



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 249.264.144 euros

Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS

572 182 269 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 MAI 2009

**RAPPORT DE GESTION INCLUANT LE RAPPORT SUR LA GESTION DU
GROUPE**

SOMMAIRE

LE MESSAGE DES DIRIGEANTS	page 3
1 - ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	
1.1 Faits marquants relatifs à l'activité immobilière.....	page 4
1.2 Faits marquants relatifs au financement de la société et du groupe.....	page 8
1.3 Autres faits marquants	page 9
2 - RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS	
2.1 Comptes consolidés	page 10
2.1.1 Principes et méthodes comptables	page 10
2.1.2 Analyse des résultats consolidés.....	page 10
2.2 Ressources financières	page 11
2.3 Expertise du patrimoine et ANR.....	page 14
2.4 Comptes sociaux	page 18
2.5 Activités des principales filiales	page 19
3 - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	
3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction	page 20
3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration	page 20
3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2008.....	page 21
3.4 Comités spécialisés	page 25
3.5 Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature	page 26
4 - PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES	
4.1 Evènements postérieurs à la clôture.....	page 33
4.2 Perspectives.....	page 33
4.3 Facteurs de risques et assurances.....	page 33
5 - ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	
5.1 Informations relatives au capital.....	page 40
5.2 Actionnariat du Groupe.....	page 41
5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices	page 44
5.4 Opérations afférentes aux titres de la société.....	page 44
5.5 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	page 49
6 - INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE	
6.1 Organisation sociale.....	page 50
6.2 Activité de la fondation d'entreprise.....	page 50
6.3 Informations environnementales.....	page 51
7 - PRESENTATION DES RESOLUTIONS	
7.1 Présentation des résolutions à caractère ordinaire	page 52
7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire	page 55
8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	
8.1 Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions	page 57
8.2 Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions.....	page 60
8.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices	page 63
8.4 Rapport du Président sur le contrôle interne.....	page 65
8.5 Projet de résolutions.....	page 74
8.6 Autorisation de cautions, avals et autres garanties.....	page 80
8.7 Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital.....	page 82

Le déroulement de l'année 2008 s'est produit en deux semestres bien distincts.

Durant le premier semestre, à la suite de la crise financière venue des Etats Unis fin 2007, l'économie a commencé à montrer certains signes d'essoufflement, tandis que la rupture dans les marchés financiers a affecté fortement l'attitude des investisseurs, notamment leur capacité à entreprendre des opérations avec effet de levier.

La Société de la Tour Eiffel a pu profiter de cette période de calme sur le marché pour effectuer quelques opérations modestes présentant des rentabilités bien supérieures à celles des opérations réalisées un an auparavant.

Par ailleurs, le marché locatif étant resté robuste, elle a pris la décision de lancer certaines opérations de développement, notamment le Topaz à Vélizy et des bâtiments neufs dans certains parcs d'affaires, dont Bordeaux et Marseille.

Malheureusement le deuxième semestre a été marqué par une vraie cassure avec l'aggravement de la crise financière au cours du mois d'octobre, symbolisée par la faillite de Lehman Brothers, et l'arrivée de la récession économique.

Le marché immobilier étant très fortement impacté à la fois dans le domaine locatif et par la baisse de valeur des actifs, la société, après des années de forte croissance, a été contrainte de cesser toute activité d'investissement et de concentrer ses efforts sur le maintien de ses locataires et la commercialisation de ses immeubles neufs dans un contexte de marché particulièrement difficile.

1 - ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

1.1 Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe

La Société de la Tour Eiffel a connu une activité soutenue au cours de l'exercice 2008 en matière de commercialisation de son patrimoine existant et de développement d'immeubles neufs, confirmant le bienfondé de la stratégie d'investissement axée sur les loyers modérés et sécurisés à long terme, singulièrement pertinente dans l'environnement économique actuel ; l'activité dans les régions s'est avérée particulièrement encourageante.

a) Politique d'investissements

Le Groupe a poursuivi notamment au cours du premier semestre 2008 sa croissance selon ses critères d'investissement sélectifs, par l'acquisition de plusieurs biens immobiliers représentant une valeur globale de près de 40 M€ d'engagements, et 3 M€ de loyers en année pleine :

- A Amiens, acquisition d'un immeuble récent d'entrepôts et de bureaux de 18.000 m² sur un terrain de 33.500 m² ; le vendeur reste locataire avec un bail ferme de 9 ans. Outre un rendement initial de 8,5 %, le site présente, à terme, des perspectives intéressantes de revalorisation car il est implanté dans la ZAC Saint Lodre, une zone commerciale fortement développée avec notamment la présence de Carrefour. Le montant de l'investissement est de 5,5 M€.
- A Chartres, ZAC du Jardin d'Entreprises, acquisition de la première tranche d'un projet de bureaux/activités et entrepôt. Deux bâtiments de 5.700 m² seront livrés fin 2009 au cœur de 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%. Ce projet s'étendra à terme sur 22.800 m² au total. La Société bénéficie d'une option sur les phases futures.
- A Saint-Cloud, 48 quai Carnot, la société s'est portée acquéreur d'un immeuble récent de 4.000 m² de studios et bureaux, bénéficiant d'un bail de 9 ans. Le rendement initial de cette opération, représentant un investissement d'environ 12 M€, est de 8%. Le foncier offre d'importantes possibilités de redéveloppement.
- A Aix Les Mille (près d'Aix en Provence), acquisition de 100% des parts de la SCI DURANNE SUD. Cette société a acquis le 8 janvier 2008 un terrain à bâtir situé dans la ZAC du Parc de la Duranne, à Aix Les Mille et a conclu le 4 mars 2008 un contrat de promotion immobilière portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier, d'ores et déjà loué en totalité, composé d'un immeuble de 2.747 m² et de parkings, dont la livraison est prévue début 2009.
- A Marseille, dans le Parc des Ayalades, acquisition d'un ensemble immobilier de 2 846 m² bénéficiant d'un bail ferme de 6 ans, à un prix de 1,3 M€ (rendement initial de 7,7 %). En juillet 2008 également, acquisition d'un bâtiment de 513 m², qui fera l'objet d'une rénovation, à un prix de 0,5 M€. A la suite de ces 2 acquisitions, Locafimo, notamment propriétaire de l'ensemble des parcs d'affaires du Groupe, détient plus de 85 % de ce parc d'affaires marseillais.

Ces acquisitions rentrent dans le cadre de la stratégie d'investissements de la société basée sur l'acquisition d'immeubles neufs ou récents offrant, d'une part, des rendements sécurisés à long terme, et d'autre part, des possibilités de redéveloppement.

Au cours du second semestre 2008, la société a privilégié les opérations lui permettant d'acquérir les lots dont elle n'est pas encore propriétaire dans les parcs d'affaires, ainsi que les opérations réalisées sur ses propres réserves foncières.

b) Valorisation des réserves foncières du groupe

L'opération de redéveloppement du site de Massy Ampère a démarré concrètement avec la signature le 23 février 2008 d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom, pour un premier immeuble de 18.000 m² dont la construction a démarré en mars 2008. Cet immeuble dessiné par l'architecte Wilmotte, sera certifié HQE et livré fin 2009 avec un restaurant d'entreprise et deux niveaux de parkings.

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 en mars 2008 d'un îlot à la S.E.M. Massy ;
- cession d'un îlot (9 714m²) à un promoteur dans le cadre d'un programme résidentiel (promesse signée le 4 décembre 2007, prorogée jusqu'au 29 février 2009) ;
- cession d'un îlot à la S.E.M. MASSY en vue de la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles (promesse signée le 24 octobre 2008) ;
- cession d'un îlot à un promoteur dans le cadre d'un programme de logements sociaux (promesse signée en 2008).

Ces cessions généreront des recettes de plus de 10 M€ réduisant ainsi l'incidence foncière à 65 000 m² de bureaux que la Société de la Tour Eiffel développera en fonction de la demande locative. En attendant, elle poursuit l'optimisation foncière au regard des autorisations administratives.

Par ailleurs, dans le cadre de cette opération immobilière d'envergure, il a été décidé d'isoler dans une structure ad hoc une partie des terrains à développer afin de faciliter, le cas échéant, la réalisation de projets de construction et la participation de partenaires ; la SCI Arman Ampère a été constituée à cet effet le 4 décembre 2008 par la SCI Arman F02, propriétaire du site de Massy Ampère (99 %), et la société de la Tour Eiffel (1 %). Une promesse de vente a été signée entre les deux sociétés le 24 décembre 2008.

c) Parcs d'affaires :

Le Groupe Société de la Tour Eiffel est devenu un des acteurs de premier plan dans les parcs d'affaires en France.

Aussi, la poursuite de la rénovation et la montée en gamme des 12 parcs d'affaires a été un des axes majeurs de développement de l'année 2008. Grâce au lancement de constructions neuves tenant compte des besoins des utilisateurs et aux travaux de rénovation, ces parcs vont monter en gamme et donc en valeur. En 2008, la société a poursuivi l'obtention d'autorisations administratives et le lancement de la construction de nouveaux bâtiments neufs, notamment à Nantes, Aix, Strasbourg et Marseille.

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

Au-delà d'importants travaux de rénovation induits par la création du label "Parc Eiffel", c'est toute l'approche de ces parcs d'affaires qui est revue pour améliorer leur convivialité tout comme leur visibilité. Ainsi, la Société de la Tour Eiffel compte inciter le développement de services à la personne - notamment la restauration - autour de ces bureaux.

L'opération de fusion des sociétés Parcoval et Locafimo en juillet 2008 a permis une simplification en interne des structures juridiques détentrices, chacune, d'un portefeuille de parcs d'affaires complémentaires, initiant également des économies d'échelle tant au niveau opérationnel que fonctionnel.

En particulier, ces parcs d'affaires ont notamment fait l'objet au cours de l'année 2008, des opérations suivantes :

- A Marseille – Parc des Aygalades : développement d'un immeuble neuf « La Mazarade » de 3.800 m², partiellement loué, qui devrait être livré en février 2009.

- A Nantes - Parc du Perray : signature d'une promesse de vente en septembre 2008 en vue de l'acquisition d'un immeuble de bureau d'une surface de 1.253 m² à un prix de 1,2 M€. Cet immeuble sera entièrement rénové avant sa mise en relocation en 2010. A la suite de cette acquisition, Locafimo sera l'unique propriétaire de ce parc d'affaires.

Par ailleurs, un bâtiment de 2.000 m² bénéficiant d'un bail de six ans ferme a été construit et livré début 2009 ; enfin, la société envisage la construction d'un deuxième bâtiment de 2.000 m².

- A Strasbourg – Parc des Tanneries : modernisation en cours, avec la construction envisagée d'un bâtiment de 1.680 m² bénéficiant d'un bail de 9 ans ferme, dont la livraison est prévue fin 2009, parallèlement à la cession de certaines réserves foncières et de bâtiments atypiques du parc.

- A Lyon – Parc du Moulin à Vent : Construction et livraison d'un nouveau R.I.E. (Restaurant Inter Entreprises) en 2008.

- A Aix en Provence - Parc du Golf : Achèvement et livraison au cours de l'année 2008 de trois bâtiments (3 100 m²) entièrement pré-loués. Un immeuble de 2.000 m², pré-loué, est en cours de construction et sera livré en août 2009.

- A Bordeaux/Mérignac - Parc Cadéra : Livraison de deux bâtiments (4 000 m²) partiellement loués.

- A Nantes /La Chapelle sur Erdre – Parc du Connemara : Livraison en juillet 2008 d'un immeuble de 2 460 m² entièrement loué à un locataire unique.

- Au Bourget – Parc d'Activités de l'Espace : livraison en 2008 d'un ensemble immobilier de 9 641m², partiellement loué.

