

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

**Expertise & Audit SA**  
3, rue Scheffer  
75016 Paris

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**  
(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux actionnaires de :

---

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**  
Société Anonyme au capital de 249 264 144 euros

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

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

## **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L.232-6 du Code de commerce, nous attirons votre attention sur le point 3 du paragraphe de l'annexe concernant les faits significatifs qui décrit le changement de méthode comptable intervenu en application du règlement CNC n°2008-15 du 4 décembre 2008, relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites aux salariés.

## **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable mentionné dans la première partie de notre rapport et de la présentation qui en est faite.
- En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières :
  - Le paragraphe 1.1.2 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que l'absence de dépréciation était justifiée sur la base des expertises externes ;
  - Le paragraphe 3 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et le fait que les valeurs d'utilité ainsi obtenues ne conduisaient pas à constater une éventuelle dépréciation de la valeur historique des titres détenus.

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

### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :


- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2009

Les commissaires aux comptes

**Expertise & Audit SA**



Pascal Fleury

**PricewaterhouseCoopers Audit**



Catherine Thuret



# Comptes Annuels

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

20, rue de la Ville l'Evêque

75008 PARIS

Exercice clos le : 31 décembre 2008

APE : 70.2C

SIRET : 572 182 269 00082

## BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2008			31/12/2007	Cf notes
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets, licences, logiciels	9 784		9 784	3 373	A
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	10 966 696		10 966 696	3 019 345	A
Constructions	19 278 898	706 843	18 572 055	5 437 685	A
Autres immobilisations corporelles	14 516	4 964	9 552	7 909	A
Immobilisations corporelles en cours				1 185 696	A
<b>Immobilisations financières (1)</b>					
Participations	261 346 538		261 346 538	260 641 435	A / G / H
Créances rattachées à des participations	58 891 636		58 891 653	78 914 326	A / B / G
Autres immobilisations financières				1 861 691	A
	<b>350 508 069</b>	<b>711 807</b>	<b>349 796 279</b>	<b>351 071 461</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks et en-cours</b>					
Avances et acomptes versés sur commandes	23 621		23 621	31 591	
<b>Créances (2)</b>					
Clients et comptes rattachés	2 369 162		2 369 162	2 980 918	B / G
Autres créances	43 827 887		43 827 887	16 552 596	B / G
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres	8 622 584	4 243 442	4 379 142	6 114 192	F
Autres titres	14 013 767		14 013 767	1 893 404	F
<b>Disponibilités</b>					
Charges constatées d'avance (2)	634 759		634 759	729 249	B / D
	<b>72 291 680</b>	<b>4 243 442</b>	<b>68 048 238</b>	<b>28 939 405</b>	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	292 087		292 087	288 877	E / O
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>423 091 852</b>	<b>4 955 249</b>	<b>418 136 603</b>	<b>380 299 743</b>	
<i>(1) Dont à moins d'un an (brut)</i>					
<i>(2) Dont à plus d'un an (brut)</i>					

## BILAN PASSIF

	Euros		Cf notes
	31/12/2008	31/12/2007	
	Net	Net	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital (dont versé : 249 264 144)	249 264 144	249 264 144	I
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 652 927	42 652 927	
Réserves :			
- Réserve légale	4 141 781	2 562 973	
- Autres réserves	518 802	518 802	
Report à nouveau	1 993 279	2 702 069	
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	28 180 742	31 576 159	
Acomptes sur dividendes	(17 820 390)	(15 454 962)	
	<b>308 931 286</b>	<b>313 822 113</b>	N
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Provisions pour charges	969 695		J
	<b>969 695</b>		
<b>DETTES (1)</b>			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	86 787 543	42 384 617	K
Emprunts et dettes financières	17 163 521	21 028 546	K / M
Fournisseurs et comptes rattachés	2 578 485	1 966 217	K / M
Dettes fiscales et sociales	557 695	752 186	K
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	484 502		
Autres dettes	275 378	346 063	K / M
Produits constatés d'avance	388 498		P
	<b>108 235 622</b>	<b>66 477 630</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>418 136 603</b>	<b>380 299 743</b>	
(1) Dont à plus d'un an (a)	85 689 651	42 000 000	
(1) Dont à moins d'un an (a)	22 545 971	24 477 287	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		343	

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2008			Euros	31/12/2007	Cf notes
	France	Exportation	Total	Total		
	<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Production vendue (services)	6 537 292		6 537 292		6 047 457	
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>6 537 292</b>		<b>6 537 292</b>		<b>6 047 457</b>	Q
Production immobilisée			773 651			T
Reprises sur provisions et transfert de charges			124 275		306 811	S
Autres produits			608		24	
			<b>7 435 826</b>		<b>6 354 292</b>	
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Autres achats et charges externes (a)			7 830 993		7 710 297	U
Impôts, taxes et versements assimilés			454 400		102 327	
Salaires et traitements			3 695 685		720 000	FS 3
Charges sociales			238 323		392 751	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			663 736		328 064	R
Autres charges			140 097		98 883	
			<b>13 023 234</b>		<b>9 352 322</b>	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(5 587 408)</b>		<b>(2 998 030)</b>	
<b>Produits financiers</b>						
De participations (3)			43 568 577		39 229 757	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			53 834		156 619	
Autres intérêts et produits assimilés			1 235 432		12 640	
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			542 132			
Différences positives de change			7		115	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			161 408		156 813	
			<b>45 561 389</b>		<b>39 555 943</b>	
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			4 157 934		552 089	J
Intérêts et charges assimilées (4)			7 189 839		3 960 825	
Différences négatives de change			13			
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			493 265		153 904	
			<b>11 841 051</b>		<b>4 666 817</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>33 720 338</b>		<b>34 889 126</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>28 132 930</b>		<b>31 891 096</b>	

