 2010 pour un loyer total de 5,8 millions d'euros. Dans une vision à plus long terme, la société dispose d'un potentiel de développement par croissance organique représentant 250 millions d'euros d'investissements et environ 20 millions d'euros de loyers annualisés.

Pour autant, ce potentiel de réserve foncière sera exploité dans des conditions strictes, essentiellement dans des projets où des locataires seront clairement identifiés et impliqués en amont du projet et si ce dernier est convenablement préfinancé.

Financement

Aucune échéance n'était à l'ordre du jour en 2009, après la renégociation majeure menée par la Société de la Tour Eiffel en juillet 2008 avec HRE (devenue Deutsche Pfandbriefbank) et qui portait sur 60 % de ses encours. Ces négociations prévoyaient également l'ouverture d'une ligne de *new money* de 50 millions d'euros, confirmée en 2009 par la banque aux mêmes conditions qu'initialement prévues. Cette nouvelle ligne de financement peut être tirée à partir de janvier 2010 et sera essentiellement consacrée au développement des Parcs Eiffel.

Il est à noter que la société, dont la moitié des financements est à taux fixe et l'autre moitié à taux variable capé, a bénéficié en 2009 de la baisse du coût du crédit. Le taux d'intérêt moyen de ses encours était de 5,2 % en 2008, de 4,2 % au 30 juin 2009 et inférieur à 4 % au 31 décembre 2009.

Notons enfin que sur les 45 millions d'euros d'arbitrages réalisés au cours de l'exercice, 25 millions d'euros ont été alloués au remboursement de la dette. La Société de la Tour Eiffel souhaite montrer ainsi son attention particulière à ce sujet et se montre vigilante à toute évolution des taux d'intérêt.

- 81 % de bureaux et de parcs d'affaires en valeur dans le portefeuille
- 66 % de bureaux et de parcs d'affaires en surface dans le portefeuille
- 75,7 millions d'euros de loyers encaissés en 2009
- 122 000 m² de réserves foncières
- 16 locataires de référence
- 400 multilocataires dans les parcs Eiffel, soit 470 m² par lot

Échéancier du financement bancaire au 31 décembre 2009

	M€	%
2010	84,4	12
2011	64,9	10
2012	4,9	-
2013	464,7	69
2014	2,1	-
2015	12,6	2
2016	2,1	-
2017	39,9	6
Total	675,6	

Arbitrages

Fidèle à la stratégie mise en place depuis son lancement sous statut SIIC en 2004, la Société de la Tour Eiffel a procédé en 2009 à la cession de certains biens immobiliers qui ne correspondaient pas à son cœur d'activité, sans avoir jamais eu à envisager de se séparer d'actifs clés. Des cessions qui ont atteint 45 millions d'euros sur l'exercice et portaient soit sur des immeubles anciens en centre-ville, soit sur des petits ensembles isolés en région et qui n'atteignaient pas une taille critique. Compte tenu de leur taille modeste, ces actifs n'ont pas eu de difficulté à trouver des acquéreurs, malgré la crise de liquidités et de financement qui sévissait sur le marché.

Parmi ces ventes, on compte notamment celle d'un hôtel particulier au 17 rue Dumont d'Urville (Paris 16e) à Cofimed pour 15 millions d'euros, l'îlot F de Massy à Nexity Féreal pour 7 millions d'euros, un lot de copropriété, 40 rue de Courcelles (Paris) à SelectiPierre 2 pour 6,5 millions d'euros ou encore Aix-la-Duranne en Provence à Immovalor pour 6 millions d'euros. En fin d'année, un autre hôtel particulier situé au 100 boulevard Malesherbes a été cédé à Prévoir pour 5 millions d'euros.

Le HQE, désormais incontournable

Grenelle de l'environnement, durcissement de la réglementation du bâtiment, quête d'espace de travail mieux adapté : tout concourt à une nouvelle approche de la construction des ouvrages d'habitation comme de bureaux, qui se traduit souvent par la recherche de labels du type HQE® (Haute Qualité Environnementale). Un phénomène auquel les utilisateurs sont également de plus en plus sensibles, ce qui à l'avenir, ne manquera pas de devenir une réelle contrainte parmi leurs critères de sélection. La Société de la Tour Eiffel a bien pris ce tournant et la quasi-totalité de ses projets récents répondent parfaitement à ces normes. À titre d'illustration, 30 000 m² d'immeubles neufs certifiés HQE® ont été lancés ou livrés en 2009, représentant 5 % du portefeuille. Ainsi, les immeubles de bureaux de Massy et de Velizy (Topaz) sont en phase de certification HQE®. Et même plus : les prochains immeubles de Massy seront de type « bâtiment basse consommation (BBC) », donc conformes aux futures normes de la réglementation thermique (RT 2012) là où nombre de constructions récentes ne sont encore qu'à la RT 2005 : cette évolution représente une division par deux de la consommation annuelle d'énergie qui passe à 50 KWh/m²/an.

Les efforts en matière de développement durable portent également sur les Parcs Eiffel qui font l'objet de travaux réguliers pour répondre aux besoins des locataires. À Lyon, au Parc Moulin-à-Vent, un nouveau bâtiment en projet sera lui aussi BBC et sera présenté à la certification Minergie (Label suisse d'efficience énergétique). De même à Aix-en-Provence où un tout nouveau bâtiment sera BBC ou encore au Parc des Prés à Lille où les équipes travaillent sur un projet d'immeuble en cours de certification. Cela se traduit notamment par des bâtiments à l'architecture repensée offrant une meilleure efficience énergétique, mais aussi par une invitation au changement de comportement de la part des utilisateurs.

La diffusion de la domotique et de l'imotique permettent de donner la main à l'immeuble qui de lui-même s'adapte de manière optimale aux conditions climatiques. Les technologies actuelles permettent en effet aux immeubles de suivre puis de gérer eux-mêmes leurs consommations. La construction éco-responsable implique des changements technologiques mais aussi des évolutions comportementales, c'est donc dans ce sens que les nouvelles constructions sont étudiées. À titre d'exemple, les escaliers d'accès qui sont décloisonnés et situés en façade afin d'inciter les usagers à les utiliser plutôt que les ascenseurs.

Une évolution qui colle au demeurant bien à la philosophie des Parcs Eiffel où le bien-être des utilisateurs est au cœur des préoccupations, avec plus de 30 % de leurs surfaces dédiées aux espaces verts paysagés ils favorisent le maintien d'éco-systèmes équilibrés.
C'est ainsi que le Parc des Tanneries à Strasbourg accueille une colonie de « Grand Hamster d'Alsace » et celui d'Aix-en-Provence une vaste garrigue odorante, refuge d'une faune diversifiée.

Soutenir la démarche des utilisateurs

Au-delà de ses propres efforts pour rendre ses immeubles le plus agréable possible et répondre aux besoins environnementaux, la Société de la Tour Eiffel a aussi entamé un véritable partenariat avec ses locataires qui souhaitent avoir leur propre action dans le domaine. À Massy, un locataire de référence a ainsi décidé de faire de son implantation la vitrine d'un système permettant à l'immeuble de gérer lui-même ses sources d'énergie en y installant éoliennes et panneaux photovoltaïques. Un autre locataire des Parcs Eiffel a mis à l'étude un projet similaire et on peut s'attendre à ce que de plus en plus d'entreprises suivent ce chemin afin de montrer leur propre engagement en matière de développement durable.

Un ensemble de démarches qui a amené la Société de la Tour Eiffel à constituer des équipes dédiées à ces projets d'évolution sur le parc immobilier existant, puisque l'une des préconisations du Grenelle de l'Environnement est de porter les immeubles anciens à des niveaux d'efficacité énergétique proche de la RT 2005-40 % dans les prochaines années. Ces équipes, composées d'un architecte et d'un bureau d'études doivent définir les objectifs de réduction de consommation d'énergie et les moyens de les atteindre.

La Société de la Tour Eiffel participe également aux réflexions de la profession sur le sujet, au sein de la Commission environnement de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.
Les groupes de travail, qui planchent sur la création d'un bail vert, l'adaption de la mise aux normes des bâtiments existants, la date d'application de la RT 2012, remettront leurs propositions au Comité stratégique du Grenelle de l'environnement, lequel les présentera au Premier Ministre.

« Malgré le contexte économique actuel, de nombreux efforts sont fournis pour développer des ouvrages éco-responsables et énergétiquement efficaces. Il appartient à notre profession de faire en sorte que cette évolution soit un avantage et une opportunité et pas seulement une contrainte. C'est ainsi que le sujet est abordé à la Société de la Tour Eiffel, dans une démarche d'écoute et de dialogue avec nos actuels ou futurs locataires. On ressent d'ailleurs un fort intérêt de la part des utilisateurs et on peut imaginer qu'à terme, des bâtiments énergivores seront un vrai handicap dans un patrimoine immobilier. »

Nicolas de Saint Maurice,
Responsable des montages et développements d'Awon Asset Management

Une équipe, des expertises variées

Fondée en 1999 par Mark Inch et Robert Waterland, qui affichent tous deux plus de trente-cinq ans d'expérience sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, Awon Asset Management est entièrement dédiée à la gestion du patrimoine immobilier de la Société de la Tour Eiffel, son actionnaire à 100 %. Emmenée par Frédéric Maman, l'équipe a une moyenne d'âge de quarante ans et une expertise forte de l'immobilier, que ce soit dans l'investissement ou la gestion. Sa mission est de mettre en œuvre la stratégie immobilière définie par le Conseil d'administration de la société.

À des fins d'efficacité et de rationalisation, un certain nombre d'activités, notamment juridiques, comptables, informatiques ou de property management sont systématiquement confiées à des prestataires de services reconnus professionnellement et après mise en concurrence. La société limite ainsi sa masse salariale tout en faisant appel en externe à un large éventail de compétences spécialisées.

Awon Asset Management a tiré en 2009 les bénéfices de la réorganisation que la taille du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel lui avait imposé en dépassant le milliard d'euros. Ses trois domaines d'expertise sont :
- le financement et l'investissement,
- l'asset management,
- le développement du patrimoine et des réserves foncières.

Ces trois domaines d'activité sont placés respectivement sous la responsabilité de Nicolas Ingueneau, Odile Batsère et Nicolas de Saint Maurice qui rapportent à Frédéric Maman. L'équipe d'Awon Asset Management est composée en tout d'une vingtaine de professionnels.

Par ailleurs, les outils de suivi de l'activité et de reporting (encaissement des loyers, charges, contrôle du quittancement…) ont été renforcés, ce qui permet de mieux contrôler l'action des *property managers* et d'avoir une plus grande proximité, au jour le jour, avec les actifs du patrimoine. En outre, les procédures de contrôle interne mises en œuvre dans ce cadre permettent d'être parfaitement en ligne avec les attentes de l'AMF.

« Notre nouvelle organisation bâtie autour des trois domaines de compétences que sont l'investissement, le développement de réserves foncières et l'asset management, s'avère propice à générer de façon récurrente une croissance organique au sein de notre portefeuille. Ces compétences nous permettent d'être réactifs face aux besoins permanents de nos locataires que ce soit en matière d'extension de surfaces, d'aménagements de baux, d'alternative d'implantation. »

Frédéric Maman,
Directeur général
d'Awon Asset Management

Des fondamentaux solides

Le patrimoine

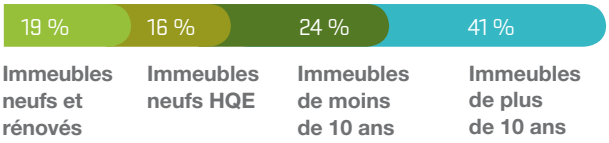
Après avoir livré près de 50 000 m² de surfaces neuves d'immobilier tertiaire en 2008, la Société de la Tour Eiffel s'est dotée en 2009 de 6 nouveaux bâtiments de bureaux précommercialisés (soit 30 000 m² complémentaires livrés au cours de l'année).

Ces livraisons traduisent la volonté affirmée du groupe de poursuivre une stratégie patrimoniale délibérément orientée vers le marché de l'immobilier neuf, qui répond aux exigences actuelles des utilisateurs en terme de performance mais aussi en terme de standards environnementaux de plus en plus stricts. L'accompagnement des locataires existants dans leurs besoins et l'important travail de fond mené par les équipes d'Awon Asset Management sur les réserves foncières du portefeuille contribuent également de façon récurrente au rajeunissement du parc existant.

Près des deux tiers du patrimoine du groupe a désormais moins de 10 ans, ou a fait l'objet d'une rénovation récente et 16 % de la valeur totale de ce patrimoine repose sur des immeubles de Haute Qualité Environnementale.

Les actifs immobiliers de la Société ont été expertisés en juin et décembre 2009 par quatre experts indépendants : BNP Paribas Real Estate Valuation, Savills, Ad Valorem Expertises et Cushman & Wakefield Expertise.

Âge du portefeuille

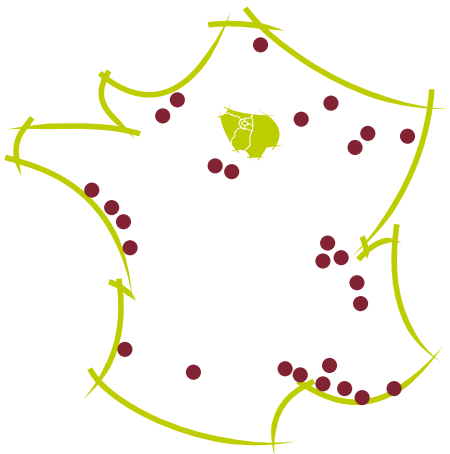


Répartition géographique

Surface

Valeur

Implantations en régions



Île-de-France

Le patrimoine

> Bureaux

	Situation	Surface totale m²	Part détenue	Date acquisition	Date achèvement
Le Plessis	Paris/IDF	16 597	100 %	2004	
Massy/Ampère	Paris/IDF	16 339	100 %	2004	2009
Champigny Carnot	Paris/IDF	14 153	100 %	2005	
Chatenay Central Parc*	Paris/IDF	4 757	100 %	2005	
Champs-sur-Marne	Paris/IDF	12 029	100 %	2004	
Paris Porte des Lilas	Paris/IDF	11 706	100 %	2006	2008
Asnières Quai Dervaux	Paris/IDF	10 391	100 %	2005	
Montigny-le-Bretonneux	Paris/IDF	7 641	100 %	2005	
Rueil	Paris/IDF	6 829	100 %	2006	2008
Bobigny	Paris/IDF	6 405	100 %	2004	
Vélizy Energy II	Paris/IDF	5 444	100 %	2006	2008
Herblay Langevin	Paris/IDF	4 778	100 %	2005	
Saint-Cloud	Paris/IDF	4 104	100 %	2008	
Paris Charonne	Paris/IDF	3 685	100 %	2005	
Roissy Fret*	Paris/IDF	454	100 %	2005	
Caen Colombelles	Régions	17 525	100 %	2005	2006
Grenoble Viseo	Régions	11 477	100 %	2006	2007
Nantes Einstein	Régions	7 785	100 %	2005	
Orléans Université	Régions	6 470	100 %	2004	
Grenoble Polytec	Régions	5 133	100 %	2006	2007
Lyon Paul Santy	Régions	3 010	100 %	2005	
Nancy Lobau	Régions	2 187	100 %	2004	
		178 899			
En construction					
Vélizy Topaz	Paris/IDF	13 049	100 %		

Total Bureaux	**191 948**

* Quote-part détenue en indivision

Le patrimoine

> Parcs d'affaires

	Situation	Surface totale m²	Part détenue	Date acquisition	Date achèvement
Orsay - Université	Paris/IDF	17 211	100 %	2005	
Le Bourget - Espace	Paris/IDF	9 692	100 %	2007	2008
Strasbourg - Tanneries	Régions	47 784	100 %	2005	
Lyon - Moulin-à-Vent	Régions	34 114	100 %	2005	
Lille - Les prés	Régions	24 740	100 %	2005	
Montpellier - Millénaire	Régions	23 597	100 %	2005	
Aix-en-Provence - Golf	Régions	23 089	100 %	2005	
Marseille - Aygalades	Régions	20 049	100 %	2005	
Bordeaux - Cadera	Régions	17 443	100 %	2007	
Nantes - Perray	Régions	14 541	100 %	2005	
Chartres - Business Park	Regions	11 546	100 %	2008	2009
		243 806			
En construction					
Strasbourg - Bât D2		1 639	100 %		
Total Parcs d'affaires		**245 445**			

> Activités

	Situation	Surface totale m²	Part détenue	Date acquisition
Aubervilliers	Paris/IDF	21 692	100 %	2003
Malakoff	Paris/IDF	10 778	100 %	2004
Bezons	Paris/IDF	7 051	100 %	2004
Montpellier Areva	Régions	12 003	100 %	2004
Nancy Ludres	Régions	8 096	100 %	2004
Total Activités		**59 620**		

Le patrimoine

> Entrepôts et Centres de messageries

	Situation	Surface totale m²	Part détenue	Date acquisition	Date achèvement
Gennevilliers	Paris/IDF	20 569	100 %	2004	
Mitry-Mory	Paris/IDF	9 756	100 %	2004	
Herblay*	Paris/IDF	5 163	100 %	2005	
Sochaux	Régions	27 571	100 %	2005	2005
Amiens	Régions	18 244	100 %	2008	
Toulouse Capitols	Régions	13 753	100 %	2004	
Marseille Provence Vitrolles	Régions	12 634	100 %	2004	
Saint-Gibrien	Régions	11 350	100 %	2004	
Les Souhesmes 1 & 2 Verdun	Régions	9 958	100 %	2004	
Caen Mondeville	Régions	8 035	100 %	2004	
Vannes	Régions	7 750	100 %	2004	
La Roche-sur-Yon	Régions	5 980	100 %	2004	
Orléans/Ingré	Régions	4 436	100 %	2004	
		155 199			
En construction					
Caen Mondeville (extension)	Régions	4 780	100 %		
Total Entrepôts et Centres de messageries		**159 979**			

* Herblay : 3 entrepôts-vente

> Résidences médicalisées

	Situation	Surface totale m²	Part détenue	Date acquisition
La Crau	Régions	3 331	100 %	2006
Bourg-en-Bresse	Régions	2 840	100 %	2006
Lyon	Régions	2 710	100 %	2006
Cogolin	Régions	2 430	100 %	2006
		11 311		
En construction				
Bourg-en-Bresse (extension)	Régions	1 800		
Total Résidences médicalisées		**13 111**		

Perspectives

Les années 2008 et 2009 ont démontré la solidité du modèle de la Société de la Tour Eiffel dans un contexte particulièrement dégradé. L'exercice 2009 en particulier est venu illustrer la pertinence des choix stratégiques mis en place. La hausse des loyers à périmètre constant, la nette progression du cash-flow courant ainsi que l'amélioration des taux d'occupation (physique et financier) sont les meilleurs juges de cette performance, tirée notamment par la qualité de la relation avec les locataires nouveaux comme existants.

L'évolution des loyers, après avoir bénéficié d'une indexation favorable en 2009 (+5,7 %), devrait en revanche être affectée en 2010 par une indexation attendue à la baisse par le marché.

Au-delà, les dirigeants de la Société de la Tour Eiffel sont particulièrement confiants dans le développement de la société : ses actifs sont sains, les discussions avec les banques pour préparer les échéances de refinancement se déroulent dans de bonnes conditions et le potentiel de croissance existe. À commencer par les réserves foncières de qualité au sein du portefeuille actuel, qui représentent pas moins de 250 millions d'euros d'investissement potentiel.

Avec la reprise progressive du marché de l'investissement, la société sera, à nouveau, en mesure d'arbitrer certains actifs non stratégiques, sans pour autant avoir de contraintes particulières sur ce plan.

Fondation

L'audacieux concours d'architecture lancé en 2008 par la Fondation de la Société de la Tour Eiffel en partenariat avec Abvent a connu son dénouement en avril 2009 avec la remise des prix. Ouvert aux étudiants en architecture, il consistait à présenter un projet d'édifice de très grande hauteur, sur le Champs-de-Mars à Paris, à distance, accolé ou à la place même de la tour Eiffel !

Les 91 projets de candidature déposés devaient tenir compte des réalités et des problématiques environnementales, urbaines, sociales, techniques et économiques. Ils devaient, également, faire appel aux techniques et aux matériaux contemporains afin d'attester des avancées fondamentales en termes d'architecture et de construction depuis le projet Gustave Eiffel.
La soirée de remise des prix à la Cité de l'Architecture, place du Trocadéro à Paris, a connu un franc succès avec plus de 500 participants : étudiants en architecture, candidats et leurs invités, architectes, presse et invités de la Fondation et de notre société.
Un catalogue a été édité présentant l'intégralité des projets soumis et permettant aux étudiants de se faire connaître.

Pour 2010, la Fondation a l'intention de lancer un nouveau concours, basé sur un autre ouvrage de Gustave Eiffel, cette fois en province, qui permettra à nouveau à des étudiants de se projeter sur la scène professionnelle.

Informations financières

BILAN CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007
ACTIFS NON COURANTS	**1 044 068**	**1 090 526**	**1 105 580**
Actifs corporels	427	8 771	74 938
Immeubles de placement	1 036 567	1 077 158	1 007 908
Ecarts d'acquisition	-	-	-
Immobilisations incorporelles	1 510	2 286	3 043
Prêts et créances	4 412	1 115	12 320
Dérivés à la juste valeur	830	1 196	7 371
Impôt différé actif	322		
ACTIFS COURANTS	**73 562**	**99 022**	**64 952**
Immeubles destinés à être cédés	8 098	18 300	-
Clients et comptes rattachés	25 941	22 062	8 685
Créances fiscales	11 481	15 109	20 189
Autres créances	7 150	15 216	9 052
Valeurs mobilières de placement	10 750	17 420	16 247
Disponibilités	10 142	10 915	10 779
TOTAL ACTIF	**1 117 630**	**1 189 548**	**1 170 532**
Capitaux propres (Part du Groupe)	**345 593**	**418 313**	**471 499**
Capital	27 165	249 264	249 264
Primes d'émission	35 898	42 653	42 653
Réserve légale	5 551	4 142	2 563
Réserves consolidées	337 095	139 002	85 424
Résultat consolidé	- 60 116	- 16 748	91 595
Intérêts minoritaires	-	362	69
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**345 593**	**418 675**	**471 568**
PASSIFS NON COURANTS	**620 101**	**706 354**	**621 836**
Emprunts à long terme	588 903	678 876	601 335
Dérivés à la juste valeur	20 002	14 858	1 979
Dépôts et cautionnements reçus	10 738	10 314	9 684
Provisions à long terme	158	621	619
Dettes fiscales	-	1 386	8 219
Impôt différé	-	-	-
Autres passifs long terme	300	299	-
PASSIFS COURANTS	**151 936**	**64 519**	**77 128**
Emprunts et dettes financières (à moins d'un an)	87 332	11 914	14 905
Dettes fournisseurs et autres dettes	52 267	36 477	49 380
Dettes fiscales et sociales	12 337	16 128	12 843
Provisions à court terme	-	-	-
TOTAL PASSIF	**1 117 630**	**1 189 548**	**1 170 532**

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Revenus locatifs	95 466	84 569	83 858
Charges foncières	- 9 299	- 8 689	- 8 250
Autres charges sur immeubles	- 14 518	- 12 114	- 8 621
Loyers nets	**71 649**	**63 766**	**66 987**
Frais de structure	- 12 371	- 13 073	- 14 630
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	**59 278**	**50 693**	**52 357**
Amortissement et provision d'exploitation	1 916	- 903	- 1 073
Solde des autres produits et charges	- 1 062	-95	406
Revenus des cessions d'immeubles de placement	44 985	92 723	40 510
Valeur comptable des actifs cédés	- 45 414	- 93 113	- 37 363
Résultat des cessions d'actifs	**- 429**	**- 390**	**3 147**
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	- 88 059	- 13 073	68 902
Ajustement des écarts d'acquisition	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	**- 88 059**	**- 13 073**	**68 902**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	**- 28 356**	**36 232**	**123 739**
Produits financiers	1 100	1 453	868
Charges financières	- 26 464	- 35 269	- 28 200
Coût de l'endettement financier net	**- 25 364**	**- 33 816**	**- 27 332**
Ajustement de valeurs des instruments dérivés	- 6 586	- 18 383	1 950
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**- 60 306**	**- 15 967**	**98 357**
Impôt sur les sociétés	**- 338**	**- 702**	**- 6 811**
RÉSULTAT NET	**- 60 644**	**- 16 669**	**91 546**
Résultat net, part des minoritaires	**- 528**	**79**	**- 49**
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**- 60 116**	**- 16 748**	**91 595**

Rapport financier 2009

Rapport financier

Sommaire

47 / Message du Directeur financier
48 / Rapport de gestion
106 / Comptes consolidés
150 / Comptes sociaux
179 / Rapport du Président du Conseil d'administration
187 / Résolutions

LE MESSAGE DU DIRECTEUR FINANCIER

En dépit de marchés financiers et immobiliers atones, l'indicateur clé pour notre activité de foncière, le cash-flow courant, est passé de 3,60 € en 2008 à 6,10 € par action en 2009 ; cette évolution de plus de 80 % provient pour moitié des très bons résultats de l'activité opérationnelle (réduction des charges sur immeubles, diminution des frais généraux et progression des loyers) et, pour l'autre moitié, de l'impact favorable de la baisse des taux d'intérêt appliquée à 45 % de dettes bancaires couvertes par des cap. Grâce à une gestion rigoureuse de son niveau d'endettement, la société a notablement consolidé ses ressources financières.

Le cours de Bourse n'a pas fait exception à la reprise des marchés financiers et affiche depuis l'été 2009 un parcours qui a au moins le mérite de combler la dégringolade quelque peu irrationnelle de l'année dernière. Du coup, le rendement « dividende 2009/cours de Bourse de fin 2009 » s'est normalisé, maintenant la valeur parmi les meilleures sur NYSE Euronext Paris, tout comme sa liquidité.

Pour 2010, les équipes de la Société de la Tour Eiffel poursuivront, sur un plan opérationnel, la sécurisation des revenus locatifs existants (malgré une baisse prévisible des taux d'indexation) et la croissance organique issue de ses réserves foncières ; elles comptent encore procéder à des arbitrages ciblés et stabiliser les valeurs de son patrimoine à périmètre constant. Sur un plan corporate, la consolidation des ressources financières restera une priorité, tout comme l'adaptation de la stratégie de couverture des taux du financement à l'évolution des taux d'intérêt. L'objectif est de maintenir de façon pérenne la politique de distribution aux actionnaires d'un revenu régulier, en ligne avec l'évolution du cash-flow courant par action.

Jérôme Descamps
Directeur financier

Rapport de gestion

Sommaire

1 – ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS 50

1.1 – Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe 50

1.2 – Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe 52

1.3 – Autres faits marquants 52

2 – RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS 53

2.1 – Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel 53

2.2 – Ressources financières 55

2.3 – Expertise du patrimoine et ANR 58

2.4 – Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel 61

2.5 – Activités des principales filiales 62

2.6 – Activité en matière de recherche et de développement 62

2.7 – Délais de paiement 62

3 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 63

3.1 – Composition du Conseil d'administration et de la direction 63

3.2 – Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration 63

3.3 – Mandats exercés par les dirigeants en 2009 63

3.4 – Comités spécialisés 66

3.5 – Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature 67

4 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES 73

4.1 – Événements postérieurs à la clôture 73

4.2 – Perspectives 73

4.3 – Facteurs de risque et assurances 73

5 – ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL 83

5.1 – Informations relatives au capital 83

5.2 – Actionnariat du Groupe 85

5.3 – Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices 88

5.4 – Opérations afférentes aux titres de la Société 88

5.5 – Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat 92

6 – INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE 92

6.1 – Organisation sociale 92

6.2 – Activité de la fondation d'entreprise 92

6.3 – Informations environnementales 93

7 – PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS 94

7.1 – Présentation des résolutions à caractère ordinaire 94

7.2 – Présentation des résolutions à caractère extraordinaire 96

8 – ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION 100

8.1 – Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions 101

8.2 – Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions 102

8.3 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices 102

8.4 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties 103

8.5 – Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital 103

Après avoir craint la fin du monde avec la chute de Lehman Brothers en septembre 2008, les marchés financiers ont vacillé au premier semestre 2009 et ont été portés par une vague d'optimisme depuis l'été dernier, la liquidité des financements bancaires n'ayant connu qu'un très timide redémarrage au cours de l'année 2009.

Le cours de Bourse de la Société de la Tour Eiffel n'a pas fait exception et affiche depuis l'été 2009 un parcours haussier qui a au moins eu le mérite de combler la très forte décote enregistrée au premier semestre.

Ce mouvement semblait inévitable ; la crise économique et financière a provoqué en 2009 une accentuation des effets de la récession, qui a bien évidemment des conséquences sur le marché de l'immobilier d'entreprise, mais ce dernier ne traverse pas de crise structurelle comme celle enregistrée dans les années 1990.

Pour la Société de la Tour Eiffel, concentrée sur les bureaux et les parcs d'affaires situés en périphérie parisienne et de grandes villes de province et donc bien loin des excès de certains acteurs du marché qui se sont emballés sur des grosses transactions réalisées au plus haut de la bulle, la crise représente aussi l'opportunité de séduire des entreprises et administrations en quête de biens de qualité à coût modéré.

Le marché immobilier étant impacté à la fois dans le domaine locatif et par la baisse de valeur des actifs, la société a continué en 2009 à concentrer ses efforts sur le maintien de ses locataires, la commercialisation de ses immeubles neufs dans un contexte de marché difficile, renforçant ainsi ses revenus locatifs et la pérennité de ses cash-flow.

Rapport de gestion

1 – ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

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

La Société de la Tour Eiffel a encore connu au cours de l'année 2009 une activité soutenue en matière de commercialisation de son patrimoine existant et de développement d'immeubles neufs, confirmant le bien-fondé de sa stratégie d'investissement et bénéficiant des qualités de son portefeuille défensif : patrimoine moderne et homogène, loyers modérés, taux d'occupation élevés et stables, cash-flow solide et immeubles liquides et de taille raisonnable.

a) Politique d'investissement

Au cours de l'exercice 2009, la Société de la Tour Eiffel, du fait de l'impact du contexte économique actuel sur le marché immobilier à la fois dans le domaine locatif et par la baisse de valeur des actifs, a concentré son activité d'investissement sur les opérations réalisées sur ses propres réserves foncières (notamment dans les parcs d'affaires) et sur les besoins d'aménagement et extensions de ses locataires, et a poursuivi la construction d'immeubles engagée en 2008. Elle a par ailleurs racheté, en octobre 2009, la participation de 10 % que l'associé minoritaire (extérieur au Groupe) détenait dans la SCI Porte des Lilas, propriétaire de l'immeuble neuf situé Porte des Lilas à Paris.