L'ensemble des immeubles achevés et livrés en 2008 dans les parcs d'affaires du Groupe a représenté un investissement global de 24 M€ pour une surface de 20 000 m².

d) Développement hors parcs d'affaires

Hormis les développements soutenus opérés dans les parcs d'affaires, les immeubles suivants ont été achevés en 2008 et ont contribué à la poursuite du rajeunissement global du patrimoine du Groupe :

-A Rueil Malmaison immeuble « CitiZen », pré-loué 6/9 ans ferme, livré en juillet 2008.

-A Paris – Porte des Lilas, livraison en octobre 2008 de l'immeuble H.Q.E. « Domino » (13 000 m²). Trois baux ont été signés en décembre 2008, portant sur une surface globale de 3.800 m².

-A Vélizy, immeuble « Energy II » livré en octobre 2008 suite à une rénovation lourde.

A Saint Gibrien (près de Chalons en Champagne), livraison au premier semestre 2008 de l'extension du centre de tri de La Poste, assorti d'un bail ferme de neuf ans sur l'ensemble du site.

Ces quatre ensembles immobiliers livrés en 2008 ont représenté un investissement global de 90 M€ pour une surface de plus de 30 000 m².

Avec plus de 50 000m² de livraisons d'immeubles neufs en 2008, le patrimoine du Groupe, qui figure pour 1 104 M€ dans les comptes consolidés au 31/12/2008, contre 1 083 M€ à fin 2007, présente 62% d'actifs de moins de 10 ans. La hausse nette de valeur est le résultat conjugué :

-des mouvements de périmètre (nouvelles acquisitions et création de valeur des immeubles neufs deux fois supérieure aux 93 M€ de cessions de l'année)

-de la diminution relative de la valeur du portefeuille à périmètre constant (asset management actif sur les immeubles stratégiques et indexation des loyers, compensant partiellement la hausse des rendements, hausse moins prononcée en province).

Par ailleurs, la société a lancé la construction de l'immeuble « Topaz » (ancien siège de Cogéma) à Vélizy, dont la livraison des 15 000 m² est prévue à la fin du premier semestre 2010, pour un investissement (pré-financé) de 35 M€. Elle a également lancé la construction d'un immeuble de bureaux de 2.745 m² au sein du Parc de la Duranne situé à Aix-en-Provence, bénéficiant d'un bail de 7/9 ans ferme, dont la livraison est programmée en février 2009.

e) **Activité commerciale**

L'activité commerciale a été particulièrement soutenue en 2008 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 2008 plus de 100 000m² de baux (sur un patrimoine global de 713 000m²), parmi lesquels 76 000m² de renouvellements de loyers sécurisés (12,5 M€) avec des locataires de référence sur des durées de 9 ans ferme en majorité. Ainsi la situation locative au 31 décembre 2008 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 premier trimestre 2015. Le solde des loyers provient d'immeubles multi-locataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation s'établit à 88,2 % ; après retraitement des immeubles livrés en 2008 (en cours de commercialisation), le taux d'occupation physique est stable à 91,4 % par rapport au 31 décembre 2007 ; le taux d'occupation financier ressort à respectivement 88,6 % et 93,1 % (hors immeubles livrés en 2008) au 31 décembre 2008, contre 90% au 31 décembre 2007.

f) **Politique d'arbitrage**

Dans la continuité des exercices 2006 et 2007, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2008 le déploiement de son business model, basé sur le développement d'immeubles neufs de son portefeuille et des arbitrages sélectifs sur certains actifs matures, non stratégiques ou de rendements nets insuffisants.

La Société a conclu au premier semestre 2008 la vente d'un portefeuille d'immeubles valorisé à près de 92 M€, ainsi que d'une partie du terrain situé sur le site de Massy Ampère.

Les actifs concernés par la cession de ce portefeuille de 92 M€ sont :

- Massy Campus 2 : 13.600 m² de bureaux neufs entièrement loués
- La Tour Maine Montparnasse : Paris - 1.750 m² à rénover au 13^{ème} étage
- La Tour Crédit Lyonnais : Lyon – 10.500 m² sur 9 étages en multi location.

La transaction s'est conclue au-dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2007, avec un gain pour l'actif de Massy Campus qui compense une valorisation moins élevée sur les deux tours plus anciennes dont le prix de vente reflète les travaux de rénovation en cours.

Cette opération a permis à la Société de la Tour Eiffel :

- d'enregistrer une plus-value distribuable
- de limiter son endettement
- d'accroître ses ressources pour financer ses propres projets de développement
- d'arbitrer deux actifs non stratégiques (les lots de copropriété dans les deux tours).

La cession de Massy Campus, un des actifs de qualité de la Société de la Tour Eiffel, a réduit par ailleurs son exposition au marché de Massy, où le groupe construit actuellement pour Alstom un immeuble HQE dernier cri de 18.000 m².

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée en octobre 2008 pour l'immeuble situé Rue Dumont d'Urville à Paris (75016) à un prix de 15 M€, promesse dont la réitération est prévue au tout début de l'année 2009.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2008 s'élève à 1 161,9 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008 (1 077,2 M€), les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'achèvement (66,4 M€) et les actifs destinés à être cédés (18,3 M€ sous promesse de vente signée avant le 31 décembre 2008).

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

Au cours de l'exercice 2008, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction des acquisitions réalisées, des opérations de développement lancées et/ou achevées et des arbitrages réalisés, et renégocié 60 % de sa dette globale avec l'un des deux principaux partenaires financiers du groupe afin notamment d'en prolonger la maturité et d'en simplifier l'utilisation et les conditions de fonctionnement.

En effet, afin de simplifier ses obligations vis-à-vis de la banque qui assure son financement depuis 2001, Locafimo a conclu le 30 juin 2008 une Version Consolidée et Modifiée 2008 du contrat de prêt en date du 1^{er} juin 2001, aux termes de laquelle :

- les encours de l'ensemble des tranches ayant été successivement mises en place lors des financements de Locafimo sont consolidées en un crédit unique,
- le montant en principal du crédit est porté à un montant maximum de 424 M€, incluant une ligne de financement complémentaire de 56 M€ nouvellement octroyée.
- la date d'échéance du Crédit Sénior est prorogée de 3 ans jusqu'au 30 juin 2013,

Ce contrat a pris effet le 21 juillet 2008, date de la fusion-absorption des sociétés Parcoval et Lyon Lilas par la SAS Locafimo.

Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel a souscrit en janvier 2008 un prêt de 4 M€ afin de financer l'acquisition de l'immeuble situé à Amiens, et un autre prêt de 9,7 M€ pour financer l'immeuble situé à Saint Cloud.

La SCI Arman F02 a souscrit le 28 mars 2008 deux prêts, l'un de 63,5 M€ afin i) de rembourser ses emprunts existants et ii) de financer à hauteur de 40 M€ le redéveloppement du site de Massy situé dans la ZAC AMPERE, le deuxième d'un montant de 8,8 M€ afin de financer la Taxe sur la Valeur Ajoutée relative à cette opération de redéveloppement.

Enfin, la SCI Duranne Sud a souscrit le 18 juin 2008 un prêt de 5,5 M€ destiné à financer i) à hauteur de 4,5 M€, le prix du contrat de promotion immobilière pour la construction d'un immeuble situé à Aix en Provence ii) à hauteur de 1,05 M€ la TVA sur la construction de cet immeuble.

Les nouveaux financements mis en place en 2008 ont été assortis d'instruments de couvertures de taux sous forme de contrats de SWAP à taux fixe.

1.3 Autres faits marquants

Restructuration interne

Le 21 juillet 2008, Locafimo a autorisé la fusion contenant apport à titre de fusion par les Sociétés PARCOVAL et SCI LYON LILAS de l'ensemble de leurs biens, droits et obligations à la Société LOCAFIMO, dans un but d'homogénéisation de la politique commerciale et de la gestion, de réalisation d'économies d'échelle, de recherches de synergies et de simplification des structures juridiques internes, Locafimo et Parcoval ayant une activité similaire et détenant chacune un portefeuille de parcs d'affaires complémentaire.

Par ailleurs les des SCI Marne Haute Maison et Marseille Sauvagère, ne détenant plus d'actifs suite à des cessions intervenues fin 2007, ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation.

Gouvernance

Deux nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés au sein du Conseil d'administration de la société au cours de l'exercice 2008, Monsieur Philippe Prouillac et Monsieur Marc Allez.

Par ailleurs, le Conseil d'administration s'est doté de deux comités spécialisés : un comité d'audit et des comptes et un comité des rémunérations.

Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité

La Société a mis en place le 29 juillet 2008 un nouveau programme de rachat d'actions dont l'objet, identique au précédent programme, est le suivant :

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

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé communiqué est de 519.300 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Le contrat de liquidité conclu le 28 juin 2007 avec Natixis Securities s'est poursuivi au cours de l'exercice 2008.

2 - RÉSULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel

2.1.1. Principes et méthodes comptables

Les comptes consolidés du Groupe sont établis au 31 décembre 2008 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date. Les méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2007. Les options retenues par le Groupe pour l'application des normes IFRS suivent les principales recommandations de l'European Public Real Estate Association * (EPRA).

* EPRA : best practices policy recommandations – novembre 2007

Au 31 décembre 2008, le périmètre de consolidation comprend 28 sociétés contre 30 au 31 décembre 2007, sous l'effet conjugué, d'une part à la hausse, d'une acquisition et d'une création de sociétés et, d'autre part à la baisse, de 2 sociétés fusionnées par voie d'absorption et deux autres qui ont fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine.

2.1.2 Analyse des résultats consolidés

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé, composé des loyers et produits locatifs des immeubles de placement a enregistré une progression de 0,8 % entre 2007 et 2008, de 83,9 à 84,6 M€, dont respectivement 72,4 et 70,6 M€ de loyers. Cette baisse nette des loyers provient essentiellement des loyers relatifs aux cessions de 2007/2008 (-5,5 M€) et de ceux liées aux relocations nettes et aux assiettes foncières dont le redéveloppement a été lancé en 2008 (-2,7 M€), compensée en partie par les récentes acquisitions, des livraisons d'immeubles neufs loués (+3,2 M€) et de l'indexation des loyers sur le patrimoine existant (+3,2 M€).

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 34,8 M€ en 2008 contre 32,6 M€ en 2007, ont suivi l'augmentation de l'activité de la société : elles se décomposent principalement en charges locatives nettes (12,2 M€ contre 10,1 M€ en 2007), en charges de personnel (4,7 M€ contre 7,7 M€) dont 1,0 million d'euros composées en normes IFRS des effets de la valorisation de l'attribution en 2008 d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites, et des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs résulte essentiellement de la variation négative en 2008 de la juste valeur des immeubles de placement (-13,1 M€).

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une moins-value nette de 0,4 M€, le résultat opérationnel net ressort à 36,2 M€ en 2008 contre 123,7 M€ en 2007.

Le coût de l'endettement financier net (frais financiers nets des produits de trésorerie) s'élève à 33,8 M€ en 2008 contre 27,3 M€, sous l'effet conjugué des augmentations du portefeuille à financer et des taux d'intérêt.

Les autres produits et charges financiers (charges financières nettes en 2008 de 18,4 M€ contre 2,0 M€ de produits financiers nets en 2007) sont essentiellement composés, d'une part, de la revalorisation des instruments financiers dérivés dans un contexte de forte baisse des taux d'intérêt en toute fin d'année 2008 et d'autre part, de l'actualisation de l'*exit tax* du Groupe.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 0.7 millions d'euros, le résultat net consolidé 2008 ressort à -16,7 M€ contre 91,6 M€ en 2007, soit -3.2 euros par action en appliquant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, soit 5 193 003 actions.