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	Euros		Cf notes
	31/12/2008	31/12/2007	
	Total	Total	
<b>Produits exceptionnels</b>			
Sur opérations en capital	15	28 488	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	969 695		J
	<b>969 710</b>	<b>28 488</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Sur opérations en capital	42 203	28 518	
Dotations aux amortissements et aux provisions	969 695		J
	<b>1 011 897</b>	<b>28 518</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(42 188)</b>	<b>(31)</b>	
Impôts sur les bénéfices	<b>(90 000)</b>	<b>314 906</b>	IC 5.3
<b>Total des produits</b>	<b>53 966 925</b>	<b>45 938 723</b>	
<b>Total des charges</b>	<b>25 786 183</b>	<b>14 362 564</b>	
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>28 180 742</b>	<b>31 576 159</b>	
<i>(a) Y compris :</i>			
- <i>Redevances de crédit-bail mobilier</i>			
- <i>Redevances de crédit-bail immobilier</i>			
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>			
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>			
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	43 568 577	39 229 757	
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	2 314 121	1 905 506	

# ANNEXE

## GENERALITES

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

### **Option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)**

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

## FAITS SIGNIFICATIFS

### **1. Acquisitions et cessions d'immobilisations**

#### 1.1. Immeuble de placement

La Société de la Tour Eiffel a acquis, le 16 janvier 2008, un immeuble à usage commercial à St Cloud pour un montant principal de €. 12 100 000. Les frais d'acquisition et financiers liés s'élevant à €. 363 341 ont été incorporés à l'actif conformément aux principes comptables retenus par la société.

Un bail a été signé pour une durée de neuf ans.

Le 14 janvier 2008, un ensemble immobilier à Amiens a été acquis par la Société de la Tour Eiffel pour €. 5 320 000. Les frais d'acquisition et financiers liés pour un montant de €. 398 936 ont été incorporés à l'actif.

Un bail a été signé pour une durée de neuf ans.

Les travaux de rénovation entrepris sur l'ensemble immobilier « Energy II » situé à VELIZY ont été livrés le 2 octobre 2008 et activés pour un coût total de €. 3 468 279 dont €. 72 925 de frais financiers. La valeur nette comptable des éléments remplacés s'élève à €. 31 662.

#### 1.2. Portefeuille titres

Au cours de l'exercice 2008, la société de la Tour Eiffel a acquis 99 % des parts de la SCI DURANNE pour une valeur de €. 718 501. Les frais d'acquisition s'élevant à €. 129 596 ont fait l'objet d'une incorporation dans le coût d'acquisition.

## 2. Financement

En janvier 2008, la société de la Tour Eiffel a signé deux conventions de prêt avec la Société Générale dans le cadre de l'acquisition de ses actifs à Amiens et à St Cloud. Les montants mis à disposition s'élèvent respectivement à €. 4 000 000 et à €. 9 700 000. Le remboursement de ces emprunts s'échelonne jusqu'en 2015 conformément aux échéanciers.

## 3. Changement de méthode comptable relatif aux plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au Règlement CNC n°2008-15 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, la Société de la Tour Eiffel a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon leur probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées et dont la remise aux employés est probable ont fait l'objet d'une provision sur la base de la valeur nette comptable des actions à l'ouverture de l'exercice 2008. Lorsque l'attribution est subordonnée à une condition de présence dans l'entreprise, le coût d'achat fait l'objet d'un étalement sur la période d'acquisition. Les dotations, reprises et charges relatives aux attributions d'actions sont présentées en charges de personnel.

L'impact du changement de méthode comptable d'un montant de €. 969 695 correspondant à la fraction relative aux exercices antérieurs a fait l'objet d'une comptabilisation en charges de personnel en raison de l'application des dispositions fiscales.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché.

En terme d'information comparative, l'application de ce règlement au 31 décembre 2007 aurait conduit à la comptabilisation d'une provision pour charges de €. 2 655 150.

## 4. Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Les 96 093 actions propres détenues se décomposent de la façon suivante :

- 9 750 actions propres détenues affectées pour un montant de €. 969 695 et entièrement provisionnées sous forme d'une provision pour charges sur la base du coût d'achat à l'ouverture de l'exercice,
- 86 343 actions propres détenues non affectées pour un montant de €. 5 611 380 dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de décembre 2008, pour un montant de €. 4 135 696.