Concernant les opérations d'investissement initiées les années précédentes, l'ensemble immobilier situé à Aix-en-Provence – ZAC du Parc de la Duranne, bénéficiant d'un bail de 7/9 ans ferme, a été livré le 20 février 2009 et a été vendu le 18 juin 2009.

b) Valorisation des réserves foncières du Groupe

Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère

L'immeuble de 18 000 m² bénéficiant d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom, dessiné par l'architecte Wilmotte et certifié HQE, a été livré le 30 novembre 2009. Parallèlement à la construction de cet immeuble, la société a réalisé, conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrains contracté avec la S.E.M. de Massy en octobre 2007, les opérations suivantes dans le cadre du réaménagement de la ZAC Ampère décidée par la commune de Massy :

- cession le 24 août 2009 d'un terrain de 9 714 m² à un promoteur dans le cadre d'un programme résidentiel ;
- cession le 24 septembre 2009 d'un terrain de 10 588 m² à la S.E.M. Massy ;
- promesse de vente conclue en 2008 d'un terrain de 4 700 m² à un promoteur dans le cadre d'un programme de logements sociaux, dont la réitération devrait intervenir avant le 30 septembre 2010 ;
- une deuxième promesse de vente d'un terrain de 3 686 m² a été conclue le 4 juin 2009 avec la S.E.M. Massy en vue de la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles.

Les cessions de parcelles de terrains ont généré 7,8 M€ de recettes en 2009, qui devraient être complétées par 2 M€ en 2010. L'incidence foncière ainsi réduite à 67 000 m² constructible de bureaux sera développée en fonction de la demande locative et pourrait représenter à terme un investissement global de l'ordre de 200 M€ et générer des loyers complémentaires d'environ 15 M€.

À la suite d'une promesse de vente signée en décembre 2008, une partie des terrains à développer a été cédée le 31 mars 2009 par la SCI Arman F02 à sa filiale SCI Arman Ampère afin de faciliter, le cas échéant, la réalisation de projets de construction et la participation de partenaires.

Il est enfin à noter que la qualité du projet de redéveloppement de ce site a permis à la société de remporter, dans le cadre du SIMI 2009 (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), le Trophée SIIC dans la catégorie Ville et Avenir.

c) Parcs d'affaires

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et la construction de nouveaux bâtiments en tenant compte des besoins des utilisateurs.

Les livraisons suivantes sont intervenues au cours de l'exercice 2009 :

- À Nantes – Parc du Perray, un bâtiment de 2 000 m² bénéficiant d'un bail de six ans ferme a été construit et livré en janvier 2009.
- À Marseille – Parc des Aygalades, l'ensemble immobilier « La Mazarade » constitué de deux bâtiments neufs d'une surface globale de 4 100 m², a été livré en février 2009 ; le premier bâtiment, loué en totalité, bénéficie d'un bail de six ans ferme à compter du 1er mai 2009 ; le deuxième bâtiment est loué en totalité à compter du 1er janvier 2010.

- À Aix-en-Provence – Parc du Golf : un immeuble de 2 000 m², préloué, a été livré en août 2009.
- À Strasbourg – Parc des Tanneries, un bâtiment de 1 700 m² bénéficiant d'un bail de neuf ans ferme, a été livré en décembre 2009.

Les immeubles achevés et livrés en 2009 dans les Parcs Eiffel ont représenté un investissement global de 15 M€ pour une surface de près de 10 000 m² et un loyer annuel de 1,3 M€.

Les immeubles suivants sont en cours de construction :

- À Strasbourg – Parc des Tanneries, les travaux de construction d'un bâtiment d'environ 1 600 m², loué à hauteur de 25 %, et représentant un investissement de 2,7 M€ ont été lancés en avril 2009 ; la livraison est prévue en mars 2010.
- À Chartres – Business Park, ZAC du Jardin d'Entreprises : deux bâtiments de 5 700 m² de bureaux/activités et entrepôts seront livrés en mai 2010 au cœur de la Cosmetic Valley en bordure de l'autoroute A11. Il s'agit d'un investissement de 13,5 M€ pour un rendement escompté de 7,5 %.

d) Développement hors parcs d'affaires

Hormis les développements opérés dans les parcs d'affaires et sur le site de Massy Ampère, la construction de l'immeuble « Topaz » de 15 000 m² (ancien siège de Cogéma) à Vélizy, dont la livraison est prévue à la fin du premier semestre 2010, pour un investissement de plus de 35 M€, s'est poursuivie en 2009 et présentait un état d'avancement global au 31 décembre 2009 de près de 85 %.

Par ailleurs, des opérations d'extension de bâtiments ont été initiées au cours de l'exercice 2009 :

- extension du site de La Poste à Caen Mondeville : signature d'un contrat de promotion immobilière en août 2009 en vue de la réalisation de l'extension d'une messagerie d'une superficie de 4 780 m². La durée prévisionnelle des travaux est de huit mois à compter du 1er septembre 2009. Cette opération est assortie d'un nouveau bail de neuf ans ferme. Le site de La Poste à Vitrolles fera également l'objet en 2010 d'une extension d'environ 2 500 m² assortie d'un nouveau bail de neuf ans ferme.
- extension (1 800 m²) de la résidence médicalisée située à Bourg-en-Bresse, assortie d'un nouveau bail de douze ans ferme.

En résumé, avec près de 30 000 m² de livraison d'immeubles neufs en 2009 préloués, le patrimoine du Groupe, qui figure pour 1 045 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, contre 1 096 M€ à fin 2008, présente **60 % d'actifs neufs ou de moins de dix ans, dont 25 % d'immeubles H.Q.E.**

La baisse nette de valeur est le résultat conjugué :

- à la hausse, des investissements réalisés sur les immeubles livrés en 2009 ou en cours de construction au 31 décembre 2009 (+ 74,5 M€) ;
- à la baisse, des cessions intervenues en 2009 (- 45,4 M€) et des ajustements de valeurs du portefeuille à périmètre constant (- 88,1 M€) concentrés principalement au premier semestre.

e) Activité commerciale

L'activité commerciale a encore été soutenue en 2009 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations : les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont conclu en 2009 plus de 110 000 m² de baux (sur un patrimoine global de 670 000 m²), parmi lesquels 70 000 m² de renouvellements ou prorogations de loyers sécurisés (11,7 M€) avec des locataires de référence sur des durées fermes en majorité (renégociation pragmatique de baux majeurs) ; il faut souligner la commercialisation de plus de 20 000 m² en 2009 sur des immeubles neufs, notamment à Paris-Porte des Lilas (entièrement loué), à Marseille et à Bordeaux.

Ainsi la situation locative au 31 décembre 2009 fait ressortir que près des 2/3 des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de tout premier plan dont la moyenne d'échéance des baux se situe au dernier trimestre 2015. Le solde des loyers provient d'immeubles multilocataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation physique (rapport entre la surface louée du patrimoine et sa surface totale) du patrimoine en exploitation s'améliore à 89,5 %, contre 88,2 % à fin 2008. Le taux d'occupation financier (rapport entre les loyers quittancés (annualisés) et le loyer potentiel global hors vacance structurelle) ressort en nette amélioration à 91,1 % au 31 décembre 2009, contre 88,6 % au 31 décembre 2008.

f) Politique d'arbitrage

Dans la continuité des années précédentes, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2009 sa politique d'arbitrages ciblée.

Sept ventes ont ainsi été réalisées au cours de l'année 2009 :

- immeuble de la rue Dumont d'Urville à Paris 16e (janvier 2009),
- partie d'un immeuble situé dans la zone de fret de l'aéroport de Roissy (mars 2009),
- Parc du Connemara à Nantes (avril 2009),
- Parc de la Duranne à Aix-en-Provence (juin 2009),
- lot de bureaux situés rue de Courcelles à Paris 8e (juillet 2009),
- deux îlots de la ZAC Ampère à Massy (août et septembre 2009),
- lot de bureaux d'un hôtel particulier situé boulevard Malesherbes à Paris 8e (décembre 2009).

Le prix de vente global de ces actifs s'élève à 45 M€, soit moins de 4 % en dessous de l'expertise précédant ces arbitrages.

Les 8,1 M€ d'immeubles destinés à être vendus, apparaissant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, représentent deux bâtiments du Parc des Tanneries à Strasbourg et deux îlots de terrain de l'ensemble immobilier de Massy Ampère.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2009 s'élève à 1 058 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009 (1 036,6 M€ y compris les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'avancement à la fin 2009), le complément de juste valeur à engager jusqu'à leur achèvement et les actifs destinés à être cédés (8,1 M€ sous promesse de vente signée avant le 31 décembre 2009).

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

Au cours de l'année 2009, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction, à la hausse, des opérations de développement lancées et/ou achevées dans le cadre de sa croissance organique et, à la baisse, des arbitrages réalisés.

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont procédé à la consolidation des ressources financières et ont géré rigoureusement le niveau de la dette, profitant du succès du paiement du solde du dividende 2008 en actions et de l'impact favorable de la baisse des taux d'intérêt à un niveau bas et stable depuis le second trimestre 2009.

Lors du rachat des parts détenues par l'associé minoritaire extérieur au Groupe dans la SCI Porte des Lilas (10 %), le prêt subordonné consenti à cette filiale a été repris par Locafimo puis nanti au profit de la banque la finançant.

Un avenant n° 2 à l'acte de crédit consenti, le 28 mars 2008, par deux banques à la SCI Arman F02 a été conclu le 30 juillet 2009 afin de financer partiellement les travaux supplémentaires à réaliser dans l'immeuble construit par cette filiale sur le site Massy Ampère et loué à Alstom.

1.3 – Autres faits marquants

Capital

L'Assemblée générale du 14 mai 2009 a autorisé la réduction du capital de la Société de 249 264 144 euros à 25 965 015 euros, par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 48 euros à 5 euros, le montant de la réduction de capital, soit 223 299 129 euros ; l'Assemblée générale a conféré à cet effet tous pouvoirs au Conseil d'administration, lequel a réalisé cette réduction de capital le 10 juin 2009, en l'affectant à une réserve qui ne peut être utilisée à d'autres fins que l'apurement des pertes ou la réincorporation au capital.

Cette réduction de capital a été suivie d'une augmentation de capital liée à la décision prise par ladite Assemblée générale d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du solde du dividende pour l'exercice 2008, soit 1,50 euro par action.

Le Conseil d'administration du 10 juin 2009 a constaté que le nombre d'options exercées par les actionnaires a généré un nombre d'actions à créer pour payer le dividende de 240 033. Il a donc décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 1 200 165 euros et de le porter de 25 965 015 euros divisé en 5 193 003 actions, à 27 165 180 euros divisé en 5 433 036 actions de 5 euros chacune.

Gouvernance

Le Conseil d'administration a été élargi avec la nomination au cours de l'exercice 2009 de deux nouveaux Administrateurs indépendants, Monsieur Renaud Haberkorn (qui a déjà exercé les fonctions d'Administrateur de la Société entre 2004 et 2006) lors de l'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2009, et Monsieur Aimery Langlois-Meurinne, lors de l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009.

Cette arrivée au Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel de deux Administrateurs indépendants vient illustrer la volonté du Groupe d'améliorer encore sa gouvernance.

Programme de rachat d'actions – contrat de liquidité

Le Conseil d'administration de la société a décidé, le 10 juin 2009, de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions d'une durée de dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale du 14 mai 2009, et dont l'objet est le suivant :

- 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 ;
- procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société ;
- ou les annuler.

Le prix maximum d'achat a été fixé à 90 euros par action. Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres au titre des différents programmes de rachat d'actions et 2 930 actions propres au titre du contrat de liquidité.

Le contrat de liquidité, confié à Natixis Securities, et associé aux programmes de rachat d'actions, s'est poursuivi au cours de l'exercice 2009.

Distribution d'une partie de la prime d'émission

L'Assemblée générale ordinaire réunie, le 15 octobre 2009, a décidé la distribution d'une partie de la prime d'émission, soit 2 euros par action hors actions autodétenues, représentant un montant global de 10,7 M€.

Restructuration interne

Le 30 novembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a apporté, au profit de sa filiale à 100 % Locafimo, la pleine propriété des 1 000 parts détenues dans le capital de la société Vélizy Topaz pour un montant de 9 350 000 euros, apport réalisé sur la base de la valeur nette comptable des titres au 30 septembre 2009.

En rémunération de cet apport, il a été attribué à la Société de la Tour Eiffel 149 600 actions nouvelles de la SAS Locafimo d'une valeur nominale de 1,40 euro, créées par augmentation de capital, avec une prime unitaire de 61,10 euros.

Par ailleurs, la SCI Massy Campus ainsi que la SCI Aix Golf, ne détenant plus d'actifs, ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation au cours de l'exercice 2009.

Intégration de la société dans les indices SBF 250 et CAC SMALL 90

La société a été sélectionnée par le Conseil scientifique des indices de NYSE Euronext pour intégrer les indices SBF 250 et CAC SMALL 90, à compter du 21 décembre 2009, du fait de sa capitalisation et de la liquidité de son titre.

2 – RÉSULTATS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 – Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

2.1.1. – PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Au 31 décembre 2009, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2008, à l'exception des normes d'application obligatoire au 1er janvier 2009, à savoir : IAS 1 R (présentation des états financiers), IFRS 8 (segments opérationnels), Amendements IFRS 2 (conditions d'acquisition des droits et annulations), Amendements IAS 32 (instruments financiers remboursables au gré du porteur), IAS 23R (coûts d'emprunt), IFRIC 11 (actions propres et transactions intragroupes) et IAS 40 révisée (comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur).

À la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation comprend 26 sociétés, consolidées selon la méthode de l'intégration globale, contre 28 au 31 décembre 2008, suite à la Transmission Universelle de Patrimoine des SCI Massy Campus 2 et Aix Golf en date du 30 novembre 2009.

2.1.2 – ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé, constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles de placement, a enregistré une progression de 12,9 % entre 2008 et 2009, de 84,6 M€ à 95,5 M€, dont respectivement 70,6 M€ et 75,7 M€ de loyers.

Cette évolution nette des loyers provient essentiellement des livraisons d'immeubles neufs loués (+ 4,5 M€), de l'indexation des loyers existants (+ 3,8 M€) et des renouvellements et relocations (+ 0,2 M€), déduction faite des loyers relatifs aux immeubles cédés en 2008 et 2009 (- 3,4 M€).

À périmètre constant, l'augmentation des loyers entre 2008 et 2009 s'élève donc à 5,7 %.

La variation significative des autres produits locatifs s'explique principalement par la régularisation au quatrième trimestre 2009 de 5,8 M€ de charges sur immeubles refacturées aux locataires au titre des exercices 2007 et 2008.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 36,2 M€ en 2009, contre 33,8 M€ en 2008, ont légèrement augmenté au cours de l'exercice. Elles sont principalement constituées :

- des charges locatives nettes (14,5 M€ contre 12,2 M€ à fin 2008), cette augmentation étant à mettre en parallèle avec celle des produits locatifs (inclus dans le chiffre d'affaires) ;
- des impôts et taxes sur immeubles (9,3 M€ contre 8,7 M€ à fin 2008) ;
- des charges de personnel (4,4 M€ contre 4,7 M€) ;
- des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs (- 88,1 M€) correspond à la baisse des valeurs d'expertise au cours de l'exercice, retraitée des cessions et livraisons intervenues en 2009.

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une moins-value nette de 0,4 M€, le résultat opérationnel courant ressort à - 28,4 M€ au 31 décembre 2009, contre 36,2 M€ au 31 décembre 2008.

L'évolution sensible du résultat financier au cours de l'exercice, de - 52,2 M€ à - 32 M€, est directement liée à la baisse des taux d'intérêt et des encours de financement bancaire.

La diminution du coût de l'endettement financier brut de 25 % (de 33,8 M€ à 25,4 M€) s'explique à hauteur de 98 % par la chute des taux d'intérêt et à hauteur de 2 % par celle des encours de financement.

L'évolution des autres produits et charges financiers (- 6,6 M€ à fin 2009 contre - 18,4 M€ à fin 2008) s'explique par la revalorisation des instruments de couverture dans un contexte de baisse des taux d'intérêt.

Compte tenu de ce qui précède, d'un impôt de 0,3 M€ et du résultat négatif des intérêts minoritaires (- 0,5 M€), le résultat net consolidé Part du Groupe ressort à - 60,1 M€ au 31 décembre 2009, contre - 16,7 M€ au 31 décembre 2008.

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs et des cessions d'actifs, le résultat opérationnel courant ressort à 60,0 M€ en 2009 et le résultat net à 34,9 M€, contre respectivement 52,1 M€ et 17,6 M€ en 2008.

Le cash-flow courant s'élève à 33,3 M€ à fin 2009, contre 18,4 M€ à fin 2008, soit une augmentation significative de 81 % sous l'effet conjugué de la hausse des loyers nets et de la forte baisse du coût de financement.

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2009, le total du bilan s'élève à 1 117,6 M€, contre 1 189,5 M€ au 31 décembre 2008.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

- À l'actif :
  - La diminution nette des actifs non courants de 46,4 M€ s'explique principalement, à la hausse, par 74,5 M€ d'investissements réalisés dans les immeubles en cours de construction (Vélizy, Massy et dans plusieurs parcs d'affaires) ainsi que sur les immeubles achevés et l'annulation du poste « constructions en cours » compris dans les immobilisations corporelles (suite à la révision de l'IAS 40) et à la baisse, par 45,4 M€ d'arbitrages et 88,1 M€ de variation négative de juste valeur sur les immeubles de placement.

- La baisse du montant des actifs destinés à être cédés (quatre immeubles sous promesse à fin 2009) pour une valeur de 8,1 M€, contre 13,2 M€ à fin 2008.
- La baisse du niveau de la trésorerie de 7,4 M€.

• Au passif :
- La diminution des capitaux propres de 72,7 M€ liée à la perte enregistrée à fin 2009 ainsi qu'aux deux distributions pratiquées en 2009 pour un montant global de 18,3 M€.
- La réduction nette des emprunts et dettes financières de 11,3 M€ (dont 6,9 M€ sur le montant des encours de financement).
- L'augmentation de 12,2 M€ des autres dettes d'exploitation principalement constituées des coûts restant à engager sur les immeubles en cours de construction.

Tableau des flux de trésorerie

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

- Flux de trésorerie lié à l'activité : sa progression globale de 46,9 M€ à 53,7 M€ en 2009 provient essentiellement de l'amélioration ci-dessus décrite du résultat opérationnel récurrent (hors impact des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des instruments de couvertures de taux) et du coût de l'endettement financier.
- Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2008 et 2009 (+ 35 M€) de - 49,4 M€ à - 14,5 M€ s'explique par de moindres acquisitions en 2009 (+ 80 M€) et cessions d'immeubles (- 30 M€), ainsi qu'une variation négative (- 15 M€) des prêts financiers consentis.
- Flux de trésorerie lié aux opérations de financement : ces flux ressortent à - 46,6 M€ en 2009, contre 3,8 M€ en 2008 du fait principalement de la diminution des décaissements (dividendes + 15 M€, remboursements d'emprunts + 40 M€, frais financiers et divers + 16 M€), compensé à l'inverse par un recours limité en 2009 aux émissions d'emprunts (- 120 M€).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 28,2 M€ au 1er janvier 2009 à 20,9 M€ au 31 décembre, soit une variation négative de 7,3 M€ au titre de l'exercice écoulé.

2.2 – Ressources financières

Au même titre que le deuxième semestre 2008, l'exercice 2009 aura constitué à bien des égards une période difficile sur les marchés financiers tant en termes de liquidité, de marge de crédit que de volatilité des taux d'intérêt.

2.2.1 – LIQUIDITÉ

Au cours de l'exercice 2009, le Groupe a ajusté ses encours de financement, d'une part à la hausse (+ 35,1 M€), du fait de l'avancement des opérations de développement en cours (toutes préfinancées) et d'autre part à la baisse (- 42,1 M€), des encours remboursés aux banques dans le cadre des arbitrages intervenus cette année et d'une vente réalisée en juin 2008 avec paiement différé.

Au 31 décembre 2009, le Groupe dispose de 77,8 M€ de lignes de crédit non utilisées (dont la ligne de 50 M€ accordée en 2008 à la filiale Locafimo).

2.2.2 – STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2009

La dette bancaire brute s'élève à 675,6 M€ au 31 décembre 2009, contre 682,5 M€ au 31 décembre 2008.

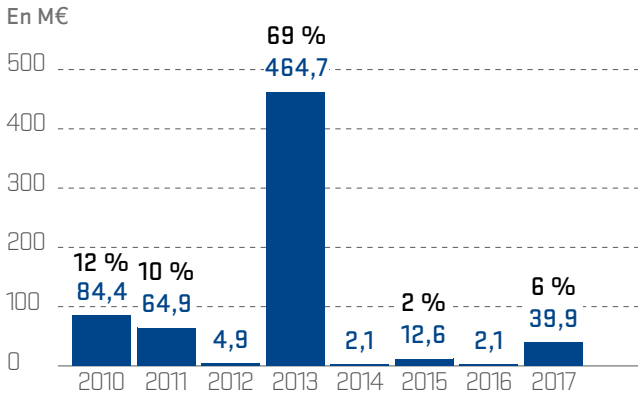
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe et les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces, s'élève à 650,8 M€ à fin 2009, contre 654 M€ à fin 2008.

En M€	31/12/2009	31/12/2008
Dette bancaire brute	675,6	682,5
Trésorerie placée	- 10,7	- 17,4
Disponibilités	- 10,1	- 10,8
Immobilisations financières (gage espèces)	- 4,0	- 0,3
DETTE BANCAIRE NETTE	**650,8**	**654,0**

Ainsi, le niveau d'endettement au 31 décembre 2009 représente 62,3 % du patrimoine dont la valeur est de 1 044,7 M€.

Dette par maturité

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2009 de 675,6 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-dessous :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à 3,3 années à fin 2009, contre 4,3 années à fin 2008.

Coût moyen de la dette

Le taux de refinancement moyen du Groupe ressort à 3,9 % fin 2009 à comparer au taux de 5,2 % en 2008 et de 4,2 % au cours du premier semestre de l'exercice. Cette évolution du coût moyen de la dette s'explique par la forte baisse des taux d'intérêt depuis octobre 2008 (de 5,29 % à 0,7 % au 31 décembre 2009 pour l'Euribor 3M), appliquée à la partie de la dette à taux variable.

2.2.3 – GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ

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

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

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

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

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

Mesure de risque de taux

Au 31 décembre 2009, la dette bancaire ressort à 675,6 M€ ; elle est constituée de 661,7 M€ de dettes émises à taux variables et de 57,7 M€ à taux fixes. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 357,1 M€, soit 54 % de la dette couverte.

Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 304,5 M€ par des instruments de cap, ce qui a permis au Groupe de bénéficier de la baisse sensible des taux d'intérêt depuis fin 2008, expliquant la réduction de plus de 25 % du coût de financement net au cours de l'exercice.

Ainsi au 31 décembre 2009, la dette est globalement couverte à hauteur de 98 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 50 points de base en 2010 aurait un impact négatif estimé à 1,6 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent. Cet impact est estimé à 3,2 M€ sur le résultat net récurrent pour une hausse moyenne de 100 points de base au cours de l'année 2010.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 1,6 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'exercice 2010.

Pour mémoire, entre le 1er octobre 2008 et fin décembre 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe est passé de 5,29 % à 0,7 %.

2.2.4 – RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE

Ratios d'endettement	2009	2008	2007
Fonds propres consolidés (M€)	345,6	418,7	471,6
Dette bancaire nette (M€)	650,8	654,0	567,7
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	188 %	156 %	120 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	62,3 %	59,2 %	52,4 %
Ratios de financement	**2009**	**2008**	**2007**
Coût moyen de la dette	3,9 %	5,2 %	5 %
Emprunt à taux fixe ou capé	98 %	91 %	99 %
Maturité de la dette	3,3 ans	4,3 ans	4 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (1)	2,4	1,5	1,9

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

Ratios de covenants bancaires

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau ci-après, pour les montants les plus significatifs au 31 décembre 2009 et par établissement bancaire prêteur.

Il compare les derniers ratios communiqués aux banques au 31 décembre 2009 (LTV = montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés, ICR = couverture des frais financiers du quatrième trimestre 2009 et des projections de frais financiers sur les trois premiers trimestres 2010 par les loyers nets du quatrième trimestre 2009 et ceux projetés sur les trois premiers trimestres 2010) à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financement visés.

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 31/12/2009

	31/12/2009	Covenants bancaires		Derniers ratios publiés		
en M€	Dette bancaire consolidée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS / AXA / Calyon / Crédit Foncier	140,5	75,0 %	170 %	54,8 %	354 %	15/06/2013
RBS / Calyon / Crédit Foncier / AXA	76,5	75,0 %	180 %	66,5 %	323 %	31/03/2010
Calyon	58,6	80,0 %	125 %	56,0 %	397 %	15/04/2011
Société Générale (50 %) Crédit Foncier (50 %)	55,6	65,0 %	110 %	59,9 %	210 %	27/03/2017
Société Générale	13,1	NA	NA	NA	NA	14/01/2015
Hypo Real Estate	331,3	72,5 %	140 %	65,5 %	382 %	30/06/2013
TOTAL	**675,6**					

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

Risques sur actions autodétenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 14 mai 2009 dont les caractéristiques sont rappelées au paragraphe 1.3 ci-avant et 5.1.2 ci-après, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 28 février 2010, soit 93 083 titres, la sensibilité du résultat à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,5 M€.

2.3 – Expertise du patrimoine et ANR

2.3.1 – PATRIMOINE DU GROUPE

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2009 par un des experts indépendants mandatés suivants : BNP Paribas Real Estate Valuation, Savills, Cushman & Wakefield Expertise et Ad Valorem Expertises.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à la rotation de deux experts pour une partie de son patrimoine. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 044,7 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 036,6 M€ d'immeubles de placement (48,1 M€ correspondant à la valorisation des immeubles en cours de construction à fin 2009 selon la norme IAS 40 révisée) et 8,1 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

Suivant les recommandations du rapport Barthes de Ruyter (rapport COB du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne), 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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

	31/12/2009		31/12/2008		Évolution	
	en M€	en %	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	545,8	52,2 %	579,7	52,9 %	- 33,9	- 5,8 %
Parcs Eiffel	309,2	29,6 %	311,1	28,4 %	- 1,9	- 0,6 %
Entrepôts	92,1	8,8 %	101,6	9,3 %	- 9,5	- 9,4 %
Locaux d'activité	60,1	5,8 %	66,3	6,0 %	- 6,1	- 9,3 %
Résidences médicalisées	37,5	3,6 %	36,8	3,4 %	0,7	1,8 %
TOTAL	**1 044,7**	**100,0 %**	**1 095,5**	**100,0 %**	**- 50,8**	**- 4,6 %**

Méthodologie retenue par les experts

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

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

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

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

Le taux de rendement 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. Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts sur la base de valeurs locatives de marchés, déduction faite des coûts de portage attachés à un délai de commercialisation évalués par les experts, et déduction faite des incentives commerciaux susceptibles d'être octroyés aux locataires potentiels.

Les taux de rendement retenus par les experts sont compris, au titre des expertises au 31 décembre 2009, entre 6,3 % et 9,5 % ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actif donné et comprennent l'impact des locaux vacants.

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

2.3.2 – ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Actif net réévalué droits compris

Afin de calculer l'actif net réévalué droits compris (ou ANR de remplacement), les immeubles sont d'abord pris pour leur valeur « droits compris », selon les expertises émises par les experts indépendants.

Jusqu'à leur livraison, les immeubles en cours de construction, et bien que porteurs de plus-values potentielles, figuraient jusqu'au 31 décembre 2008 dans les comptes consolidés, conformément aux normes IFRS, pour leur valeur de prix de revient.

Pour mémoire, les plus-values latentes sur les immeubles en cours de construction, calculées à partir des valeurs d'expertise hors droits (valeur à la livraison des immeubles) et déterminées par des experts indépendants, déduction faite des travaux restant à effectuer, étaient nulles au 31 décembre 2008 dans le calcul de l'ANR. À compter du 1er janvier 2009, selon la norme IAS 40 révisée, les immeubles en cours de construction sont comptabilisés à la juste valeur au sein de la catégorie des immeubles de placement.

L'Actif Net Réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2009, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise d'Awon Asset Management évaluée par Deloitte au 31 décembre 2009.

L'Actif Net Réévalué droits compris s'établit à 74,0 euros par action au 31 décembre 2009, contre 93,3 euros par action au 31 décembre 2008, soit une diminution de 21 %.

Actif net réévalué hors droits

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits (ou ANR de liquidation).

Les droits de mutation sont estimés par la Société 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.

Au 31 décembre 2009, les droits de mutation et autres frais de cession estimés par la Société, comparés aux droits déjà déduits des valeurs des actifs, émises par les experts immobiliers indépendants, figurant au bilan consolidé (en application des normes IFRS), génèrent un ajustement de 24,2 M€.

L'actif net réévalué hors droits (ANR de liquidation) s'établit à 70,0 euros par action au 31 décembre 2009, contre 88,5 euros au 31 décembre 2008, soit une diminution globale de 21 %.

CALCUL DE L'ANR HORS DROITS À PARTIR DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres consolidés	**345 592**	**418 675**
Plus-value sur actifs incorporels	3 751	2 729
Plus-value sur immeubles en cours de construction	0	0
Retraitement net des droits de mutation :	**24 197**	**28 714**
+ Droits déduits dans les valeurs d'actifs du bilan	45 522	53 212
- Droits et frais de cession estimés	21 325	24 498
ANR HORS DROITS	**373 540**	**450 118**
Nombre d'actions (net de l'autodétention)	5 337 582	5 085 145
ANR HORS DROITS PAR ACTIONS EN €	**70,0**	**88,5**
Variation par rapport au 31/12/2008	*- 20,9 %*	

PASSAGE DE L'ANR HORS DROITS AU 31/12/2008 À CELUI AU 31/12/2009

	En M€	Par action en €
ANR hors droits au 31/12/2008	**450,2**	**88,5**
Impact de la variation du nombre d'actions		- 4,2
Résultat récurrent de l'activité	34,9	6,5
Distribution dividendes 2009	- 13,1	- 2,5
Plus-value de cession	- 0,4	- 0,1
Valorisation des actifs immobiliers	- 88,1	- 16,5
Valorisation des instruments de couverture	- 6,6	- 1,2
Autres	- 3,5	- 0,5
ANR HORS DROITS AU 31/12/2009	**373,4**	**70,0**
Nombre d'actions (net de l'autodétention) au 31 décembre 2009 :	*5 337 582*	
Nombre d'actions (net de l'autodétention) au 31 décembre 2008 :	*5 085 145*	

2.4 – Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Au 31 décembre 2009, le total du bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 391,2 M€, contre 418,1 M€ au 31 décembre 2008.

À l'actif

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy (acquis fin 2006) et des immeubles d'Amiens et de Saint-Cloud (acquis début 2008) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2009 s'élève à 28,9 M€ et, d'autre part, des titres de participation de ses filiales (245,3 M€) et du montant des créances rattachées (52,5 M€).

La baisse de valeur des participations détenues par la Société de la Tour Eiffel s'explique par l'apport, en date du 30 novembre 2009, des parts de la SCI Vélizy Topaz à sa filiale la SAS Locafimo pour un montant de 9,4 M€ ainsi que par la constatation à fin 2009 d'une dépréciation des titres de la SAS Locafimo et de la SCI Duranne Sud, respectivement à hauteur de 11,3 M€ et 0,7 M€.

Aucune prise de participation n'est intervenue au cours de l'exercice.

Par ailleurs, les créances rattachées à des participations, représentant les financements stables assurés par la société-mère à ses filiales, ont diminué en 2009 de 6,4 M€, de 58,9 M€ en 2008 à 52,5 M€, principalement du fait de l'encaissement des dividendes remontés par les filiales.