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs et des cessions d'actifs, le résultat opérationnel courant ressort à 52,1 M€ en 2008 et le résultat net à 17,6 M€, contre respectivement 56,8 M€ et 28,9 M€ en 2007.

Le cash flow courant après impôts et coût de l'endettement financier s'élève à 18,4 M€ en 2008 contre 23,5 M€ 2007.

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2008, le montant net des actifs non courants s'élève à 1 090,5 M€ contre 1 105,6 M€ à fin 2007. La diminution de ces éléments au cours de l'exercice est due pour l'essentiel aux acquisitions d'actifs immobiliers et livraisons d'immeubles neufs (diminution des immobilisations corporelles et augmentations des immeubles de placement) précédemment décrites, et, à l'inverse, aux cessions d'immeubles intervenues en 2008 (93,1 M€ de valeurs nettes comptables d'immeubles cédés, variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs financiers).

Les actifs courants, qui s'élèvent au 31 décembre 2008 à 99,0 M€ contre 65,0 M€ à la clôture de l'exercice précédent, enregistrent une hausse des créances d'exploitation et, deux actifs classés en IFRS en actifs destinés à être cédés pour 18,3 M€.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent à la clôture de l'exercice à 418,3 M€ contre 471,5 M€ à fin 2007, variation consécutive notamment à l'affectation du résultat 2007 et à la distribution de dividendes en 2008 et à la constatation du résultat 2008.

L'augmentation nette des passifs courants et non courants, qui passent de 699 M€ à 770,9 M€ entre les 31 décembre 2007 et 2008, s'explique notamment d'une part par la hausse des emprunts bancaires ayant financé les acquisitions de l'année et, d'autre part, à la baisse dans une moindre mesure, des dettes d'exploitation globales.

2.2 Ressources Financières

L'année 2008 aura été à bien des égards une année difficile sur les marchés financiers tant en termes de liquidité des banques, de spread de crédit que de volatilité des taux d'intérêt.

2.2.1 Liquidité

Au cours de l'année 2008, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction des acquisitions réalisées et des opérations de développement lancées et adapté sa politique de couverture de taux.

Les ressources nouvelles ont été obtenues, principalement au cours du premier semestre 2008, sur le marché bancaire par la mise en place de nouvelles lignes de financement et l'extension des conventions cadres existantes, exclusivement sous forme de crédits hypothécaires.

Comme décrit dans les faits marquants relatifs au financement, le Groupe a financé et refinancé en 2008 92,6 M€ de dettes bancaires. L'un des événements majeurs de l'année a concerné la renégociation du financement hypothécaire octroyé à Locafimo selon contrat de prêt en date du 1^{er} juin 2001, refinancement représentant près de 60 % du financement bancaire global du Groupe. L'échéance de ce prêt de 357 M€, initialement fixée à juillet 2010, a été prorogé à juillet 2013, pour un montant augmenté à 368 M€ à des conditions inchangées. De plus, une nouvelle ligne de liquidité non encore tirée de 56 M€ a été offerte sous conditions ; près de la moitié de celle-ci était d'ores et déjà disponible en fin d'année 2008.

Au 31 décembre 2008, le Groupe dispose de 60,7 M€ de lignes de crédit non utilisés (hors la nouvelle ligne de liquidité de 56M€ accordée en 2008).

2.2.2 Structure de l'endettement au 31 décembre 2008

La dette bancaire brute au 31 décembre 2008 s'élève à 682,5 M€, contre 606,1 M€ au 31 décembre 2007.

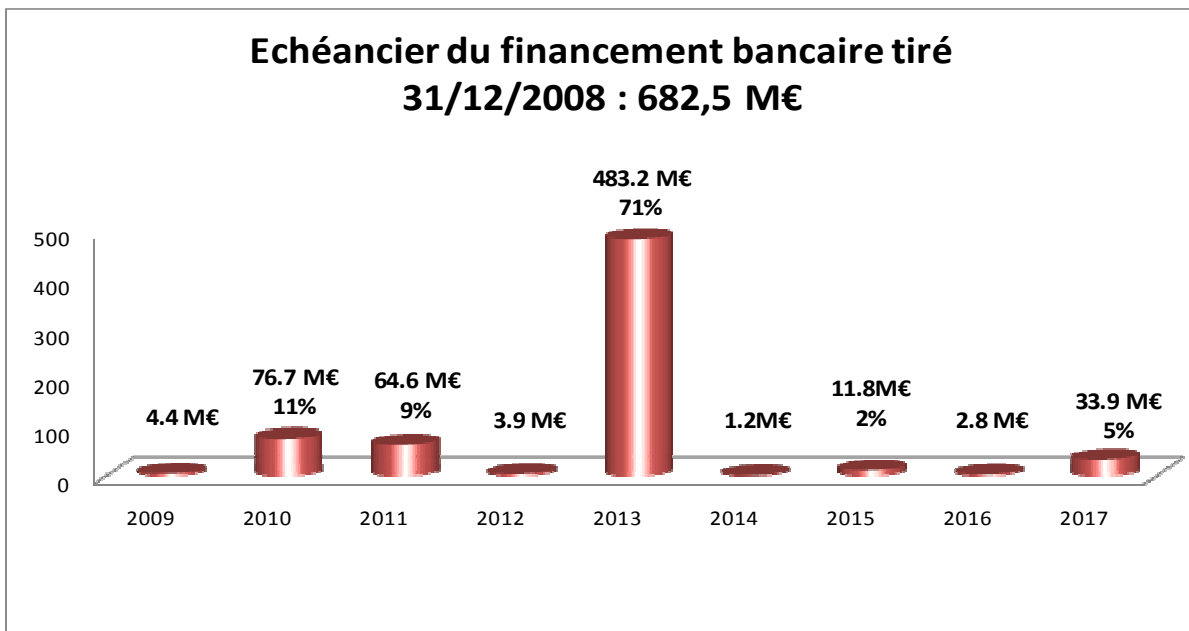
Le montant de la dette bancaire nette qui s'obtient en déduisant de la dette bancaire brute, les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces au sein des établissements bancaires finançant les nouveaux actifs immobiliers en cours de construction, la liquidité placée et les disponibilités issues des filiales du Groupe de la Société, s'élève à 654 M€ à fin 2008 contre 567,7 M€ à fin 2007.

En M€	31/12/2007	31/12/2008
Dette bancaire brute	606,1	682,5
Trésorerie placée	-16,2	-17,4
Liquidité	-10,7	-10,8
Immobilisations financières (gage espèces)	-11,5	-0,3
Dette bancaire nette	567,7	654,0

Ainsi, avec les ressources financières mises en place et utilisées cette année principalement sous forme de crédits hypothécaires, le niveau d'endettement au 31 décembre 2008 représente 59,2 % du patrimoine dont la valeur est de 1 104,3 M€.

Dette par maturité

Le financement bancaire de la Société de la Tour Eiffel tiré au 31 décembre 2008 de 682,5 M€ est représenté par maturité :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à 4,3 années au 31 décembre 2008 contre 4 années au 31 décembre 2007.

71 % de la dette globale a une durée résiduelle de 4,5 années et 8,5 % de 5 à 9 ans.

Coût moyen de la dette :

Le taux de refinancement moyen du Groupe ressort à 5,2 % en 2008 (5 % en 2007). Cette évolution du coût moyen de la dette s'explique par la hausse significative des taux d'intérêt entre janvier et octobre 2008 de plus de 70 PB, appliquée à des financements bancaires récemment mis en place. Les taux d'intérêts ont fortement diminué en toute fin d'année 2008 et au début de l'année 2009.

2.2.3 Gestion des risques de marché

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

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

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

Mesure de risque de taux :

Au 31 décembre 2008, la dette bancaire ressort à 682,5 M€ ; elle est constituée de 623,1 M€ de dettes émises à taux variables et 59,4 M€ à taux fixes. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 342,4 M€, soit 50 % de la dette globale. Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 279,5 M€ par des instruments de CAP qui permettrait au Groupe de bénéficier de la baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2009. Ainsi au 31 décembre 2008, la dette est globalement couverte à hauteur de 91 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2008, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base au cours de l'année 2009 aurait un impact négatif estimé de 2,8 M€ sur le résultat net récurrent.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 2,8 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'année 2009.

Pour mémoire, entre le 1^{er} octobre 2008 et fin février 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe est passée de 5,29 % à 1,8 %.

2.2.4 Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2008	2007	2006
Fond propres consolidés (M€)	418,7	471,6	410,8
Dette bancaire nette (M€)	654,0	567,7	450,8
Dette bancaire nette /Fonds propres consolidés	156%	120%	110%
Dette bancaire nette /Total portefeuille (Loan To Value)	59,2%	52,4%	49,6%
Ratios de financement	2008	2007	2006
Coût moyen de la dette	5,2%	5%	4%
Emprunt à taux fixe ou capé	91%	99%	82%
Maturité de la dette	4,3 ans	4 ans	4,8 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE *	1,5	1,9	2,7

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

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

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 2008 et par établissement bancaire prêteur. Il compare les derniers ratios communiqués aux banques au 31 décembre 2008 (LTV = montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés, ICR = couverture des frais financiers du 4^{ème} trimestre 2008 et des projections de frais financiers sur les 3 premiers trimestres 2009 par les loyers nets du 4^{ème} trimestre 2008 et ceux projetés sur les 3 premiers trimestres 2009) à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financement visés.

Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2008

en M€	31/12/2008	Seuils Contractuels		Ratios au 31/12/2008		Échéance
	Dettes tirées	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	
RBS / AXA / Calyon	144,4	75%	170%	52%	318%	15/06/2013
RBS / Calyon / Crédit Foncier / AXA	72,5	75%	180%	66,2%	247%	31/03/2010
Calyon	60,6	80%	125%	52,0%	207%	15/04/2011
Société Générale / Crédit foncier	38,6	-	110%	-	N/A	17/03/2017
Hypo Real Estate	349,3	72,5%	140%	62,6%	179%	30/06/2013

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2008 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

2.3 Expertise du patrimoine et A.N.R.

2.3.1 Patrimoine du Groupe

L'ensemble du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise à la date du 31 décembre 2008 par l'un ou l'autre des experts indépendants suivants : Atisreal Expertise, Savills Expertises, Drivers Jonas, Cushman et Wakefield et Ad Valorem. Le Groupe a nommé Ad Valorem comme nouvel expert et a procédé à la rotation de deux experts pour une partie du 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 1 104,3 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 095,5 M€ d'immeubles de placement et 8,8 M€ d'immobilisations corporelles regroupant les immeubles en construction pour leur valeur de prix de revient selon leurs états d'avancement au 31 décembre 2008.

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

Evaluation du Patrimoine

	31/12/2007		31/12/2008	
	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	535,1	53,1%	579,7	52,9%
Parcs Eiffel	272,8	27,1%	311,1	28,4%
Entrepôts	103,5	10,3%	107,7	9,8%
Locaux d'activité	60,5	6,0%	60,2	5,5%
Résidences médicalisées	35,9	3,6%	36,8	3,4%
Total	1 007,9	100,0%	1 095,5	100,0%

	Evolution	
	en M€	en %
Bureaux	44,5	8%
Parcs Eiffel	38,4	14%
Entrepôts	4,1	4%
Locaux d'activité	-0,3	-1%
Résidences médicalisées	0,9	2%
Total	87,5	9%

Méthodologie retenue par les experts

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

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

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

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

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

2.3.2 Actif net réévalué

Actif net réévalué droits compris

Pour calculer l'actif net réévalué droits compris, les immeubles sont d'abord pris pour leur valeur « droits compris » selon expertises émises par les experts indépendants. Jusqu'à leur livraison, les immeubles en construction, et bien que porteurs de plus-values potentielles, figurent, conformément aux normes IFRS, dans les comptes consolidés, pour leur valeur de prix de revient. Pour mémoire, les plus-values latentes sur les immeubles en cours de construction, calculées à partir des valeurs d'expertise hors droits (à la livraison des immeubles) déterminées par des experts indépendants, déduction faite des travaux restant à effectuer, sont nulles au 31 décembre 2008 dans le calcul de l'ANR.