Les plans d'actions gratuites dont l'attribution définitive s'est réalisée en 2008 ont fait l'objet d'une comptabilisation en charges de personnel pour un montant de €. 2 005 990.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les Comptes Annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG 1999 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er Janvier au 31 Décembre 2008.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### 1. Immobilisations corporelles

#### 1.1. Terrains et Constructions

##### 1.1.1. Règles générales

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n°2004-06. La société a fait le choix pour l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Conformément au Règlement CRC n°2002-10, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La valeur brute a été répartie en 4 composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'Asset Management.

Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle de 10 % a été constatée sur le composant principal (la structure).

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions du Règlement n°2002-10 ; chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre selon le plan suivant :

- Structure	- durée : 60 ans	- mode : linéaire
- Etanchéité	- durée : 20 ans	- mode : linéaire
- Equipements	- durée : 20 à 50 ans	- mode : linéaire
- Aménagements	- durée : 15 à 50 ans	- mode : linéaire

Au 31 décembre 2008, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

##### 1.1.2. Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre. Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, aucune dépréciation n'a été comptabilisée au regard des expertises.

## 1.2. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

- Matériel de bureau	- durée : 3 ans	- mode : linéaire
- Mobilier	- durée : 3 ans	- mode : linéaire

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

## 2. Valeurs mobilières de placement et actions propres

### 2.1. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture.

### 2.2. Actions propres

Les actions propres détenues affectées au plan d'attribution d'actions gratuites font l'objet d'une provision pour charges correspondant à leur coût d'acquisition.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché.

## 3. Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. La société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres.

Si la valeur d'inventaire des titres des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise semestrielle.

## 4. Créances

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## 5. Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts font l'objet d'un transfert de charges d'exploitation en charge à répartir et sont amortis sur la durée des emprunts.

## 6. Instruments financiers à terme

Dans le cadre de la convention cadre d'ouverture de crédits, la Société de la Tour Eiffel a souscrit les contrats de couverture de risque sous les formes de CAP et de SWAP.

CAP :

La prime payée initialement et couvrant plusieurs périodes est rapportée au résultat sur la durée du contrat. Les éventuels gains latents ne sont pas comptabilisés lors de la clôture.

SWAP :

A la clôture, le différentiel d'intérêts courus sur les SWAP est constaté.

Les pertes potentielles sur les instruments financiers ne font pas l'objet de provisions pour risques dans la mesure où ces instruments relèvent d'opération de couverture.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 1. Effectif

La société emploie une personne en qualité de Directeur de l'Immobilier.

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

Au titre de l'année 2008, les jetons de présence allouées aux administrateurs s'élèvent à €. 140 000. Les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à €. 220 000.

### 3. Affectation du résultat 2007 et acompte 2008

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 27 Mars 2008 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2007, soit €. 31 576 159, auquel s'ajoute le report à nouveau net de €. 2 702 069 auquel a été soustrait une régularisation de €. 6 700, à la réserve légale pour un montant de €. 1 578 808 et au titre des dividendes un montant de €. 31 033 971.

Le solde du dividende 2007, représentant €. 3 sur un total de €. 6 par action, a été mis en paiement le 8 Avril 2008.

Le 8 août 2008, un acompte sur dividendes pour un montant de €. 17 820 390, représentant €. 3.5 par action, a été mis en paiement au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 Juin 2008.

### 4. Affectation des résultats 2008 des filiales

#### 4.1. Résultat financier – remontée de résultats 2008

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés.

Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 Décembre.

Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2008 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 Décembre 2008, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2008 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

#### 4.2. Résultat financier – autres distributions

La SAS LOCAFIMO au 30 mai 2008 a décidé de distribuer à son unique associé la Société de la Tour Eiffel un dividende total de €. 11 070 439. Ces distributions ont été prélevées :

- sur la fraction distribuable de la réserve de réévaluation pour un montant de €. 5 670 225 correspondant, soit au supplément d'amortissement, soit aux immeubles cédés.
- sur le résultat 2007 pour un montant de €. 5 400 214 correspondant au solde du dividende 2007 à verser.

Au cours de l'exercice 2008, la Société de la Tour Eiffel, en qualité de Gérante associée, a décidé du transfert en réserves distribuables et de la distribution exceptionnelle de la fraction de la réserve de réévaluation correspondant au supplément d'amortissement de sa filiale la SCI ARMAN F02 pour un montant de €. 165 978.

Le 30 décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel, associé unique, a décidé la distribution d'un montant de €. 1 000 000 prélevé sur le report à nouveau de la SCI MALAKOFF VALETTE.

## **5. Résultat Fiscal - Suivi des obligations du régime SIIC**

Le résultat comptable 2008 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à K€. 28 181 correspondant à un résultat fiscal de K€. 22 245.

### **5.1. Résultat Fiscal exonéré et Suivi des obligations de distribution**

Le Résultat Fiscal exonéré 2008 s'élève à K€. 27 912 et se décompose de la façon suivante :

- K€. 1 940 provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- K€. 19 826 provenant des plus values de cessions d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 50 %,
- K€. 6 145 provenant des dividendes reçus de filiales ayant optées et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à K€. 17 708 en 2009 dont K€. 9 913 entre 2009 et 2010 au titre des plus values de cession.