L'évolution de l'actif circulant de 68,0 M€ à 64,2 M€ n'appelle pas de commentaires particuliers.

En 2009, le montant des actions autodétenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (95 524 actions au 31 décembre 2009, contre 107 358 au 31 décembre 2008) a enregistré une hausse nette de 0,7 M€, sous l'effet conjugué d'une reprise de provision de 1,8 M€, liée à la hausse du cours de Bourse en 2009, et d'une baisse de 1,1 M€ de valeur brute liée aux différentes cessions.

À noter la diminution du niveau de la trésorerie disponible de 15 M€ suite à la cession de valeurs mobilières de placement en fin d'exercice.

Au passif

Les capitaux propres diminuent de 308,9 M€ au 31 décembre 2008 à 285,1 M€ à fin 2009, principalement du fait de la distribution sous forme de dividendes du résultat de l'exercice 2008 pour un montant de 7,8 M€ et de la distribution de 2 euros par action, prélevée et imputée sur le poste « prime d'émission » suite à la décision de l'Assemblée générale ordinaire en date du 15 octobre 2009, pour un montant global de 10,7 M€.

Par ailleurs, le 10 juin 2009, le capital social de la société a été diminué de 223,3 M€ par réduction de la valeur nominale de 48 euros à 5 euros. Le montant de la réduction du capital, soit 223,3 M€ a été affecté à une réserve spéciale qui ne pourra être utilisée que pour l'apurement des pertes ou la réincorporation au capital.

De plus, suite au paiement du solde du dividende en action, le capital social ainsi que le poste « prime d'émission » ont été augmentés respectivement de 1,2 M€ et 3,9 M€.

L'évolution des dettes d'exploitation au cours de l'exercice se caractérise par une légère diminution de 2,1 M€, soit un montant global de 106,1 M€ à la clôture de l'exercice.

Au compte de résultat

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel, société-mère, s'élève à 7,4 M€ (contre 6,5 M€ à fin 2008), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (5,6 M€) des coûts d'investissement, de financement et des honoraires d'administration et d'asset management (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Awon Asset Management) réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses immeubles de Saint-Cloud et d'Amiens (1,8 M€).

Les charges d'exploitation (9,2 M€) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Awon Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et de frais généraux de la Société de la Tour Eiffel.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à - 1, 8 M€ au 31 décembre 2009, contre - 5,6 M€ au 31 décembre 2008.

Le résultat financier, qui s'élève à - 4,8 M€ à fin 2009 contre 33,7 M€ à fin 2008, se compose essentiellement de produits de participations, de produits sur créances rattachées à ces participations, de produits nets de placement de trésorerie et de charges financières nettes sur dettes intragroupes et financements bancaires, ainsi que d'une dépréciation des titres autodétenus.

Au 31 décembre 2008, le résultat comprenait notamment la remontée de 80 % du résultat de 19,4 M€ de la SCI Massy Campus 2 (issu de la plus-value enregistrée à l'occasion de la vente de son immeuble) et 11,1 M€ de remontée de résultat de Locafimo (issu de plus-values antérieures et de résultat courant).

Au 31 décembre 2009, le résultat financier est en perte en raison non seulement de l'absence de remontée de résultat issu de plus-values, mais aussi du fait des dépréciations de titres de participations à hauteur de 12,0 M€, consécutivement à la baisse de la valeur de marché des immeubles détenus par ces filiales.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de - 4,1 M€, lié à la moins value enregistrée lors de l'apport des titres de la SCI Vélizy Topaz à la SAS Locafimo, le résultat net se solde par une perte de 10,7 M€, contre un bénéfice de 28,2 M€ à la clôture de l'exercice 2008.

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

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

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

2.5 – Activités des principales filiales

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

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés, notamment le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos à fin 2009.

Nous avons également présenté les prises de participations réalisées en 2009 dans le chapitre « Activité et faits marquants ».

Au 31 décembre 2009, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait 25 sociétés (à l'exclusion de la Société de la Tour Eiffel) contrôlées à 100 % selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. Parmi ces 25 filiales, 24 sont des sociétés immobilières, et une à une activité de prestation de services et de conseil, la SNC Awon Asset Management.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

2.6 – Activité en matière de recherche et de développement

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

2.7 – Délais de paiement

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

DETTES FOURNISSEURS (EN €)

Exercice 2009	Factures à 30 jours	Factures à 45 jours	Factures à 60 jours	Autres délais	Total
Factures 2009	119 772,02	48 066,92		52,09	167 891,03
Fournisseurs factures non parvenues				1 624 440,48	1 624 440,48
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	**119 772,02**	**48 066,92**	**-**	**1 624 492,57**	**1 792 331,51**

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

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

Marc Allez, Administrateur
Adresse personnelle : 109 avenue Général Guisan, 1009 Pully - Suisse

Renaud Haberkorn, Administrateur
Adresse personnelle : 53 av. Bosquet, 75007 Paris

Aimery Langlois-Meurinne, Administrateur
Adresse personnelle : 8 rue de l'Hôtel de Ville, 1204 Genève - Suisse

Le Conseil est composé pour plus de la moitié d'Administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008. 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 3.5 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 prestation 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 six Administrateurs indépendants sur un total de neuf Administrateurs. Les Administrateurs indépendants n'ont aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte, hormis les jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.5 ci-après.

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

Néanmoins, le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un Comité d'audit et d'un Comité des rémunérations qui ont un rôle consultatif.

3.3 – Mandats exercés par les dirigeants en 2009

MARK INCH

Né le 12 février 1950 à Edimbourg (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 2009 :
Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
Gérant, Bluebird Investissements SARL
Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières
Director, Eiffel Holding Limited
Director, Eiffel Management Limited

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Gérant, Bluebird Holding SARL (jusqu'au 29/12/09)
Gérant, SNC Albion
Président-Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U.
Administrateur délégué, Albion Development SA
Gérant, SNC Cergy La Bastide
Gérant, SNC Manufacture Colbert
Director, Douglasshire International Holding BV

ROBERT GUY WATERLAND

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

Fonction principale exercée dans la Société :
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 2009 :
Président de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel
Président, SAS Locafimo
Gérant, SCI du 153, avenue Jean-Jaurès
Gérant, SCI Arman F02
Gérant, SCI des Berges de l'Ourcq
Gérant, SCI Caen Colombelles
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 Nowa
Gérant, SCI Porte des Lilas
Gérant, SCI Rueil National
Gérant, SCI Vélizy Topaz (anciennement : Daumesnil d'Études et de Promotion Sodeprom)
Gérant, SCI Arman Ampère

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
Gérant, SNC Awon Participations – SNTP
Gérant, SC Layla

Autres mandats et fonctions expirées exercées au cours des cinq dernières années :
Administrateur, ORIE
Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement
Gérant, SNC Albion
Gérant, SCI Champigny Carnot
Gérant, SCI Massy Campus 2
Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U.
Président, SAS Parcoval
Président, ORIE
Gérant, SNC Awon Asset Management
Gérant, SNC Cergy La Bastide
Gérant, SNC Manufacture Colbert
Directeur général, Awon Conseil
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 (renouvellement lors de l'Assemblée générale du 27 mars 2008)

Année d'échéance du mandat : 2011

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2009
Président du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
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 :

Liquidateur, La Salamandre Investissements France (mandat échu en 2009)
Président du Conseil de surveillance de France Abonnements (jusqu'en juin 2005), puis membre du Conseil de surveillance de France Abonnements jusqu'en décembre 2005
Représentant permanent de France Abonnements au Conseil d'administration d'ADLPartner jusqu'en décembre 2005
Administrateur, ADLPartner Italia
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 (renouvellement lors de l'Assemblée générale du 27 mars 2008)

Année d'échéance du mandat : 2011

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2009 :
Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel
Président du Comité des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :

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

MARC ALLEZ

Né le 21 avril 1937 à Paris 8e
Adresse : 109 avenue Général Guisan, 1009 Pully, Suisse

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 27 mars 2008

Année d'échéance du mandat : 2011

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2009 :
Membre du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel
Membre du Comité des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
Notaire honoraire
Administrateur depuis 1999 de la société Les Éditions P. Amaury

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

PHILIPPE PROUILLAC

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

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 12 février 2008

Année d'échéance du mandat : 2010

Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2009 :
Membre du Comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel
Membre du Comité des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
Administrateur gérant de la société CIPA

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Administrateur et Directeur général d'Aareal Bank France
Président de la Banque Mansart
Président d'Atisreal Expertise
Président d'Atisreal Consult

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 2009 :
Directeur financier, SNC Awon Asset Management

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

RENAUD HABERKORN

Né le 23 février 1971 à Neuilly-sur-Seine
Adresse : 53 av. Bosquet, 75007 Paris

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 14 mai 2009

Année d'échéance du mandat : 2012

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
Administrateur, Grove International Investors UK Limited
Membre du Comité d'Investissement, Redwood Grove International
Membre du Comité d'Investissement, Captiva 2 SCA et Captiva SCA
Administrateur, Hellenic BV
Administrateur, Nowe Ogrody
Administrateur Conseil de Surveillance, Coöperatieve Redwood Grove International U.A.
Administrateur, Cypress Grove International.D Coöperatief U.A.
Administrateur, Cypress Grove International.E Coöperatief U.A.
Administrateur, Karta Realty Limited
Administrateur, Newswanlake B.V
Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding B.V.
Administrateur, Polish Investments Real Estate Holding II B.V.

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Administrateur, Douglasshire International Holding BV
Administrateur / Président, Spazio Industriale BV
Administrateur / Président, Spazio Industriale 1 Srl
Administrateur / Président, Spazio Industriale 2 Srl
Administrateur / Président, Spazio Industriale 3 Srl
Administrateur, Induxia Srl
Administrateur, Med Group Leisure Investment BV
Administrateur, IXIS Capital Partners Ltd
Administrateur Conseil de Surveillance, Event Hospitality Group BV
Administrateur, SI Real Estate Holding B.V.

AIMERY LANGLOIS-MEURINNE

Né le 27 mai 1943 à Paris
Adresse : 8 rue de l'Hôtel de Ville, 1204 Genève, Suisse

Fonction principale exercée dans la Société :
Administrateur

Date de nomination : 15 octobre 2009

Année d'échéance du mandat : 2012

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2009 :
Administrateur - Directeur général, Pargesa Holding SA
Président du Conseil d'administration, Imerys SA
Administrateur, Groupe Bruxelles Lambert
Administrateur, IDI
Administrateur, Pargesa Netherlands
Administrateur, Pargesa Luxembourg

Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :
Administrateur, Club Méditerranée (mandat échu en 2009)
Administrateur, Eiffage (mandat échu en 2008)
Administrateur, Sagard (mandat échu en 2007)
Administrateur, Pai Partners (mandat échu en 2007)
Administrateur, Pascal Investment Advisers (mandat échu en 2007)

3.4 – Comités spécialisés

Le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un Comité d'audit et d'un Comité des rémunérations, au rôle consultatif. Les membres de ces comités sont également Administrateurs indépendants.

Le Comité d'audit a pour mission principale i) de contrôler les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et ii) de vérifier que la société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société. Ce comité est constitué de trois membres : Monsieur Michel Gauthier, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac.

Le Comité des rémunérations a pour mission principale de s'assurer que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la société. Ce comité est constitué de trois membres : Monsieur Claude Marin, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac.

3.5 – Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature

TABLEAU 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Mark Inch, Président-Directeur général [1]	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	140 000 €	120 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	50 452 €	144 553 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	**190 452 €**	**284 553 €**

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestation de services et perçoit à ce titre un montant annuel de 670 000 euros. La conclusion de cette convention, visée aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006. Il est précisé que cette convention est soumise à un préavis de deux années.

Robert Waterland, Directeur général délégué	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	638 471 €	618 986 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	50 452 €	144 536 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	**688 923 €**	**763 522 €**

Jérôme Descamps, Directeur général délégué	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	240 033 €	226 328 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	26 603 €	84 209 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	**266 636 €**	**310 537 €**

TABLEAU 2
Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2009	
Mark Inch, Président-Directeur général [1]	**dus**	**versés**	**dus**	**versés**
Rémunération fixe	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Rémunération variable	na	na	na	na
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	20 000 €	20 000 €	0	0
Avantages en nature	na	na	na	na
TOTAL	**140 000 €**	**140 000 €**	**120 000 €**	**120 000 €**

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestation de services et perçoit à ce titre un montant annuel de 670 000 euros. La conclusion de cette convention, visée aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006.

	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2009	
Robert Waterland, Directeur général délégué [2]	**dus**	**versés**	**dus**	**versés**
Rémunération fixe				
- en tant que Directeur général délégué	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
- en tant que Directeur de l'Immobilier	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €
Rémunération variable	na	na	na	na
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	20 000 €	20 000 €	0	0
Avantages en nature	18 471 €	18 471 €	18 986 €	18 986 €
dont :				
assurance GAN	*16 960 €*	*16 960 €*	*17 362 €*	*17 362 €*
voiture	*1 477 €*	*1 477 €*	*1 590 €*	*1 590 €*
téléphone portable	*34 €*	*34 €*	*34 €*	*34 €*
TOTAL	**638 471 €**	**638 471 €**	**618 986 €**	**618 986 €**

(2) Le contrat de travail de Directeur de l'Immobilier de Monsieur Robert Waterland prévoit les indemnités de licenciement et de préavis suivantes :
- indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle de douze mois subordonnée, pour la part excédant celle prévue par la Convention collective, à la condition de performance suivante : une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices,
- indemnité de préavis de vingt-quatre mois en cas de licenciement, si dispense est faite à Monsieur Robert Waterland d'effectuer ce préavis. Le montant total de l'indemnité qui serait versée à Monsieur Robert Waterland est plafonné à deux ans de rémunération (fixe et variable).

	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2009	
Jérôme Descamps, Directeur général délégué [3]	**dus**	**versés**	**dus**	**versés**
Rémunération fixe	165 000 €	165 000 €	171 295 €	171 295 €
Rémunération variable [4]	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €
Rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
Jetons de présence	20 000 €	20 000 €	0	0
Avantages en nature (téléphone portable)	33 €	33 €	33 €	33 €
TOTAL	**240 033 €**	**240 033 €**	**226 328 €**	**226 328 €**

(3) Rémunération versée par Awon Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de Directeur financier.
(4) Cette rémunération variable est prévue par le contrat de travail conclu avec Awon Asset Management antérieurement au mandat social. Elle tient compte de la performance individuelle et la réalisation d'objectifs au cours de l'exercice écoulé.

TABLEAU 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres du Conseil	Montants attribués en 2008	Montants attribués en 2009
Allez Marc		
Jetons de présence	20 000 €	21 000 €
Rémunération en tant que membre du Comité d'audit	1 250 €	-
Rémunération en tant que membre du Comité des rémunérations	1 250 €	-
Gauthier Michel		
Jetons de présence	20 000 €	21 000 €
Rémunération en tant que Président du Comité d'audit	2 500 €	-
Marin Claude		
Jetons de présence	20 000 €	21 000 €
Rémunération en tant que Président du Comité des rémunérations	2 500 €	-
Prouillac Philippe		
Jetons de présence	20 000 €	21 000 €
Rémunération en tant que membre du Comité d'audit	1 250 €	-
Rémunération en tant que membre du Comité des rémunérations	1 250 €	-
Haberkorn Renaud [(a)]		
Jetons de présence		13 000 €
Langlois-Meurinne Aimery [(a)]		
Jetons de présence		3 000 €
TOTAL	**90 000 €**	**100 000 €**

(a) Nomination en qualité d'Administrateur en 2009.

TABLEAU 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Mark Inch	N° 8 15/10/09	Souscription	144 553 €	8 583	48,08 €	Du 15/10/09 au 15/10/14
Robert Waterland	N° 8 15/10/09	Souscription	144 536 €	8 582	48,08 €	Du 15/10/09 au 15/10/14
Jérôme Descamps	N° 8 15/10/09	Souscription	84 209 €	5 000	48,08 €	Du 15/10/09 au 15/10/14
TOTAL			**373 298 €**	**22 165**		

Les bénéficiaires, en leur qualité de dirigeants, seront tenus de conserver au nominatif le tiers des actions jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

TABLEAU 5

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

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	Numéro et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Mark Inch	na	Néant	na
Robert Waterland	na	Néant	na
Jérôme Descamps	na	Néant	na
TOTAL		**Néant**	

TABLEAU 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Actions de performance attribuées par l'Assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Mark Inch		0	0			
Robert Waterland		0	0			
Jérôme Descamps		0	0			

TABLEAU 7

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social [1]

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2009 [1]	Conditions d'acquisition
Mark Inch	Plan n° 3 12/02/2007	500	-
	Plan n° 4 16/10/2007	3.000	-
Robert Waterland	Plan n° 3 12/02/2007	500	-
	Plan n° 4 16/10/2007	3.000	-
Jérôme Descamps	Plan n° 3 12/02/2007	100	-
	Plan n° 4 16/10/2007	800	-

(1) Actions gratuites acquises par les bénéficiaires au cours de l'exercice et qui doivent être conservées par les bénéficiaires pendant un délai de deux ans ; à l'expiration de ce délai de deux ans, les bénéficiaires seront tenus, en tant que dirigeants, de conserver au nominal le tiers des actions reçues jusqu'à la cessation de leur mandat social.

TABLEAU 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

information sur les options de souscription ou d'achat

	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 5	Plan n° 6	Plan n° 7	Plan n° 8
Date d'assemblée	12/05/05	12/05/05	12/05/05	17/05/06	17/05/06	29/03/07	29/03/07	29/03/07
Date du Conseil d'administration	26/12/05	22/03/06	17/05/06	14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08	15/10/09
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	115 689 (1)	29 594 (1)	11 103 (1)	137 314 (1)	24 182 (1)	26 931 (1)	26 946 (1)	27 165
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux	*110 547* (1)	*26 999* (1)	*0*	*111 553* (1)	*18 099* (1)	*20 199* (1)	*22 293* (1)	*22 165*
Mark Inch	*52 679* (1)	*12 202* (1)		*51 885* (1)	*6 787* (1)	*6 733* (1)	*8 821* (1)	*8 583*
Robert Waterland	*52 679* (1)	*12 202* (1)		*51 885* (1)	*6 787* (1)	*6 733* (1)	*8 821* (1)	*8 582*
Jérôme Descamps	*5 189* (1)	*2 595* (1)		*7 783* (1)	*4 525* (1)	*6 733* (1)	*4 651* (1)	*5 000*
Point de départ d'exercice des options								
Mark Inch	26/12/05	22/03/06		14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08	15/10/09
Robert Waterland	26/12/05	22/03/06		14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08	15/10/09
Jérôme Descamps	26/12/06	22/03/07		14/09/07	29/03/08	16/10/07	11/12/08	15/10/09
Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot	26/12/06	22/03/07		14/09/07	29/03/08	16/10/07	11/12/08	15/10/09
Personnel cadre			17/05/06	14/09/07				
Personnel non cadre			17/05/06	14/09/06	29/03/07			
Date d'expiration	26/12/10	22/03/11	17/05/11	14/09/11	29/03/12	16/10/12	11/12/13	15/10/14
Prix de souscription ou d'achat	65,95 € (1)	80,73 € (1)	84,59 € (1)	96,41 € (1)	119,96 € (1)	111,15 € (1)	34,39 € (1)	48,08 €
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)								
Jérôme Descamps	*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*	*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*		*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*	*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*			
Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot	*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*	*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*		*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*	*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*			
Personnel cadre				*Options exerçables par tranche de 25 % maximum*				
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2009	1 250	0	1 500	0	0	0	0	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	0	0	0	2 250	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	114 439 (1)	29 594 (1)	9 603 (1)	135 064 (1)	24 182 (1)	26 931 (1)	26 946 (1)	27 165

(1) La distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009 a entraîné l'ajustement par le Conseil d'administration du nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et/ou salariés. Cet ajustement a été réalisé selon la parité découlant du calcul suivant :
Valeur de l'action avant la distribution diminuée de la somme distribuée
Valeur de l'action avant la distribution
étant précisé que :
- la valeur de l'action est égale à la moyenne des cours des cinq dernières séances de Bourse qui précèdent le jour de la distribution,
- le jour de la distribution de la prime d'émission est fixé au 27 octobre 2009,
et de telle sorte que le total du prix de souscription ou d'achat reste constant.

TABLEAU 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan n° 8
Options consenties durant l'exercice par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	5 000	48,08€	5 000
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	Néant	Néant

TABLEAU 10

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Mark Inch Président-Directeur général date début mandat 2003 date fin de mandat 2010		X		X		X		X
Robert Waterland Directeur général délégué date début mandat 2003 date fin de mandat 2010	X			X	X (1)			X
Jérôme Descamps Directeur général délégué date début mandat 2003 date fin de mandat 2010	X (2)			X		X		X

(1) Le contrat de travail de Directeur de l'Immobilier de Monsieur Robert Waterland prévoit les indemnités de licenciement et de préavis suivantes :
- indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle de douze mois subordonnée, pour la part excédant celle prévue par la Convention collective, à la condition de performance suivante : une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices,
- indemnité de préavis de vingt-quatre mois en cas de licenciement, si dispense est faite à Monsieur Robert Waterland d'effectuer ce préavis.
Le montant total de l'indemnité qui serait versée à Monsieur Robert Waterland est plafonné à deux ans de rémunération (fixe et variable).
(2) Avec une filiale.

4 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

4.1 – Événements postérieurs à la clôture

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2010 et la séance du Conseil d'Administration arrêtant le présent document :

- Extension du site de Vitrolles : signature d'un contrat de promotion immobilière, le 28 janvier 2010, en vue de la réalisation, à la demande du locataire La Poste, d'une extension d'environ 2 500 m². Cette opération est assortie d'un nouveau bail de neuf ans ferme.
- Immeuble Lyon Comap : cet immeuble a fait l'objet d'une promesse de vente le 2 février 2010, la vente devant être conclue début avril.

Par ailleurs, il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2009.

4.2 – Perspectives

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2009 et compte tenu d'une hypothèse d'indexation négative de 3 %, sera au minimum de 75 millions d'euros en 2010.

La Société de la Tour Eiffel poursuivra également la valorisation de ses immeubles en cours de construction (préfinancés) à livrer en 2010 (immeubles à Chartres et le Topaz à Vélizy).

Elle s'efforcera également de continuer à pérenniser et à sécuriser ses revenus locatifs existants, ainsi qu'à les optimiser en commercialisant le solde des immeubles récemment livrés, Energy II à Vélizy et le Bourget.

Le Groupe compte bien poursuivre sa croissance organique liée à ses réserves foncières principalement situées dans les parcs d'affaires (40 000 m²), sur le site Massy Ampère (65 000 m²) dont les contacts potentiels pourraient déboucher à moyen terme, sur certaines messageries louées à La Poste et autres résidences médicalisées.

La Société compte encore procéder en 2010 à de nouveaux arbitrages ciblés de son patrimoine, en fonction des conditions de marché, et stabiliser les valeurs de son patrimoine à périmètre constant.

L'objectif est de maintenir de façon pérenne la politique de distribution aux actionnaires d'un revenu régulier, en ligne avec l'évolution du cash-flow courant par action.

Sur un plan corporate, les équipes de la Société de la Tour Eiffel finaliseront le refinancement de la ligne corporate arrivant à échéance le 31 mars 2010 et veilleront à adapter la stratégie de couverture de taux du financement à l'évolution des taux d'intérêt en 2010.

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 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.

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.

Dans un contexte global de crise 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 de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés (caps et swaps) pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées.

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

Au 31 décembre 2009, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 675,6 M€, composée de 357,1 M€ à taux fixe (dont 299,4 M€ couverts par des swap) et 318,5 M€ à taux variable, ce dernier étant couvert à hauteur de 304,5 M€ par des contrats de cap. Ainsi, au 31 décembre 2009, la dette est globalement couverte à hauteur de 98 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base au cours de l'année 2010 aurait un impact négatif estimé de 3,2 M€ sur le résultat net récurrent.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 1,6 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'année 2010.

Pour mémoire, entre le 1er octobre 2008 et le 31 décembre 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe, est passé de 5,29 % à 0,7 %.

Risques sur actions autodétenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 14 mai 2009 dont les caractéristiques sont rappelées au paragraphe 1.3 ci-avant et 5.1.2 ci-après, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 28 février 2010, soit 93 083 titres, la sensibilité du résultat social à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,5 M€.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

Une nouvelle ligne de liquidité de 56 M€ a été offerte en 2008 sous conditions ; les conditions ont été levées en 2009 et le montant alloué ramené à près de 50 M€. 100 % de celui-ci était disponible au 31 décembre 2009.

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

Ces cas sont, notamment, le défaut de paiement d'un montant dû, le non-respect de certains ratios financiers, le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales, l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ; la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ; le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements, du défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu, la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés

par des sommes tirées sur le contrat-cadre; l'existence de procédures collectives ; la dissolution ; la fusion non autorisée par le prêteur ; la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ; l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée, la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ; la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ; les réserves des Commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat-cadre.

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

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés.
- Ratio ICR : couverture des frais financiers du quatrième trimestre 2009 et des projections de frais financiers sur les trois premiers trimestres 2010 par les loyers nets du quatrième trimestre 2009 et ceux projetés sur les trois premiers trimestres 2010.

FINANCEMENT ET COVENANTS BANCAIRES AU 31/12/2009

	31/12/2009	Covenants bancaires		Derniers ratios publiés		
en M€	Dette bancaire consolidée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS/AXA/Calyon/ Crédit Foncier	140,5	75,0 %	170 %	54,8 %	354 %	15/06/2013
RBS/Calyon Crédit Foncier/AXA	76,5	75,0 %	180 %	66,5 %	323 %	31/03/2010
Calyon	58,6	80,0 %	125 %	56,0 %	397 %	15/04/2011
Société Générale (50 %) Crédit Foncier (50 %)	55,6	65,0 %	110 %	59,9 %	210 %	27/03/2017
Société Générale	13,1	NA	NA	NA	NA	14/01/2015
Hypo Real Estate	331,3	72,5 %	140 %	65,5 %	382 %	30/06/2013
TOTAL	**675,6**					

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

Risques liés à l'évolution de l'environnement économique

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux 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 la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou tout indice applicable à l'évolution des loyers quittancés.

La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande dans le secteur d'activité au sein duquel opère le Groupe et, par là même, les besoins de développement de son parc d'immeubles de bureaux 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 diminuer, maintenir ou augmenter les loyers à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction à la fois de l'évolution de l'offre et de la demande et du marché, 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 peuvent donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution négative.

À titre indicatif, le taux de vacance du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2009 s'établit à 10,5 %. Compte tenu des prévisions économiques au cours de l'exercice 2010, ce taux de vacance pourrait augmenter.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

Dans un contexte marqué par la crise financière et la rareté des financements à des conditions acceptables, et face à cette concurrence multiple, le Groupe a volontairement décidé de marquer le pas sur sa stratégie de développement à court terme, 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 est susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité du Groupe dépend en partie de la disponibilité à l'achat d'actifs immobiliers offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement et de superficie.

Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

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

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

L'analyse de sensibilité de notre patrimoine consiste à calculer, à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009, leur variation sur la seule approche par capitalisation des revenus nets, selon l'hypothèse d'une variation des taux de rendement retenus par les experts à la fois positive et négative de 25 bp et 50 bp, soit - 0,50 %, - 0,25 %, + 0,25 % et + 0,50 %.

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

1) Pour une hausse de 25 et 50 bp, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 diminuerait respectivement de 3,5 % et 6,5 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de valeur en résultat consolidé respectivement de - 36 M€ et - 67 M€.

2) Pour une baisse de 25 et 50 bp, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 augmenterait respectivement de 3 % et 6,7 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de valeur en résultat consolidé respectivement de + 32 M€ et + 69 M€.

En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de la Société, le respect de ses ratio-financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment dépendants du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille ; en appliquant les résultats en valeur de marché des deux hypothèses de hausse de taux (ci-dessous mentionnées) au calcul des covenants bancaires établi au 31 décembre 2009, le niveau de ces nouveaux ratios de covenants bancaires serait toujours conforme à l'ensemble des engagements de la société au titre de chacun de ses contrats de financement.

Les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses qui correspondent, à la date d'établissement des expertises, à la meilleure estimation possible.

Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

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

Risques juridiques

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

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

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

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

Dépendance à l'égard de brevets ou licences

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

Concernant le label « Parc Eiffel® », outre la protection accordée par le biais d'actions en concurrence déloyale et/ou en parasitisme, le label « Parc Eiffel® » est protégé contre l'utilisation des tiers depuis 1998 par le dépôt de cinq marques communautaires et françaises : lors

du dépôt de la marque Parc Eiffel aucune opposition de la part de tiers n'a été formulée. En conséquence la Société de la Tour Eiffel est la seule société à pouvoir exploiter la marque depuis 1998.

Concernant les marques Tour Eiffel et Burj Eiffel cédées en 2007 à la société Fanar (ayant pour nouvelle dénomination Eiffel Holding), celles-ci sont protégées depuis 2007 aux Émirats arabes unis par huit dépôts de marques nationales en classes 36, 37, 41, 43. Toutefois, en cas de cession totale ou partielle de ces marques nationales par la société Eiffel Holding, celle-ci devra accorder préalablement un droit de préemption à la Société de la Tour Eiffel.

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

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

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

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

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cession de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % (taux porté à 19 % pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit 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 %. De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de finances pour 2009 (« SIIC 5 »), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

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

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

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

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

   En outre, la Loi de finances pour 2009 prévoit qu'en cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées aux taux réduits de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19 % des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé.

La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

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

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 doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes distribués depuis le 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement 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.

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

Risques liés à la réglementation fiscale

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

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

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

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de 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 liés aux évolutions en matière de développement durable

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

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

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

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

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 a priori de réduire le risque d'insolvabilité.

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

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif 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 certain impact 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 2009, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

N°	Locataires	immeubles	% total des loyers 2009
1	La Poste	13 immeubles + immeuble Millénaire Locafimo + immeuble Cadéra Sud + parc des Tanneries à Strasbourg	15 %
2	Alstom	Massy + Nancy + parc du Perray + parc des Tanneries	7 %
3	C&S Communication	Le Plessis-Robinson	5 %
4	NXP	Caen	4 %
5	Air Liquide	Champigny + parc du Perray	4 %
6	Ministère de l'intérieur	Asnières Quai Dervaux	4 %
7	Medica	4 Résidences Médicalisées	3 %
8	Soletanche (Vinci)	Rueil-Malmaison	3 %
9	Gefco	Sochaux	2 %
10	Atos	Aubervilliers	2 %
11	DRASS DDASS	PC Millénaire Parcoval	2 %
12	Conseil Général de Seine-Saint-Denis	Bobigny	2 %
13	Centre des Momuments Nationaux	Paris – Porte des Lilas	2 %
14	Schneider	Grenoble Polytec + parc du golf (2 baux) + Viséo	1 %
15	Colt	Malakoff + Aubervilliers	1 %
16	VCF	Saint-Cloud	1 %
17	Divers	Divers (< 1 % par locataires)	42 %
TOTAL			**100 %**

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

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

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

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

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

Le Groupe dépend de certains dirigeants clés 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.