L'Actif Net Réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du 31 décembre 2008, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles (valeur d'entreprise d'Awon Asset Management évaluée par Deloitte au 31 décembre 2008).

L'Actif Net Réévalué droits compris (A.N.R. de remplacement) s'établit à 93,3 € par action au 31 décembre 2008 contre 107,4 € par action au 31 décembre 2007, soit une diminution de 13 %.

Actif net réévalué hors droits

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits. 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 2008, 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 28,7 M€.

L'actif net réévalué hors droits (A.N.R. de liquidation) s'établit à 88,5 euros par action au 31 décembre 2008 contre 101,9 euros par action au 31 décembre 2007, soit une diminution globale de 13 %.

Calcul de l'Actif Net Réévalué hors droits à partir des capitaux propres consolidés

En M€	31/12/2007	31/12/2008
Capitaux propres consolidés	471,6	418,7
Plus-value sur actifs incorporels	1,9	2,7
Plus-value sur immeubles en cours de construction	21,8	0
Retraitement net des droits de mutation :	27,4	28,7
+ Droits déduits dans les valeurs d'actifs du bilan	55,6	53,2
- Droits et frais de cession estimés	28,2	24,5
ANR hors droits	522,7	450,1
Nombre d'actions (net de l'auto-détention)	5 130 878	5 085 145
ANR hors droits par actions en €	101,9	88,5
Variation par rapport au 31/12/2007		-13,1%

Passage de l'ANR hors droits au 31/12/2007 à celui au 31/12/2008

	En M€	Par action en €
ANR hors droits au 31/12/2007	522,7	101,9
Impact de la variation du nombre d'actions		0,9
Résultat récurrent de l'activité	17,6	3,5
Distribution dividendes 2008	-33,1	-6,5
Plus value de cession	-0,4	-0,1
Valorisation des actifs immobiliers (*)	-34,9	-6,9
Valorisation des instruments de couverture	-18,4	-3,6
Autres	-2,9	-0,7
ANR hors droits au 31/12/2008	450,6	88,5

Nombre d'actions (net de l'auto-détention) au 31 décembre 2008 : 5 085 145

Nombre d'actions (net de l'auto-détention) au 31 décembre 2007 : 5 130 878

* dont 21,8 M€ au 31/12/2007 et 0 au 31/12/2008 sur les immeubles en cours de construction, ces derniers ayant tous été livrés en 2008

2.4 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel

Il est à noter qu'un changement de méthode comptable relative aux plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et aux plans d'attribution d'actions gratuites a été opéré en 2008, suite au nouveau règlement du Comité de Réglementation Comptable de décembre 2008. L'impact de ce changement de méthode, qui s'élève à 969.695 € au 1^{er} janvier 2008, a été comptabilisé en compte de résultats, conformément à l'option émise par ledit règlement.

Le total du bilan de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 s'établit à 418,1 M€ contre 380,3 M€ au 31 décembre 2007

À l'actif :

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy (acquis en fin d'année 2006) et des immeubles d'Amiens et de Saint Cloud (acquis en début d'année 2008) (valeur nette comptable globale au 31 décembre 2008 de 29,5 M€) et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales et créances rattachées. La hausse du montant des participations (260,6 M€ à 261,3 M€) est due à l'acquisition de la SCI Duranne Sud en mars 2008.

A l'inverse, les créances rattachées à des participations, représentant des financements stables assurés par la société mère à ses filiales, ont diminué en 2008 de 20,0 M€, de 78,9 M€ en 2007 à 58,9 M€, principalement du fait du remboursement du prêt subordonné de la SCI Massy Campus II (suite à la vente de son immeuble de Massy) et à l'encaissement de dividendes de filiales.

La hausse de l'actif circulant entre 2007 et 2008 (28,9 à 68,0 M€) provient surtout de celle des autres créances d'exploitation de 27,2 M€, de financement d'investissements immobiliers de filiales par comptes courants d'associés et, de la trésorerie de la société (14,3 M€). A l'inverse, les valeurs mobilières de placement représentant les actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (107 358 actions au 31 décembre 2008 contre 65 744 au 31 décembre 2007) ont enregistré une baisse nette de valeur de 1,7 M€, sous l'effet conjugué d'une hausse de valeur brute liée aux acquisitions (2,0 M€) et d'une provision complémentaire en 2008 de 3,7 M€ (due à la chute du cours de bourse de la Société de la Tour Eiffel).

Au passif :

Les capitaux propres diminuent de 313,8 M€ au 31 décembre 2007 à 308,9 M€ à fin 2008, sous l'effet conjugué, d'une part à la hausse, de l'affectation du résultat 2007 en réserve légale et report à nouveau (0,9 M€) et, d'autre part à la baisse, du résultat social net de l'acompte sur résultat distribué en cours d'année (- 5,8 million d'euros).

L'augmentation globale des dettes, de 66,5 M€ au 31 décembre 2007 à 108,2 M€ à fin 2008, traduit notamment celle des dettes financières (dont 30,8 M€ de tirages en 2008 de la ligne de crédit corporate, 9,7 M€ de la ligne affectée à l'acquisition de l'immeuble de Saint-Cloud et 3,9 M€ de celle de l'immeuble d'Amiens), et d'autre part, la baisse nette des dettes d'exploitation et des dettes intra-groupe (2,7 M€).

Au compte de résultat :

Les produits d'exploitation (7,4 M€ en 2008 contre 6,4 M€ en 2007) représentent principalement en 2008 la refacturation par la Société de la Tour Eiffel à ses filiales de missions d'administration, d'asset management et de coûts liés aux investissements et les revenus locatifs de ses immeubles (respectivement 1,4 M€ contre 0,7 M€). Les charges d'exploitation sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management avec Awon Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel. Leur augmentation globale de 3,6 M€ en 2008 est essentiellement due à 1,0 M€ de provisions, sur la base de leur coût d'achat, des actions propres affectées aux actions gratuites attribuées ainsi que l'impact des plans d'actions gratuites dont l'attribution définitive s'est réalisée en 2008 (2,0 M€).

Le résultat d'exploitation ressort à – 5,6 M€ en 2008 contre - 3,0 M€ en 2007.

Le résultat financier, qui s'élève à 33,7 M€ en 2008 contre 34,9 M€ en 2007, se compose essentiellement de produits de participation, de produits sur créances rattachées à ces participations, de produits nets de placement de trésorerie et de charges financières sur dettes intragroupe et financement bancaire corporate, ainsi que d'une dépréciation des titres auto-détenus (dotation de 4,2 M€ et reprise de 0,5 M€ en 2008).

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel non significatif, le résultat net se solde par un bénéfice de 28,2 M€ en 2008 contre 31,6 M€ en 2007.

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

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

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés du chiffre d'affaires et du résultat 2008.

Nous avons également présenté les prises de participations réalisées en 2008 dans le Chapitre « Activité et faits marquants ».

Au 31 décembre 2008, le périmètre de consolidation du groupe formé par la Société de la Tour Eiffel comprenait 27 sociétés (non compris Société de la Tour Eiffel) : 26 sociétés sont contrôlées à 100 % selon la liste figurant à l'annexe des comptes consolidés, une société est détenue à 90 %. Parmi les 27 filiales, 26 sont des sociétés immobilières, et l'une d'elles a une activité de prestation de services et de conseil (asset management).

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

3 - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction

Mark Inch, Président-directeur général

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Robert Waterland, Directeur général délégué et Administrateur

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Jérôme Descamps, Directeur général délégué et Administrateur

Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

Michel Gauthier, Administrateur

Adresse personnelle : 31 rue Boissière, 75116 Paris

Claude Marin, Administrateur

Adresse personnelle : 1 rue du Louvre, 75001 Paris

Philippe Prouillac, Administrateur

Adresse personnelle : 6 Villa Pauline, 92100 Boulogne

Marc Allez, Administrateur

Adresse personnelle : 109 avenue Général Guisan - 1009 Pully - 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 prestations de services entre la Société et la société Bluebird Investissements, dont Monsieur Mark Inch est gérant. Les prestations fournies par Bluebird Investissements, consistant dans l'assistance pour le développement de l'activité d'asset management, la recherche et la négociation de mandats, font l'objet d'un contrat d'assistance qui donne lieu à un honoraire forfaitaire annuel de 670 000 euros. La Société répartit le coût entre elle-même et ses filiales.

Le Conseil d'administration comporte quatre Administrateurs indépendants sur un total de sept 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, ainsi que la rémunération de leurs fonctions au sein des comités spécialisés, comité d'audit et comité des rémunérations.

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 2008

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 2008 :

Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2008 :

Gérant, Bluebird Holding SARL

Gérant, Bluebird Investissements SARL

Gérant, SNC Albion

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 :

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 2008 :

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 Champigny Carnot
Gérant, SCI Comète
Gérant, SCI Etupes de l'Allan
Gérant, SCI Grenoble Pont d'Oxford
Gérant, SCI Lyon Genlis
Gérant, SCI Malakoff Valette
Gérant, SCI Marceau Bezons
Gérant, SCI Massy Campus II
Gérant, SCI Nowa
Gérant, SCI Porte des Lilas
Gérant, SCI Rueil National
Gérant, SCI Daumesnil d'Études et de Promotion Sodeprom
Gérant, SCI Arman Ampère

Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2008 :

Administrateur, ORIE
Gérant, SNC Awon Participations – SNTF
Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement
Gérant, SNC Albion
Gérant, SC Layla

Autres mandats et fonctions expirées exercées au cours des cinq dernières années :

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 2008 :

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 2008 :

Liquidateur, La Salamandre Investissements France
Membre du Conseil de surveillance, Société ADL Partner
Gérant, Omnium Pavoie Provect
Administrateur, Compagnie des Caoutchoucs du Pakidié
Gérant, ADL Partner Marketing GmbH
Gérant, Suscripciones España

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

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 2008 :

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 2008 :

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 8^{ème}
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 2008 :

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 2008 :

Notaire honoraire

Administrateur depuis 1999 de la société « Les Editions 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 2008 :

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 2008 :

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 2008 :

Directeur financier, SNC Awon Asset Management

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

Gérant, SNC Albion

3.4 Comités spécialisés

Le Conseil d'administration 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)	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	140.000 €	140.000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	564.165 €	50.452 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	371.259 €	0
TOTAL	1.075.424 €	190.452 €

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de service et perçoit à ce titre un montant annuel de 670.000 €. La conclusion de cette convention, visée à l'article L225-38 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 trois années

Robert Waterland, directeur général délégué	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	636.592 €	638.471 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	564.165 €	50.452 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	371.259 €	0
TOTAL	1.572.016 €	688.923 €

Jérôme Descamps, directeur général délégué	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	225.033 €	240.033 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	533.343 €	26.603 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	193.127 €	0
TOTAL	951.503 €	266.636 €

TABLEAU 2
Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Mark Inch, président directeur général (1)	montants au titre de 2007		montants au titre de 2008	
	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 €	20.000 €	20.000 €
avantages en nature	na	na	na	na
TOTAL	140.000 €	140.000 €	140.000 €	140.000 €

(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 prestations de service et perçoit à ce titre un montant annuel de 670.000 €. La conclusion de cette convention, visée à l'article L225-38 et suivants du code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006.