L'obligation de distribution 2009 sera donc respectée par la distribution estimée de K€. 25 449 (sur la base du nombre d'actions y ayant droit au 31 décembre 2008), soit €. 5 par action, proposée au vote de l'Assemblée Générale.

### **5.2. Résultat Fiscal imposable**

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2008 s'élève à K€. - 5 667 et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC AWON ASSET MANAGEMENT ainsi que de la réintégration de la quote-part de frais et charges relatives aux dividendes perçus provenant de la distribution des écarts de réévaluation par les filiales SAS LOCAFIMO et SCI ARMAN F02.

### **5.3. Impôts sur les bénéfices**

Le produit d'impôt d'un montant de €. 90 000 correspond au crédit d'impôt fondation dont bénéficie la société compte tenu des versements effectués au profit de la fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.

## 6. Plans d'options de souscription d'actions

### 6.1. Synthèse des plans de souscription d'actions émis et attribués

Date Assemblée Générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nb d'options levées possibles à compter de leur attribution	Nb d'options levées possible à compter du 1 <sup>er</sup> anniversaire	Nb d'options exercées	Nb d'options restantes	Nb d'actions potentielles
12 Mai 2005	26/12/2005	du 26/12/2005 au 26/12/2010	68,44	101 530	10 000	1 250	110 280	110 280 -
	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	83,77	23 516	5 000	-	28 516	28 516 -
	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	87,78	10 750	-	1 500	9 250	9 250 -
17 Mai 2006	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	100,04	103 900	28 500	-	132 400	132 400 -
	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	124,48	23 300	-	-	23 300	23 300 -
29 Mars 2007	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	115,34	25 951	-	-	25 951	25 951 -
	11/12/2008	du 11/12/2008 au 11/12/2013	35,69	25 965	-	-	25 965	25 965 -
<b>Total</b>				<b>314 912</b>	<b>43 500</b>	<b>2 750</b>	<b>355 662</b>	<b>355 662</b>

## 6.2. Contribution patronale de 10%

Conformément à la modification du régime social des options de souscriptions d'actions et à l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les options consenties, une charge sociale de €. 15 168 a été comptabilisée.

La société a fait le choix de baser cette cotisation sur une assiette égale à 25 % de la valeur des actions à la date de décision d'attribution.

## 6.3. Evaluation du risque d'assujettissement aux cotisations sociales

Au 31 Décembre 2008, compte tenu du moyen du mois de décembre 2008 de €. 34,93 aucun risque d'assujettissement aux cotisations sociales patronales n'a été décelé dans l'éventualité d'une cession des actions dans le délai de 4 ans par l'ensemble des bénéficiaires des plans d'option de souscription et ce pour la totalité des actions attribuées.

## 7. Attribution d'actions gratuites

### 7.1. Synthèse des actions gratuites émises et attribuées

Date Assemblée Générale	Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nb actions gratuites attribuées
17 Mai 2006 <sup>(a)</sup>	14/06/2006	14/06/2008	2 ans	10 800
	29/11/2006	29/11/2008	2 ans	8 000
	12/02/2007	12/02/2009	2 ans	1 200
29 Mars 2007 <sup>(b)</sup>	16/10/2007	16/10/2009	2 ans	8 550
	29/07/2008	29/07/2010	2 ans	14 221
<b>Total</b>				<b>42 771</b>

<sup>(a)</sup> Attribution de 20 000 actions existantes ou à émettre

<sup>(b)</sup> Attribution de 60 000 actions existantes ou à émettre

La société livrera les actions gratuites aux bénéficiaires, soit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, soit en procédant à une augmentation de capital libérée par prélèvement sur un compte de réserve.

## 7.2. Contribution patronale de 10%

Une charge sociale complémentaire de €. 72 390 a été comptabilisée au titre de la modification du régime social des attributions d'actions gratuites et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les actions consenties. La société a fait le choix de baser cette cotisation sur la valeur des actions à la date de décision d'attribution (soit un cours de €. 72,39).

## 7.3. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

Dans l'hypothèse d'une livraison d'actions par augmentation de capital, l'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2008 est le suivant :

- Résultat net par action 2008 :	€.	5,43
- Résultat net par action 2008 théorique après attribution d'actions gratuites :	€.	5,40