Risque de dépendance à l'égard des property managers

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

Assurances et couverture des risques

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

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

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

Le montant global des primes d'assurance acquittées en 2009 est de 1 700 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances « Multirisques Immeubles » : 1 070 K€
- Assurances « Dommages Ouvrages » et « Tout Risque Constructeur » 60 K€
- Assurances « Responsabilité Civile » : 530 K€
- Autres assurances 40 K€

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

Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

5 – ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.1 – Informations relatives au capital

5.1.1 – 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*	_	_	_	249 264 144 €	_	5 193 003	48 €
Situation au 31 décembre 2008	_	_	_	249 264 144 €	_	5 193 003	48 €
10 juin 2009	Réduction de capital	223 299 129 €	_	25 965 015 €	_	5 193 003	5 €
10 juin 2009	Augmentation de capital	1 200 165 €	3 922 139 €	27 165 180 €	240 033	5 433 036	5 €
27 octobre 2009	Distribution d'une partie de la prime d'émission	-	(10 677 220 €)	27 165 180 €	_	5 433 036	5 €
Situation au 31 décembre 2009	_	_	_	27 165 180 €	_	5 433 036	5 €

** Après exercice d'options de souscription d'actions réalisé en 2007.*

5.1.2 – OPÉRATIONS D'ACHAT D'ACTIONS

Nous vous communiquons ci-dessous les informations visées à l'article L. 225-100 du Code de commerce relatives au programme de rachat d'actions mis en place le 23 septembre 2008, qui a pour objet :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de services 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 ;
- de 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 ;
- de procéder à des remises d'actions en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Un nouveau programme de rachat d'actions a été mis en place le 12 juin 2009 avec pour objet :

- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions, ou des créances convertibles en actions,
- de réaliser des opérations de croissance externe,
- de procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société,
- ou de les annuler.

BILAN 2009 PROGRAMME DE RACHAT

	Quantité	Cours moyen	Total
Achats	164 300	33,49 €	5 502 331,36 €
Vente	166 384	32,75 €	5 449 591,66 €
Transferts	9 750		
Frais de négociation			405,30 €

Nombre des actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice : 95 524

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 7 468 066 32 euros (valeur par action : 78,18 euros)

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

Nombre des actions utilisées : 9 750

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

Prochain programme de rachat d'actions

Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale qui se tiendra le 20 mai 2010 d'autoriser le Conseil d'administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social par l'Assemblée générale ;
- de disposer d'actions pouvant être émises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises ;
- de disposer d'actions lui permettant la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- de disposer d'actions pouvant être conservées et ultérieurement remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (y compris les prises ou accroissements de participations sans pouvoir excéder la limite fixée par l'article L. 225-209 du Code de commerce dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport) ;

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- de mettre en œuvre toute nouvelle pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions proposées à l'Assemblée générale du 20 mai 2010 seront les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat sera autorisé : 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel ;
- prix maximum d'achat : 90 euros par action ;
- durée du programme : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée générale du 20 mai 2010, soit jusqu'au 20 novembre 2011.

Répartition par objectif des titres de capital détenus au 28 février 2010 :

- contrat de liquidité : 489 actions
- attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites : 92 594 actions
- le cas échéant, opérations de croissance externe : néant

5.2 – Actionnariat du Groupe

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2009

- Fortis Investment Management S.A., pour le compte de fonds et de gestion dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 5 janvier 2009.
- Fortis Investment Management S.A. (1) a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 15 mai 2009.
- Eiffel Holding Limited, Monsieur et Madame Mark Inch, agissant à titre direct et indirect par l'intermédiaire des sociétés Bluebird Holding SARL et Bluebird Investissements SARL, et Monsieur et Madame Robert Waterland, ont déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 22 mai 2009.
- Eiffel Holding Limited, Monsieur et Madame Mark Inch, agissant à titre direct et indirect par l'intermédiaire des sociétés Bluebird Holding SARL et Bluebird Investissements SARL, et Monsieur et Madame Robert Waterland, ont déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 12 juin 2009.
- Sumitomo Mitsui Asset Management Co. Ltd, contrôlée par la société de droit japonais Sumitomo Life Insurance Company, a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 16 septembre 2009.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2009

- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/20e du capital ou des droits de vote : ING Clarion, Nomura Asset Management Co. Ltd, DLIBJ Asset Management Co. Ltd (2), Fortis Investment Management SA (1).
- Personnes possédant, directement ou indirectement, plus du 1/10e du capital ou des droits de vote : Eiffel Holding Ltd (3).

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

Il n'existe pas de droits de vote double.

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

À la connaissance de la Société, au cours des exercices 2007, 2008 et 2009 :

- 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 %.

(1) Agissant pour le compte de SICAV et de clients sous mandats institutionnels dont elle assure la gestion.
(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.
(3) Incluant les actions détenues par les personnes agissant de concert.

- 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. Puis elle a déclaré avoir franchi le seuil de 10 % du capital à la date du 1er avril 2008.
- Sumitomo Mitsui Asset Management Co. Ltd a déclaré avoir franchi en hausse, le 17 juillet 2008, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 260 098 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,0086 % du capital et des droits de vote. Puis cette société a déclaré avoir franchi en baisse, le 27 août 2008, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société, puis l'avoir franchi en hausse le 1er septembre 2008.
- 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.
- 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.
- Fortis Investment Management a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 1er avril 2008, ce franchissement résultant de la consolidation des positions des sociétés de gestion Fortis Investments Management et ABN AMRO Asset Management à la suite de leur fusion en date du 1er avril 2008.
- Fortis Investment Management S.A., pour le compte de fonds et de gestion dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 5 janvier 2009.
- Fortis Investment Management S.A. (1) a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 15 mai 2009.

- Eiffel Holding Limited, Monsieur et Madame Mark Inch, agissant à titre direct et indirect par l'intermédiaire des sociétés Bluebird Holding SARL et Bluebird Investissements SARL, et Monsieur et Madame Robert Waterland, ont déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 22 mai 2009.
- Eiffel Holding Limited, Monsieur et Madame Mark Inch, agissant à titre direct et indirect par l'intermédiaire des sociétés Bluebird Holding SARL et Bluebird Investissements SARL, et Monsieur et Madame Robert Waterland, ont déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 12 juin 2009.
- Sumitomo Mitsui Asset Management Co. Ltd, contrôlée par la société de droit japonais Sumitomo Life Insurance Company, a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 16 septembre 2009.

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

Situation au 31/12/2009	Situation au 31/12/2008	Situation au 31/12/2007
- Eiffel Holding Ltd *	- Eiffel Holding Ltd * - Fortis Investment Management France	Eiffel Holding Ltd *
- ING Clarion - Nomura Asset Management Co Ltd - DLIBJ Asset Management Co Ltd - Fortis Investment Management SA	- ING Clarion - Nomura Asset Management Co Ltd - DLIBJ Asset Management Co Ltd - Sumitomo Mitsui Asset Management Co Ltd	- ING Clarion - Fortis Investment Management France - Nomura Asset Management Co Ltd - DLIBJ Asset Management Co Ltd

** Société contrôlée majoritairement par Monsieur Mark Inch, Président-Directeur général de la Société de la Tour Eiffel, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel.*

Répartition du capital par catégorie d'actionnaire sur trois ans

Actionnariat	Situation au 31/12/2009			Situation au 31/12/2008			Situation au 31/12/2007		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote [1]	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote [1]	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Mark Inch et famille (direct et indirect) *résidents*	28 113	0,52	0,52	20 601	0,40	0,40	5 416	0,10	0,10
Robert Waterland et famille *résidents*	16 277	0,3	0,3	12 075	0,23	0,23	3 737	0,07	0,07
Jérôme Descamps *résident*	3 034	0,06	0,06	2 000	0,04	0,04	600	0,01	0,01
Eiffel Holding Ltd [2] *non résident*	516 567	9,51	9,51	506 000	9,74	9,74	524 843	10,11	10,11
Total dirigeants et sociétés contrôlées	**563 991**	**10,38**	**10.38**	**540 676**	**10,41**	**10,41**	**534 596**	**10,30**	**10,30**
Autodétention	95 524	1,76	1,76	107 358	2,07	2,07	65 744	1,27	1,27
Public	4 773 521	87,86	87,86	4 544 969	87,52	87,52	4 592 663	88,43	88,43
TOTAL ACTIONS	**5 433 036**	**100**	**100**	**5 193 003**	**100**	**100**	**5 193 003**	**100**	**100**

(1) Pourcentage théorique de droits de vote.
(2) Société contrôlée par Mark Inch et Robert Waterland, venue aux droits d'Osiris Gestion de Entidades SLU.

5.3 – Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

Exercice	Dividende	Nombre d'actions	Nominal
2004	1,57 €	2 538 270	48 €
2005	acompte 2,00 €	2 538 270	48 €
2005	0,85 €	5 076 540	48 €
2006	acompte 1,15 €	5 190 253	48 €
2006	acompte 2,50 €	5 190 253	48 €
2006	2,50 €	5 192 933	48 €
2007	acompte 3,00 €	5 192 933	48 €
2007	3,00 €	5 193 003	48 €
2008	acompte 3,50 €	5 193 003	48 €
2008	1,5 €	5 433 036	5 €
2009*	0	5 433 036	5 €

** Au 31/12/2009.*

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 semestrielles.

5.4 – Opérations afférentes aux titres de la Société

5.4.1 – RACHAT

Au cours de l'exercice 2009, deux programmes de rachat d'actions ont été utilisés :

Le premier programme, autorisé par l'Assemblée générale mixte du 27 mars 2008, a été mis en place le 23 septembre 2008. Son objet était le suivant :

- assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de services 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 deuxième, autorisé par l'Assemblée générale mixte du 14 mai 2009, a été mis en place le 12 juin 2009. Son objet est le suivant :

- 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,
- procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société,
- ou les annuler.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé était, à la date du communiqué, de 519 300 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Le contrat de liquidité associé au premier programme de rachat d'actions s'est poursuivi au cours de l'exercice 2009.

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 donnent 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 est 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.

Il est à noter que la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009 a entraîné l'ajustement par le Conseil d'administration du nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et/ou salariés. Cet ajustement a été réalisé selon la parité découlant du calcul suivant :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la distribution diminuée de la somme distribuée}}{\text{Valeur de l'action avant la distribution}}$$

étant précisé que :

- la valeur de l'action est égale à la moyenne des cours des cinq dernières séances de Bourse qui précèdent le jour de la distribution ;
- le jour de la distribution de la prime d'émission est fixé au 27 octobre 2009,

et de telle sorte que le total du prix de souscription ou d'achat reste constant.

Les options consenties au cours de l'exercice 2009 sont indiquées dans le troisième tableau ci-contre (« Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 29 mars 2007 »).

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Information sur les options de souscription d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 12 mai 2005 dont le nombre et le prix d'exercice ont été réajustés le 27 octobre 2009 à la suite de la distribution d'une partie de la prime d'émission

Date du Conseil d'administration	26/12/2005	22/03/2006	17/05/2006
Numéro de plan	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	115 689	29 594	11 103
par les mandataires sociaux	110 547	26 999	0
par les dix premiers attributaires salariés			10 023
Date d'expiration	26/12/2010	22/03/2011	17/05/2011
Prix de souscription	65,95 €	80,73 €	84,59 €
Nombre d'actions levées et vendues	1 250	0	1 500
Options de souscription d'actions annulées	0	0	0
Options de souscription d'actions restantes	114 439	29 594	9 603

Information sur les options de souscription d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 17 mai 2006 dont le nombre et le prix d'exercice ont été réajustés le 27 octobre 2009 à la suite de la distribution d'une partie de la prime d'émission

Date du Conseil d'administration	14/09/2006	29/03/2007
Numéro de plan	Plan n° 4	Plan n° 5
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	137 314	24 182
par les mandataires sociaux	111 553	18 099
par les dix premiers attributaires salariés	14 448	1 558
Date d'expiration	14/09/2011	29/03/2012
Prix de souscription	96,41 €	119,96 €
Nombre d'actions levées et vendues	0	0
Options de souscription d'actions annulées	2 250	0
Options de souscription d'actions restantes	135 064	24 182

Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions autorisées par l'Assemblée générale du 29 mars 2007 dont le nombre et le prix d'exercice ont été réajustés le 27 octobre 2009 à la suite de la distribution d'une partie de la prime d'émission (hormis le plan n° 8)

Date du Conseil d'administration	16/10/2007	11/12/2008	15/10/2009
Numéro de plan	Plan n° 6	Plan n° 7	Plan n° 8
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	26 931	26 946	27 165
par les mandataires sociaux	20 199	22 293	22 165
par les dix premiers attributaires salariés			
Date d'expiration	16/10/2012	11/12/2013	15/10/2014
Prix de souscription ou d'achat	111,15 €	34,39 €	48,08 €
Nombre d'actions levées et vendues	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	26 931	26 946	27 165

5.4.3 – OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS

Opérations de l'exercice 2008 déclarées en 2009

Date	Acquisition/ vente	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
11/04/2008	Acquisition	Personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	125 actions	91,99 €	11 498,75 €
11/04/2008	Acquisition	Mark Inch, Président et Directeur général	164 actions	91,8998 €	15 071,57 €
11/04/2008	Acquisition	Personne physique liée à Robert Waterland, Directeur général délégué	42 actions	91,1648 €	3 828,92 €
11/04/2008	Acquisition	Robert Waterland, Directeur général délégué	72 actions	91,26 €	6 570,72 €
30/06/2008	Acquisition	Mark Inch, Président et Directeur général	115 actions	74 €	8 510,00 €

Opérations de l'exercice 2009

Date	Acquisition/ vente	Personne	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant de l'opération
14/01/2009	Acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général	500 actions	30,76 €	15 380,00 €
14/01/2009	Acquisition	Personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	280 actions	30,76 €	8 612,80 €
22/05/2009	Cession	Eiffel Holding Limited personne morale liée à Mark Inch, Président-directeur général, et Robert Waterland, Directeur général délégué	25 000 actions	28,00 €	700 000,00 €
11/06/2009	Acquisition	Personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	70 actions	27 €	1 890,00 €
11/06/2009	Acquisition	Mark Inch, Président et Directeur général	500 actions	27 €	13 500,00 €
12/06/2009	Souscription	Personne physique liée à Robert Waterland, Directeur général délégué	98 actions	21,34 €	2 091,32 €
12/06/2009	Souscription	Robert Waterland, Directeur général délégué	604 actions	21,34 €	12 889,36 €
12/06/2009	Souscription	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général	73 actions	21,34 €	1 557,82 €
12/06/2009	Souscription	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Mark Inch, Président et Directeur général	421 actions	21,34 €	8 984,14 €
12/06/2009	Souscription	Personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	164 actions	21,34 €	3 499,76 €
12/06/2009	Souscription	Mark Inch, Président et Directeur général	804 actions	21,34 €	17 157,36 €
12/06/2009	Souscription	Jérôme Descamps, Directeur général délégué	134 actions	21,34 €	2 859,56 €
30/07/2009	Acquisition	Personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	500 actions	26,50 €	13 250,00 €
31/07/2009	Acquisition	Personne physique liée à Mark Inch, Président et Directeur général	500 actions	27,10 €	13 550,00 €
02/09/2009	Acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président et Directeur général	100 actions	42 €	4 200,00 €
02/09/2009	Acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président et Directeur général	100 actions	41,50 €	4 150,00 €

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 prestation de services 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 prestation de services signé avec Bluebird Investissements, le 17 janvier 2007, à effet du 1er janvier 2007 pour une durée indéterminée prévoit un préavis de deux ans en cas de résiliation ;
- un contrat d'emprunt bancaire comporte une clause résolutoire en cas de changement de contrôle ;
- le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland prévoit, en cas de départ de l'intéressé, une indemnité maximum de deux ans de rémunération ;
- l'Assemblée générale du 14 mai 2009 a 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 90 euros par action.

6 – INFORMATIONS SOCIALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.1 – Organisation sociale

Au 31 décembre 2009, 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 %. Awon Asset Management a été acquise par la Société de la Tour Eiffel le 16 mai 2006, de la société Awon Participations dans laquelle Messieurs Mark Inch et Robert Waterland détenaient une participation très minoritaire.

Un contrat-cadre d'asset management a été conclu, le 26 avril 2004, avec Awon Asset Management et autorisé en tant que convention réglementée par le Conseil d'administration du 2 avril 2004, puis ratifié par l'Assemblée générale des actionnaires le 18 mai 2004. Aux termes de ce contrat, cette société, qui n'avait à l'origine pas de lien capitalistique avec 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 exclusivement son activité à la Société de la Tour Eiffel.

Au 31 décembre 2009, l'effectif du Groupe s'élève à 24 salariés. Il s'élevait également à 24 salariés aux 31 décembre 2008, 31 décembre 2007 et 31 décembre 2006. Le personnel est composé de 15 femmes et de 9 hommes, 17 cadres et 7 non cadres. La moyenne d'âge est de 41 ans. En 2009, 1 personne a été embauchée, 1 ne fait plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2009 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 20 074 euros. À titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

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 – Activité de la Fondation d'entreprise

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, 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.

Un premier concours a été organisé par la Fondation avec le soutien du Groupe Abvent, spécialisé dans l'édition de logiciels d'architecture, sur le thème suivant : conception d'un édifice de très grande hauteur sur le Champ-de-Mars à Paris, en utilisant les techniques et les matériaux contemporains. Réservé aux étudiants des écoles d'architecture françaises, ce concours a remporté un vif succès puisque plus de 90 dossiers ont été déposés. Le jury, composé de représentants de la Fondation et du Groupe Abvent, d'architectes de renom, d'un représentant de la ville de Paris et d'un représentant de la famille Eiffel, a délibéré le 24 novembre 2008 : la remise des prix a eu lieu le 31 mars 2009 à la Cité de l'Architecture, au cours de laquelle plus de 41 000 euros de prix, constitués de sommes en numéraire et de logiciels professionnels, ont été remis aux lauréats. Les œuvres retenues ont fait l'objet d'une exposition et d'une publication.

La Fondation étudie le thème du prochain concours qui sera probablement organisé en 2010 et qui devrait porter sur la sauvegarde d'une œuvre de Gustave Eiffel en province.

6.3 – Informations environnementales

Le plan bâtiment Grenelle, le durcissement de la réglementation thermique et la quête d'économies d'énergies : tout concourt à repenser l'approche de la construction des bâtiments tertiaires.

Ce phénomène de plus en plus prégnant depuis cinq ans se traduit pour les constructeurs par la recherche d'obtention de labels, français (HQE), européens (Bream, Minergie) ou internationaux (Leeds) , certifiant les qualités de sobriétés des immeubles et de leur intervention dans un développement durable et responsable.

La Société de la Tour Eiffel veut être un acteur visible de ce tournant majeur. Ainsi la quasi-totalité des projets récents répondent parfaitement à ces normes.
À titre d'illustration, les immeubles de la Porte des Lilas et de Massy représentant 30 000 m² de bureaux neufs livrés en 2009 sont labellisés HQE (RT 2005 - 10 %) et dotés, pour l'ouvrage de Massy, de Très Hautes Performances Energétiques (RT 2005 - 20 %).
Ainsi, la proportion d'immeubles H.Q.E., achevés au 31 décembre 2009, représente en valeur 16 % du patrimoine total de la société.

Aussi, l'immeuble de Vélizy, le Topaz, est en cours de certification HQE et vise à atteindre également de Très Hautes Performances Energétiques (RT 2005 - 20 %).

Les projets en cours de développement dans le réseau national des Parcs Eiffel, sont d'ores et déjà conçus afin de répondre aux exigences de Bâtiment Basse Consommation (RT 2005 - 50 %), et poursuivent l'obtention de labels de type Minergie. Les bureaux d'études, les architectes, et les constructeurs sont dès l'origine des projets fortement sensibilisés par les équipes d'Awon Asset Management afin que ces ouvrages soient particulièrement performants pour s'aligner sur les objectifs du Plan Bâtiment Grenelle, au sein duquel la Société de la Tour Eiffel est active par son adhésion à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et sa participation à la commission environnement.

À titre d'illustration le Bâtiment « AIR », situé au cœur du Parc de Moulin à Vent dans l'agglomération lyonnaise, d'une surface de 3 000 m² répondra aux critères de faible consommation énergétique de type BBC, et sera équipé de sources d'énergie renouvelables, telles que des panneaux solaires intégrés.

La gestion « long terme » de son parc immobilier permet à la Société de la Tour Eiffel de développer de véritables synergies avec ses locataires. Il est ainsi notable de remarquer qu'Alstom Power, installé depuis le mois de décembre 2009 dans son nouvel ouvrage à Massy, va, en étroite collaboration avec STE, créer une vitrine « grandeur nature » de son nouveau système de gestion des énergies issues de sources différentes (réseau EDF, éolien, solaire, géothermique).

Enfin, les projets de développement en cours à Massy et dans les Parcs Eiffel d'Aix-en-Provence, de Marseille, de Lille et de Strasbourg répondront aux nouveaux critères d'efficacité énergétique proposés par le Plan Grenelle et offriront des consommations de 50Kwh/m²/an.

Par cette démarche la Société de la Tour Eiffel a la ferme volonté de développer des ouvrages éco-responsables et en avance sur leur époque visant à conjuguer harmonieusement efficience énergétique et conditions d'occupation et de travail propres à favoriser le développement économique de ses locataires.

Enfin, le parc existant n'est pas oublié et ce malgré une conjoncture difficile. La Société de la Tour Eiffel lance en 2010 un vaste chantier d'études et audit des qualités énergétiques de ses immeubles. Deux équipes composées d'architectes, de bureaux d'études et de thermiciens vont travailler, l'une sur les ouvrages récurrents des Parcs Eiffel, l'autre sur les grands bâtiments d'Île-de-France, afin d'estimer, programmer et selon les cas procéder aux travaux de rénovation pour répondre aux futures exigences du Plan Bâtiment Grenelle. Cette démarche sera confortée par la délivrance d'une certification par organisme habilité et donnera lieux à l'émission de CEE (Certificats d'Économie d'Énergie).

Sans attendre les conclusions et objectifs de la loi Grenelle II, la Société de la Tour Eiffel a mis en œuvre sur l'ensemble de son parc actif et en développement une vaste démarche éco-responsable engageant tous ses partenaires (gestionnaires, maîtres d'ouvrage délégués, architectes, bureaux d'études et entreprises) en vue de toujours proposer à ses locataires des ouvrages de qualité offrant des espaces conviviaux et d'une efficience énergétique innovante.

7 – PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

Nous vous présentons ci-après 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 2009 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 une perte de 10 666 955 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION - AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

La perte de l'exercice de	10 666 955 euros
• au Report à nouveau créditeur, à concurrence de	3 301 198 euros
• à la réserve spéciale issue de la réduction de la valeur nominale des actions décidée par l'AGM du 14 mai 2009, à concurrence de	7 365 757 euros

Nous vous rappelons que les dividendes versés au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008
Nombre d'actions	5 190 253	5 190 253 (3)	5 193 003 (3)
Dividende net par action	6,15 euros (1)	6 euros (2)	5 euros (2)

(1) 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.
(2) Montant éligible à l'abattement de 40 % et à l'option pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
(3) Pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION - DISTRIBUTION DE RÉSERVES ; OPTION DE PAIEMENT EN NUMÉRAIRE OU EN ACTIONS DES ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 font apparaître une perte de 10 666 955 euros, qui résulte notamment de l'impact négatif sur le résultat de la Société de la mise à la juste valeur des actifs immobiliers de certaines filiales. Cette perte est supérieure au report à nouveau.

Compte tenu de la récurrence des cash-flows provenant des loyers, nous vous proposons de procéder à une distribution d'un montant de 2 euros par action, prélevée sur le poste « autres réserves », sur la partie de la réserve légale devenue excédentaire par suite de la réduction de capital réalisée en juin 2010 et, le solde sur la prime d'émission.

Le montant total de cette distribution sera de 10 866 072 euros (montant susceptible d'ajustement) pour un nombre de 5 433 036 actions au 31 décembre 2009. Cette somme sera mise en paiement à compter du 28 mai 2010.

Au surplus, nous vous proposons d'offrir à chaque actionnaire, en cas de distribution d'acomptes sur dividendes, une option entre le paiement de l'acompte en numéraire ou en actions. Cette option porterait sur la totalité de l'acompte sur dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement de l'acompte sur dividende serait déterminé par le Conseil d'administration comme suit : 90 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi.
La présente autorisation serait valable jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010.
Les actions émises en paiement de l'acompte sur dividende seraient créées jouissance à la date de leur création.

QUATRIÈME RÉSOLUTION - COMPTES CONSOLIDÉS

Nous soumettons à votre approbation les comptes consolidés au 31 décembre 2009.

CINQUIÈME RÉSOLUTION - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons d'approuver les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce au vu du rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Nous vous précisons qu'aucune convention courante, conclue à des conditions normales, qui en raison de son objet ou de son implication financière est significative pour les parties, n'a été conclue au cours de l'exercice 2009.

SIXIÈME RÉSOLUTION - JETONS DE PRÉSENCE

Nous vous proposons d'attribuer des jetons de présence à votre Conseil d'administration pour un montant global de 110 000 euros.

SEPTIÈME À DIXIÈME RÉSOLUTIONS - RENOUVELLEMENT DE MANDATS D'ADMINISTRATEURS

Les mandats d'Administrateur de Messieurs Mark Inch, Jérôme Descamps, Robert Waterland et Philippe Prouillac arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour la durée statutaire de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

ONZIÈME RÉSOLUTION - AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À DES RACHATS D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration, dans les conditions prévues par la loi, à acheter des actions de la Société afin de répondre aux objectifs suivants :

- annulation de tout ou partie des actions rachetées dans les limites prévues par la loi,
- couverture de plans d'options d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions,
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital,
- réalisation d'opérations de croissance externe,
- animation du marché du titre 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 90 euros hors frais par action.

7.2 – Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

DOUZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DES STATUTS

Nous vous proposons de fixer une limite d'âge individuelle aux Administrateurs, qui serait de 72 ans.

Il serait ajouté le 3e alinéa suivant à l'article 12 des statuts :

« Les personnes âgées de plus de 72 ans ne peuvent être nommées Administrateurs. L'Administrateur atteint par cette limite d'âge en cours de mandat, à défaut de démission volontaire, peut poursuivre son mandat jusqu'à son terme.»

TREIZIÈME À DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTIONS - DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'ÉMETTRE DES ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL OU REPRÉSENTATIVES DE TITRES DE CRÉANCE

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'administration différentes autorisations pour lui permettre de faire face aux opportunités de développement qui pourraient s'offrir en recourant, notamment, à des augmentations de capital. Ces délégations permettent au Conseil d'administration de bénéficier, dans les limites et le cadre fixés par les actionnaires, de la souplesse et de la réactivité nécessaires pour procéder aux levées de fonds nécessaires au développement de la société et au financement de ses investissements.

Il vous est proposé de doter le Conseil d'administration de nouvelles délégations de compétence, pour une durée de vingt-six mois, et d'en définir les limites.

De manière générale, le montant nominal global total des augmentations de capital pouvant être ainsi décidées ne pourrait pas dépasser 15 M€. Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme ne pourrait dépasser 150 M€.

L'adoption de nouvelles délégations de compétence privera d'effet les délégations antérieurement consenties avec le même objet.

Pour gagner en souplesse et en rapidité d'exécution, il vous sera également proposé, dans chacune des résolutions, de donner au Conseil d'administration la possibilité de subdéléguer ses propres pouvoirs à son Président ou à tout autre membre désigné par ce dernier et par le Conseil d'administration.

Nous vous indiquons ci-après les principales caractéristiques de chacune des résolutions relatives à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dont le détail figure dans le texte même des résolutions. Nous vous donnerons toutes informations complémentaires dont vous pourriez avoir besoin avant d'émettre votre vote.

TREIZIÈME RÉSOLUTION - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET (I) 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 OU (II) D'ÉMETTRE DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, avec maintien du droit préférentiel de souscription, (i) à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou (ii) à l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Ces émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible et, si le Conseil le prévoit, à titre réductible.

Dans le cadre de cette délégation de compétence, le Conseil d'administration pourra fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront et procéder à la modification corrélative des statuts.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET (I) 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 ET/OU (II) D'ÉMETTRE DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, (i) à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou (ii) à l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Le Conseil pourra décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires et de conférer à ces derniers, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera, une priorité de souscription qui s'exercera proportionnellement au nombre d'actions possédées par chacun d'eux.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi, sous réserve de la possibilité reconnue au Conseil d'administration de fixer, dans la limite de 10 % du capital social, le prix d'émission selon les modalités décidées par l'Assemblée générale sous la seizième résolution.

Dans le cadre de cette délégation de compétence, le Conseil d'administration pourra fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront et procéder à la modification corrélative des statuts.

QUINZIÈME RÉSOLUTION - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL PAR ÉMISSION, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, PAR OFFRES RÉSERVÉES À DES INVESTISSEURS QUALIFIÉS ET/OU À UN CERCLE RESTREINT D'INVESTISSEURS, DE TOUTES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS, IMMÉDIATEMENT OU À TERME, À DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration à procéder (i) à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou (ii) à l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

Conformément à la loi, le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées sera limité à 20 % du capital social en vigueur, par an.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi, sous réserve de la possibilité reconnue au Conseil d'administration de fixer le prix d'émission selon les modalités décidées par l'Assemblée générale sous la seizième résolution, dans la limite de 10 % du capital social.

Dans le cadre de cette délégation de compétence, le Conseil d'administration pourra fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront et procéder à la modification corrélative des statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - AUTORISATION À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN CAS D'ÉMISSION D'ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES DE FIXER LE PRIX D'ÉMISSION SELON DES MODALITÉS FIXÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration à déroger, conformément à la loi, au prix minimum prévu par le Code de commerce pour les émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, et à fixer le prix d'émission, qui ne devra pas être inférieur à la moyenne des derniers cours côtés de l'action aux trois séances de Bourse précédant la fixation du prix, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 20 %.

La possibilité de déroger au prix minimum est limitée à 10 % du capital par an.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - PLAFOND GLOBAL APPLICABLE AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET À L'ÉMISSION DE VALEURS MOBILIÈRES REPRÉSENTATIVES DE CRÉANCE SUR DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE

Nous vous proposons de fixer :

- le montant nominal maximum d'augmentation de capital pouvant être réalisée par le Conseil d'administration, toutes délégations de compétence confondues, à 15 M€, et
- le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pouvant être émises à 150 M€.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - AUTORISATION À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'AUGMENTER LE MONTANT DE L'ÉMISSION INITIALE, EN CAS D'ÉMISSION AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES DÉCIDÉE EN APPLICATION RESPECTIVEMENT DES TREIZIÈME, QUATORZIÈME ET QUINZIÈME RÉSOLUTIONS

L'adoption de cette résolution permettrait au Conseil d'administration d'augmenter le montant initial prévu de l'augmentation de capital s'il constate une demande excédentaire, dans les conditions et les limites fixées par la loi.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - AUTORISATION À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION AU PROFIT DES MANDATAIRES SOCIAUX ET SALARIÉS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 225-129-6 C. COM. ET L. 3332-18 C. TRAV.