Robert Waterland, directeur général délégué (2)	montants au titre de 2007		montants au titre de 2008	
	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 €	20.000 €	20.000 €
avantages en nature	16.592 €	16.592 €	18.471 €	18.471 €
<i>dont:</i>				
<i>assurance GAN</i>	16.566 €	16.566 €	16.960 €	16.960 €
<i>voiture</i>	-	-	1.477 €	1.477 €
<i>téléphone portable</i>	26 €	26 €	34 €	34 €
TOTAL	636.592 €	636.592 €	638.471 €	638.471 €

(2) Monsieur Robert Waterland bénéficie également des indemnités de préavis et de licenciement suivantes :

- rémunération susceptible d'être due, en cas de départ : une année de salaire, prime incluse,
- préavis de deux ans en cas de licenciement.

L'attribution de ces indemnités, pour la part excédant celle prévue par le Convention Collective, a été soumise par le Conseil d'Administration du 12 février 2008, aux conditions de performance suivantes :

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

Jérôme Descamps, directeur général délégué (3)	montants au titre de 2007		montants au titre de 2008	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	150.000 €	150.000 €	165.000 €	165.000 €
rémunération variable (4)	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €
rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
jetons de présence	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
avantages en nature (téléphone portable)	33 €	33 €	33 €	33 €
TOTAL	225.033 €	225.033 €	240.033 €	240.033 €

(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

Membres du conseil	montants attribués en 2007	montants attribués en 2008
ALLEZ Marc		
jetons de présence	(a)	20.000 €
rémunération en tant que membre du comité d'audit	(b)	1.250 €
rémunération en tant que membre du comité des rémunérations	(b)	1.250 €
GAUTHIER Michel		
jetons de présence	20.000 €	20.000 €
rémunération en tant que président du comité d'audit	(b)	2.500 €
MARIN Claude		
jetons de présence	20.000 €	20.000 €
rémunération en tant que président du comité des rémunérations	(b)	2.500 €
PROUILLAC Philippe		
jetons de présence	(a)	20.000 €
rémunération en tant que membre du comité d'audit	(b)	1.250 €
rémunération en tant que membre du comité des rémunérations	(b)	1.250 €
TOTAL	40.000 €	90.000 €

(a) nomination en qualité d'administrateur en 2008

(b) constitution des comités en 2008

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° 7 11/12/08	souscription	50.452 €	8.500	35,69 €	Du 11/12/08 au 11/12/13
Robert Waterland	N° 7 11/12/08	souscription	50.452 €	8.500	35,69 €	Du 11/12/08 au 11/12/13
Jérôme Descamps	N° 7 11/12/08	souscription	26.603 €	4.482	35,69 €	Du 11/12/08 au 11/12/13
Total			127.507 €	21.482		

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	Plan n° 5 29/07/2008	5.000 (1)	0	29/07/2010	29/07/2012 (2)	-
Robert Waterland	Plan n° 5 29/07/2008	5.000 (1)	0	29/07/2010	29/07/2012 (2)	-
Jérôme Descamps	Plan n° 5 29/07/2008	1.300 (1)	0	29/07/2010	29/07/2012 (2)	-

- (1) sous réserve que le montant du dividende par action approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit en augmentation de 1 € par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007
- (2) les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils ont reçues, jusqu'à la cessation de leurs fonctions

TABLEAU 7			
Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 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 2008(1)	Conditions d'acquisition
Mark Inch	plan n° 1 14/06/2006	4.000	-
	plan n° 2 29/11/2006	4.000	-
Robert Waterland	plan n° 1 14/06/2006	4.000	-
	plan n° 2 29/11/2006	4.000	-
Jérôme Descamps	plan n° 1 14/06/2006	1.400	-

(1) Actions gratuites acquises par les bénéficiaires au cours de l'exercice et qui doivent être conservées par les bénéficiaires pendant un délai de 2 ans ; à l'expiration de ce délai de 2 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
date d'assemblée	12/05/05	12/05/05	12/05/05	17/05/06	17/05/06	29/03/07	29/03/07
date du Conseil d'administration ou du directoire selon le cas	26/12/05	22/03/06	17/05/06	14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08
nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	111.530	28.516	10.750	132.400	23.300	25.951	25.965
<i>dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux</i>	106.530	26.016	0	107.500	17.440	19.464	21.482
<i>Mark Inch</i>	50.765	11.758		50.000	6.540	6.488	8.500
<i>Robert Waterland</i>	50.765	11.758		50.000	6.540	6.488	8.500
<i>Jérôme Descamps</i>	5.000	2.500		7.500	4.360	6.488	4.482
point de départ d'exercice des options							
<i>Mark Inch</i>	26/12/05	22/03/06		14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08
<i>Robert Waterland</i>	26/12/05	22/03/06		14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08
<i>Jérôme Descamps</i>	26/12/06	22/03/07		14/09/07	29/03/08	16/10/07	11/12/08
<i>Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot</i>	26/12/06	22/03/07		14/09/07	29/03/08	16/10/07	11/12/08
<i>personnel cadre</i>			17/05/06	14/09/07			
<i>personnel non cadre</i>			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
prix de souscription ou d'achat	68,44 €	83,77 €	87,78 €	100,04 €	124,48 €	115,34 €	35,69 €
modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)							
<i>Jérôme Descamps</i>	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		
<i>Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot</i>	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		
<i>personnel cadre</i>				options exerçables par tranche de 25 % maximum			
nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2008	1.250	0	1.500	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

options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	110.280	28.516	9.250	130.150	23.300	25.951	25.965
---	---------	--------	-------	---------	--------	--------	--------

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 attribués / d'actions souscrites ou achetées	prix moyen pondéré	plan n° 7
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)	4.483	35,69 €	4.483
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) Monsieur Robert Waterland bénéficie des indemnités de préavis et de licenciement suivantes :

- rémunération susceptible d'être due, en cas de départ : une année de salaire, prime incluse,
- préavis de deux ans en cas de licenciement.

L'attribution de ces indemnités, pour la part excédant celle prévue par le Convention Collective, a été soumise par le Conseil d'administration du 12 février 2008, aux conditions de performance suivantes :

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

(2) avec une filiale

4 - PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

4.1 Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2009, deux livraisons sont intervenues : l'ensemble immobilier Aix La Duranne (Aix en Provence), ainsi que La Mazarade - Parc des Ayalades à Marseille.

La vente de l'immeuble du 17 rue Dumont d'Urville à Paris (75016) a eu lieu le 8 janvier 2009.

Par ailleurs, il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2008.

4.2 Perspectives

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2008, sera au minimum de 76 M€ en 2009, 81 M€ en 2010, 86 M€ en 2011 et 89M€ en 2012 (avant cessions potentielles).

En 2009, la Société de la Tour Eiffel va poursuivre sa stratégie prudente de développement dans les immeubles neufs, selon les conditions du marché de l'immobilier et de financement. En effet, en cette période de crise financière et économique, la demande locative est exclusivement générée par la recherche d'économies et de rationalisation et continue de s'orienter vers des bureaux modernes à loyers modérés et compétitifs.

En ce qui concerne son patrimoine existant, la Société de la Tour Eiffel poursuivra aussi la valorisation de ses immeubles en cours de construction (pré-financés) à livrer en 2009/2010. En particulier sur Locafimo, elle estime pouvoir encore optimiser le niveau locatif des parcs d'affaires, et poursuivre leur rajeunissement.

Elle s'efforcera également de continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs, notamment sur les immeubles livrés en 2008 par la location des 13 500 m² de bureaux dernière génération et 7 500 m² d'activités.

Le développement des réserves foncières du site Massy Ampère (65 000 m²) sera étendu en fonction de la pré-commercialisation.

Les actions de commercialisation des immeubles en cours de construction vont potentiellement augmenter les loyers et réduire les risques locatifs du stock dans le cadre de baux fermes et sécurisés.

La Société compte procéder en 2009 à de nouveaux arbitrages ciblés de son patrimoine, en fonction des conditions de marché.

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

4.3 Facteurs de risques et assurances

FACTEURS DE RISQUES

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

La description des risques financiers (risques de taux, de contrepartie, de change et de liquidité) est développée au paragraphe 4 de l'annexe des comptes consolidés 2008.

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 »).

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

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

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

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

A titre indicatif, le taux de vacance du patrimoine en exploitation au 31 Décembre 2008 s'établit à 11,8%. Compte tenu des prévisions économiques au cours de l'exercice 2009, 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 fixé.

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 d'actifs immobiliers offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement et de superficie.

Risques juridiques

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

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

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

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

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

Notre Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de 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 %, 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2007, à condition que la société ait opté pour le régime fiscal des SIIC avant le 1^{er} 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 réduit 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 1^{er} 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 10ème du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

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

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

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

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

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

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

Risques locatifs

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

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

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

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif 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 2008, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

N°	LOCATAIRES	IMMEUBLES	% total des loyers 2008
1	La Poste	13 immeubles + immeuble Millénaire Locafimo +	16%
2	Alstom	immeuble Cadéra Sud + Parc des Tanneries à Strasbourg	8%
3	C&S Communication	Massy + Nancy + parc du Perray+parc des Tanneries	6%
4	NXP	Le Plessis Robinson	5%
5	Air Liquide	Caen	4%
6	Ministère de l'intérieur	Champigny + Parc du Perray	4%
7	Medica	Asnières Quai Dervaux	4%
8	Soletanche (Vinci)	4 Résidences Médicalisées	4%
9	Gefco	Rueil Malmaison	3%
10	Atos	Sochaux	2%
11	DRASS DDASS	Aubervilliers	2%
12	Conseil Général de Seine	PC Millénaire Parcoval	2%
13	Saint Denis	Bobigny	2%
14	Schneider	Grenoble Polytec + parc du golf (2baux) + Viséo	2%
15	Colt	Malakoff + Aubervilliers	2%
16	VCF	Saint Cloud	1%
16	Divers	Divers (<1% par locataires)	37%
TOTAL			100%

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

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

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

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

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 2008 est de 1.299 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

- Assurances « Multirisques Immeubles » :	982 K€
- Assurances « Dommages Ouvrages » et « Tout Risque Constructeur » :	147 K€
- Assurances « Responsabilité Civile » :	138 K€
- Autres assurances	32 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.

Activités en matière de recherche et de développement

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

5 - ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.1 Informations relatives au capital

5.1.1 Evolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime				
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	Emission d'actions avec maintien du DPS	11.016.000,00 €	-	15.422.400 €	229.500	321.300	48 €
9 juillet 2004	Emission 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	Emission 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 €

*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 aux programmes de rachat d'actions mis en place le 28 juin 2007 puis le 23 septembre 2008, qui ont un objet identique :

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

- procéder à des remises d'actions en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Bilan 2008 Programme de rachat

	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	173.676	71,58 €	12.431.660,47 €
Ventes	113.262	71,25 €	8.069.489,32 €
Transferts	18.800		
Frais de négociation			9.725,72 €

Nombre des actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice : 107.358

Valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat : 8.622.994,56 € (valeur par action : 80,32 €)

Valeur nominale pour chacune des finalités : valeur nominale des actions 48 €

Nombre des actions utilisées : 18.800

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

5.2 Actionnariat du groupe

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2008

- Fortis Investment Management France a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 1^{er} 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 1^{er} septembre 2008.

Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2008

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

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

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

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

- Fortis Investment Management France est privée de droit de vote pour 78.006 actions pour deux ans à compter du 4 janvier 2007.
- Nomura Asset Management Co. Ltd est privée de droit de vote pour 386 actions pour deux ans à compter du 19 mars 2007.
- DLIBJ Asset Management est privée de droit de vote pour 69.880 actions pour deux ans à compter du 21 septembre 2007.