## 8. Engagements financiers

### 8.1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention cadre d'ouverture de crédits pour un montant de €. 194 051 824,
- Autorisation d'un cautionnement personnel et solidaire au profit des filiales emprunteuses dans le cadre de la convention cadre de financement du groupe,
- Caution émise en faveur de la banque au titre du contrat de couverture de taux conclu le 28 Novembre 2002 avec la SCI NOWA cédé le 24 Mars 2006 à la SAS LOCAFIMO,
- Caution émise le 7 septembre 2006 en faveur de Calyon en garantie de toutes sommes dues au titre du contrat de couverture de taux conclu le 5 septembre 2006 entre Calyon et Locafimo dans la limite de €. 4 900 000,
- Conclusion de l'avenant n°1 RCF au contrat initial conclu avec The Royal Bank of Scotland le 15 juin 2006, afin :
  - de porter le montant maximum du crédit renouvelable (revolving) de €. 40 000 000 à €. 100 000 000,
  - d'étendre la date d'échéance finale au 31/03/2010,
  - de réitérer l'ensemble des déclarations et garanties et les étendre mutatis mutandis à l'avenant n°1.
- Nantissement au profit de la banque des parts des SCI suivantes :
  - Nowa,
  - Arman F02
  - Comète,
  - Berges de l'Ourcq,
  - Champigny Carnot,
  - Marceau Bezons,
  - Grenoble Pont d'Oxford,

Rueil National,  
Lyon Genlis,  
Jean Jaurès,  
Caen Colombelles,  
Etupes de l'Allan,

- Le 14 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de €. 4 000 000 consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.
- Le 16 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de €. 9 700 000 consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint Cloud, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.
- Conserver l'immeuble « Energy II », acquis le 20 décembre 2006, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conserver l'immeuble de Saint Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conserver l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Dans le cadre de la constitution de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel, la Société de la Tour Eiffel en tant que fondateur s'est engagée à verser un montant de €. 210 000. Le montant de cet engagement est réduit chaque année de €. 30 000 au titre du programme de versement pluriannuel. Le solde à verser au 31 décembre 2008 s'élève à €. 90 000.

## 8.2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

Indemnisation par le cédant de toute augmentation de passif ou de diminution d'actif des sociétés suivantes :	
SCI Nowa	10 000 000
SCI Malakoff Valette (ex Engel)	3 000 000
SCI Marceau Bezons	10 000 000
SCI Comète	1 869 231
SNC Awon Asset Management	400 000
SCI Sodeprom	1 200 000
<b>TOTAL</b>	<b>26 469 231</b>

- Dans le cadre de la signature de la promesse de vente de l'immeuble de Chartres, la banque Palatine a émis une garantie à première demande de remboursement en garantie du versement par la Société de la Tour Eiffel au promettant de l'indemnité d'immobilisation due par la Société de la Tour Eiffel. Cette indemnité d'immobilisation a été apportée en compte courant à la SAS LOCAFIMO dans le cadre de la substitution de cette société dans le bénéfice de la promesse de vente, substitution intervenue le 27 juin 2008,

- Le 9 janvier 2008, la banque Scalbert Dupont a émis une caution bancaire afin de garantir le paiement de toutes sommes dues par Lee Cooper France SAS au titre du bail de l'immeuble situé à Amiens.

- Le 4 mars 2008, dans le cadre du contrat de cession de parts (article 9) de la SCI Duranne Sud, le garant s'est engagé à garantir et indemniser la SCI Duranne Sud ou la Société de la Tour Eiffel ou la SCI du 153 avenue Jean Jaurès, d'une somme égale à tout préjudice ou toute perte financière.

## 9. Engagements réciproques

Les engagements réciproques sont les suivants :

Crédits consentis aux filiales non encore versés au titre de la convention cadre d'ouverture de crédits	24 175 700
Montant disponible au titre du contrat d'ouverture de crédit renouvelable	57 615 383
<b>TOTAL</b>	<b>81 791 083</b>

## 10. Financement des filiales

### 10.1. Convention de trésorerie

Les filiales de la Société de la Tour Eiffel ont adhéré à la convention de trésorerie signée le 2 Avril 2004 et à son avenant du 24 Juin 2004.

Le taux d'intérêt appliqué au sein du groupe est l'EURIBOR 3 Mois majoré de 25 points de base.

### 10.2. Prêts subordonnés

La Société de la Tour Eiffel, en qualité de prêteur, met à disposition de ses filiales des sommes sous la forme de convention de prêts subordonnés. Ces prêts sont consentis au taux d'intérêt de l'EURIBOR 3 Mois majoré de 100 points de base, pour une durée identique au contrat cadre d'ouverture de crédit, soit à échéance du 15 Juin 2013.

Le remboursement de ces prêts est subordonné à l'accord entre créanciers conformément à la convention cadre d'ouverture de crédits signée avec la banque.

## NOTES

## ACTIF

## A. IMMOBILISATIONS

Euros

Cadre A	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 373		6 410
<b>Total I</b>	<b>3 373</b>		<b>6 410</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	3 019 345		7 947 351
Constructions sur sol propre	5 607 356		13 703 205
Matériel de bureau et informatique, mobilier	10 243		4 273
Immobilisations corporelles en cours	1 185 696		
<b>Total II</b>	<b>9 822 640</b>		<b>21 654 829</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	260 641 435		718 510
Créances rattachées à des participations	78 914 326		9 652 354
Autres immobilisations financières	1 861 691		
<b>Total III</b>	<b>341 417 452</b>		<b>10 370 864</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>351 243 465</b>		<b>32 032 103</b>