Cette résolution a pour objet, conformément aux obligations légales, d'autoriser le Conseil d'administration à réaliser une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 M€ de nominal au profit des salariés et/ou mandataires de la société et de ses filiales. Une telle résolution doit être soumise aux actionnaires lors de toute délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital. Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

La durée de cette délégation de compétence serait de cinq ans.

Nous vous informons que le Conseil d'administration n'est pas favorable à l'adoption de cette résolution.

VINGTIÈME RÉSOLUTION - AUTORISATION À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE CONSENTIR DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS EN REMPLACEMENT DES OPTIONS DEVENUES CADUQUES

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration à émettre de nouvelles options de souscription ou d'achat d'actions en faveur de tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et de ses filiales, en remplacement

des options devenues caduques par suite de la renonciation des bénéficiaires, considérant que le prix de souscription ou d'achat d'actions prévu par les plans d'options correspondants est largement supérieur au niveau du cours de Bourse actuel et des cours qui devraient pouvoir être atteints pendant la durée d'exercice des options.

La renonciation au bénéfice de ces options par les attributaires, constatée par le Conseil d'administration, a pour conséquence de ramener le nombre des options consenties à un niveau correspondant au nombre d'options susceptibles d'être levées en fonction des conditions de marché.

Le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions nouvelles qui pourraient être attribuées par le Conseil d'administration serait limité à 2 % du capital social, pourcentage correspondant environ à la moitié du nombre d'options devenues caduques.

Le prix d'exercice des options ne pourrait pas être inférieur à la moyenne des derniers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seront consenties.

Dès lors que les bénéficiaires seraient des dirigeants de la Société, ils seraient tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La présente délégation de compétence, donnée pour une durée de trente-huit mois, comporterait renonciation du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des bénéficiaires.

L'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions vise à renforcer la motivation des dirigeants et des salariés, en offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION - AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'ATTRIBUER DES ACTIONS GRATUITES DANS LA LIMITE DE 0,5 % DU CAPITAL

Cette résolution vise à permettre au Conseil d'administration d'attribuer, dans le même souci d'incitation et de fidélisation, des actions gratuites à tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en proportion de l'amélioration des performances de la société.

Le Conseil d'administration serait autorisé à attribuer des actions gratuites dans la limite de 0,5 % du capital.

L'attribution des actions serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans. Les bénéficiaires devraient conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive. En outre, dès lors que les bénéficiaires seraient des dirigeants de la société, ils seraient tenus de conserver au nominatif le tiers des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Il vous est demandé de donner le pouvoir au Conseil d'administration, pour une durée de trente-huit mois, d'attribuer ces actions gratuites, de fixer les conditions, notamment de performance, dans lesquelles sont consenties les attributions d'actions gratuites et la liste des bénéficiaires.

Enfin, nous vous rappelons que si l'attribution d'actions gratuites procédait d'une augmentation de capital par prélèvement sur les réserves, cela impliquerait la renonciation des actionnaires au bénéfice des actions nouvelles et des réserves incorporées au capital.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE

En complément de la proposition d'autoriser dans certaines conditions le rachat par la Société de ses propres actions qui vous a été soumise sous la onzième résolution, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie d'annulation des actions autodétenues, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

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, sous réserve de la dix-neuvième résolution qui n'a pas été adoptée par notre Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration

8 – ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.1 – Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions 101

8.2 – Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions 102

8.3 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices 102

8.4 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties 103

8.5 – Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital 103

8.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale mixte du 20 mai 2010 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 2009.

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

Le 15 octobre 2009, 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 de souscription d'actions suivantes :

- Nombre : 27 165 options de souscription d'actions
- Date d'échéance : 15 octobre 2014
- Prix de souscription : 48,08 euros

2 – INFORMATIONS CONCERNANT LES OPTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous communiquons également 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 :			
15/10/09	8 583 options de souscription d'actions	Date d'échéance : 15/10/14	Prix : 48,08 €
Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué :			
15/10/09	8 582 options de souscription d'actions	Date d'échéance : 15/10/14	Prix : 48,08 €
Monsieur Jérôme Descamps, Directeur général délégué :			
15/10/09	5 000 options de souscription d'actions	Date d'échéance : 15/10/14	Prix : 48,08 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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

Nous vous communiquons ci-après les informations individuelles et nominatives concernant les dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties est le plus élevé :

Options consenties aux dix salariés non mandataires sociaux par la Société :

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

Options consenties aux dix salariés non mandataires sociaux par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce :

Néant

8.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale mixte annuelle du 20 mai 2010 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 profit des salariés et dirigeants de notre Société ne détenant pas plus de 10 % du capital social, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice 2009, aucune attribution d'actions gratuites n'a été effectuée au profit des salariés et dirigeants de notre Société ne détenant pas plus de 10 % du capital social.

8.3 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	243 673 920 €	249 132 144 €	249 264 144 €	249 264 144 €	27 165 180 €
Nombre d'actions émises	5 076 540	5 190 253	5 193 003	5 193 003	5 433 036
Valeur nominale des actions	48 €	48 €	48 €	48 €	5 €
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	2 960 611 €	5 570 553 €	6 047 457 €	6 537 292 €	7 409 723 €
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	9 721 606 €	36 535 247 €	31 891 065 €	32 246 005 €	384 981 €
Impôts sur les bénéfices	1 125 €	229 197 €	314 906 €	- 90 000 €	- 18 000 €
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées	9 720 481 €	36 403 314 €	31 576 159 €	28 180 742 €	- 10 666 955 €
Résultat distribué	9 391 599 €	31 920 056 €	31 033 971 €	25 448 857 €	
RÉSULTATS PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (1)	3,70 €	7,00 €	6,19 €	6,23 €	0,07 €
Résultat après impôts, amortissement et provisions (1)	3,72 €	7,01 €	6,08 €	5,43 €	- 1,96 €
Distribution attribuée à chaque action (net)	2,85 €	6,15 €	6,00 €	5,00 €	4,00 €
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice (2)	207 102 €	392 898 €	720 000 €	3 695 685 €	720 000 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (2)	66 628 €	115 762 €	392 751 €	238 323 €	217 400 €

(1) Le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice.
(2) La masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites.

8.4 – Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L. 225-35 et R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 4 mars 2009, le Directeur général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 500 millions d'euros.

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

8.5 – 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 avec maintien du droit préférentiel de souscription 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 M€.	L'Assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2009 a décidé de mettre fin aux délégations de compétence en cours de validité consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières, aux termes des douzième, treizième, quatorzième, quinzième et seizième résolutions de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007. Cette autorisation n'a pas été utilisée avant le 14 mai 2009.
II — Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription 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 M€.	L'Assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2009 a décidé de mettre fin aux délégations de compétence en cours de validité consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières, aux termes des douzième, treizième, quatorzième, quinzième et seizième résolutions de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007. Cette autorisation n'a pas été utilisée avant le 14 mai 2009.

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 d'achat d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit d'acheter 6 488 actions (1), - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit d'acheter 6 488 actions (1), - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit d'acheter 6 488 actions (1), - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit d'acheter 6 487 actions (1). Le Conseil d'administration du 11 décembre 2008 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 8 500 actions (1), - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 8 500 actions (1), - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 4 482 actions (1), - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 4 483 actions (1), Le Conseil d'administration du 15 octobre 2009 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes : - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 8 583 actions, - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 8 582 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 5 000 actions, - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 5 000 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. Le Conseil d'administration du 29 juillet 2008 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes : - à Monsieur Mark Inch 5 000 actions, - à Monsieur Robert Waterland 5 000 actions, - à Monsieur Jérôme Descamps 1 300 actions, - à Monsieur Frédéric Maman 1 300 actions, - à certains salariés de la société Awon Asset Management 1 621 actions. Sous réserve que le montant du dividende par action approuvé lors de la prochaine Assemblée annuelle soit en augmentation de 1 euro par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007.

(1) La distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009 a entraîné l'ajustement par le Conseil d'administration du nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et/ou salariés. Cet ajustement a été réalisé selon la parité découlant du calcul suivant :
Valeur de l'action avant la distribution diminuée de la somme distribuée
Valeur de l'action avant la distribution
étant précisé que :
- *la valeur de l'action est égale à la moyenne des cours des cinq dernières séances de Bourse qui précèdent le jour de la distribution,*
- *le jour de la distribution de la prime d'émission est fixé au 27 octobre 2009,*
et de telle sorte que le total du prix de souscription ou d'achat reste constant.

Comptes consolidés

Sommaire

1 – BILAN ACTIF/ BILAN PASSIF **108**

2 – COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL **110**

3 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE **111**

4 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES **112**

5 – ANNEXES **113**

5.1 – Informations générales **113**

5.2 – Méthodes comptables **113**

5.3 – Périmètre de consolidation **120**

5.4 – Gestion des risques financiers **121**

5.5 – Estimations et jugements comptables déterminants **123**

5.6 – Note sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie **124**

6 – RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES **148**

1 – BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2009 Net	31 décembre 2008 Net
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles	1	427	8 771
Immeubles de placement	2	1 036 567	1 077 158
Écarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	1 510	2 286
Actifs financiers	5	5 242	2 311
Impôt différé actif	15	322	-
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS (I)		**1 044 068**	**1 090 526**
Actifs courants			
Actifs destinés à être cédés	6	8 098	18 300
Clients et comptes rattachés	7	25 941	22 062
Autres créances et comptes de régularisation	8	18 631	30 325
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	20 892	28 335
TOTAL DES ACTIFS COURANTS (II)		**73 562**	**99 022**
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		**1 117 630**	**1 189 548**

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Capitaux propres (part du Groupe)			
Capital	10	27 165	249 264
Primes liées au capital	10	35 898	42 653
Réserve légale		5 551	4 142
Réserves consolidées		337 095	139 002
Résultat consolidé de l'exercice		(60 116)	(16 748)
Capitaux propres (part du Groupe) (A)		**345 593**	**418 313**
Intérêts minoritaires (B)	11	-	362
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		**345 593**	**418 675**
Passifs non courants			
Emprunts à long terme	12	591 312	678 056
Autres passifs financiers	12	28 331	25 992
Provisions à long terme	13	158	621
Dettes fiscales	14	-	1 386
Impôt différé passif	15	-	-
Autres passifs long terme	16	300	299
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS (II)		**620 101**	**706 354**
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	12	87 332	11 914
Autres passifs financiers	12	2 408	317
Provisions (part à moins d'un an)	13	-	-
Dettes fiscales et sociales	14	12 337	16 128
Dettes fournisseurs et autres dettes	16	49 859	36 160
TOTAL DES PASSIFS COURANTS (III)		**151 936**	**64 519**
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		**1 117 630**	**1 189 548**

2 – COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Chiffre d'affaires	17	95 466	84 569
Achats consommés	18	(55)	(59)
Charges de personnel	19	(4 365)	(4 664)
Charges externes	19	(22 469)	(20 464)
Impôts et taxes	19	(9 299)	(8 689)
Dotations nettes aux amortissements	20	(860)	(850)
Dotations nettes aux provisions	20	2 776	(53)
Solde net des ajustements de valeur	21	(88 059)	(13 073)
Autres produits et charges d'exploitation	22	(1 491)	(485)
Résultat opérationnel courant		**(28 356)**	**36 232**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1 100	1 453
Coût de l'endettement financier brut		(26 464)	(35 269)
Coût de l'endettement financier net	23	**(25 364)**	**(33 816)**
Autres produits et charges financiers	24	(6 586)	(18 383)
Impôts sur les résultats	25	(338)	(702)
RÉSULTAT NET		**(60 644)**	**(16 669)**
Intérêts minoritaires		(528)	79
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		**(60 116)**	**(16 748)**
Résultat par action	26	(11,51)	(3,23)
Résultat dilué par action	26	(11,49)	(3,27)
Résultat net		**(60 644)**	**(16 669)**
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat global		**(60 644)**	**(16 669)**
Dont : - part du Groupe		(60 116)	(16 748)
- part des intérêts minoritaires		(528)	79

3 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31 décembre 2009	31 décembre 2008
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	**(60 644)**	**(16 669)**
Retraitement :		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	397	467
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	88 059	13 073
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	6 938	21 159
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Plus ou moins-value de cession	429	390
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	**35 179**	**18 420**
Charge d'impôt	338	702
Coût de l'endettement financier net	25 364	33 816
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	**60 881**	**52 938**
Impôts versés	(8 536)	(7 939)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1 329	1 873
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	**53 674**	**46 872**
FLUX DE TRESORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	*(64 090)*	*(143 949)*
Financières	-	-
Cessions d'immobilisations	52 953	83 755
Variation des prêts et créances financières consentis	(3 323)	11 492
Incidence des variations de périmètre	(1)	(724)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**(14 461)**	**(49 426)**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	(18 321)	(33 072)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	5 122	-
Augmentation des actions propres	(53)	(4 362)
Émissions d'emprunts	38 434	158 654
Remboursements d'emprunts	(44 848)	(84 287)
Intérêts financiers nets versés	(26 886)	(33 139)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**(46 552)**	**3 794**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**(7 339)**	**1 240**
Trésorerie d'ouverture	28 197	26 957
Trésorerie de clôture	20 858	28 197
Variation de trésorerie	(7 339)	1 240

4 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux propres
SITUATION AU 01/01/2008	**249 264**	**42 653**	**2 563**	**85 424**	**91 595**	**471 499**	**69**	**471 568**
Affectation résultat	-	-	1 579	90 016	(91 595)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(33 072)	-	(33 072)	-	(33 072)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(16 748)	(16 748)	79	(16 669)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans stock-options	-	-	-	996	-	996	-	996
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	214	214
Rachat d'actions propres	-	-	-	(4 362)	-	(4 362)	-	(4 362)
SITUATION AU 31/12/2008	**249 264**	**42 653**	**4 142**	**139 002**	**(16 748)**	**418 313**	**362**	**418 675**
Affectation résultat	-	-	1 409	(18 157)	16 748	-	-	-
Dividendes versés	-	(10 677)	-	(7 643)	-	(18 320)	-	(18 320)
Augmentation de capital	1 200	3 922	-	-	-	5 122	-	5 122
Réduction de capital	(223 299)	-	-	223 299	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(60 116)	(60 116)	(528)	(60 644)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans stock-options	-	-	-	646	-	646	-	646
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	166	166
Rachat d'actions propres	-	-	-	(52)	-	(52)	-	(52)
SITUATION AU 31/12/2009	**27 165**	**35 898**	**5 551**	**337 095**	**(60 116)**	**345 593**	**-**	**345 593**

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'Evêque 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 2009 ont été arrêtés le 10 mars 2010 par le Conseil d'administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

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 au paragraphe 5.5.

Les normes d'application obligatoire au 1er janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 R, Présentation des états financiers : nouvelle présentation du compte de résultats intégrant, dans un état de résultat global, les variations de postes passant par les capitaux propres (cf. 5.2.6),
- IFRS 8, Segments opérationnels, qui sont désormais définis à partir du reporting de gestion (cf. 5.2.4),
- Amendement IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- Amendements IAS 32 – Instruments financiers remboursables au gré du porteur,
- IAS 23 R, Coûts d'emprunt (cf. 5.2.6),
- IFRIC 11, Actions propres et transactions intragroupe
- IAS 40 révisée : comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur,
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier »,
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes ont été publiés, mais ne sont pas applicables au 31 décembre 2009 et n'ont pas été adoptés par anticipation :

- IFRS 3 R et IAS 27 révisées « Regroupements d'entreprises », applicables aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union européenne le 3 juin 2009.
- IFRS 9 « Instruments financiers (phase 1) », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 avec impossibilité d'une application anticipée pour l'exercice 2009.

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 cela 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 5.2.6).

5.2.3 – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'ACTIFS

5.2.3.1 – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

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

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

Le goodwill représente l'excédent du coût d'une acquisition sur la juste valeur de la quote-part du Groupe dans les actifs et passifs identifiables, et les passifs éventuels, de la filiale à la date d'acquisition (cf. note 5.2.2).

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

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

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

Le traitement de ces acquisitions en tant que regroupements d'entreprises a pour conséquence la comptabilisation d'impôts différés passifs sur la différence entre la valeur fiscale et la juste valeur des immeubles à la date d'acquisition ainsi que sur les ajustements de juste valeur ultérieurs effectués à l'occasion de l'exercice de juste valeur (cf. note 5.2.17). 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 affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu.

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

En conséquence, l'application de la norme IAS 36 conduit à constater intégralement en charge les écarts d'acquisition dès l'exercice d'acquisition; dans le cas présent la 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 d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupements d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

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

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

5.2.4 – INFORMATIONS SECTORIELLES

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

5.2.5 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

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

5.2.6 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

Le Groupe a confié aux différents experts indépendants suivants le soin d'évaluer son patrimoine :

- Atisreal Expertise
- Savills
- Cushman & Wakefield
- Ad Valorem

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

Les experts 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 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 commerciale.

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

Les immeubles de placement 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 de la 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 swap.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

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

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

5.2.9 – 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 équivalents 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 par la société 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 de la 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 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 2009 est de 24 personnes, dont 23 personnes au sein de la société Awon Asset Management et 1 personne 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.

Au 31 décembre 2009, 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 3,6 %),
- d'hypothèses de mortalité (source Insee),
- de rotation du personnel,
- d'augmentation des salaires de 3,9 %,
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 158 K€.

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 ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

Aucun engagement n'est constaté lorsque l'octroi des instruments est soumis, à la date d'attribution, à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie.

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(e) 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 faite 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'opérations 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 au 1er avril 2007.

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

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.

Sur la base de l'actionnariat au 31 décembre 2009, 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 conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

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

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

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

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

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

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 – DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

5.3 – Périmètre de consolidation

5.3.1 – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2009	% d'intérêt Déc. 2008	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.**	100 %	100 %	Décembre 2003
SCI NOWA	443 080 379	I.G.**	100 %	100 %	Avril 2004
SCI MARCEAU BEZONS	429 665 672	I.G.**	100 %	100 %	Juin 2004
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.**	100 %	100 %	Avril 2004
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.**	100 %	100 %	Septembre 2004
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.**	100 %	100 %	Novembre 2004
SCI COMETE	479 576 761	I.G.**	100 %	100 %	Décembre 2004
SCI LYON GENLIS	480 351 576	I.G.**	100 %	100 %	Janvier 2005
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.**	100 %	100 %	Janvier 2005
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.**	100 %	100 %	Mai 2005
SCI MALAKOFF VALETTE	552 138 448	I.G.**	100 %	100 %	Mai 2004
SCI MASSY CAMPUS 2	483 575 635	I.G.**	TUP au 30/11	100 %	Août 2005
SAS LOCAFIMO *	692 031 149	I.G.**	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI AIX GOLF *	403 092 471	I.G.**	TUP au 30/11	100 %	Décembre 2005
SCI LA RIVIERE GIRAUDIERE*	388 323 909	I.G.**	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI BOTARDIERE *	397 968 207	I.G.**	100 %	100 %	Décembre 2005
SCI PARIS CHARONNE *	403 104 458	I.G.**	100 %	100 %	Décembre 2005
AWON ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G.**	100 %	100 %	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	I.G.***	100 %	100 %	Juin 2006
SCI COGOLIN GAOU	442 525 382	I.G.***	100 %	100 %	Juin 2006
SCI DE LA CRAU	447 913 278	I.G.***	100 %	100 %	Juin 2006
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	I.G.**	100 %	100 %	Mai 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	I.G.**	100 %	100 %	Mai 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	I.G.**	100 %	90 %	Juillet 2006
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	I.G.***	100 %	100 %	Décembre 2006
SCI DURANNE SUD	498 033 869	I.G.***	100 %	100 %	Mars 2008
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	I.G.**	100 %	100 %	Décembre 2008

** Sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo.*
*** Intégration Globale.*
**** Acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs conformément au paragraphe 2.6.2.*

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

Au cours de l'exercice 2009 ont été menées trois opérations de restructuration interne :

- La Société de la Tour Eiffel a décidé de dissoudre en date du 30 novembre la SCI Massy Campus 2. Cette dissolution a entraîné de plein droit la Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI Massy Campus 2 à la Société de la Tour Eiffel.
- La Société de la Tour Eiffel a fait apport de la pleine propriété de 1 000 parts qu'elle détient dans le capital de la société Vélizy Topaz au profit de la société Locafimo, qui en contrepartie l'a rémunérée par l'attribution de la pleine propriété de 149 600 actions nouvelles.
- La société Locafimo a décidé de dissoudre en date du 30 novembre la SCI Aix Golf. Cette dissolution a entraîné de plein droit la Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI à la société Locafimo.

Par ailleurs, l'associé minoritaire de la SCI Porte des Lilas a notifié sa volonté d'exercer son option de vente des dix parts sociales qu'elle détenait. La société Locafimo ayant accepté d'acquérir lesdites parts, la société Porte des Lilas est désormais détenue à 100 % par la société Locafimo.

Au 31 décembre 2009, les sociétés du Groupe sont toutes détenues à 100 %.

5.4 – Gestion des risques financiers

Risques de marché

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

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

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

Au 31 décembre 2009, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 675,6 M€, composée de 357,1 M€ à taux fixe (dont 294,4 M€ couverts par des swap) et 318,5 M€ à taux variable, ce dernier étant couvert à hauteur de 304,5 M€ par des contrats de cap. Ainsi, au 31 décembre 2009, la dette est globalement couverte à hauteur de 98 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 50 points de base en 2010 aurait un impact négatif estimé à 1,6 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent. Cet impact est estimé à 3,2 M€ sur le résultat net récurrent pour une hausse moyenne de 100 points de base au cours de l'année 2010.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 1,6 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'exercice 2010.

Pour mémoire, entre le 1er octobre 2008 et le 31 décembre 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe est passée de 5,29 % à 0,7 %.

Risques sur actions autodétenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 14 mai 2009, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 28 février 2010, soit 93 083 titres, la sensibilité du résultat à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,5 M€.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

Une nouvelle ligne de liquidité de 56 M€ a été offerte en 2008 sous conditions ; les conditions ont été levées en 2009 et le montant alloué ramené à près de 50 M€. 100 % de celui-ci était disponible au 31 décembre 2009.

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

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

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

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés.
- Ratio ICR : couverture des frais financiers du quatrième trimestre 2009 et des projections de frais financiers sur les trois premiers trimestres 2010 par les loyers nets du quatrième trimestre 2009 et ceux projetés sur les trois premiers trimestres 2010.

FINANCEMENT ET COVENANTS BANCAIRES AU 31/12/2009

	31/12/2009	Covenants bancaires		Derniers ratios publiés		
(en M€)	Dette bancaire consolidée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS/AXA/Calyon/Crédit Foncier	140,5	75,0 %	170 %	54,8 %	354 %	15/06/2013
RBS/Calyon/Crédit Foncier/AXA	76,5	75,0 %	180 %	66,5 %	323 %	31/03/2010
Calyon	58,6	80,0 %	125 %	56,0 %	397 %	15/04/2011
Société Générale (50 %) Crédit Foncier (50 %)	55,6	65,0 %	110 %	59,9 %	210 %	27/03/2017
Société Générale	13,1	NA	NA	NA	NA	14/01/2015
Hypo Real Estate	331,3	72,5 %	140 %	65,5 %	382 %	30/06/2013
TOTAL	**675,6**					

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

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.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère desdites évaluations.

Par ailleurs, dans un contexte de marché marqué par un faible nombre de transactions immobilières et une difficulté à appréhender les perspectives économiques et financières, les experts indépendants ont intégré une baisse des valeurs locatives de marché et une hausse des taux de capitalisation.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat. L'analyse de sensibilité du patrimoine consiste à calculer, à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009, leur variation sur la seule approche par capitalisation des revenus nets, selon l'hypothèse d'une variation des taux de rendement retenus par les experts à la fois positive et négative de 25 bp et 50 bp, soit - 0,50 %, - 0,25 %, + 0,25 % et + 0,50 %.

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

- Pour une hausse de 25 et 50 bp, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 diminuerait respectivement de 3,5 % et 6,5 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de valeur en résultat consolidé respectivement de - 36 M€ et - 67 M€.
- Pour une baisse de 25 et 50 bp, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 augmenterait respectivement de 3 % et 6,7 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de valeur en résultat consolidé respectivement de + 32 M€ et + 69 M€.

Évaluation des actifs incorporels

Le contrat liant la société Awon Asset Management et la Société de la Tour Eiffel fait l'objet d'un test annuel 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 K€)	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, matériel informatique	Total
Exercice clos le 31/12/2008			
Solde net à l'ouverture	74 838	100	74 938
Variation de périmètre	1 331	-	1 331
Acquisitions	19 730	475	20 205
Cessions	-	-	-
Reclassement	(87 431)	-	(87 431)
Autres mouvements	(207)	3	(204)
Amortissement	-	(68)	(68)
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**8 261**	**510**	**8 771**
Au 31/12/2008			
Brut	8 261	673	8 934
Amortissement cumulé	-	(163)	(163)
VALEUR NETTE COMPTABLE	**8 261**	**510**	**8 771**
Exercice clos le 31/12/2009			
Solde net à l'ouverture	8 261	510	8 771
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	10	10
Cessions	-	-	-
Reclassement [1]	(8 261)	(13)	(8 274)
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(80)	(80)
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**427**	**427**
Au 31/12/2009			
Brut	-	865	865
Amortissement cumulé	-	(438)	(438)
VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**427**	**427**

(1) L'immeuble de Duranne Sud situé à Aix-en-Provence a été livré au cours du premier semestre 2009 et a donc été reclassé dans la catégorie des immeubles de placement.
L'immeuble de Locafimo situé à Chartres a été reclassé en immeuble de placement conformément à la norme IAS 40 révisée.

Au 31 décembre 2009, le groupe Société de la Tour Eiffel ne possède donc plus aucun actif comptabilisé en « bien immobilier en cours de construction ».

NOTE 2 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

VARIATION PAR NATURE

(en K€)	Immeubles de placement
Clôture au 31/12/2008	
Solde net à l'ouverture	1 007 908
Acquisitions et constructions	17 218
Dépenses sur immeubles achevés	89 087
Cessions	(93 113)
Reclassement	87 431
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(18 300)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	(13 073)
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**1 077 158**
Clôture au 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	1 077 158
Acquisitions et constructions	66 743
Dépenses sur immeubles achevés	7 773
Cessions	(30 714)
Reclassement	8 261
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(4 498)
Variation de périmètre	
Autres mouvements	(97)
Effet juste valeur (résultat)	(88 059)
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**1 036 567**

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

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

NOTE 3 : ÉCARTS D'ACQUISITION

(en K€)	Comète	Malakoff Valette	Arman F02	Jean-Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31/12/2008						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	(2 361)	-
Provisions	-	-	-	-	2 361	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	-	-	-	-	-	-
Au 31/12/2008						
Brut	2 350	1 895	1 873	262	23 524	29 904
Provisions cumulées	(2 350)	(1 895)	(1 873)	(262)	(23 524)	(29 904)
VALEUR NETTE COMPTABLE	-	-	-	-	-	-
Clôture au 31/12/2009						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	-					
Au 31/12/2009						
Brut (1)	2 350	1 895	1 873	262	21 264	27 644
Provisions cumulées (1)	(2 350)	(1 895)	(1 873)	(262)	(21 264)	(27 644)
VALEUR NETTE COMPTABLE	-	-	-	-	-	-

(1) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo ont diminué en 2009 pour un montant de 2 260 K€ suite à la cession par Locafimo de l'immeuble Dumont d'Urville réalisée sur le premier trimestre.

NOTE 4 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

VARIATION PAR NATURE

(en K€)	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31/12/2008			
Solde net à l'ouverture	-	3 043	3 043
Acquisitions	-	26	26
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(782)	(782)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**2 286**	**2 286**
Au 31/12/2008			
Brut	-	4 540	4 540
Amortissement cumulé	-	(2 254)	(2 254)
VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**2 286**	**2 286**
Clôture au 31/12/2009			
Solde net à l'ouverture	-	2 286	2 286
Acquisitions	-	4	4
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(780)	(780)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**-**	**1 510**	**1 510**
Au 31/12/2009			
Brut	-	4 371	4 371
Amortissement cumulé	-	(2 861)	(2 861)
VALEUR NETTE COMPTABLE	**-**	**1 510**	**1 510**

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

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 1 482 K€ 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 K€)	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des cap et swap	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisés	Total des actifs financiers
Clôture au 31/12/2008						
Solde net à l'ouverture	2	-	7 371	12 190	128	19 691
Augmentations	-	-	-	31	-	31
Entrée de périmètre	-	-	-	5	-	5
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(11 523)	(103)	(11 626)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(6 175)	-	-	(6 175)
Provisions	-	-	-	-	385	385
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**2**	**-**	**1 196**	**703**	**410**	**2 311**
Clôture au 31/12/2009						
Solde net à l'ouverture	2	-	1 196	703	410	2 311
Augmentations	-	-	-	13 028	-	13 028
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(9 321)	(410)	(9 731)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(366)	-	-	(366)
Provisions	-	-	-	-	-	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**2**	**-**	**830**	**4 410**	**-**	**5 242**

DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS :

Les variations constatées sur la période concernent des gages espèces consentis à la SAS Locafimo dans le cadre des opérations de financement de la société.

Au 31 décembre 2009, les gages espèces s'élèvent à 3 996 K€, contre 272 K€ au 31/12/08.

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 2009 se traduit par un impact financier négatif global de 6 111K€ dont 366 K€ en actifs financiers et 5 745 K€ en dettes financières (cf. Note 12).

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS FINANCIERS ACTIFS DÉTENUS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	28/11/2002	02/09/2003	03/12/2012	87 700	Euribor 3 mois	5,00 %	662
CAP	06/06/2006	02/06/2006	27/12/2010	32 328	Euribor 3 mois	4,50 %	1
CAP	09/05/2006	02/06/2006	27/12/2010	2 753	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	03/04/2006	20/04/2006	27/12/2010	54 213	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	07/07/2006	04/06/2007	27/12/2010	658	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	30/03/2007	30/03/2007	27/12/2010	37 513	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	30/06/2006	01/08/2006	07/06/2013	18 976	Euribor 3 mois	4,50 %	78
CAP	30/06/2006	01/08/2006	07/06/2013	17 000	Euribor 3 mois	4,50 %	0
CAP	30/06/2006	02/05/2007	07/06/2013	21 440	Euribor 3 mois	4,50 %	89
TOTAL							**830**

NOTE 6 : ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

(en K€)	Immeubles destinés à être cédés
Clôture au 31/12/2008	
Solde net à l'ouverture	-
Transfert net en provenance des immeubles de placement	18 300
Acquisitions	-
Cessions	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**18 300**
Clôture du 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	18 300
Transfert net en provenance des immeubles de placement	4 498
Acquisitions	
Cessions	(14 700)
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**8 098**

L'immeuble de Locafimo situé à Paris, rue Dumont d'Urville, a été cédé au cours du premier trimestre 2009.

Le solde correspond :

- à des bâtiments du parc des Tanneries de Locafimo situé à Strasbourg,
- à l'îlot K2 du site de Massy détenu par Arman F02.