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

À la connaissance de la Société, au cours des exercices 2006, 2007 et 2008 :

- la société Colonial First State Investments Limited, contrôlée par le Commonwealth Bank of Australia, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 15 septembre 2005, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 7,8 % du capital. Après avoir déclaré avoir franchi en hausse le 16 mai 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote, cette société a déclaré l'avoir franchi en baisse le 12 juin 2007, puis le 21 août 2007 avoir franchi en baisse le seuil de 5 % ;
- la société Osiris Gestion de Entidades SLU a déclaré avoir franchi en hausse, le 19 septembre 2006, par suite d'une acquisition d'actions sur le marché les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 519 843 actions représentant autant de droits de vote, soit 10,02 % du capital et 10,32 % des droits de vote. Dans la même déclaration, la société Osiris Gestion de Entidades SLU a déclaré agir seule, envisager de poursuivre ses achats selon ses disponibilités financières, mais sans intention d'acquérir le contrôle de la Société de la Tour Eiffel, ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celle d'autres personnes comme Administrateur. À la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Osiris Gestion de Entidades a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en baisse le 20 décembre 2007, les seuils de 10 % et de 5 % du capital et des droits de vote, et détenir directement 6 000 actions, soit 0,115 % du capital et des droits de vote, et de concert avec Messieurs Mark Inch et Robert Waterland, 12 003 actions, soit 0,229 % du capital et des droits de vote ;
- à la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Eiffel Holding Ltd a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en hausse, le 20 décembre 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote et détenir de concert avec sa filiale Osiris Gestion de Entidades SLU, 524 843 actions représentant autant de droits de vote, soit 10,10 % du capital et des droits de vote. Dans la même déclaration, elle a déclaré agir de concert avec sa filiale Osiris Gestion de Entidades SLU, ne pas envisager d'augmenter sa participation au-delà de 10 % environ, ne pas avoir l'intention d'acquérir le contrôle de la Société de la Tour Eiffel, et ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celles d'autres personnes comme Administrateur ;
- la société Fortis Investment Management France, agissant pour le compte de clients sous gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 23 décembre 2005, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel. Puis elle a déclaré avoir franchi le seuil de 10 % du capital à la date du 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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. Par courrier du 4 avril 2007, la société Nomura Asset Management Co. Ltd a été privée, en application de l’article L.233-14 du Code de commerce, d’une partie des droits de vote qu’elle détient dans la Société (sur 386 actions, soit 0,015 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu’au 19 mars 2009 ;
- la société DLIBJ Asset Management Co. Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion a déclaré le 17 juillet 2007, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 6 février 2006, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et détenir à cette date 257 450 actions, soit 5,07 % du capital. Elle a déclaré détenir au 10 septembre 2007, 329 392 actions, soit 6,35 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 31 octobre 2007, la société DLIBJ Asset Management Co. Ltd a été privée, en application de l’article L.233-14 du Code de commerce, d’une partie des droits de vote qu’elle détient dans la Société (sur 69 880 actions, soit 1,35 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu’au 21 septembre 2009.

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

situation au 31/12/2008	situation au 31/12/2007	situation au 31/12/2006
<ul style="list-style-type: none"> - Eiffel Holding Ltd * - Fortis Investment Management France - ING Clarion - Nomura Asset Management Co Ltd - DLIBJ Asset Management Co Ltd - Sumitomo Mitsui Asset Management Co Ltd 	<ul style="list-style-type: none"> Eiffel Holding Ltd * - ING Clarion - Fortis Investment Management France - Nomura Asset Management Co Ltd - DLIBJ Asset Management Co Ltd 	<ul style="list-style-type: none"> Osiris Gestion de Entidas, S.L.U.* - ING Clarion - Colonial First State Investments Ltd - Fortis Investment Management France
<p>* sociétés contrôlées 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</p>		

5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes sur cinq ans

exercice	dividende	nombre d'action	nominal
2003	0	321.300	48 €
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 €

Politique de dividende

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

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

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

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

5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société

5.4.1 Rachat

Au cours de l'exercice 2008, deux programmes de rachat d'action ont été utilisés :

Le premier, autorisé par l'Assemblée générale mixte du 29 mars 2007, a été mis en place le 28 juin 2007.

Le deuxième, autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 27 mars 2008, a été mis en place le 23 septembre 2008.

L'objet de ce programme, identique au précédent, est le suivant :

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

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

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé, est, à la date du communiqué, de 519.300 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 2008.

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 38 mois.

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

Les options consenties au cours de l'exercice 2008 sont indiquées au paragraphe 3.5 ci-dessus.

Historique des attributions d'options de souscription d'actions

INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS AUTORISEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 MAI 2005			
date du Conseil d'administration :	26.12.2005	22.03.2006	17.05.2006
	plan n° 1	plan n° 2	plan n° 3
<u>nombre total d'actions pouvant être souscrites par</u>	111.530	28.516	10.750
<i>les mandataires sociaux</i>	106.530	26.016	0
<i>dix premiers attributaires salariés</i>			9.700
<u>date d'expiration</u>	26.12.2010	22.03.2011	17.05.2011
<u>prix de souscription</u>	68,44 €	83,77 €	87,78 €
<u>nombre d'actions levées et vendues en 2007</u>	1.250	0	1.500
<u>options de souscription d'actions annulées durant l'exercice</u>	0	0	0
<u>options de souscription d'actions restantes</u>	110.280	28.516	9.250

**INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION
D'ACTIONNAIRES AUTORISEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 MAI 2006**

date du Conseil d'administration :	14.09.2006	29.03.2007
	plan n° 4	plan n° 5
<u>nombre total d'actions pouvant être souscrites par</u>	132.400	23.300
<i>les mandataires sociaux</i>	116.900	21.800
<i>dix premiers attributaires salariés</i>	15.500	1.500
<u>date d'expiration</u>	14.09.2011	29.03.2012
<u>prix de souscription</u>	100,04 €	124,48 €
<u>nombre d'actions levées et vendues en 2008</u>	0	0
<u>options de souscription d'actions annulées ou caduques durant l'exercice</u>	2.250	0
<u>options de souscription d'actions restantes</u>	130.150	23.300

**INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION
OU D'ACHAT D'ACTIONNAIRES AUTORISEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29
MARS 2007**

date du Conseil d'administration :	16.10.2007	11.12.2008
	plan n° 6 options d'achat	plan n° 7 options de souscription
<u>nombre total d'actions pouvant être achetées ou souscrites par</u>	25.951	25.965
<i>les mandataires sociaux</i>	25.951	25.965
<i>dix premiers attributaires salariés</i>	0	0
<u>date d'expiration</u>	16.10.2012	11.12.2013
<u>prix d'achat ou de souscription</u>	115,34 €	35,69 €
<u>nombre d'actions achetées ou levées et vendues en 2008</u>	0	0
<u>options d'achat ou de souscription d'actions annulées ou caduques durant l'exercice</u>	0	0
<u>options d'achat ou de souscription d'actions restantes</u>	25.951	25.965

5.4.3 Opérations réalisées par les dirigeants

Opérations de l'exercice 2007 déclarées en 2008				
date	acquisition/ vente	personne	nombre d'actions	prix unitaire
10/05/2007	acquisition	Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	14 actions	118,22 €
10/05/2007	acquisition	personne physique liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	114 actions	118,18 €
11/05/2007	acquisition	Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	45 actions	118,47 €
11/05/2007	acquisition	personne physique liée à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	66 actions	118,00 €
20/12/2007	cession	Osiris Gestion de Entidades SLU, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	518.843 actions	91.35 €
20/12/2007	acquisition	Eiffel Holding Limited, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	518.843 actions	91.35 €

Opérations de l'exercice 2008				
date	acquisition/ vente	personne	nombre d'actions	prix unitaire
14/03/2008	cession	Osiris Gestion de Entidades, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	6.000 actions	89,02 €
25/03/2008	cession	Eiffel Holding Limited, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	2.000 actions	88,00 €
26/03/2008	cession	Eiffel Holding Limited, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	2.000 actions	90,34 €
27/03/2008	cession	Eiffel Holding Limited, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	6.000 actions	92,59 €
28/03/2008	cession	Eiffel Holding Limited, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général, et Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	2.843 actions	91,85 €
11/04/2008	acquisition	personne physique liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	125 actions	91,99 €
11/04/2008	acquisition	Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	164 actions	91,90 €
11/04/2008	acquisition	personne physique liée à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	42 actions	91,1648 €
11/04/2008	acquisition	Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	72 actions	91,26 €
19/05/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	60 actions	87,99 €
19/05/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	10 actions	87,994 €

19/05/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	180 actions	88,00 €
19/05/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	250 actions	87,75 €
19/05/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	250 actions	87,50 €
30/06/2008	acquisition	Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	115 actions	74,00 €
7/07/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	150 actions	72,20 €
4/07/2008	acquisition	Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	55 actions	71,99 €
24/07/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	100 actions	75,00 €
24/07/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	20 actions	74,99 €
24/07/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	10 actions	74,97 €
24/07/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	10 actions	74,93 €
24/07/2008	acquisition	Bluebird Holding SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	10 actions	74,85 €
12/08/2008	acquisition	Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	106 actions	73,48 €
12/08/2008	acquisition	personne physique liée à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué	63 actions	73,48 €
12/08/2008	acquisition	Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	123 actions	74,00 €
12/08/2008	acquisition	personne physique liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	88 actions	74,48 €
17/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	44,98 €
17/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	44,996 €
17/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	900 actions	45,00 €
20/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	150 actions	47,92 €
20/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	350 actions	48,00 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	50,35 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	50,3558 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	50,3754 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	150 actions	50,48 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	50,9312 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	100 actions	50,93 €
21/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	50 actions	50,91 €
21/10/2008	acquisition	Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	10 actions	50,96 €
22/10/2008	acquisition	Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	10 actions	50,37 €
23/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	49,00 €

29/10/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	41,00 €
17/11/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	40,00 €
18/11/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	39,50 €
19/11/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	39,00 €
20/11/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	38,00 €
8/12/2008	acquisition	Bluebird Investissements SARL, personne morale liée à Monsieur Mark Inch, Président-directeur général	500 actions	34,00 €

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 prestations de service signé avec Awon Asset Management le 26 avril 2004, modifié à compter du 1^{er} janvier 2007, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation,
- le contrat de prestations de service signé avec Bluebird Investissements le 17 janvier 2007 à effet du 1^{er} janvier 2007 pour une durée indéterminée prévoit un préavis de trois 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 12 mai 2007 a consenti au Conseil d'administration différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce pour un montant global maximum de 150 000 000 euros.
- l'Assemblée générale du 27 mars 2008 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 150 euros.

6 - INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

6.1 Organisation sociale

Au 31 décembre 2008, l'effectif de la Société de la Tour Eiffel s'élève à un salarié.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2008, l'effectif du Groupe s'élève à 24 salariés. Il s'élevait également à 24 salariés au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006, et à un salarié au 31 décembre 2005. Le personnel est composé de 15 femmes et de 9 hommes, 17 cadres et 7 non-cadres. La moyenne d'âge est de 40 ans. En 2008, 3 personnes ont été embauchées, 3 ne font plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2008 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 21.515 euros. A 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 1^{er} 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 aura 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, seront remis aux lauréats. Les œuvres retenues feront l'objet d'une exposition.

6.3 Informations environnementales

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

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

7 - PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

Nous vous présentons 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

PREMIERE RESOLUTION - PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Ces comptes font apparaître un bénéfice de 28.180.742 euros.

DEUXIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT

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

Le bénéfice de l'exercice de	28.180.742	euros
auquel s'ajoute le montant des postes Report à nouveau	1.993.279	euros

formant un total de	30.174.021	euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1.409.038	euros

laissant un résultat distribuable de	28.764.983	euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de	17.820.390	euros
soit 3,5 euros par action, décidé par le Conseil d'administration		
du 29 juillet 2008, de sorte qu'il reste un solde de bénéfice	10.944.593	euros
distribuable de		
- à la distribution du solde du dividende, soit	7.789.504,50*	euros
Soit 1,5 euros par action,		
- le solde de	3.155.088,50*	euros
étant reporté à nouveau		

* montant susceptible d'ajustement

Le montant total des dividendes et du compte de Report à nouveau sont susceptibles d'ajustements pour tenir compte des événements suivants :

- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, des actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneraient droit à un dividende, lequel serait prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à nouveau.
- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions étant affecté au compte Report à nouveau.