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			9 784	9 784
<b>Total I</b>			<b>9 784</b>	<b>9 784</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains			10 966 696	10 966 696
Constructions sur sol propre		31 663	19 278 898	19 278 898
Matériel de bureau et informatique, mobilier			14 516	14 516
Immobilisations corporelles en cours	1 185 696			
<b>Total II</b>	<b>1 185 696</b>	<b>31 663</b>	<b>30 260 110</b>	<b>30 260 110</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations		13 407	261 346 538	261 346 538
Créances rattachées à des participations		29 675 027	58 891 653	58 891 653
Autres immobilisations financières		1 861 691		
<b>Total III</b>		<b>31 550 125</b>	<b>320 238 191</b>	<b>320 238 191</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II + III)</b>	<b>1 185 696</b>	<b>31 581 788</b>	<b>350 508 085</b>	<b>350 508 085</b>

**B. ETAT DES CREANCES**

ETAT DES CREANCES	Euros		
	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	58 891 653	8 759 492	50 132 161
Autres immobilisations financières			
<b>De l'actif circulant</b>			
Autres créances clients	2 369 162	2 369 162	
Personnel et comptes rattachés	6 500	6 500	
Impôts sur les bénéfices	90 000	90 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	488 250	488 250	
Groupe et associés	43 228 424	43 228 424	
Débiteurs divers	14 712	14 712	
Charges constatées d'avance	634 759	634 759	
<b>Total</b>	<b>105 723 461</b>	<b>55 591 300</b>	<b>50 132 161</b>

**C. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR**

	Euros	
	31/12/2008	31/12/2007
Créances rattachées à des participations	608 396	1 111 065
Créances clients et comptes rattachés	1 114 437	2 749 952
Autres créances	1 062 477	706 250
Valeurs mobilières de placement	13 767	
Disponibilités	153 028	80 181
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 952 104</b>	<b>4 647 449</b>

**D. DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE**

	<b>Euros</b>	
	31/12/2008	31/12/2007
CCA DIVERSES	47 677	19 628
CCA RELATIONS PUBLIQUES	43 698	25 309
CCA PRIMES CAP	543 383	684 311
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>634 759</b>	<b>729 249</b>

**E. DETAIL DES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES**

	<b>Euros</b>	
	31/12/2008	31/12/2007
FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT	292 087	288 877
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>292 087</b>	<b>288 877</b>

**F. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIERES**

(C. com. Art. L 232-7 et L 232-8)

**TITRES DE PARTICIPATIONS**

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

**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT****Actions propres**

Au 31 Décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel détient 11 265 actions propres pour un montant brut de €. 415 725 au titre du contrat de liquidité.

Au 31 Décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel détient 96 093 actions propres pour un montant brut de €. 8 206 859 au titre du programme de rachat d'actions.

A la clôture, 9 750 de ces actions sont destinés à couvrir les actions gratuites attribuées lors des conseils du 12 février 2007 et 16 octobre 2007. Ils représentent une valeur de €. 2 595 479.

**Autres titres**

Au cours du mois de décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel a ouvert auprès de la Société Générale trois comptes à terme dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montants	Date de blocage	Date d'échéance
5 000 000	19/12/2008	19/03/2009
5 000 000	19/12/2008	19/02/2009
4 000 000	19/12/2008	19/01/2009

Ces comptes sont productifs d'intérêts.

**G. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Euros Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	261 346 538		
Créances rattachées à des participations	58 891 653		
<b>Total Immobilisations</b>	<b>320 238 191</b>		
<b>Créances</b>			
Créances clients et comptes rattachés	1 904 518		
Autres créances	43 229 357		
<b>Total Créances</b>	<b>45 133 875</b>		

## H. Tableau des filiales et participations au 31/12/08

Informations financières	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des Titres détenus		Prêts et avances consenties par la société non encore remboursés
				BRUTE	NETTE	
<b>Filiales</b>						
<b>Participations</b>						
<b>I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>						
<b>1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>						
SCI JEAN JAURES	152	(1 033 194)	99,00	5 106 124	5 106 124	922 862
SCI NOWA	5 293 090	(1 488 793)	99,99	14 526 401	14 526 401	9 001 985
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000	(124 798)	99,00	990	990	5 202 714
SCI COMETE	1 000	(812 164)	99,00	16 375 070	16 375 070	746 571
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000	(384 956)	99,00	990	990	11 486 239
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000	(17 193)	99,00	990	990	6 082 029
SCI LYON GENLIS	1 000	(97 627)	99,00	990	990	3 157 999
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000	(538 502)	99,00	990	990	10 075 993
SCI MASSY CAMPUS 2	1 000	(15 514 128)	99,00	990	990	4 065 373
SCI ARMAN F02	11 192 100	5 476 118	99,99	20 254 699	20 254 699	13 892 684
SCI MALAKOFF VALETTE	1 000	214 576	100,00	4 863 978	4 863 978	1 133 042
SCI MARCEAU BEZONS	10 000	173 184	99,90	1 003 944	1 003 944	842 681
SAS LOCAFIMO	3 780 150	3 045 372	100,00	180 983 743	180 983 743	59 181
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000	220 716	99,00	990	990	3 834 261
SCI RUEIL NATIONAL	1 000	1 276 553	99,00	990	990	14 049 345
SNC AWON ASSET MANAGMT	150 000	(435 570)	99,99	4 112 548	4 112 548	1 462 449
SCI SODEPROM	15 000	187 361	99,90	13 393 601	13 393 601	16 100 825
SCI DURANNE	1 000	44 689	99,00	718 500	718 500	1 890 326
<b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b>						
<b>II – Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>						
<b>1 – Filiales :</b>						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
<b>2 - Participations :</b>						
a) françaises (ensemble)	1 000	590	1,00	10	10	
b) étrangères (ensemble)						