NOTE 7 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Brut	27 363	26 260
Provisions	(1 422)	(4 198)
TOTAL NET CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	**25 941**	**22 062**

NOTE 8 : AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

(en K€)	31 décembre 2009 Net	31 décembre 2008 Net
- Avances et acomptes versés	759	485
- Personnel et comptes rattachés	14	16
- Créances sur l'État [1]	11 481	15 109
- Comptes courants – actif	-	293
- Fournisseurs débiteurs	51	132
- Charges constatées d'avance	1 130	890
- Autres créances [2]	5 196	13 400
Total valeur brute	**18 631**	**30 325**
- Provisions sur autres créances	-	-
TOTAL	**18 631**	**30 325**

(1) Ce montant correspond principalement :
- à des remboursements de TVA à venir pour 3 995 K€,
- à des créances de TVA.
(2) Ce montant est composé principalement de :
- 1 000 K€ de créances sur cession d'actifs,
- 2 705 K€ d'appels de fonds chez Locafimo.
Au 31 décembre 2008 figuraient dans le poste « autres créances » des créances sur les cessions d'actifs réalisées en 2008 et encaissées en 2009 pour un montant de 8 969 K€.

NOTE 9 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Valeurs mobilières de placement	13 197	19 867
Disponibilités	10 142	10 915
Total valeur brute	**23 339**	**30 782**
Provision sur comptes courants [1]	(2 447)	(2 447)
TOTAL	**20 892**	**28 335**

(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 K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 892	28 335
Solde créditeurs de banque (Note 12)	(34)	(138)
TOTAL TRÉSORERIE NETTE	**20 858**	**28 197**

NOTE 10 : CAPITAL ET PRIMES LIÉES AU CAPITAL

1) COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (en €)	Montant du capital (en K€)	Valeur de la prime d'émission (en K€)	Total (en K€)
AU 31 DÉCEMBRE 2007	**5 193 003**	**48**	**249 264**	**42 653**	**291 917**
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau 2006	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2008	**5 193 003**	**48**	**249 264**	**42 653**	**291 917**
Augmentation de capital	240 033	5	1 200	3 922	5 122
Réduction de capital	-	-	(223 299)	-	(223 299)
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(10 677)	(10 677)
Affectation du Report à nouveau 2007	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2009	**5 433 036**	**5**	**27 165**	**35 898**	**63 063**

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

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 diminuée de 5 %, soit 68,44€ 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.

Attribuées en 2008

Il a été accordé au cours de l'exercice 25 965 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 33,25 euros.

Toutes les options peuvent être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 11 décembre 2008. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Attribuées en 2009

Il a été accordé au cours de l'exercice 27 165 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 48,08 euros.

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

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

Estimation de la valeur des options :

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

(en K€)	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)
Au 1er janvier	86,46	355 662	90,65	329 697
Octroyées	48,08	27 165	33,25	25 965
Caduques				
Exercées				
Ajustement post-distribution		11 097		
Échues				
À LA CLÔTURE	**83,74**	**393 924**	**86,46**	**355 662**

Sur les 393 924 options en circulation au 31 décembre 2009, 381 481 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Écart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
26/12/2005	26/12/2010	65,95 €	74,00 €	14 %	3,0 %
22/03/2006	22/03/2011	80,73 €	73,64 €	36 %	3,5 %
17/05/2006	17/05/2011	84,59 €	74,16 €	35 %	3,7 %
14/09/2006	14/09/2011	96,41 €	84,35 €	38 %	3,6 %
29/03/2007	29/03/2012	119,96 €	108,91 €	47 %	3,9 %
16/10/2007	16/10/2012	111,15 €	95,13 €	51 %	4,2 %
11/12/2008	11/12/2013	34,39 €	14,90 €	69 %	3 %
15/10/2009	15/10/2014	48,08 €	36,44€	60 %	2,6 %

Au 31 décembre 2009, 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 646 milliers d'euros.

3) ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Les conditions

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18 800 actions en 2006, 9 750 actions en 2007. L'attribution des actions sera définitive au terme 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.

Au cours de l'exercice 2008, 18 800 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires des plans de l'année 2006.

Au cours de l'exercice 2009, 9 750 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires des plans de février et d'octobre 2007.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
(en €)	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	-	9 750	-	28 550
Octroyées	-	-	-	-
Attribuées	-	9 750	-	18 800
À LA CLÔTURE	**-**	**-**	**-**	**9 750**

NOTE 11 : INTÉRÊTS MINORITAIRES

(en K€)	Intérêts minoritaires
AU 31 DÉCEMBRE 2007	**69**
Résultat de la période	79
Autres mouvements	214
AU 31 DÉCEMBRE 2008	**362**
Résultat de la période	(528)
Autres mouvements	166
AU 31 DÉCEMBRE 2009	**-**

L'actionnaire minoritaire de la société Porte des Lilas a cédé ses parts à la société Locafimo.

NOTE 12 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – VARIATIONS PAR NATURE

(en K€)	Emprunt auprès des établissements de crédit	Autres emprunts et dettes assimilées	Concours bancaires courants	Dettes sur cap et swap	Dépôts et cautionnements reçus	Total
SITUATION AU 01/01/2008	**606 112**	**10 386**	**69**	**1 979**	**9 684**	**628 230**
Augmentations	155 855	4 693	-	-	2 725	163 273
Diminutions	(79 548)	(6 587)	-	(327)	(2 095)	(88 557)
Juste valeur	-	-	-	13 074	-	13 074
Entrée de périmètre	-	-	69	-	-	69
Autres	-	-	-	132	-	132
Reclassement	58	-	-	-	-	58
SOLDE AU 31/12/2008	**682 477**	**8 492**	**138**	**14 858**	**10 314**	**716 279**
Augmentations	35 268	2 796	-	-	3 165	41 229
Diminutions	(42 107)	(4 422)	-	(316)	(2 741)	(49 586)
Juste valeur	-	-	-	5 652	-	5 652
Actualisation/Désactualisation	-	57	-	98	-	155
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(105)	(290)	-	(395)
Reclassement	-	(3 951)	-	-	-	(3 951)
SOLDE AU 31/12/2009	**675 638**	**2 971**	**34**	**20 002**	**10 738**	**709 383**

EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT - TAUX FIXE/TAUX VARIABLE

(en M€)	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	357,1	318,5	**675,6**

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,9 % au 31 décembre 2009.

Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 357,1 M€.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 318,5 M€ est couverte à hauteur de 304,5 M€ par des instruments de cap.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Non courants		
Emprunts bancaires	591 312	678 056
Autres passifs financiers	28 331	25 992
TOTAL	**619 643**	**704 048**
Courants		
Emprunts bancaires	84 327	4 421
Intérêts courus	2 971	4 599
Découverts bancaires	34	138
Autres dettes financières	-	2 756
Autres passifs financiers	2 408	317
TOTAL	**89 740**	**12 231**
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**709 383**	**716 279**

Au 31 décembre 2009, le Groupe dispose de 77,8 millions d'euros de lignes de crédit non utilisés.

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

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Entre 1 et 5 ans	536 631	628 410
À plus de 5 ans	54 681	49 646
TOTAL	**591 312**	**678 056**

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

ÉCHÉANCIER D'EXTINCTION DE LA DETTE BANCAIRE GLOBALE ET DES INTÉRÊTS À PAYER (EN K€) :

(en K€)	Nominal	Intérêts	Total
31 décembre 2010	84 327 [1]	12 051	96 378
31 décembre 2011	64 942	11 042	75 984
31 décembre 2012	4 840	10 160	15 000
31 décembre 2013	464 715	9 086	473 801
31 décembre 2014	2 135	4 454	6 589
31 décembre 2015	12 633	799	13 432
31 décembre 2016	2 128	757	2 885
31 décembre 2017	39 919	179	40 098
TOTAL	**675 639**	**48 528**	**724 167**

(1) Dont 76 500 K€ à rembourser le 31/03/2010 au pool RBS/AXA/Calyon/Crédit Foncier.

DETTES SUR CAP ET SWAP

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.

Les principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 31 décembre 2009

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
swap/CAP	28/02/2006	28/02/2008	15/04/2011				(1 949)
- swap alternatif				62 400	Euribor 3 mois	3,45 %	
- CAP				15 600	Euribor 3 mois	7,00 %	
swap	05/09/2006	02/12/2006	27/12/2010	2 474	Euribor 3 mois	3,77 %	(1 447)
swap	28/03/2008	28/03/2008	28/03/2013	2 890	Euribor 3 mois	4,53 %	(102)
swap	28/03/2008	31/03/2008	28/03/2013	9 855	Euribor 3 mois	4,57 %	(386)
swap	28/03/2008	01/04/2008	02/05/2014	40 000	Euribor 3 mois	4,34 %	(2 730)
swap	25/07/2007	01/11/2007	01/05/2010	48 800	Euribor 3 mois	4,78 %	(971)
swap	29/06/2006	01/08/2006	07/06/2013	56 929	Euribor 3 mois	4,10 %	(3 865)
swap	29/06/2006	01/05/2007	07/06/2013	64 319	Euribor 3 mois	4,19 %	(4 559)
swap	16/01/2008	01/02/2008	16/01/2015	9 356	Euribor 3 mois	4 ,36%	(750)
swap	14/01/2008	14/01/2008	14/01/2015	4 000	Euribor 3 mois	4,20 %	(307)
swap	02/12/2005	29/06/2007	30/03/2011	12 634	Euribor 3 mois	3,215 %	(329)
swap	13/07/2006	13/07/2006	03/06/2011	8 267	Euribor 3 mois	3,965 %	(307)
swap	21/06/2004		30/06/2011	46 374	Euribor 3 mois	4,035 %	(1 821)
TOTAL							**(19 523)**

NOTE 13 : PROVISIONS À LONG TERME ET À MOINS D'UN AN

(en K€)	Provision pour litige salarié	Provision pour risque de non-remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	Total
Situation au 31/12/2008	-	527	94	-	621
Dotations	-	-	64	-	64
Reprises non utilisées	-	(527)	-	-	(527)
Reprises utilisées	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
SOLDE À LA CLÔTURE 31/12/2009	**-**	**-**	**158**	**-**	**158**

(en K€)	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	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	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	158	-	94	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**158**	**-**	**621**	**-**
TOTAL PAR PÉRIODE	**158**	**-**	**621**	**-**

NOTE 14 : DETTES FISCALES ET SOCIALES (COURANTES ET NON COURANTES)

Nature (en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Dettes fiscales (Exit Tax)	-	1 385
Autres dettes fiscales	-	-
TOTAL DES DETTES FISCALES NON COURANTES	**0**	**1 385**
Dettes sociales	1 095	1 172
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	1 348	7 172
Autres dettes fiscales	9 894	7 784
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	**12 337**	**16 128**
TOTAL	**12 337**	**17 513**

NOTE 15 : 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.

Au cours de l'exercice 2009, la société Arman F02 a constaté une charge d'impôt de 0,3 M€ relative à la plus-value réalisée sur la cession de réserves foncières à Massy à la SCI Arman Ampère. L'annulation de cette plus-value a généré la comptabilisation d'un impôt différé actif de 0,3 M€.

NOTE 16 : DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

Nature (en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Dettes fournisseurs	4 672	8 086
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles (1)	17 342	6 791
Compte courant passif	-	230
Avances et acomptes reçus	418	2 003
Clients créditeurs	4 416	3 462
Autres dettes d'exploitation (2)	4 646	7 320
Autres dettes hors exploitation	-	70
Produits constatés d'avance (3)	18 365	8 198
TOTAL	**49 859**	**36 160**
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance (4)	300	299
TOTAL	**300**	**299**

(1) Règlement à effectuer sur les immeubles des sociétés Arman F02, et Locafimo.
(2) Ce poste est composé principalement de provisions pour charges :

	2009	2008
- Locafimo	2 798 K€	3 902 K€

(3) Ce poste est composé principalement au 31 décembre 2009 des produits constatés d'avance sur les loyers du premier trimestre 2010.
(4) Ce poste correspond au reclassement de la subvention nette perçue par :
- Jaurès : 39 K€
- Rueil : 261 K€

NOTE 17 : CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRE D'AFFAIRES – ANALYSE COMPARATIVE PAR NATURE

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits de location	75 704	70 609
Autres produits locatifs (1)	19 762	13 960
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**95 466**	**84 569**

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

Analyse sectorielle : (en référence à la note 5.3.12)

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 K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Montant des paiements minimaux futurs		
À moins d'un an	71 619	66 689
À plus d'un an et moins de cinq ans	252 486	237 987
À plus de cinq ans	146 245	58 349
TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS	**470 350**	**363 025**
Montant des produits de locations constatés dans le résultat à la clôture	75 704	70 609

NOTE 18 : ACHATS CONSOMMÉS

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Achats non stockés de matériels et fournitures	(55)	(59)
TOTAL DES ACHATS CONSOMMÉS	**(55)**	**(59)**

NOTE 19 : CHARGES DE PERSONNEL, EXTERNES, IMPÔTS ET TAXES

CHARGES DE PERSONNEL

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Rémunération du personnel	(2 588)	(2 447)
Charges sociales	(1 131)	(1 221)
Charges sur paiements en actions	(646)	(996)
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	**(4 365)**	**(4 664)**

CHARGES EXTERNES

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Sous-traitance générale	(140)	(23)
Locations et charges locatives	(11 915)	(10 232)
Entretien et réparations	(903)	(583)
Primes d'assurance	(1 700)	(1 299)
Divers documentation, séminaires	(58)	(222)
Personnel extérieur à l'entreprise	(10)	(53)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(6 711)	(6 666)
Pub, publication, relations publiques	(320)	(530)
Transport de biens, transport collectif personnel	(10)	(17)
Déplacements, missions et réceptions	(185)	(301)
Frais postaux et de télécommunications	(74)	(67)
Services bancaires et assimilés	(347)	(377)
Autres services extérieurs	(96)	(94)
TOTAL DES CHARGES EXTERNES	**(22 469)**	**(20 464)**

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

IMPÔTS ET TAXES

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Taxes foncières	(6 936)	(6 442)
Autres impôts et taxes	(2 363)	(2 247)
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	**(9 299)**	**(8 689)**

NOTE 20 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Dot-Rep/Amort immobilisations incorporelles	(780)	(782)
- Dot-Rep/Amort immobilisations corporelles	(80)	(68)
TOTAL DOT-REP/AMORTISSEMENTS	**(860)**	**(850)**
- Dot-Rep/Prov sur actifs circulants	2 776	(52)
- Dot-Rep/Prov sur risques et charges d'exploit.	-	(1)
- Dot-Rep/Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL DOT-REP/PROVISIONS	**2 776**	**(53)**

NOTE 21 : SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Immeubles de placement	(88 059)	(13 073)
Écart d'acquisition		-
TOTAL	**(88 059)**	**(13 073)**

SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Immeubles de placement [1]	(88 059)	(13 073)
TOTAL	**(88 059)**	**(13 073)**

(1) Dont ajustements de valeur à périmètre d'actifs constants : (82 310 K€).

NOTE 22 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits divers de gestion courante	2 659	594
Pertes sur créances irrécouvrables	(250)	-
Charges diverses de gestion courante	(699)	(510)
Autres dotations nettes aux provisions	527	-
Produits sur cession d'immeubles de placement (1)	44 985	92 723
Valeur des immeubles cédés (1)	(45 414)	(93 113)
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	(3 299)	(179)
TOTAL	**(1 491)**	**(485)**

(1) Au cours de l'exercice 2009, la SAS Locafimo a cédé 4 actifs non stratégiques. L'immeuble de Duranne Sud situé à Aix-en-Provence et livré sur le premier trimestre 2009 a été cédé sur la période. La société Arman F02 a également cédé une partie d'un immeuble.

PRODUITS LOCATIFS ET CHARGES OPÉRATIONNELLES DIRECTES ATTACHÉS AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT :

(en K€)	Immeubles de placement ayant généré des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généré des produits locatifs
Produits locatifs	75 763	
Charges opérationnelles directes (1)	12 846	6 935

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

NOTE 23 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits nets sur cessions de VMP	-	-
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Revenus des valeurs mobilières de placement	1 100	1 450
Revenus de prêts	-	3
Total des produits de trésorerie et équivalents	**1 100**	**1 453**
Intérêts sur opérations de financement	(26 464)	(35 269)
Total des coûts de l'endettement financier brut	**(26 464)**	**(35 269)**
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(25 364)**	**(33 816)**

NOTE 24 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Autres produits financiers [1]	140	1 785
Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	**140**	**1 785**
Abandons de créances accordés	-	-
Autres charges financières [1]	(6 726)	(20 168)
Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	**(6 726)**	**(20 168)**
TOTAL	**(6 586)**	**(18 383)**

(1) Dont (6 111) K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers au 31 décembre 2009, contre (19 249) K€ au 31 décembre 2008.

NOTE 25 : IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Impôt courant	(660)	(702)
Impôts différés [1]	322	-
TOTAL	**(338)**	**(702)**

(1) Cf. note 15.

NOTE 26 : RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION

Résultat de base

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

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat de l'exercice	(60 116)	(16 748)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5 222 544	5 193 003
Résultat de base par action (€ par action)	(11,51)	(3,23)

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 K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat de l'exercice	(60 116)	(16 748)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5 232 294	5 129 349
Résultat dilué par action (€ par action)	(11,49)	(3,27)

Instruments dilutifs

Le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2009 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	5 433 036	5 433 036
Stock-options	27 165	2 377
Actions propres	(95 524)	(95 524)
TOTAL	**5 364 677**	**5 339 889**

NOTE 27 : DIVIDENDES

Le solde du dividende 2008, représentant 1,5 euro par action, a été mis en paiement le 12 juin 2009 pour un montant de 7 643 395 euros sous forme d'actions et de numéraire.

L'Assemblée générale a décidé de distribuer un montant de 2 euros par action prélevé sur la prime d'émission.

Cette distribution d'un montant de 10 677 220 euros a été mise en paiement le 27 octobre 2009.

NOTE 28 : HONORAIRES DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

	PWC Audit				Expertise & Audit			
	Montant HT (budget)		%		Montant HT (budget)		%	
(en K€)	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés								
- émetteur	180	185	62,5	60,7	80	82	71,4	76,4
- filiales intégrées globalement	108	120	37,5	39,3	32	22,5	28,6	23,6
Autres prestations								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**288**	**305**			**112**	**104,5**		

NOTE 29 : 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 K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Salaires et autres avantages à court terme	720	720
Jetons de présence	110	140
Paiements fondés sur les actions (stock-options)	646	996
TOTAL	**1 476**	**1 856**

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

Les informations détaillées relatives aux rémunérations des principaux dirigeants figurent au paragraphe 3.5 du rapport de gestion.

Parties liées

Les honoraires versés à Bluebird, partie liée, s'élèvent à 670 K€ au titre de l'exercice 2009. Ce montant est identique à celui versé au cours de l'exercice 2008.

NOTE 30 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés :

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Hypothèques (1)	500 363	163 181
Nantissements de titres (2)	309 169	309 169
Privilège de prêteur de deniers	112 052	112 052
Caution réelle	10 593	7 000
Convention cadre	194 052	194 052
Engagement à l'égard du constructeur	9 375	46 591

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

Engagements reçus :

(en K€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Caution locataire	1 949	725
Caution solidaire	85 339	82 708
Nantissement	200	200
Garantie de passif	30 187	30 187
Garantie de loyer	4 709	1 869
Garantie financière d'achèvement	96 040	109 915

Engagements hors bilan grevant les actifs du Groupe au 31 décembre 2009 :

	Date de départ
Hypothèque sur l'immeuble d'Arman F02	28/03/08
Hypothèque sur les 15 immeubles de Nowa	28/02/06
Hypothèque sur l'immeuble de Caen	21/06/05
Hypothèque sur le bâtiment principal de l'immeuble de Champigny	14/12/04
Hypothèque sur les bâtiments A et B de l'immeuble de Champigny	12/01/05
Hypothèque sur l'immeuble de Etupes	12/07/05
Hypothèque sur l'immeuble de Jaurès	07/04/05
Hypothèque sur les immeubles de Locafimo et ses filiales	17/02/09
SOUS-TOTAL HYPOTHÈQUES	
Nantissement des parts Nowa	28/02/06
Nantissement des parts Champigny Carnot	12/01/05
Nantissement des parts Lyon Genlis	24/03/05
Nantissement des parts Jaurès	07/04/05
Nantissement des parts Caen	21/06/05
Nantissement des parts Etupes	12/07/05
Nantissement des actions Locafimo	27/12/05
Nantissement des parts Bezons, Grenoble et Rueil	15/06/06
Nantissement des parts Malakoff	14/02/07
Nantissement de diverses parts détenues par STE	25/07/07
Nantissement des parts de Berges de l'Ourcq	14/12/04
Nantissement des parts détenues par Jaurès	24/01/07
SOUS-TOTAL NANTISSEMENTS	

Date d'échéance	Montant d'actif nanti	Total poste du bilan	%
28/03/17	50 312	82 659	61 %
15/04/11	78 000	104 193	75 %
15/06/13	3 519	38 430	9 %
15/06/13	581	25 050	2 %
15/06/13	570	12 040	5 %
15/06/13	10 750	16 911	64 %
15/06/13	11 250	23 300	48 %
30/06/14	345 381	511 720	67 %
	500 363		
15/04/11	14 528	-	-
15/06/13	1	-	-
15/06/13	1	-	-
15/06/13	5 146	-	-
15/06/13	1	-	-
15/06/13	1	-	-
15/04/11	180 984	-	
15/06/13	3	-	-
15/06/13	6 500	-	-
31/03/10	100 000	-	-
15/06/13	1	-	-
15/06/13	2 003	-	-
	309 169	**-**	**-**

6 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 27 165 180 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 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

6.1 – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2.1, 2.6 et 6 (note 1) de l'annexe des comptes consolidés qui décrivent les nouvelles normes et interprétations IFRS que la société a appliquées à compter du 1er janvier 2009, et notamment la norme IAS 40 révisée.

6.2 – Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de marché encore marqué par un faible volume de transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, 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 :

- Le paragraphe 2.6 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.13 de l'annexe, le Groupe utilise des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde la détermination de cette juste valeur et revu les calculs effectués au 31 décembre 2009.

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 d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010
Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris
Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
Catherine Thuret

Comptes sociaux

Sommaire

1 – BILAN ACTIF 152

2 – BILAN PASSIF 153

3 – COMPTE DE RÉSULTAT 154

4 – ANNEXE 155

5 – RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 174

6 – RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 176

1 – BILAN ACTIF

	31/12/2009			31/12/2008	Cf. notes
En euros	Brut	Dépréciation	Net	Net	
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences, logiciels	12 005		12 005	9 784	4.5.1
Immobilisations corporelles					
Terrains	10 966 696		10 966 696	10 966 696	4.5.1
Constructions	19 314 374	1 344 154	17 970 220	18 572 055	4.5.1
Autres immobilisations corporelles	13 601	7 553	6 049	9 552	4.5.1
Immobilisations corporelles en cours	28 458		28 458		4.5.1
Immobilisations financières (1)					
Participations	257 301 947	11 993 510	245 308 437	261 346 538	4.5.1/4.5.6/4.5.7/4.5.8
Créances rattachées à des participations	52 547 089		52 547 089	58 891 653	4.5.1/4.5.2/4.5.7
Autres immobilisations financières					4.5.1
	340 184 170	**13 345 217**	**326 838 953**	**349 796 279**	
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes	74 694		74 694	23 621	
Créances (2)					
Clients et comptes rattachés	2 006 127		2 006 127	2 369 162	4.5.2/4.5.7
Autres créances	54 772 420		54 772 420	43 827 887	4.5.2/4.5.7
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	7 470 263	2 421 819	5 048 444	4 379 142	4.5.6
Autres titres	1 113 561		1 113 561	14 013 767	4.5.6
Disponibilités	639 247		639 247	2 799 900	
Charges constatées d'avance (2)	533 247		533 247	634 759	4.5.2/4.5.4
	66 609 559	**2 421 819**	**64 187 740**	**68 048 238**	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	123 528		123 528	292 087	4.5.5/4.6.7
TOTAL GÉNÉRAL	**406 917 257**	**15 767 036**	**391 150 221**	**418 136 603**	

(1) Dont à moins d'un an (brut)
(2) Dont à plus d'un an (brut)

2 – BIILAN PASSIF

En euros	31/12/2009 Net	31/12/2008 Net	Cf. notes
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 27 165 180)	27 165 180	249 264 144	4.6.1/4.5.6
Primes d'émission, de fusion, d'apport	35 897 847	42 652 927	4.6.1
Réserves :			
- *Réserve légale*	5 550 819	4 141 781	
- *Autres réserves*	223 817 931	518 802	
Report à nouveau	3 301 198	1 993 279	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(10 666 955)	28 180 742	
Acomptes sur dividendes		(17 820 390)	
	285 066 019	**308 931 286**	4.6.6
AUTRES FONDS PROPRES			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour charges		969 695	
		969 695	4.6.2
DETTES [1]			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit [2]	90 877 159	86 787 543	4.6.3
Emprunts et dettes financières	12 117 155	17 163 521	4.6.3/4.6.5
Fournisseurs et comptes rattachés	1 792 332	2 578 485	4.6.3/4.6.5
Dettes fiscales et sociales	431 518	557 695	4.6.3
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 982	484 502	
Autres dettes	419 495	275 378	4.6.3/4.6.5
Produits constatés d'avance	400 561	388 498	4.6.8
	106 084 201	**108 235 622**	
TOTAL GÉNÉRAL	**391 150 221**	**418 136 603**	
(1) Dont à plus d'un an (a)	*12 841 426*	*85 689 651*	
(1) Dont à moins d'un an (a)	*93 264 775*	*22 545 971*	

(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque
(a) À l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

3 – COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2009			31/12/2008	Cf. notes
En euros	France	Exportation	Total	Total	
Produits d'exploitation (1)					
Production vendue (services)	7 409 723		7 409 723	6 537 292	
Chiffre d'affaires net	**7 409 723**		**7 409 723**	**6 537 292**	4.7.1
Production immobilisée				773 651	
Reprises sur provisions et transfert de charges			31 000	124 275	4.7.3
Autres produits			4	608	
			7 440 727	**7 435 826**	
Charges d'exploitation (2)					
Autres achats et charges externes (a)			7 087 585	7 830 993	4.7.4
Impôts, taxes et versements assimilés			287 341	454 400	
Salaires et traitements			720 000	3 695 685	4.4.2
Charges sociales			217 400	238 323	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			843 502	663 736	4.7.2
Autres charges			110 013	140 097	
			9 265 841	**13 023 234**	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**(1 825 114)**	**(5 587 408)**	
Produits financiers					
De participations (3)			16 104 027	43 568 577	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				53 834	
Autres intérêts et produits assimilés			439 878	1 235 432	
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			4 157 935	542 132	
Différences positives de change			6	7	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			165 792	161 408	
			20 867 639	**45 561 389**	
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			14 415 329	4 157 934	4.6.2
Intérêts et charges assimilées (4)			10 924 371	7 189 839	
Différences négatives de change			13	13	
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			314 206	493 265	
			25 653 920	**11 841 051**	
RÉSULTAT FINANCIER			**(4 786 281)**	**33 720 338**	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			**(6 611 395)**	**28 132 190**	

(suite)	31/12/2009	31/12/2008	cf. notes
En euros	Total	Total	
Produits exceptionnels			
Sur opérations en capital	9 350 000	15	4.3.2
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		969 695	4.7.1
	9 350 000	**969 710**	
Charges exceptionnelles			
Sur opérations en gestion	35		
Sur opérations en capital	13 423 525	42 203	4.2.1
Dotations aux amortissements et aux provisions		969 695	4.6.2
	13 423 560	**1 011 897**	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(4 073 560)**	**(42 188)**	
Impôts sur les bénéfices	(18 000)	(90 000)	4.4.6.3
Total des produits	**37 658 366**	**53 966 925**	
Total des charges	**48 325 321**	**25 786 183**	
BÉNÉFICE OU PERTE	**(10 666 955)**	**28 180 742**	
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	*16 104 027*	*43 568 577*	
(3) Dont produits concernant les entités liées	*4 056 988*	*2 314 121*	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			

4 – ANNEXE

4.1 – Généralités

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

Option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

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

4.2 – Faits significatifs

4.2.1 – OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

4.2.1.1 – RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR VOIE DE DIMINUTION DE LA VALEUR NOMINALE DE L'ACTION

Le 10 juin 2009, le Conseil d'administration a réalisé la réduction de capital autorisée par L'Assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2009. Le capital a été réduit de 223 299 129 euros par diminution de la valeur nominale de l'action de 48 euros à 5 euros. Le montant de la réduction du capital soit 223 299 129 euros a été affectée à une réserve spéciale qui ne pourra être utilisée que pour l'apurement des pertes ou la réincorporation au capital.

4.2.1.2 – OPTION POUR LE PAIEMENT DU SOLDE DU DIVIDENDE 2008 EN ACTION

Le Conseil d'administration du 10 juin 2009 a constaté que le nombre d'options exercées par les actionnaires a généré un nombre d'actions à créer pour payer le solde du dividende 2008 de 240 033 actions. Il a donc décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 1 200 165 euros et de le porter de 25 965 015 euros divisé en 5 193 003 actions, à 27 165 180 euros divisé en 5 433 036 actions de 5 euros chacune. Les actions nouvelles ont été émises au prix de 21,34 euros correspondant à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de Bourse précédant la date de la décision de l'Assemblée générale.

3 454 799 actions ont opté pour le paiement du solde de dividende 2008 en action et une soulte de 59 894 euros a été versée aux actionnaires.

4.2.2 – DÉPRÉCIATION DES TITRES

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a constaté une dépréciation sur les titres de la SCI Duranne Sud et de la SAS Locafimo. Ces dépréciations s'élèvent respectivement à 717 510 euros et 11 276 000 euros.

4.2.3 – ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

4.2.3.1 – IMMEUBLE DE PLACEMENT

Des travaux de réfection partielle de l'étanchéité sur l'immeuble situé à Saint-Cloud ont été entrepris à la fin de l'exercice 2009. La valeur des travaux facturés au 31 décembre 2009 s'élève à 28 458 euros.
Ces travaux seront achevés au cours de l'exercice 2010.

4.3.2 – PORTEFEUILLE TITRES

Le 13 octobre 2009, la Société de la Tour Eiffel a acquis auprès de la SCI du 153 avenue Jean-Jaurès une part complémentaire de la SCI Massy Campus 2 pour une valeur de 10 euros.

Le 19 octobre 2009, la Société de la Tour Eiffel a décidé la dissolution sans liquidation de la SCI Massy Campus 2 entraînant la transmission universelle du patrimoine de la SCI Massy Campus 2 au profit de l'associé unique. À ce titre, un boni de 3 920 euros a été enregistré dans le résultat financier.

Le 19 novembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a acquis auprès de la SCI du 153 avenue Jean-Jaurès une part complémentaire de la SCI Vélizy Topaz pour une valeur de 9 350 euros.

Le 30 novembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a fait, au profit de la société Locafimo, apport de la pleine propriété de 1 000 parts qu'elle détenait dans le capital de la société Vélizy Topaz, entièrement libérées, pour une somme de 9 350 000 euros. Cet apport a été réalisé sur la base de la valeur nette comptable des titres au 30 septembre 2009. Au titre de cette opération une moins-value de 4 052 951 euros a été constatée en résultat exceptionnel.

En contrepartie de cet apport, il a été attribué à la Société de la Tour Eiffel la pleine propriété de 149 600 actions nouvelles de la société Locafimo d'une valeur de 1,40 euro chacune, avec une prime de 61,10 euros par action.