Nous vous proposons d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende à concurrence de 1,50 euro par action. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé 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 du 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, et de l'adoption de la neuvième résolution.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 21 mai 2009 jusqu'au 4 juin 2009 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 12 juin 2009.

Nous vous proposons d'offrir également 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 du 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 2009.

Les actions émises en paiement du dividende seraient créées jouissance du 1^{er} janvier 2009.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2009 soumises à l'impôt sur le revenu au barème progressif est, le cas échéant, éligible :

- d'une part, à un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction),
- d'autre part, à un abattement fixe annuel de 1.525 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs, mariés soumis à imposition séparée et de 3.050 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ou liés par un Pacs soumis à imposition commune (en application des dispositions de l'article 158-3-5° du Code Général des Impôts).

Les personnes physiques domiciliées en France pourront opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux) sur les sommes distribuées et payées en 2009 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.

Nous vous indiquons que conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les dividendes versés au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
Nombre d'actions	5.076.540	5.190.253	5.190.253 (4)
Dividende net par action	2,85 euros (1)	6,15 euros (2)	6 euros (3)

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

- (4) pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau

TROISIEME RESOLUTION - COMPTES CONSOLIDES

Nous vous proposons d'approuver les comptes consolidés au 31 décembre 2008.

QUATRIEME RESOLUTION - MODIFICATION DES CONDITIONS DE REMUNERATION DIFFEREE DE MONSIEUR ROBERT WATERLAND

Nous vous informons que votre Conseil d'administration a décidé de limiter à deux ans de salaire le montant de l'indemnité susceptible d'être versée à Monsieur Robert Waterland en cas de départ, conformément aux recommandations AFEP/MEDEF, et nous soumettons à votre approbation une modification des conditions de performance de la rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail, telles qu'elles avaient été proposé par votre conseil d'administration en date du 12 février 2008.

En particulier, la condition liée à une augmentation annuelle moyenne d'au moins 5 % du dividende apparaît comme irréalisable dans le contexte actuel. Nous vous proposons de supprimer cette condition et de remplacer la condition liée à une progression moyenne d'au moins 5 % du chiffre d'affaires consolidé (hors diminution des loyers résultant des arbitrages) par la condition 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. Cette condition, directement corrélée aux performances de Monsieur Waterland, nous paraît la plus pertinente.

CINQUIEME RESOLUTION - CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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 2008.

SIXIEME RESOLUTION - JETONS DE PRESENCE

Nous vous proposons d'attribuer des jetons de présence à votre Conseil d'administration pour un montant global de 100.000 euros.

SEPTIEME RESOLUTION - AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A UN RACHAT D'ACTIONS

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

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.

HUITIEME RESOLUTION - NOMINATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR

Nous vous proposons d'élargir le conseil par la nomination d'un nouvel administrateur indépendant. Nous vous soumettons la candidature de Monsieur Renaud Haberkorn, membre de Grove International (ex Soros REP), et ancien administrateur de la Société de la Tour Eiffel. L'élection de Monsieur Haberkorn permettra au conseil de bénéficier de son professionnalisme et de sa connaissance du marché. Des renseignements complémentaires concernant Monsieur Renaud Haberkorn peuvent vous être communiqués sur simple demande de votre part.

7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

NEUVIEME RESOLUTION - REDUCTION DE CAPITAL PAR DIMINUTION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

Considérant que la valeur nominale des actions est aujourd'hui largement supérieure au cours de bourse moyen, nous vous proposons de réduire le capital social par voie de diminution de la valeur nominale qui serait ramenée de 48 euros à 5 euros par action. Le capital serait ainsi réduit de 249.264.144 euros à 25.965.015 euros.

Le montant de la réduction de capital, soit 223.299.129 euros, serait affecté à un poste de réserves, sans qu'il ne soit procédé à une distribution aux actionnaires.

Une telle réduction du capital ne modifierait pas le montant des capitaux propres de la Société.

DIXIEME RESOLUTION - ANNULATION DES DELEGATIONS DE COMPETENCE A L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL

Aucune augmentation de capital n'étant prévue dans la situation actuelle, nous vous proposons de mettre fin aux délégations de compétence qui ont été consenties au Conseil d'administration aux termes des douzième à seizième résolutions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 mars 2007, à l'effet d'augmenter le capital par émission de valeurs mobilières.

ONZIEME RESOLUTION - AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE REDUIRE LE CAPITAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DETENUES

En complément de la proposition de renouveler le programme de rachat par la société de ses propres actions qui vous a été soumise, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie d'annulation des actions auto-détenues, 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.

Le Conseil d'administration

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.1	Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions.....	page 58
8.2	Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions.....	page 61
8.3	Tableau des résultats des cinq derniers exercices	page 64
8.4	Rapport du Président sur le contrôle interne.....	page 66
8.5	Projet de résolutions.....	page 75
8.6	Autorisation de cautions, avals et autres garanties.....	page 81
8.7	Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital.....	page 83

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

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

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 249.264.144 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
MIXTE DU 14 MAI 2009 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 2008.

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 11 décembre 2008, usant de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007 dans sa 17^e résolution, le Conseil d'administration a attribué les options de souscription d'actions suivantes :

- Nombre : 25.965 options de souscription d'actions
- Date d'échéance : 11 décembre 2013
- Prix de souscription : 35,69 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 :

11/12/08	8.500 options de souscription d'actions	date d'échéance : 11/12/13	prix : 35,69 €
----------	---	----------------------------	----------------

Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué :

11/12/08	8.500 options de souscription d'actions	date d'échéance : 11/12/13	prix : 35,69 €
----------	---	----------------------------	----------------

Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué :

11/12/08	4.482 options de souscription d'actions	date d'échéance : 11/12/13	prix : 35,69 €
----------	---	----------------------------	----------------

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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 :

NEANT

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.2 Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital de 249.264.144 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
MIXTE ANNUELLE DU 14 MAI 2009 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 ne détenant pas plus de 10% du capital social, de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il convient de souligner que conformément à l'article L 225-197-4 du Code de commerce, cette attribution gratuite n'a pas pour effet de permettre aux salariés et dirigeants de détenir plus de 10% du capital social.

Le 29 juillet 2008, usant de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007 dans sa 18^e résolution, le Conseil d'administration a attribué gratuitement 14.221 actions à :

Monsieur Mark Inch, Président-directeur général de la Société de la Tour Eiffel	5.000 actions gratuites
Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel	5.000 actions gratuites
Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel	1.300 actions gratuites
Monsieur Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot, Société contrôlée par la Société de la Tour Eiffel	1.300 actions gratuites
certaines salariés de la SNC Awon Asset Management, Société contrôlée par la Société de la Tour Eiffel	1.621 actions gratuites

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

Cette attribution a été faite sous réserve que le montant du dividende par action approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit en augmentation de 1 € par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007 ; au cas où le montant du dividende voté par les actionnaires lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la société appelée à approuver les comptes 2008, acomptes inclus, ne serait pas en augmentation de 1 € par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007, le nombre d'actions gratuites attribué le 29 juillet 2008 serait ramené par décision du Conseil d'administration au nombre calculé conformément à la méthode indiquée ci-dessus sur la base de l'accroissement effectif du dividende.

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

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Euros

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	121 836 960	243 673 920	249 132 144	249 264 144	249 264 144
Nombre d'actions émises	2 538 270	5 076 540	5 190 253	5 193 003	5 193 003
Valeur nominale des actions	48	48	48	48	48
OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	1 076 229	2 960 611	5 570 553	6 047 457	6 537 292
Résultat avant impôts, amortissement et provisions.....	4 402 065	9 721 606	36 535 247	31 891 065	32.246.005
Impôts sur les bénéfices	-	1 125	229 197	314 906	-90 000
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées.....	4 201 998	9 720 481	36 403 314	31 576 159	28 180 742
Résultat distribué.....	3 985 083.90	9 391 599	31 920 056	31.033.971	25.448.857
RESULTATS PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (1)	3.14	3.70	7.00	6.19	6.23
Résultat après impôts, amortissement et provisions (1)	3.00	3.72	7.01	6.08	5.43
Dividende attribué à chaque action (net) (2)	1.57	2.85	6.15	6.00	5.00
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	-	1	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice (3)	-	207 102	392 898	720 000	3.695.685
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (3)	-	66 628	115 762	392 751	238 323

(1) le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice

(2) dont au titre de l'exercice 2008 : 3.5 € d'acompte sur dividendes versés et 1.5 € de solde proposé

(3) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.4 Rapport du Président sur le contrôle interne

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 249.264.144 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

**Rapport du Président du Conseil d'administration
sur la composition du conseil, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil
ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société**

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce 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 se réfère 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.

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 PREPARATION 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 sept 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 quatre autres administrateurs, Messieurs Michel Gauthier, Claude Marin, Philippe Prouillac et Marc Allez n'ont aucun lien avec la Société, étant toutefois précisé que Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin sont administrateurs depuis plus de douze ans. Les rémunérations perçues par les administrateurs sont constitués d'une part par les jetons de présence, d'autre part, pour les administrateurs membres du comité d'audit et du comité des rémunérations, d'une rémunération couvrant la période du 29 juillet 2008 au 31 décembre 2008. En 2008, les jetons de présence ont été répartis de manière égalitaire ; en 2009, cette répartition tiendra compte de la participation de certains administrateurs aux comités d'audit et comité des rémunérations.

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 cinq fois, avec un taux moyen de présence de 97 % :

- 12 février 2008 : Cooptation de Monsieur Philippe Prouillac en qualité d'administrateur
Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2007, affectation du résultat, préparation et convocation de l'assemblée annuelle
Modification des statuts consécutive à l'augmentation de capital résultant de l'exercice des options de souscription d'actions
Modalités de livraison aux bénéficiaires des actions attribuées gratuitement le 14 juin et le 29 novembre 2006
Autorisations de cautions, avals et garanties
Fixation des conditions de performance liées aux indemnités de départ de Monsieur Robert Waterland, avenant au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland (conventions réglementées)
- 27 mars 2008 : Réponses à donner au cours de l'assemblée générale annuelle aux éventuelles questions écrites posées par les actionnaires (absence de questions)
- 29 juillet 2008 : Arrêté des comptes consolidés et sociaux semestriels au 30 juin 2008, rapport d'activité
Distribution d'un acompte sur dividendes
Attribution gratuite d'actions
Mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions
Constitution d'un comité d'audit et d'un comité des rémunérations, nomination des membres et des présidents, modification du règlement intérieur
- 16 octobre 2008 : Répartition des jetons de présence
Autorisation d'une convention réglementée : avenant ° 2 au contrat d'adhésion des filiales du 30 novembre 2006
- 11 décembre 2008 : Attribution d'options de souscription d'actions
Décisions à prendre dans le cadre des Recommandations émises par l'AFEP/MEDEF le 6 octobre 2008

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 tout document et toute information nécessaires, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier pour les points nécessitant une information particulière, notamment sur les opérations d'investissement immobilier, ainsi qu'un tableau sur l'état d'avancement des opérations immobilières en cours.

Tenue des réunions

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent au siège social. En général, le dernier Conseil d'administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque Conseil d'administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

Mission du Conseil d'administration - 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 d'investissements immobiliers et de financement, sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et 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 le 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 ; ils ont été élus pour une durée d'une année et sont rééligibles.