## (Suite) Tableau des filiales et participations au 31/12/08

Informations financières Filiales Participations	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	OBSERVATIONS
<b>I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>					
<b>1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>					
SCI JEAN JAURES	13 632 999	1 985 835	1 033 194	574 429	
SCI NOWA	61 417 478	11 800 238	3 250 277	4 620 441	
SCI BERGES DE L'OURCQ	8 433 394	1 381 169	124 798	63 889	
SCI COMETE	25 964 043	4 530 827	1 566 276	1 554 464	
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 924 691	3 205 024	488 486	661 011	
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 938 307	1 731 635	17 193	19 036	
SCI LYON GENLIS	3 675 989	468 742	97 627	466 949	
SCI CAEN COLOMBELLES	23 550 221	3 701 950	538 502	440 871	
SCI MASSY CAMPUS 2		1 838 592	19 620 565	15 718 701	
SCI ARMAN F02	2 000 000	5 892 004	259 718	1 235 199	
SCI MALAKOFF VALETTE	6 262 508	1 253 435	485 407	512 728	
SCI MARCEAU BEZONS	4 685 123	642 102	(173 184)	68 779	
SAS LOCAFIMO	4 900 000	36 161 820	(12 211 540)	10 881 431	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	7 431 878	964 371	(220 716)		
SCI RUEIL NATIONAL	23 188 827	216 065	(1 276 553)		
SNC AWON ASSET MANAGMT		4 585 095	435 570	654 757	
SCI SODEPROM			(187 117)	160 543	
SCI DURANNE	2 938 501		(44 689)		
<b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b>					
<b>II – Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>					
<b>1 – Filiales :</b>					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					
<b>2 - Participations :</b>					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					
			(590)		

## PASSIF

## I. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 24-12)

Euros

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
ACTIONS ORDINAIRES	48	5 193 003			5 193 003

## J. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

Euros

	Montant au début de l'exercice	Augmentation Dotations exercice	Diminutions : Reprises ex.		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
<b>Provisions pour charges</b>					
Provisions pour charges		969 695			969 695
<b>Total I</b>		<b>969 695</b>			<b>969 695</b>
<b>Dépréciations</b>					
Autres dépréciations	552 089	4 157 934	466 581		4 243 442
<b>Total II</b>	<b>552 089</b>	<b>4 157 934</b>	<b>466 581</b>		<b>4 243 442</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>	<b>552 089</b>	<b>5 127 629</b>	<b>466 581</b>		<b>5 213 137</b>
- d'exploitation					
Dont dotations et reprises : - financières		4 157 934	466 581		
- exceptionnelles		969 695			

## K. ETATS DES DETTES

Euros

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	711	711		
- à plus d'un an à l'origine	86 786 831	1 097 180	74 170 113	11 519 538
Emprunts et dettes financières diverses	294 066	294 066		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 578 485	2 578 485		
Personnel et comptes rattachés	6 500	6 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	181 340	181 340		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	357 899	357 899		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	11 956	11 956		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	484 502	484 502		
Groupe et associés	16 869 456	16 869 456		
Autres dettes	275 378	275 378		
Produits constatés d'avance	388 498	388 498		
<b>Total</b>	<b>108 235 622</b>	<b>22 545 971</b>	<b>74 170 113</b>	<b>11 519 538</b>

## L. DETAIL DES CHARGES A PAYER

	Euros	
	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	791 767	2 550
Emprunts et dettes financières divers	426 781	975 617
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 411 966	1 884 515
Dettes fiscales et sociales	115 118	201 755
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	269 289	
Autres dettes	108 764	101 005
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 123 685</b>	<b>3 165 441</b>

## M. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes financières divers	16 729 456		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 621 526		
Autres dettes	76 480		
<b>Total Dettes</b>	<b>18 427 462</b>		