4.2.4 – PLANS D'OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres non affectées pour un montant de 7 313 778 euros dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de décembre 2009, soit 52,85 euros, pour un montant de 2 420 185 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).

L'exercice a une durée de douze mois couvrant la période du 1er Janvier au 31 décembre 2009.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

4.3.1 — IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.3.1.1 – TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Règles générales

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06. La société a fait le choix 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 principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'Asset Management.

Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle a été constatée sur le composant principal (la structure). Compte tenu des caractéristiques techniques, les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (Immeubles situés à Vélizy et à Amiens),
- ou 20 % (Immeuble situé à Saint-Cloud).

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions du Règlement n° 2002-10, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre selon le plan suivant :

- Structure • Durée : 35 à 60 ans • Mode : linéaire
- Étanchéité • Durée : 15 et 20 ans • Mode : linéaire
- Équipements • Durée : 20 et 50 ans • Mode : linéaire
- Aménagements • Durée : 12 à 50 ans • Mode : linéaire

Au 31 décembre 2009, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre.
Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009, aucune dépréciation 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
- Mobilier • Durée : 5 ans • Mode : linéaire

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

4.3. 2 — VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

4.3.2.1 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat.
Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation.
La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de Bourse du dernier mois avant la clôture.

4.3.2.2 – ACTIONS PROPRES NON AFFECTÉES OU RELATIVES AU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Les actions propres détenues, non affectées à un quelconque plan d'attribution d'actions gratuites ou relatives au contrat de liquidité, sont dépréciées en fonction de la valeur de marché.

4.3.2.3 – ACTIONS PROPRES AFFECTÉES AUX PLANS D'OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET PLANS D'ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES

Conformément au Règlement CNC n°2008-15 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, les actions propres détenues affectées et dont la remise aux employés est probable font l'objet d'une provision sur la base de la valeur nette comptable des actions à l'ouverture de l'exercice. Lorsque l'attribution est subordonnée à une condition de présence dans l'entreprise, le coût d'achat fait l'objet d'un étalement sur la période d'acquisition.
Les dotations, reprises et charges relatives aux attributions d'actions sont présentées en charges de personnel.

4.3.3. – PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISÉS

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. La société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres.

Si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise semestrielle.

4.3.4 – CRÉANCES

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.
Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

4.3.5 – FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunts font l'objet d'un transfert de charges d'exploitation en charge à répartir et sont amortis sur la durée des emprunts.

4.3.6 – INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Dans le cadre de la convention-cadre d'ouverture de crédits, la Société de la Tour Eiffel a souscrit des contrats de couverture de risque sous les formes de cap et de swap.

CAP

La prime payée initialement et couvrant plusieurs périodes est rapportée au résultat sur la durée du contrat. Les éventuels gains latents ne sont pas comptabilisés lors de la clôture.

SWAP

À la clôture, le différentiel d'intérêts courus sur les swap est constaté.

Les pertes potentielles sur les instruments financiers ne font pas l'objet de provisions pour risques dans la mesure où ces instruments relèvent d'opération de couverture.

4.4 – Informations complémentaires

4.4.1 – EFFECTIF

La société emploie une personne en qualité de Directeur de l'Immobilier.

4.4.2 – RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Au titre de l'année 2009, 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 – AFFECTATION DU RÉSULTAT 2008

L'Assemblée générale mixte ordinaire du 14 mai 2009 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2008, soit 28 180 742 euros, à la réserve légale pour un montant de 1 409 038 euros, en report à nouveau pour 1 161 809 euros et au titre des dividendes un montant de 25 609 894 euros.

Le solde du dividende 2008, représentant 1,5 euro sur un montant total de 5 euros par action, a été mis en paiement le 10 juin 2009.

4.4.4 – DISTRIBUTION 2009

L'Assemblée générale ordinaire du 15 octobre 2009 a décidé de distribuer un montant de 2 euros par action (dont 0,78 euro constitutif d'un remboursement d'apport et 1,22 euro liés aux revenus distribués), représentant un montant global de 10 677 220 euros.

Ce montant a été prélevé et imputé sur le poste « prime d'émission » et mis en paiement le 27 octobre 2009.

Une proposition de distribution d'un montant de 2 euros par action, prélevée sur le poste « prime d'émission », sera soumise au vote de la prochaine Assemblée générale.

4.4.5 – AFFECTATION DES RÉSULTATS 2009 DES FILIALES

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 2009 par les différentes Assemblées générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 décembre 2009, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2009 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

4.4.6 – RÉSULTAT FISCAL - SUIVI DES OBLIGATIONS DU RÉGIME SIIC

Le résultat comptable 2009 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à - 10 667 K€ correspondant à un résultat fiscal de 2 348 K€.

4.4.6.1 – RÉSULTAT FISCAL EXONÉRÉ ET SUIVI DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Le résultat fiscal exonéré 2009 s'élève à 5 115 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 4 284 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- - 60 K€ provenant des moins-values de cessions d'immeubles,
- 891 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant optées et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à 4 532 K€ en 2010. Compte tenu d'un résultat comptable déficitaire au titre de l'exercice 2009, cette obligation de distribution fera l'objet d'un report sur le prochain exercice bénéficiaire.

4.4.6.2 – RÉSULTAT FISCAL IMPOSABLE

Le résultat fiscal imposable au titre de l'année 2009 s'élève à - 2 767 K€ et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, à la moins-value afférente à l'apport des titres de la SCI Vélizy Topaz et à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC Awon Asset Management.

4.4.6.3 – IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le produit d'impôt d'un montant de 18 000 euros correspond au crédit d'impôt fondation dont bénéficie la société compte tenu des versements effectués au profit de la fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.

4.4.7 – PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

4.4.7.1 – SYNTHÈSE DES PLANS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ÉMIS ET ATTRIBUÉS

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

Date Assemblée générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nb. d'options attribuées	Nb. d'options exercées	Nb d'options radiées	Nb. d'options non exercables	Nb. d'actions potentielles
12 mai 2005	26/12/2005	du 26/12/2005 au 26/12/2010	65,95	115 689	1 250	-	-	114 439
	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	80,73	29 594	-	-	1 298	29 594
	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	84,59	11 103	1 500	-	-	9 603
17 mai 2006	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	96,41	137 314	-	2 250	6 619	135 064
	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	119,96	24 182	-	-	4 526	24 182
29 mars 2007	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	111,15	26 931	-	-	-	26 931
	11/12/2008	du 11/12/2008 au 11/12/2013	34,39	26 946	-	-	-	26 946
	15/10/2009	du 15/10/2009 au 15/10/2014	48,08	27 165	-	-	-	27 165
TOTAL				**398 924**	**2 750**	**2 250**	**12 443**	**393 924**

4.4.7.2 – CONTRIBUTION PATRONALE DE 10 %

Conformément à la modification du régime social des options de souscription d'actions et à l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les options consenties, une charge sociale de 23 602 euros a été comptabilisée concernant l'attribution de 17 165 options de souscription d'actions décidée lors du Conseil d'administration du 15 octobre 2009.

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 55 euros).

4.7.7.3 – ÉVALUATION DU RISQUE D'ASSUJETTISSEMENT AUX COTISATIONS SOCIALES

Compte tenu du cours moyen de l'action de la Société de la Tour Eiffel du mois de décembre 2009 soit 52,85 euros, un risque d'assujettissement aux cotisations sociales patronales au taux de 45 % de 282 150 euros a été décelé dans l'éventualité d'une cession des actions dans le délai de quatre ans par l'ensemble des bénéficiaires des plans d'options de souscription dont la levée est probable (soit les plans pour lesquels le cours moyen de décembre 2009 est supérieur au prix d'exercice).

4.4.8 – ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

4.4.8.1 – SYNTHÈSE DES ACTIONS GRATUITES ÉMISES ET ATTRIBUÉES

Date Assemblée générale	Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nb. d'actions gratuites attribuées
17 mai 2006 [a]				
	14/06/2006	14/06/2008	2 ans	10 800
	29/11/2006	29/11/2008	2 ans	8 000
	12/02/2007	12/02/2009	2 ans	1 200
29 mars 2007 [b]				
	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.

Au 31 décembre 2009, l'ensemble des actions gratuites attribuées ont été livrées dans le cadre du programme de rachat d'actions.

4.4.8.2 – CONTRIBUTION PATRONALE DE 10 %

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 avait comptabilisée au 31 décembre 2008 une charge sociale de 72 390 euros.

Au cours de l'exercice 2009, une reprise de charge de 72 390 euros a été effectuée suite à la décision de non-livraison des actions gratuites attribuées le 29 juillet 2008 soit 14 221 actions.

4.4.8.3 – EFFET DILUTIF THÉORIQUE SUR LE RÉSULTAT PAR ACTION

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2009 est le suivant :

- Résultat net par action 2009 : - 1,96 €
- Résultat net dilué par action 2009 théorique : - 1,94 €

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice.

4.4.9 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

4.4.9.1 – 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.
- Caution émise le 7 septembre 2006 en faveur de Calyon en garantie de toutes sommes dues au titre du contrat de couverture de taux conclu le 5 septembre 2006 entre Calyon et Locafimo dans la limite de 4 900 000 euros.
- Conclusion de l'avenant n° 1 RCF au contrat initial conclu avec The Royal Bank of Scotland le 15 juin 2006, afin :
  - de porter le montant maximum du crédit renouvelable (revolving) de 40 000 000 euros à 100 000 000 euros,
  - d'étendre la date d'échéance finale au 31 mars 2010,
  - de réitérer l'ensemble des déclarations et garanties et les étendre mutatis mutandis à l'avenant n° 1.

- Nantissement au profit de la banque des parts des SCI suivantes :

  - Nowa,
  - Arman F02
  - Comète,
  - Berges de l'Ourcq,
  - Champigny Carnot,
  - Marceau Bezons,
  - Grenoble Pont d'Oxford,
  - Rueil National,
  - Lyon Genlis,
  - Jean Jaurès,
  - Caen Colombelles,
  - Étupes de l'Allan.

- Le 14 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 4 000 000 euros consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.

- Le 16 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 9 700 000 euros consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint-Cloud, un privilège de prêteur de denier a été donné à 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 ».

- Conserver l'immeuble de Saint-Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de cinq ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 ».

- Conserver l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 janvier 2008, pendant une durée de cinq ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 ».

- Conserver les parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès des banques la finançant.

- Conserver la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et de la nantir suite à l'avenant n° 1 en date du 31 mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 mars 2008 par les banques finançant la SCI Arman F02.

- Le 11 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel s'est engagée à ne pas demander le remboursement des sommes qui lui sont dues par la SCI Vélizy Topaz avant la date de refinancement de l'opération Vélizy Topaz par la banque la finançant.

- Le 11 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel s'est engagée à rembourser la banque finançant les immeubles détenus par la SCI Nowa de toute somme (à hauteur de 3 532 984 euros) qui serait réclamée par Normandie Aménagement (le bénéficiaire) de l'acte de cautionnement solidaire émis par cette banque en garantie du paiement du prix du Contrat de Promotion Immobilière signé entre la SCI Nowa et la société Normandie Aménagement.

- 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. Le solde à verser au 31 décembre 2009 s'élève à 60 000 euros.

4.4.9.2 – 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 Malakoff Valette (ex-Engel)	3 000 000
SCI Marceau Bezons	10 000 000
SCI Comète	1 869 231
SNC Awon Asset Management	400 000
SCI Sodeprom	1 200 000
TOTAL	**26 469 231**

- Le 9 janvier 2008, la banque Scalbert Dupont a émis une caution bancaire afin de garantir le paiement de toutes sommes dues par le locataire au titre du bail de l'immeuble situé à Amiens.

4.4.10 – 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**

4.4.11 – FINANCEMENT DES FILIALES

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.

Prêts subordonnés

La Société de la Tour Eiffel, en qualité de prêteur, met à disposition de ses filiales des sommes sous la forme de conventions 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 – INDEMNITÉ DE DÉPART À LA RETRAITE

Aucune provision pour indemnité de fin de carrière n'a été constituée dans les comptes sociaux.

Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 décembre 2009. Cette étude prend en compte différents paramètres propres au salarié de la Société de la Tour Eiffel ainsi que diverses données spécifiques à la Société de la Tour Eiffel. Les paramètres retenus sont les suivants :

- taux d'actualisation : 3,60 %,
- revalorisation des salaires : 3,92 %,
- charges sociales patronales : 50 %,
- contribution employeur : 50 %,
- mobilité des actifs : moyen,
- départ à 65 ans à l'initiative de l'employeur.

Ces engagements ont été évalués au 31 décembre 2009 à 47 925 euros.

NOTES

4.5 – ACTIF

4.5.1 – IMMOBILISATIONS

Cadre A (en euros)	Valeur brute	Augmentations	
	Début d'exercice	Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	9 784		2 221
Total I	**9 784**		**2 221**
Immobilisations corporelles			
Terrains	10 966 696		
Constructions sur sol propre	19 278 898		59 177
Matériel de bureau et informatique, mobilier	14 516		
Immobilisations corporelles en cours			45 945
Total II	**30 260 110**		**105 122**
Immobilisations financières			
Participations	261 346 538		9 359 360
Créances rattachées à des participations	58 891 653		5 688 563
Autres immobilisations financières			
Total III	**320 238 191**		**15 047 923**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	**350 508 085**		**15 155 266**

Cadre B (en euros)	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			12 005	12 005
Total I			**12 005**	**12 005**
Immobilisations corporelles				
Terrains			10 966 696	10 966 696
Constructions sur sol propre		23 701	19 314 374	19 314 374
Matériel de bureau et informatique, mobilier		915	13 601	13 601
Immobilisations corporelles en cours	17 487		28 458	28 458
Total II	**17 487**	**24 616**	**30 323 129**	**30 323 129**
Immobilisations financières				
Participations		13 403 951	257 301 947	257 301 947
Créances rattachées à des participations		12 033 128	52 547 089	52 547 089
Autres immobilisations financières				
Total III		**25 437 079**	**309 849 036**	**309 849 036**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II + III)	**17 487**	**25 461 695**	**340 184 170**	**340 184 170**

4.5.2 – ÉTAT DES CRÉANCES

État des créances (en euros)	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	52 547 089	2 414 928	50 132 161
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Autres créances clients	2 006 127	2 006 127	
Personnel et comptes rattachés	46	46	
Impôts sur les bénéfices	108 000	108 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	257 837	257 837	
Groupe et associés	54 352 655	54 352 655	
Débiteurs divers	53 882	53 882	
Charges constatées d'avance	533 247	533 247	
TOTAL	**109 858 883**	**59 726 722**	**50 132 161**

4.5.3 – DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

En euros	31/12/2009	31/12/2008
Créances rattachées à des participations	266 726	608 396
Créances clients et comptes rattachés	1 476 085	1 114 437
Autres créances	459 645	1 062 477
Valeurs mobilières de placement		13 767
Disponibilités		153 028
TOTAL GÉNÉRAL	**2 202 456**	**2 952 104**

4.5.4 – DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En euros	31/12/2009	31/12/2008
CCA diverses	101 425	47 677
CCA relations publiques	17 837	43 698
CCA primes CAP	413 986	543 383
TOTAL GÉNÉRAL	**533 247**	**634 759**

4.5.5 – DÉTAIL DES CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En euros	31/12/2009	31/12/2008
Frais d'émission d'emprunt	123 528	292 087
TOTAL GÉNÉRAL	**123 528**	**292 087**

4.5.6 – INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIÈRES (C. com. art. L. 232-7 et L. 232-8)

4.5.6.1 – TITRES DE PARTICIPATION

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

4.5.6.2 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Actions propres

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 2 930 actions propres pour un montant brut de 156 484 euros au titre du contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres pour un montant brut de 7 313 778 euros au titre du programme de rachat d'actions.

Autres titres

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a un portefeuille de valeur mobilière de placement évalué à 1 113 561 euros.

4.5.7 – ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (décret 83-1020 du 29-11-1983 – articles 10 et 24-15)

En euros

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Immobilisations financières			
Participations	245 308 437		
Créances rattachées à des participations	52 547 089		
TOTAL IMMOBILISATIONS	**297 855 526**		
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	1 526 657		
Autres créances	54 352 655		
TOTAL CRÉANCES	**55 879 312**		

4.5.8 – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

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
I- RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :						
1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu)						
SCI JEAN-JAURÈS	152	(1 336 469)	99,00	5 106 124	5 106 124	659 683
SCI NOWA	5 293 090	(1 879 863)	99,99	14 526 401	14 526 401	9 287 956
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000	(660 847)	99,00	990	990	5 484 168
SCI COMETE	1 000	(1 113 681)	99,00	16 375 070	16 375 070	1 220 048
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000	(658 619)	99,00	990	990	11 787 019
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000	(596 272)	99,00	990	990	6 325 683
SCI LYON GENLIS	1 000	(243 003)	99,00	990	990	3 138 546
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000	(1 864 043)	99,00	990	990	10 726 076
SCI ARMAN F02	11 192 100	9 451 838	99,99	20 254 699	20 254 699	15 854 183
SCI MALAKOFF VALETTE	1 000	(90 985)	100,00	4 863 978	4 863 978	375 992
SCI MARCEAU BEZONS	10 000	(12 217)	99,90	1 003 944	1 003 944	774 310
SAS LOCAFIMO	3 989 590	7 815 540	100,00	190 333 743	179 057 743	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000	(211 839)	99,00	990	990	3 901 935
SCI RUEIL NATIONAL	1 000	(966 396)	99,00	990	990	12 654 778
SNC AWON ASSET MANAGMT	150 000	(24 155)	99,99	4 112 548	4 112 548	313 984
SCI DURANNE SUD	1 000	178 625	99,00	718 500	990	314 859
2 - Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)						
II– RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :						
1 - Filiales :						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
2 - Participations :						
a) françaises (ensemble)	1 000	5 097 606	1,00	10	10	4
b) étrangères (ensemble)						

(suite)

Informations financières Filiales-Participations	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
I- RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :					
1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu)					
SCI JEAN-JAURÈS	13 208 032	2 576 129	1 336 610	1 586 423	
SCI NOWA	58 996 629	12 314 030	4 075 602	3 641 340	
SCI BERGES DE L'OURCQ	8 167 739	1 503 287	660 847	363 321	
SCI COMETE	25 154 684	4 548 119	2 346 053	1 849 116	
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 335 014	3 377 960	1 505 509	754 528	
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 625 283	1 855 933	596 272	284 952	
SCI LYON GENLIS	3 561 213	575 342	243 003	209 023	
SCI CAEN COLOMBELLES	22 808 382	3 751 274	1 864 043	1 083 831	
SCI ARMAN F02	2 000 000	6 593 048	(3 716 007)	685 415	
SCI MALAKOFF VALETTE	6 067 294	1 335 175	790 985	1 650 715	
SCI MARCEAU BEZONS	4 539 079	655 463	12 217		
SAS LOCAFIMO	4 900 000	45 509 586	2 758 033		
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	7 197 901	1 035 770	211 839	62 085	
SCI RUEIL NATIONAL	23 437 964	2 759 613	966 396	303 300	
SNC AWON ASSET MANAGMT		4 302 008	336 102	459 679	
SCI DURANNE SUD			(178 625)		
2 - Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)					
II- RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION :					
1 - Filiales :					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					
2 - Participations :					
a) françaises (ensemble)		2 919 725	(5 097 606)		
b) étrangères (ensemble)					

4.6 – PASSIF

4.6.I – COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL (décret 83-1020 du 29/11/1983 – article 24-12)

En euros

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant exercice	En fin d'exercice
ACTIONS ORDINAIRES	**5**	**5 193 003**	**240 033**		**5 433 036**

4.6.2 – PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS INSCRITES AU BILAN

En euros

	Montant au début de l'exercice	Augmentation dotations exercice	Diminutions : reprises ex.		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour charges					
Provisions pour charges	969 695		969 695		
Total I	**969 695**		**969 695**		
Dépréciations					
Titres de participation		11 993 510			11 993 510
Autres dépréciations	4 243 442	2 421 819	85 508	4 157 934	2 421 819
Total II	**4 243 442**	**14 415 329**	**85 508**	**4 157 934**	**14 415 329**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)	**5 213 137**	**14 415 329**	**1 055 203**	**4 157 934**	**14 415 329**
Dont dotations et reprises :					
- d'exploitation					
- financières		*14 415 329*	*85 508*	*4 157 934*	
- exceptionnelles			*969 695*		

4.6.3 – ÉTATS DES DETTES

En euros

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	927 860	927 860		
- à plus d'un an à l'origine	89 949 299	77 107 873	1 868 838	10 972 588
Emprunts et dettes financières diverses	305 777	305 777		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 797 332	1 797 332		
Personnel et comptes rattachés	1 670	1 670		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	132 393	132 393		
Taxe sur la valeur ajoutée	297 247	297 247		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	208	208		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 982	45 982		
Groupe et associés	11 811 378	11 811 378		
Autres dettes	419 495	419 495		
Produits constatés d'avance	400 561	400 561		
TOTAL	**106 084 201**	**93 242 775**	**1 868 838**	**10 972 588**

4.6.4 – DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

En euros	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 183 715	791 767
Emprunts et dettes financières divers	102 494	426 781
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 624 440	1 411 966
Dettes fiscales et sociales	46 956	115 118
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		269 289
Autres dettes	359 361	108 764
TOTAL GÉNÉRAL	**3 316 967**	**3 123 685**

4.6.5 – ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (décret 83-1020 du 29-11-1983 – articles 10 et 24-15)

En euros

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises liées	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	11 711 378		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	972 677		
Autres dettes			
TOTAL DETTES	**12 684 055**		

4.6.6 – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves	Réserve spéciale	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
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**
AGM du 27 mars 2008									
Affectation résultat			1 578 808			(1 043 320)	(31 576 159)	32 692 720	1 652 049
Mise en paiement solde dvdes 2007								(15 579 009)	(15 579 009)
Solde de bénéfice distribuable						334 530		(1 658 749)	(1 324 219)
CA du 29/07/08									
Acpte dividendes 2008								(17 820 390)	(17 820 390)
Résultat 2008							28 180 742		28 180 742
AU 31/12/2008	**249 264 144**	**42 652 927**	**4 141 781**	**518 802**		**1 993 279**	**28 180 742**	**(17 820 390)**	**308 931 286**
AGM du 14 mai 2009									
Affectation résultat			1 409 038			1 161 809	(28 180 742)	25 609 894	
Mise en paiement solde dvdes 2008						146 109		(7 789 505)	(7 643 396)
CA du 10/06/2009									
Réduc. valeur nominale	(223 299 129)				223 299 129				
Augm. capital	1 200 165	3 922 139							5 122 304
AGO du 15/10/2009									
Distribution		(10 677 220)							(10 677 220)
Résultat 2009							(10 666 955)		(10 666 955)
AU 31/12/2009	**27 165 180**	**35 897 846**	**5 550 819**	**518 802**	**223 299 129**	**3 301 197**	**(10 666 955)**		**285 066 019**

4.6.7 – SYNTHÈSE DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (EN EUROS)

4.6.7.1 – CAP

Période	Taux	Notionnel
01/08/2007 au 07/06/2013	4,5 %	19 102 298
02/05/2007 au 07/06/2013	4,5 %	21 579 949
01/08/2006 au 07/06/2009	4,5 %	17 000 000

4.6.7.2 – SWAP

Période	Taux	Notionnel
01/08/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,1 %	57 306 894
02/05/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,1875 %	64 739 846
01/11/2007 au 01/05/2010	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,78 %	48 800 000
01/02/2008 au 01/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,36 %	9 409 000
14/01/2008 au 14/01/2014	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,20 %	3 860 000

4.6.8 – DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

En euros	31/12/2009	31/12/2008
Produits d'exploitation	400 561	388 498
TOTAL GÉNÉRAL	**400 561**	**388 498**

4.7 – COMPTE DE RÉSULTAT

4.7.1 – CHIFFRE D'AFFAIRES

Un contrat de refacturation a été signé entre la Société de la Tour Eiffel et ses filiales afin de préciser et confirmer les conditions de refacturation aux filiales des coûts supportés par la Société de la Tour Eiffel (frais de direction payés au titre de fonctions techniques, frais de financement ou refinancement…).

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel est principalement composé, d'une part, 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, d'autre part, des loyers et des charges refacturées aux locataires des immeubles de Vélizy, de Saint-Cloud et d'Amiens.

4.7.2 – AMORTISSEMENTS

En euros

Cadre A	Situation et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties/Reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations corporelles				
Constructions sur sol propre	706 843	640 440	3 129	1 344 154
Matériel de bureau et informatique, mobilier	4 964	3 504	915	7 553
Total	**711 807**	**643 944**	**4 044**	**1 351 707**
TOTAL GÉNÉRAL	**711 807**	**643 944**	**4 044**	**1 351 707**

Cadre B	Mouvements des charges			
À répartir sur plusieurs exercices	Montant net début d'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amortissements	Montant net fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	292 087	31 000	199 558	123 528

4.7.3 – TRANSFERTS DE CHARGES

Au cours de l'exercice 2009, 31 000 euros correspondant à des frais d'émission des emprunts ont fait l'objet d'un transfert en charges d'exploitation.

4.7.4 – HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2009, les honoraires de Commissariat aux comptes s'élèvent à 264 570 euros au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

4.8 – AUTRES

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En euros	2009	2008
Résultat net	(10 666 955)	28 180 742
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissements et provisions	12 837 013	1 633 431
- Reprises sur amortissements et provisions	(969 695)	(2 867)
+ Valeurs comptables nettes des actifs cédés	13 423 525	42 203
- Produits des cessions	(9 350 000)	(15)
Variation du BFR	(162 980)	(1 518 147)
Flux de trésorerie générés par l'activité	**5 110 907**	**31 371 640**
- Acquisition d'immobilisations corporelles	(707 362)	(19 959 380)
- Acquisition d'immobilisations financières	(31 209 160)	(41 586 221)
- Charges à répartir	168 558	(124 275)
+ Diminution des immobilisations financières	21 354 194	31 507 922
+ Produit de cessions des actifs	-	15
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**(10 393 770)**	**(30 161 938)**
- Distribution de dividendes	(13 198 311)	(33 064 869)
+ Augmentation de capital	-	-
+ Augmentation des dettes financières	4 089 616	44 402 925
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**(9 108 695)**	**(11 338 556)**
- Trésorerie d'ouverture	21 192 809	8 645 051
+ Trésorerie de clôture	6 801 252	21 192 809
VARIATION DE TRÉSORERIE	**(14 391 558)**	**12 547 758**

La variation des comptes courants des filiales est présentée en opérations d'investissement.

5 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 27 165 180 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 2009, 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 d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

5.2 – Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de marché encore marqué par un faible volume de transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, conformément aux 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 :

- Le paragraphe 1.1.2 des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que l'absence de dépréciation était justifiée sur la base des expertises externes.
- Le paragraphe 3 des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur d'utilité avaient été enregistrées.

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

5.3 – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010
Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Catherine Thuret

6 – RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 27 165 180 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.

5.1 – Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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 mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conseil du 14 mai 2009

Avenant au contrat conclu avec Bluebird Investissements

Le 17 janvier 2007, votre société a confié à la société Bluebird Investissements la mission d'assister ses dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles.

Ce contrat a fait l'objet d'un avenant le 10 juin 2009 réduisant le préavis de résiliation à deux ans au lieu de trois.

Administrateur intéressé : Monsieur Mark Inch

Conseil du 15 octobre 2009

Avenant n° 3 au contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management conclu avec Awon Asset Management

Le 16 octobre 2009, votre société a conclu un nouvel avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat-cadre (montant laissé à la charge de la Société de la Tour Eiffel).

Les honoraires facturés par Awon Asset Management et laissés à la charge de votre société en 2009 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Jérôme Descamps

5.2 – Conventions et engagements approuvés antérieurement 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 :

- 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 2009 s'élève à 4 245 306 euros.

- Avec les filiales
  - Le contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 4 047 840 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 1 302 257 euros au titre des frais de direction et de 3 284 euros au titre des frais de refinancement.
  - Les contrats d'application conclus avec RBS concernant les filiales suivantes se sont poursuivis :

	Montants utilisés au 31/12/2009
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 147 529 €
SCI COMETE	25 094 146 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 289 645 €
SCI LYON GENLIS	3 552 365 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN-JAURÈS	13 176 245 €
SCI CAEN COLOMBELLES	22 751 944 €
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 601 430 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 528 155 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	7 180 090 €
SCI RUEIL NATIONAL	23 379 968 €
SCI MALAKOFF VALETTE	6 052 692 €

- Avec Bluebird Investissements

Ce contrat qui confie à la société Bluebird Investissements 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 2009 d'une somme de 670 000 euros.

- Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 euros au titre de l'exercice 2009 en qualité de Directeur de l'Immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre société et de ses filiales.

L'avenant n° 2 de ce contrat autorisé par le Conseil du 4 mars 2009 et approuvé par votre Assemblée du 14 mai 2009 prévoit que :

- l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable),
- les indemnités de licenciement ou de rupture conventionnelle sont conditionnées à l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices, étant précisé que cette condition ne s'applique pas à l'indemnité de préavis qui pourrait être versée en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

- Avec la société Fanar Investment Holding Limited[1]

L'acte de cession, signé en 2007, des droits et obligations résultant du dépôt des marques « Tour Eiffel » et « Burj Eiffel » effectué par la Société de la Tour Eiffel aux Émirats Arabes Unis prévoit une rémunération variable fixée à 15 % des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par Eiffel Holding pendant une période de cinq ans, étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30 % de la marge réalisée par Eiffel Holding.

Aucun montant n'a été versé par la société Eiffel Holding Limited en 2009 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010
Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Catherine Thuret

(1) Devenue Eiffel Holding limited.

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 :

- de la composition du Conseil d'administration ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général.

La société s'est référé en 2009 au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008 (disponible sur le site du Medef www.medef.fr) dont elle a appliqué une partie des recommandations.

Les recommandations qui n'ont pas encore été suivies par la société portent principalement sur les points suivants :

- Critères d'indépendance des Administrateurs indépendants : Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin sont Administrateurs depuis plus de douze ans ; ils satisfont néanmoins aux autres critères d'indépendance déterminés par le Code Afep-Medef de décembre 2008.
- Absence de comité de sélection ou des nominations des Administrateurs et dirigeants mandataires sociaux : cette mission est actuellement assurée par le Conseil d'administration. Le nombre d'Administrateurs et le bon fonctionnement du Conseil d'administration permet à la société de considérer la nomination d'un tel comité comme non prioritaire. Elle envisage néanmoins d'étudier l'utilité de confier cette fonction au Comité des rémunérations.
- Évaluation du Conseil d'administration : cette évaluation n'a pas été réalisée en 2009 ; néanmoins la société envisage de mettre en place un processus d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration en 2010.
- Détermination de la partie variable de la rémunération des dirigeants.
- Règles d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'actions gratuites aux dirigeants (et notamment conditions de performance).

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la société s'est basée sur la « *Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves Mansion », publiée par l'AMF le 9 janvier 2008 et en particulier sur le « Cadre de Référence du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites* » figurant en annexe II et publié par l'AMF le 25 février 2008.

I – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 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 neuf membres. Trois Administrateurs, Messieurs Mark Inch, Jérôme Descamps et Robert Waterland, sont par ailleurs dirigeants de la Société : Monsieur Mark Inch est Président-directeur général, Monsieur Jérôme Descamps et Monsieur Robert Waterland sont Directeurs généraux délégués.

Les six autres Administrateurs, Messieurs Michel Gauthier, Claude Marin, Philippe Prouillac, Marc Allez, Renaud Haberkorn et Aimery Langlois-Meurinne n'ont aucun lien avec la Société, étant toutefois précisé que Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin sont Administrateurs depuis plus de douze ans.

La rémunération perçue par les Administrateurs est constituée de jetons de présence. En 2009, les jetons de présence ont été répartis de manière inégalitaire : un montant supplémentaire de jetons de présence a en effet été accordé aux Administrateurs participant au Comité d'audit et/ou au Comité des rémunérations. Le montant des jetons de présence accordés aux Administrateurs nommés en cours d'année est proportionnel à la durée de leur mandat. Les dirigeants de la société n'ont pas perçu de jetons de présence au titre de l'exercice 2009. L'assiduité aux séances du Conseil d'administration n'est pas un critère retenu par la société pour la répartition des jetons de présence, étant donné le taux de participation élevé aux réunions (moyenne de 94 % en 2009 et 97 % en 2008).

Le Conseil est composé d'au moins la moitié d'Administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008. 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 »*.

Le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un Comité d'audit et d'un Comité des rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Les membres de ces comités sont également Administrateurs indépendants.

Réunions du Conseil

L'article 14 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration s'est réuni huit fois, avec un taux moyen de présence de 94 % :

- 4 mars 2009 :
  - arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008, affectation du résultat, préparation et convocation de l'Assemblée annuelle,
  - autorisations de cautions, avals et garanties,
  - examen des conditions de performance subordonnant le versement des indemnités de départ de Monsieur Robert Waterland.
- 20 avril 2009 :
  - nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de nouvel administrateur.
- 14 mai 2009 :
  - constatation du prix d'émission des actions nouvelles à provenir de l'option pour le paiement du dividende en actions,
  - examen de l'avenant au contrat conclu avec Bluebird Investissements,
  - réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions).
- 10 juin 2009 :
  - réduction du capital social de la Société de 223 299 129 euros par voie de diminution de la valeur nominale de l'action,
  - constatation du nombre d'actions émises dans le cadre du paiement du solde du dividende 2008 en actions,
  - nouveau programme de rachat d'actions.
- 29 juillet 2009 :
  - examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2009, rapport d'activité semestriel,
  - préparation et convocation de l'Assemblée générale ordinaire à réunir extraordinairement le 15 octobre 2009 en vue d'une distribution exceptionnelle prélevée sur la prime d'émission,
  - renouvellement du mandat des membres du Comité d'audit et du Comité des rémunérations,
  - rotation des Commissaires aux comptes.
- 2 septembre 2009 :
  - nomination de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne en qualité de nouvel Administrateur.
- 15 octobre 2009 :
  - réponses à donner aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions),
  - ajustement des conditions d'exercice des stock-options déjà attribuées résultant de la distribution d'une partie de la prime d'émission,
  - avenant n° 3 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006,
  - attribution des stock-options 2009 : fixation des conditions d'attribution et d'exercice.
- 8 décembre 2009 :
  - politique de couverture de taux,
  - contrôle interne : évolution et présentation des travaux 2009,
  - répartition des jetons de présence.

En outre, à chaque réunion, le Conseil entend un exposé de la Direction sur l'évolution des affaires et du patrimoine immobilier, et délibère de la politique de la société en matière d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

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 toute la documentation nécessaire, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier sur les points nécessitant une information particulière, tout spécialement sur les opérations d'investissement immobilier, ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours.

Sont également transmis aux Administrateurs le reporting trimestriel sur l'activité opérationnelle, le reporting corporate mis en place au cours de l'exercice, publié semestriellement, le business plan actualisé ainsi que l'évolution des financements et de la trésorerie du Groupe.

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 – Comités

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 immobilière, la politique de financement, les comptes, les procédures budgétaires, l'organisation du Groupe et l'évolution du dispositif de contrôle interne.

Il est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le Comité d'audit et le Comité des rémunérations.

Comité d'audit

Ce comité a été mis en place par le Conseil d'administration du 29 juillet 2008. Il est actuellement constitué de trois membres : Monsieur Michel Gauthier, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac, choisis par le Conseil d'administration en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable ; leur mandat a été renouvelé pour une durée d'un an en juillet 2009.

Le Comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au Conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le Conseil d'administration qui l'a créé de ses diligences et de ses observations.

Sa mission est la suivante :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière.
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et notamment se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société en termes d'engagements et/ou de risques.
- Suivre le contrôle légal des comptes et les aspects liés à l'indépendance des Commissaires aux comptes.
- Émettre des recommandations dans le cadre de la nomination des Commissaires aux comptes.
- Vérifier que la société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'audit s'est réuni six fois, sur les points suivants :

- le 7 février :
  - évaluations des actifs immobiliers à fin 2008.
- le 26 février :
  - comptes consolidés et sociaux arrêtés au 31 décembre 2008.

- le 4 mars : procédures de contrôle interne.
- le 7 juillet : évaluations des actifs immobiliers au 30 juin 2009.
- le 28 juillet : comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2009.
- le 25 novembre : cartographie des risques et évaluation du dispositif de contrôle interne.

Comité des rémunérations

Ce comité a été mis en place par le Conseil d'administration le 29 juillet 2008. Il est actuellement constitué de trois membres : Monsieur Claude Marin, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac, choisis par le Conseil d'administration en raison de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines ; leur mandat a été renouvelé pour une durée d'un an en juillet 2009.

Le Comité des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Il fait des propositions ou recommandations au Conseil d'administration dans les domaines suivants :

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite ;
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages ;
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie ;
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition ;
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux ;
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la société de ces différents éléments ;
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers ;
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité des rémunérations s'est réuni quatre fois, sur les points suivants :

- le 7 janvier :
  - surveillance du cumul d'un contrat de travail et de la fonction de mandataire social, rémunération de Monsieur Robert Waterland en cas de cessation d'activité.
- le 21 janvier :
  - détermination de critères de performance liés à l'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions.
- le 26 février :
  - rapport sur les conditions de rémunération des trois mandataires sociaux au regard des dernières recommandations émises par l'Afep-Medef.
- le 15 octobre :
  - insertion de la rémunération de Monsieur Frédéric Maman dans les tableaux de rémunération des mandataires sociaux, conditions d'application des critères de performance.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur, mis en place le 6 juillet 2006, a été complété par le Conseil d'administration le 16 octobre 2007, puis le 29 juillet 2008. Il est mis en ligne sur le site internet de la société : www.societetoureiffel.com.

Principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les rémunérations des dirigeants, Monsieur Mark Inch Président-directeur général et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, sont des rémunérations fixes qui n'ont pas été revalorisées depuis le 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 la société Awon Asset Management.

Le Conseil d'administration a réparti, le 8 décembre 2009, les jetons de présence de manière inégalitaire afin de tenir compte de la participation de certains Administrateurs aux Comité d'audit et Comité des rémunérations.

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.

Dans le cadre de sa politique de rémunérations des dirigeants, la société s'est référée, à compter de l'exercice 2009, au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008 dont elle mettra progressivement en place les recommandations. Ce document est disponible sur le site du Medef : www.medef.fr.

2 – PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Le contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

En 2009, la société a poursuivi la mise en œuvre du « Cadre de Référence du contrôle interne » publié par l'AMF le 25 février 2008 et décidé de procéder à une première autoévaluation de son dispositif de contrôle interne.

Le contrôle interne de la société a ainsi été sensiblement renforcé en 2009 par la mise en place d'outils d'identification des risques et d'amélioration de l'information financière.

La démarche mise en œuvre visait à établir une cartographie des principaux risques inhérents à l'activité du Groupe.

Ainsi préalablement à toute évaluation, trois processus clés et sous-processus associés ont été identifiés et considérés comme prioritaires par la société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et trésorerie et financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

À partir de ces processus, et en rapport avec chacun des impacts afférents (réalisation de l'opération, fiabilité de l'information financière, conformité aux lois et règlements), il a été associé un niveau de risque permettant d'établir une véritable cartographie des risques recensant les contrôles existants, et définissant les plans d'action pour les prochains exercices.

L'évolution du dispositif de contrôle interne se poursuivra en 2010 avec la réalisation effective des plans d'action prévus et la poursuite du renforcement des contrôles existants.

2.1 – Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le Groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du Groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du Groupe ;

- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du Groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

2.2 – 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 sa mission communément définie d'asset management (en qualité d' « Asset Manager »).

Le Secrétariat général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le Propriétaire.

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les Gestionnaires, le Secrétariat général a une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et il veille au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des sociétés.

Pour mener à bien sa mission, le Secrétariat général veille à être informé de tout ce qui a trait au Propriétaire et aux sociétés, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents et le Propriétaire des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Dans le cadre du suivi administratif des sociétés, le Secrétariat général assure notamment la supervision de la comptabilité des sociétés sous-traitée à deux cabinets d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie courante et les déclarations fiscales.

Dans le cadre d'une mission de veille, le Secrétariat général informe, prévient, alerte le Propriétaire et l'Asset Manager sur toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des sociétés. Il fait des recommandations à ces derniers sur la stratégie et le suivi du Propriétaire, des sociétés et des immeubles à la lumière de ces évolutions.

Enfin, le Secrétariat général a un rôle d'alerte, de préconisation, d'information de tout événement prépondérant concernant la stratégie du Propriétaire. Il assure en coordination avec l'Asset Manager la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les Gestionnaires d'immeubles tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

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 autre personne désignée par lui.

Tous les ans, dans les neuf mois 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 trimestre suivant.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et l'Asset Manager (la mission de l' « Asset Manager » étant confiée à la même société que celle assurant le Secrétariat général) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire,

en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin de notamment :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;
- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à 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

Au cours de l'exercice 2010, la société s'engage à poursuivre l'amélioration de son dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques par l'élaboration de nouvelles procédures et la mise en place de contrôles spécifiques, tout particulièrement pour les processus liés à la gestion locative, à la trésorerie du groupe, et à l'évaluation de son patrimoine, conformément au « Cadre de référence du contrôle interne » édicté par l'AMF.

3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR 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.

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.

4 – PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES

La participation aux assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site internet de la société, societetoureiffel.com. Par ailleurs, lors de l'Assemblée générale du 15 octobre 2009, une rubrique d'information sur les modalités de participation des actionnaires a été mise en place sur le site Internet de la société, societetoureiffel.com.

5 – ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Cette information figure au paragraphe 5.5 du présent rapport de gestion sur l'exercice 2009.

Le Président du Conseil d'administration

6 – 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

(Exercice clos le 31 décembre 2009)
Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 27 165 180 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 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010
Les Commissaires aux comptes

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

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 MAI 2010

I – DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION
(approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce) et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, lesquels font apparaître une perte de 10 666 955 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)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

La perte de l'exercice de	10 666 955 euros
- au Report à nouveau créditeur, à concurrence de	3 301 198 euros
- à la réserve spéciale issue de la réduction de la valeur nominale des actions décidée par l'AGM du 14 mai 2009, à concurrence de	7 365 757 euros

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 2006	Exercice 2007	Exercice 2008
Nombre d'actions	5 190 253	5 190 253 (3)	5 193 003 (3)
Dividende net par action	6,15 euros (1)	6 euros (2)	5 euros (2)

(1) 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.
(2) Montant éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts et à l'option pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France.
(3) Pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION
(distribution d'une somme prélevée sur le poste « autres réserves », « réserve légale » et sur le poste « prime d'émission » ; option de paiement en numéraire ou en actions des acomptes sur dividendes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration, décide de distribuer un montant de 2 euros par action, correspondant à une somme globale de 10 866 072 euros* pour un nombre de 5 433 036 actions au 31 décembre 2009, prélevée et imputée comme suit :

- sur le poste autres réserves provenant de résultats antérieurs, une somme de 518 802 euros
- sur la partie distribuable de la réserve légale dégagée à la suite de la réduction du capital social décidée par l'AGM du 11 mai 2009, une somme de 2 834 301 euros
- le solde sur la prime d'émission, soit une somme de 7 512 969 euros

** Montant susceptible d'ajustement, tel que précisé dans la suite de la résolution.*

La somme distribuée en numéraire sera mise en paiement au siège social à compter du 28 mai 2010.

L'Assemblée générale décide qu'en application de l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions autodétenues ne donneront pas droit à la distribution objet de la présente résolution.

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil d'administration à l'effet d'ajuster le cas échéant le montant définitif de la distribution en fonction du nombre d'actions de la société éventuellement émises entre le 31 décembre 2009 et le jour de Bourse (inclus) précédant la date de mise en paiement de la distribution en raison (i) de l'éventuelle levée d'options de souscription ou d'achat d'actions et de l'éventuelle acquisition d'actions gratuites et (ii) du nombre d'actions autodétenues ne donnant pas droit à la distribution, à l'effet de déterminer le montant final de la distribution qui sera prélevée sur la prime d'émission. Le montant maximum qui pourrait être distribué en application de la présente résolution (si l'ensemble des options exerçables au 31 décembre 2009 étaient exercées et si la Société ne détenait aucune action propre) s'élèverait à 11 629 034 euros.

En vertu des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves autres que la réserve légale aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions fiscales susvisées, le montant de la distribution imposable à l'impôt sur le revenu est de 0,62 euro par action. Le montant non imposable à l'impôt sur le revenu, constitutif d'un remboursement d'apport, est de 1,38 euro par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2010 imposables, soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sont, le cas échéant, éligibles :

- 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 peuvent opter pour leur assujettissement à un prélèvement forfaitaire au taux de 18 % (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2010 imposables et n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt, 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.

En conséquence de la distribution objet de la présente résolution, le Conseil d'administration devra procéder à un ajustement des conditions d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions : les nouvelles bases d'exercice des options seront calculées en tenant compte du rapport entre le montant par action de la distribution et la valeur de l'action avant la distribution, cette valeur étant égale à la moyenne pondérée des cours des cinq dernières séances de Bourse qui précèdent le jour de la distribution (art. R 228-91, 3°). Le nombre des actions sous option sera ensuite ajusté, de telle sorte que le total du prix de souscription ou d'achat reste constant, le nombre ajusté étant arrondi à l'unité supérieure.

Au surplus, l'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et conformément à l'article L.232-18 al 1 du Code de commerce, autorise le conseil d'administration, en cas de distribution d'acomptes sur dividendes, à offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions de l'acompte. Cette option porterait sur la totalité de l'acompte sur dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement de l'acompte sur dividende sera déterminé par le Conseil d'administration comme suit : 90 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi.

La présente autorisation est valable jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010. Les actions émises en paiement de l'acompte sur dividende seront créées jouissance à la date de leur création.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation à son Président à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement de l'acompte sur dividende en actions, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

QUATRIÈME RÉSOLUTION
(approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration et entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2009 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.

CINQUIÈME RÉSOLUTION
(approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

SIXIÈME RÉSOLUTION
(jetons de présence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 110 000 (cent dix mille) euros.
L'Assemblée générale décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée et rappelle que, conformément à l'article L. 225-45 du Code de commerce, il appartient au Conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

SEPTIÈME RÉSOLUTION
(renouvellement du mandat de Monsieur Mark Inch en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Mark Inch arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION
(renouvellement du mandat de Monsieur Jérôme Descamps en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jérôme Descamps arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION
(renouvellement du mandat de Monsieur Robert Waterland en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Robert Waterland arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

DIXIÈME RÉSOLUTION
(renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Prouillac en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe Prouillac arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

ONZIÈME RÉSOLUTION
(autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions

prévues par la loi, à acquérir des actions de la Société, en vue :

- d'annuler de tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée générale ;
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises ;
- de disposer d'actions lui permettant la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- de disposer d'actions pouvant être conservées et ultérieurement remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (y compris les prises ou accroissements de participations sans pouvoir excéder la limite fixée par l'article L. 225-209 du Code de commerce dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport) ;
- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- de mettre en œuvre toute nouvelle pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises, en exécution de la présente autorisation, est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 90 (quatre-vingt-dix) euros hors frais sur la base d'une valeur nominale de 5 euros.

Le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pourra ajuster le prix susmentionné en cas d'incorporation de réserves ou de bénéfices donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, en cas d'opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte des conséquences de ces opérations sur la valeur des actions, ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 48,89 millions d'euros (48 890 000 euros).

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 les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation en vigueur.

La présente autorisation est valable pour une durée maximale de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée. Elle pourra, le cas échéant, être utilisée, y compris en période d'offre d'achat ou d'échange dans les limites légales et réglementaires applicables.

Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations notamment après de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

II - DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(modification de l'article 12 des statuts)

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, décide de fixer une limite d'âge individuelle aux Administrateurs et fixe cette limite à soixante douze ans.

En conséquence, l'Assemblée générale décide d'ajouter le 3e alinéa suivant à l'article 12 des statuts :

*« **ARTICLE 12***
La durée du mandat des Administrateurs est de trois ans.

Le nombre des Administrateurs, personnes physiques ou représentants permanents de personnes morales, ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur à la moitié des Administrateurs en fonction. En cas de dépassement de cette proportion, et sauf démission, décès ou nomination intervenus entre temps, l'Administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire et cessera ses fonctions à l'issue de la plus prochaine Assemblée générale devant statuer sur les comptes annuels.

Nouveau :
Les personnes âgées de plus de soixante-douze ans ne peuvent être nommées Administrateurs. L'Administrateur atteint par cette limite d'âge en cours de mandat, à défaut de démission volontaire, peut poursuivre son mandat jusqu'à son terme. »

Le reste de l'article est sans changement.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet (i) 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 ou (ii) d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129 et suivants et L. 228-92 et suivants du Code de commerce :

1- délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder

(i) à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera :
a) par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émis à titre onéreux ou gratuit, régie par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
b) et/ou 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,

(ii) ou à l'émission, dans les mêmes conditions, de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régie par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;

3- décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

(i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global de 15 (quinze) millions d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

4- en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence, dans le cadre des émissions visées au 1 (i) a) ci-dessus :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible ;
- confère néanmoins au Conseil d'administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
  - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,
  - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
  - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international.
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attributions gratuites aux propriétaires d'actions anciennes ;
- décide qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompu ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

5- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation ;
- fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
- fixer en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le montant dont le nominal des actions sera augmenté ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance à émettre, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société ;
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt (y compris de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement

ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou à l'attribution de titres de créance ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- décider, le cas échéant, par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-96 du Code de commerce, qu'en cas d'incorporation au capital de bénéfices, primes ou réserves, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées ;
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

6- décide que le Conseil d'administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet (i) 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 et/ou (ii) d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 et suivants du Code de commerce :

1- délègue au Conseil d'administration, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder :

(i) à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; étant précisé que ces titres pourront notamment 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, ou

(ii) à l'émission, dans les mêmes conditions, de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régie par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

3- décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

(i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global de quinze (15) millions d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

4- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, le Conseil d'administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

5- décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur, sous réserve de la possibilité reconnue au Conseil d'administration, pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an, de fixer le prix d'émission dans les conditions prévues par la seizième résolution.

6- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

7- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation ;
- fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance à émettre, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société ;

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt (y compris de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou à l'attribution de titres de créance ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;
- plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une OPE :
  - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
  - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que le montant de la soulte en espèces à verser.
- déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ;
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

8- décide que le Conseil d'administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1- délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder :

(i) à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; étant précisé que ces titres pourront notamment être émis à l'effet dans la limite de 10 % du capital social de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, ou

(ii) à l'émission, dans les mêmes conditions, de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régie par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.

3- décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

(i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global de quinze (15) millions d'euros prévu par la dix-septième résolution, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant ;

(iii) le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution sera limité à 20 % du capital social en vigueur à la date de l'utilisation de la présente autorisation, par an.

4- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

5- décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, sous réserve de la possibilité reconnue au Conseil d'administration, pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an, de fixer le prix d'émission dans les conditions prévues par la seizième résolution.

6- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

7- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation ;
- fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance à émettre, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société ;
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt (y compris de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société

et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou à l'attribution de titres de créance ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8- décide que le Conseil d'administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration, en cas de mise en œuvre de la quatorzième et/ou de la quinzième résolution, à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par le Code de commerce et à le fixer selon les modalités suivantes :

a) le prix d'émission des actions de la Société ne pourra être inférieur à la moyenne des derniers cours cotés de l'action aux trois séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 20 % ;

b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa a) ci-dessus.

Le montant nominal total d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois, étant précisé que le montant des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(plafond global applicable aux augmentations de capital et à l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur délégation de compétence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application des résolutions portant délégation de compétence prises par la présente Assemblée statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées

générales extraordinaires, ne pourra être supérieur à quinze (15) millions d'euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises en application des résolutions de la présente Assemblée portant délégation de compétence, lesquelles peuvent être libellées en euros ou en toutes autres monnaies étrangères, ne pourra être supérieur à cent cinquante (150) millions d'euros.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le montant de l'émission initiale, en cas d'émission avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée en application respectivement des treizième, quatorzième et quinzième résolutions)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi à décider pour chacune des émissions décidées en application des treizième, quatorzième et quinzième résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de Commerce et dans la limite du plafond prévu par la dix-septième résolution.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-NEUVIÈME RESOLUTION

(autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 c. com. et L. 3332-18 c. trav.)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément, notamment, aux articles L. 225-138 et L. 225-129-6 du Code de commerce, autorise pour une durée de cinq ans à compter de la présente Assemblée générale le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-138 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de 1 (un) million d'euros de montant nominal.

L'Assemblée générale décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés et des mandataires sociaux auxquels l'augmentation du capital est réservée, et confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions ;
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

L'Assemblée générale décide que le Conseil d'administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente autorisation.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions, en remplacement d'options devenues caduques)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment de ses articles L. 225-177 à L. 225-185 :

1- ayant pris acte de la constatation par le Conseil d'administration de la caducité, par suite de la renonciation des attributaires au bénéfice des options, du nombre suivant d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties par le Conseil d'administration :

- options accordées le 22 mars 2006 (Plan 2) sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 12 mai 2005 : 29 594 options caduques sur les 29 594 options de souscription d'actions exerçables après ajustement au prix unitaire de 80,73 euros après ajustement ;
- options accordées le 17 mai 2006 (Plan 3) sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 12 mai 2005 : 7 080 options caduques sur les 9 603 options de souscription d'actions exerçables, après ajustement, au prix unitaire de 84,59 euros après ajustement ;
- options accordées le 14 septembre 2006 (Plan 4) sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 17 mai 2006 : 133 661 options caduques sur les 135 064 options de souscription d'actions exerçables, après ajustement, au prix unitaire de 96,41 euros après ajustement ;
- options accordées le 29 mars 2007 (Plan 5) sur autorisation de l'Assemblée générale Extraordinaire en date du 17 mai 2006 : 23 403 options caduques sur les 24 182 options de souscription d'actions exerçables, après ajustement, au prix unitaire de 119,96 euros après ajustement ;
- options accordées le 16 octobre 2007 (Plan 6) sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 29 mars 2007 : 26 931 options caduques sur les 26 931 options d'achat d'actions exerçables, après ajustement, au prix unitaire de 111,15 euros après ajustement ;

2- autorise le Conseil d'administration, à l'effet de consentir, en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, 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 ;

3- fixe à trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation ;

4- décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :

- d'une part, les salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories du personnel,
- d'autre part, les mandataires sociaux définis par la loi 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 ;

5- décide que le nombre total des options qui seront ainsi ouvertes ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 2 (deux) % du capital social ;

6- décide, en cas d'octroi d'option de souscription, que le prix de souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'administration et ne pourra être inférieur à la moyenne des derniers cours cotés de l'action ancienne lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties ;

7- décide, en cas d'octroi d'option d'achat, que le prix d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'administration et ne pourra être ni inférieur à la moyenne des derniers cours cotés de l'action lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les options d'achat seront consenties, ni inférieur

à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la société aux titres des articles L. 225-208 et/ou L. 225-209 du Code de commerce ; toutefois, aucune option de souscription ou d'achat ne pourra être consentie (i) moins de vingt séances de Bourse après qu'est détaché des actions un coupon donnant droit à un dividende ou à un droit préférentiel de souscription à une augmentation de capital, (ii) dans le délai de dix séances de Bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés ou, à défaut, les comptes annuels sont rendus publics, (iii) dans le délai compris entre, d'une part, la date à laquelle les organes sociaux ont eu connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société et, d'autre part, la date postérieure de dix séances de Bourse à celle où cette information est rendue publique ;

8- prend acte qu'en application de l'article L. 225-178 du Code de commerce, la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options ;

9- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, à l'effet notamment de :

- fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires des options tels que prévus ci-dessus ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions pourront être ajustés, notamment, dans les différentes hypothèses prévues aux articles R. 225-137 à R. 225-142 du Code de commerce ; fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de huit ans à compter de leur date d'attribution ;
- fixer la quantité des actions issues d'options que les dirigeants seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la date de cessation de leurs fonctions ;
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ; accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ; sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

10- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à hauteur de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure relative à la possibilité pour le Conseil d'administration de consentir des options de souscription ;

11- décide que le Conseil d'administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente autorisation.

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

(autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 0,5 % du capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, connaissance prise des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, et constatant que le capital social est entièrement libéré, décide d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d' actions existantes ou à émettre dans la limite de 0,5 % (zéro virgule cinq pour cent) du capital social en vigueur à la date de l'attribution. Cette autorisation pourra être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive de celle-ci.

Le droit résultant de l'attribution gratuite d'actions sera incessible jusqu'au terme de la période d'acquisition de deux ans. En cas de décès du bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six mois à compter du décès et elles seront librement cessibles, conformément à la loi.

Si l'attribution gratuite d'actions procède d'une émission d'actions nouvelles, ces dernières seront émises au pair et libérées par prélèvement sur les réserves de la société moyennant renonciation des actionnaires au bénéfice des actions nouvelles ainsi créées et au bénéfice des réserves incorporées au capital.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, notamment :

- arrêter la liste des bénéficiaires ;
- fixer les conditions dans lesquelles les actions gratuites seront attribuées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire ;
- fixer la durée des périodes d'acquisition et de conservation dans le respect des minima susvisés ;
- fixer la quantité d'actions gratuites que les dirigeants seront tenus de conserver jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
- définir les caractéristiques des droits résultant de l'attribution gratuite, notamment en ce qui concerne les dividendes ou acomptes sur dividendes versés pendant la période d'acquisition ;
- constater, le cas échéant, la ou les augmentations de capital résultant de l'attribution des actions gratuites, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités, modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

1- décide d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société détient ou pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société ;

2- décide, que la durée durant laquelle la présente délégation pourra être utilisée par le Conseil d'administration sera de dix-huit mois à compter de la date de la présente Assemblée générale ;

3- précise que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois ;

4- donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

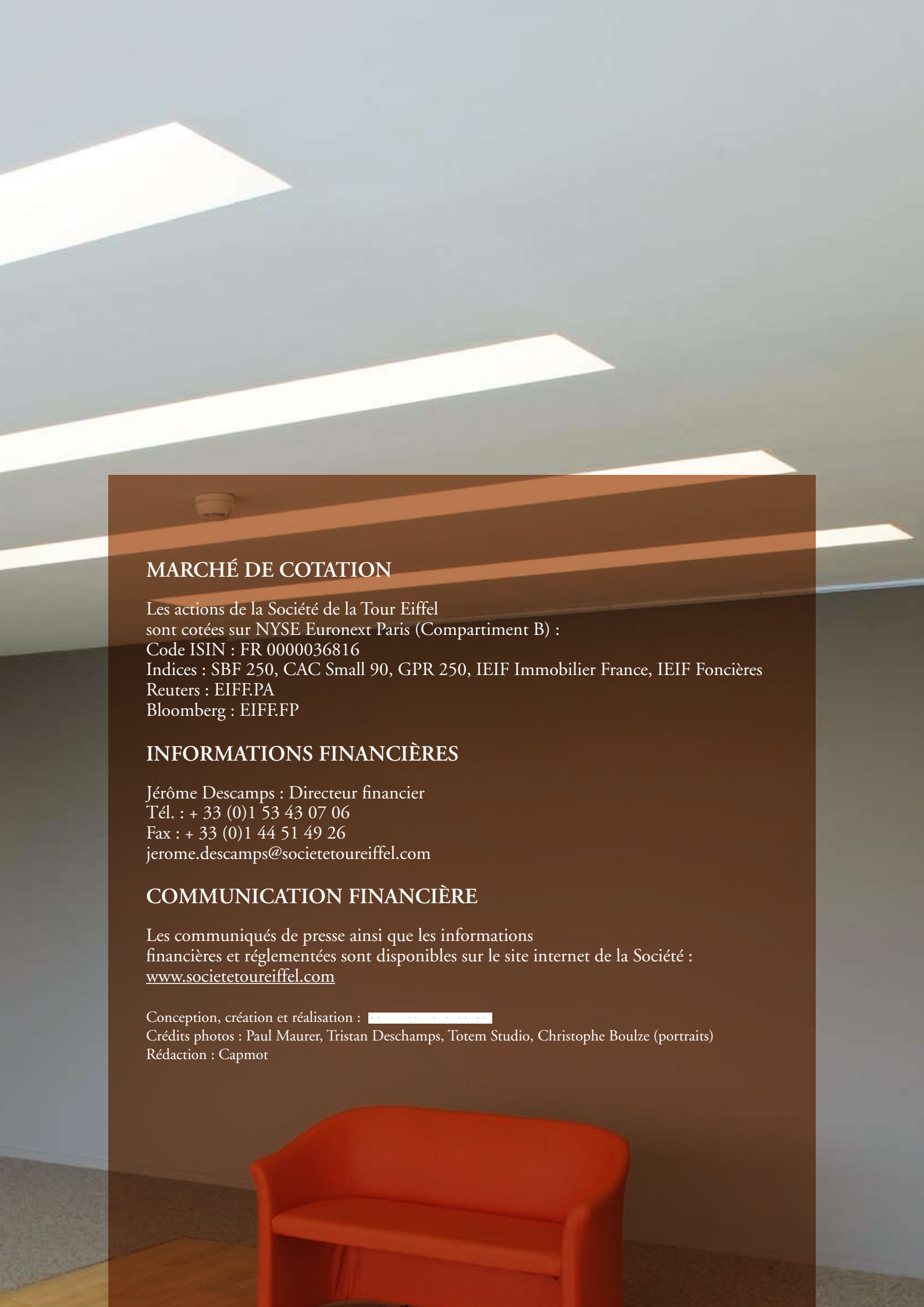
VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(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.

NOTE

NOTE



MARCHÉ DE COTATION

Les actions de la Société de la Tour Eiffel
sont cotées sur NYSE Euronext Paris (Compartiment B) :
Code ISIN : FR 0000036816
Indices : SBF 250, CAC Small 90, GPR 250, IEIF Immobilier France, IEIF Foncières
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 : [redacted]
Crédits photos : Paul Maurer, Tristan Deschamps, Totem Studio, Christophe Boulze (portraits)
Rédaction : Capmot

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