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 rigueur, de la permanence, de la pertinence et de la transparence 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 qu'il 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 du 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 2008, le comité d'audit s'est réuni 3 fois.

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 ; ils ont été élus pour une durée d'une année et sont rééligibles.

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 2008, le comité des rémunérations s'est réuni 3 fois.

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.

Principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les rémunérations des dirigeants, Monsieur Mark Inch Président-Directeur Général et Monsieur Robert Waterland directeur général délégué, sont des rémunérations fixes et revalorisées au 1^{er} janvier 2007.

Il est rappelé que Monsieur Robert Waterland perçoit une rémunération au titre de son contrat de travail en tant que directeur de l'immobilier. La rémunération de Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué, provient exclusivement de son contrat de travail avec Awon Asset Management.

Le Conseil d'administration a réparti le 16 octobre 2008 les jetons de présence à part égale entre les administrateurs.

Aux termes de la dix-septième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007, les dirigeants (ainsi que les salariés d'Awon Asset Management) peuvent bénéficier d'une attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions visant à renforcer leur motivation, en offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte du développement de la société.

Dans le même souci d'incitation et de fidélisation, les dirigeants (ainsi que les salariés d'Awon Asset Management) peuvent bénéficier, aux termes de la dix-huitième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007, d'une attribution gratuite d'actions, pour une valeur correspondant à 20 % de l'accroissement du dividende par action multiplié par le nombre d'actions, la valeur de référence des actions gratuites correspondant à la moyenne des premiers cours de bourse cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les actions gratuites sont attribuées.

Dans le cadre de sa politique de rémunérations des dirigeants, la société se réfère 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. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Le contrôle interne concerne la Société et l'ensemble de ses filiales, lesquelles sont toutes intégrées dans le périmètre de consolidation.

En 2008, la société a entrepris la mise en œuvre du "Cadre de Référence du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites" publié par l'AMF le 25 février 2008.

Elle a également mis en place des procédures de maîtrise des risques du groupe par leur identification et leur évaluation, et ce grâce à l'élaboration et la mise en place de politiques, de procédures et de systèmes opérationnels fiables

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 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

2.2.1 Rôles des différents acteurs

Secrétariat général

Le Secrétariat Général est assuré par la société Awon Asset Management parallèlement à une mission communément définie d'*asset management* (en qualité « d'Asset Manager »).

Le Secrétariat Général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le Propriétaire.

Compte tenu de son rôle de relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les Gestionnaires, le Secrétariat Général a une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et il veille au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés.

Pour mener à bien sa mission, le Secrétariat Général veille à être informé de tout ce qui a trait au Propriétaire et aux Sociétés, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents et le Propriétaire des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Dans le cadre du suivi administratif des Sociétés, le Secrétariat Général assure notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à des cabinets d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie courante et les déclarations fiscales.

Dans le cadre d'une mission de veille, le Secrétariat Général informe, prévient, alerte le Propriétaire et l'Asset Manager sur toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés. Il fait des recommandations à ces derniers sur la stratégie et le suivi du Propriétaire et des Sociétés et des immeubles à la lumière de ces évolutions.

Enfin, le Secrétariat Général a un rôle d'alerte, de préconisation, d'information de tout évènement prépondérant concernant la stratégie du Propriétaire. Il assure en coordination avec l'Asset Manager la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les gestionnaires des immeubles tiennent la comptabilité des recettes et des dépenses relatives aux immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

A tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par le Secrétariat Général les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de 10 jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au Secrétariat Général ou à toute personne désignée par lui.

Tous les ans, dans les 20 jours qui suivent la fin de l'année, les Gestionnaires adressent au Secrétariat Général, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par trimestre pour faire le point sur la gestion passée et future des Immeubles. A cette occasion, les Gestionnaires remettent à l'Asset Manager un rapport qui fait le point sur l'activité, les événements importants survenus au cours du trimestre écoulé et les réactions proposées pour le mois suivant.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et l'Asset Manager (la mission de « l'Asset Manager » étant confiée à la même société que celle assurant le Secrétariat Général) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin de notamment :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lequel se situent les immeubles,
- actualiser les objectifs de gestion et la stratégie commerciale, valider le programme pluriannuel de travaux et l'actualiser sur l'année à venir,
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire,
- évaluer le système informatique, ses performances, évolutions et interconnexions,
- évaluer la comptabilité et les analyses de gestion,

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ou toute circonstance ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

2.2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Secrétariat Général, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les commissaires aux comptes 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 2009, la société poursuivra l'amélioration du contrôle interne et de la maîtrise des risques du groupe par la poursuite de la mise en place du "Cadre de Référence du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites" publié par l'AMF le 25 février 2008, et par l'identification et l'évaluation des risques grâce à l'élaboration et la mise en place de politiques, de procédures et de systèmes opérationnels fiables.

3 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

La direction générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

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 ASSEMBLEES

La participation aux assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société.

5 - ELEMENTS 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 2008.

Le Président du Conseil d'administration

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.5 Projet de résolutions

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 MAI 2009

I - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport du Président (article L 225-37 du Code de commerce) et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008, lesquels font apparaître un bénéfice de 28.180.742 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.

DEUXIEME RESOLUTION

(affectation du résultat - distribution)

L'Assemblée Générale, conformément à la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Le bénéfice de l'exercice de	28.180.742	euros
auquel s'ajoute le montant des postes Report à nouveau	1.993.279	euros

formant un total de	30.174.021	euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1.409.038	euros

laissant un résultat distribuable de	28.764.983	euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de	17.820.390	euros
soit 3,5 euros par action, décidé par le Conseil d'administration		
du 29 juillet 2008, de sorte qu'il reste un solde de bénéfice	10.944.593	euros
distribuable de		
- à la distribution du solde du dividende, soit	7.789.504,50*	euros
Soit 1,5 euros par action,		
- le solde de	3.155.088,50*	euros
étant reporté à nouveau		

* montant susceptible d'ajustement, tel que précisé dans la suite de la résolution

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

- au cas où lors de la mise en paiement du dividende, des actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneraient droit à un dividende, lequel serait prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à nouveau.
- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions étant affecté au compte Report à nouveau.

- paiement du dividende en actions.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende à concurrence de 1,50 euro par action.

Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé 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 du 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, et de l'adoption de la neuvième résolution.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercé l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 21 mai 2009 jusqu'au 4 juin 2009 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 12 juin 2009.

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 du 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 2009.

Les actions émises en paiement du dividende ou de l'acompte seront créées jouissance du 1^{er} janvier 2009.

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 du dividende en actions, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

Il est rappelé que pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2009 soumises à l'impôt sur le revenu au barème progressif est, le cas échéant, éligible :

- d'une part, à un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction),
- d'autre part, à un abattement fixe annuel de 1.525 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs, mariés soumis à imposition séparée et de 3.050 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ou liés par un Pacs soumis à imposition commune (en application des dispositions de l'article 158-3-5° du Code Général des Impôts).

Les personnes physiques domiciliées en France pourront opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux) sur les sommes distribuées et payées en 2009 au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

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

	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
Nombre d'actions	5.076.540	5.190.253	5.190.253 (4)
Dividende net par action	2,85 euros (1)	6,15 euros (2)	6 euros (3)

- (1) dont 2 euros éligible à l'abattement de 50 % et 0,85 euros 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 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (3) montant éligible à l'abattement de 40 % 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.
- (4) pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau

TROISIEME RESOLUTION

(approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes, sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2008 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

QUATRIEME RESOLUTION

(modification des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, prend acte que le montant total de l'indemnité susceptible d'être versée à Monsieur Waterland en cas de départ sera limitée à deux ans de salaire, conformément aux recommandations AFEP/MEDEF exprimées dans le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008 et décide de modifier les conditions de performance auxquelles sera soumise la rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son mandat.

Les conditions de performance précédemment applicables, savoir :

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

seront remplacées par la condition 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.

CINQUIEME RESOLUTION

(approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et chacune des conventions qui y sont mentionnées.

SIXIEME RESOLUTION

(jetons de présence)

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à 100.000 euros.

SEPTIEME RESOLUTION

(autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément à l'article 225-209 du Code de commerce, le Conseil d'administration à acquérir des actions de la société afin de couvrir des plans d'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 de les annuler.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises, en exécution de la présente autorisation, est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation.

Le prix maximum d'achat est fixé à 90 euros hors frais.

Le Conseil d'administration pourra ajuster le prix susmentionné en cas d'incorporation de réserves ou de bénéfices donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions, et plus généralement, en cas d'opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte des conséquences de ces opérations sur la valeur des actions, ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués par tous moyens sur le marché ou de gré à gré dans le respect de la réglementation en vigueur.

La présente autorisation est valable pour une durée maximale de dix huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer en qualité de nouvel Administrateur Monsieur Renaud Haberkorn, demeurant 8, Abingdon Court Abingdon, Villas London W8 6BS - Grande Bretagne, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Monsieur Renaud Haberkorn a fait savoir qu'il acceptait son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

II - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIEME RESOLUTION

(réduction de capital par diminution de la valeur nominale des actions)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la réduction du capital social de la Société qui sera réduit de 249.264.144 euros à 25.965.015 euros.

Cette opération sera réalisée 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, sera affecté au poste "Autres réserves".

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration aux fins de réaliser la réduction de capital décidée sous la résolution précédente, dans un délai maximum de trois mois à compter de ce jour et de procéder à la modification corrélative des statuts.

DIXIEME RESOLUTION

(décision de mettre fin aux délégations de compétence consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission de valeurs mobilières)

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 mettre fin à compter de ce jour 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 en date du 29 mars 2007.

ONZIEME RESOLUTION

(autorisation à donner au Conseil d'administration de réduire le capital par annulation des actions rachetées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- 1°) autorise le Conseil d'administration à réduire le capital social par voie d'annulation des actions de la société que celle-ci serait amenée à détenir dans le cadre de la délégation objet de la 7ème résolution ci-dessus, dans la limite de 10% du capital de la société, étant précisé que devront être préservés, le cas échéant et conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- 2°) donne tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de modifier les statuts de la société, de procéder, le cas échéant, à toutes formalités qu'il estimera nécessaires.

La présente autorisation est valable pour une durée maximale de dix huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

DOUZIEME RESOLUTION

(pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, à l'effet d'accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

8 - ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.6 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 12 février 2008, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 550 M€.

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

8 -ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

8.7 Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Autorisation donnée	Utilisation
<p>I - Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par incorporation de bénéfices, primes, réserves ou autres</p> <p>Le 29 mars 2007 l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12^{ème} résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global : 150 M€.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>
<p>II Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la société</p> <p>Le 29 mars 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13^{ème} 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.</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. Plafond global : 150 M€.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>
<p>III - Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions</p> <p>Le 29 mars 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17^{ème} 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.</p> <p>Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'assemblée susvisée.</p> <p>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.</p>	<p>Utilisation :</p> <p>Le Conseil d'administration du 16 octobre 2007 a décidé d'attribuer les options d'achat d'actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit d'acheter 6.488 actions - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit d'acheter 6.488 actions - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit d'acheter 6.488 actions - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit d'acheter 6.487 actions <hr/> <p>Le Conseil d'administration du 11 décembre 2008 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 8.500 actions - à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 8.500 actions - à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 4.482 actions - à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 4.483 actions

<p>IV - Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites</p> <p>Le 29 mars 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18^{ème} 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.</p> <p>Durée de la délégation : trente-huit mois.</p>	<p>Utilisation :</p> <p>Le Conseil d'administration du 16 octobre 2007 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Sous réserve que le montant du dividende qui sera approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit conforme aux prévisions</p> <hr/> <p>Le Conseil d'administration du 29 juillet 2008 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Sous réserve que le montant du dividende par action approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit en augmentation de 1 € par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007</p>
--	---