## N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euros)

	Capital	Primes	Réserve Légale	Réserves	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
<i>Au 31/12/2006</i>	249 132 144	42 570 647	742 807	518 802	38 977	36 403 314	-18 944 424	310 462 268
<i>AGM du 29 mars 2007</i>								
Affectation résultat			1 820 166		- 38 977	- 36 403 314	34 622 125	
Mise en paiement solde dvdes 2006							-12 975 632	-12 975 632
Solde de bénéfice distribuable					2 702 069		- 2 702 069	
<i>CA du 26/07/07</i>								
Acpte dividendes 2007							-15 454 962	-15 454 962
<i>Levée des stocks options en 2007</i>								
Augm. numéraire	132 000							132 000
Prime d'émission		85 220						85 220
<i>Ajustement des frais aug capital relatifs à 2006</i>		- 2 940						- 2 940
<i>Résultat 2007</i>						31 576 159		31 576 159
<i>Au 31/12/2007</i>	249 264 144	42 652 927	2 562 973	518 802	2 702 069	31 576 159	-15 454 962	313 822 113
<i>AGM du 27 mars 2008</i>								
Affectation résultat			1 578 808		-1 043 320	-31 576 159	32 692 720	1 652 049
Mise en paiement solde dvdes 2007							-15 579 009	-15 579 009
Solde de bénéfice distribuable					334 530		-1 658 749	-1 324 219
<i>CA du 29/07/08</i>								
Acpte dividendes 2008							-17 820 390	-17 820 390
<i>Résultat 2008</i>						28 180 742		28 180 742
<i>Au 31/12/2008</i>	249 264 144	42 652 927	4 141 781	518 802	1 993 279	28 180 742	-17 820 390	308 931 286

**O. SYNTHÈSE DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (En Euros)****O.1. CAP**

Période	Taux	Notionnel
01/08/2006 au 07/06/2013	4.5 %	19 605 652
02/05/2007 au 07/06/2013	4.5 %	16 633 880
01/08/2006 au 07/06/2009	4.5 %	17 000 000

**O.2. SWAP**

Période	Taux	Notionnel
01/08/2006 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.1 %	58 816 957
01/05/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.1875 %	49 901 641
01/11/2007 au 01/05/2010	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.78 %	31 800 000
01/02/2008 au 16/01/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.36 %	9 607 850

**P. DETAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE**

	<b>Euros</b>	
	31/12/2008	31/12/2007
Produits d'exploitation	388 498	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>388 498</b>	<b>0</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### Q. CHIFFRE D'AFFAIRES

Un contrat de refacturation a été signé entre La Société de la Tour Eiffel et ses filiales afin de préciser et confirmer les conditions de refacturation aux filiales des coûts supportés par La Société de la Tour Eiffel (frais de direction payés au titre de fonctions techniques, frais de financement ou refinancement,...).

Le chiffre d'affaires de La Société de la Tour Eiffel est principalement composé de la refacturation aux filiales du Groupe des services rendus en matière d'immobilier, d'administration, d'asset management, de financement et de conseil et accessoirement des loyers et des charges refacturées aux locataires des immeubles « Energy II », Saint Cloud et Amiens.

### R. AMORTISSEMENTS

Euros

Cadre A SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties / Reprises	Valeur en fin d'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions sur sol propre	169 670	540 040	2 867	706 843
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 334	2 630	2 867	4 964
<b>Total</b>	<b>172 004</b>	<b>542 670</b>	<b>2 867</b>	<b>711 807</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>172 004</b>	<b>542 670</b>	<b>2 867</b>	<b>711 807</b>
Cadre B MOUVEMENTS DES CHARGES A REPARTIR S/ PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amort.	Montant net fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	288 877	124 275	121 065	292 087

### S. TRANSFERTS DE CHARGES

Au cours de l'exercice 2008, €. 124 275 correspondant à des frais d'émission des emprunts ont fait l'objet d'un transfert en charges d'exploitation.

Les transferts de charges financières correspondent à l'incorporation en immobilisations des intérêts liés aux emprunts afférents et des amortissements des charges à répartir pour un montant total de €. 75 551.

### T. PRODUCTION IMMOBILISEE

Au cours de l'exercice 2008, €. 773 651 correspondant à des frais d'acquisition d'actifs ont fait l'objet d'une incorporation au coût de l'immobilisation.

## **U. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Au titre de l'exercice 2008, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à € 307 192 au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

-

## AUTRES

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (En Euros)

	2008	2007
Résultat net	28 180 742	31 576 159
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissements et provisions	1 633 431	880 152
- Reprises sur amortissements et provisions	- 2 867	
+ Valeurs comptables nettes des actifs cédés	42 203	28 518
- Produits des cessions	-15	- 28 488
Variation du BFR	- 1 518 147	- 1 951 827
<b>Flux de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>31 371 640</b>	<b>30 504 515</b>
- Acquisition d'immobilisations corporelles	- 19 959 380	- 1 354 848
- Acquisition d'immobilisations financières	- 41 586 221	- 14 970 051
- Charges à répartir	- 124 275	- 306 811
+ Diminution des immobilisations financières	31 507 922	12 197 084
+ Produit de cessions des actifs	15	28 488
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 30161 938</b>	<b>- 4 406 138</b>
- Distribution de dividendes	- 33 064 869	- 28 437 317
+ Augmentation de capital		214 280
+ Augmentation des dettes financières	44 402 925	9 390 302
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>11 338 056</b>	<b>- 18 832 735</b>
- Trésorerie d'ouverture	8 645 051	1 379 409
+ Trésorerie de clôture	21 192 809	8 645 051
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>12 547 758</b>	<b>7 265 642</b>

La variation des comptes courants des filiales initialement inscrits au BFR est désormais présentée en opérations d'investissements.