

# Comptes consolidés

## SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| <b>1 - BILAN ACTIF</b>  | <b>98</b>  |
| <b>2 - BILAN PASSIF</b>   | <b>99</b>  |
| <b>3 - COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL</b>  | <b>100</b> |
| <b>4 - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>   | <b>101</b> |
| <b>5 - TABLEAU DE VARIATION<br/>DES CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>102</b> |
| <b>6 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>  | <b>103</b> |
| 6.1 - Informations générales  | 103        |
| 6.2 - Méthodes comptables   | 103        |
| 6.3 - Périmètre de consolidation  | 111        |
| 6.4 - Gestion des risques financiers  | 112        |
| 6.5 - Estimations et jugements comptables<br>déterminants                               | 114        |
| 6.6 - Notes sur le bilan, le compte de résultat<br>et le tableau des flux de trésorerie | 115        |
| <b>7 - RAPPORT DES COMMISSAIRES<br/>AUX COMPTES SUR LES COMPTES<br/>CONSOLIDÉS</b>      | <b>137</b> |

**1 – BILAN ACTIF**

| En milliers d'euros                          | Notes | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|-------|------------------|------------------|
|  |       | Net              | Net              |
| <b>Actifs non courants</b>                   |       |                  |                  |
| Immobilisations corporelles                  | 1     | 369              | 427              |
| Immeubles de placement                       | 2     | 1 004 809        | 1 036 567        |
| Écarts d'acquisition                         | 3     | -                | -                |
| Immobilisations incorporelles                | 4     | 764              | 1 510            |
| Actifs financiers                            | 5     | 3 093            | 5 242            |
| Impôt différé actif                          | 15    | 322              | 322              |
| <b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS (I)</b>     |       | <b>1 009 357</b> | <b>1 044 068</b> |
| <b>Actifs courants</b>                       |       |                  |                  |
| Clients et comptes rattachés                 | 7     | 22 327           | 25 941           |
| Autres créances et comptes de régularisation | 8     | 7 060            | 18 631           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie      | 9     | 9 192            | 20 892           |
| <b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS (II)</b>        |       | <b>38 579</b>    | <b>65 464</b>    |
| Actifs destinés à être cédés (III)           | 6     | 17 320           | 8 098            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III)</b>       |       | <b>1 065 256</b> | <b>1 117 630</b> |

## 2 – BILAN PASSIF

| En milliers d'euros                                   | Notes | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|-------|------------------|------------------|
| <b>Capitaux propres (part du Groupe)</b>              |       |                  |                  |
| Capital   | 10    | 27 961           | 27 165           |
| Primes liées au capital                               | 10    | 34 478           | 35 898           |
| Réserve légale  |       | 2 717            | 5 551            |
| Réserves consolidées                                  |       | 265 787          | 337 095          |
| Résultat consolidé de l'exercice                      |       | 42 487           | (60 116)         |
| <b>Capitaux propres (part du Groupe) (A)</b>          |       | <b>373 430</b>   | <b>345 593</b>   |
| <b>Intérêts minoritaires (B)</b>                      | 11    | -                | -                |
| <b>CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)</b>                 |       | <b>373 430</b>   | <b>345 593</b>   |
| <b>Passifs non courants</b>                           |       |                  |                  |
| Emprunts à long terme                                 | 12    | 560 563          | 591 312          |
| Autres passifs financiers                             | 12    | 23 008           | 28 331           |
| Provisions à long terme                               | 13    | 233              | 158              |
| Dettes fiscales                                       | 14    | -                | -                |
| Impôt différé passif                                  | 15    | -                | -                |
| Autres passifs long terme                             | 16    | 327              | 300              |
| <b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS (II)</b>            |       | <b>584 131</b>   | <b>620 101</b>   |
| <b>Passifs courants</b>                               |       |                  |                  |
| Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) | 12    | 69 710           | 87 332           |
| Autres passifs financiers                             | 12    | 1 824            | 2 408            |
| Provisions (part à moins d'un an)                     | 13    | -                | -                |
| Dettes fiscales et sociales                           | 14    | 8 448            | 12 337           |
| Dettes fournisseurs et autres dettes                  | 16    | 27 713           | 49 859           |
| <b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS (III)</b>               |       | <b>107 695</b>   | <b>151 936</b>   |
| <b>TOTAL DU PASSIF (I + II + III)</b>                 |       | <b>1 065 256</b> | <b>1 117 630</b> |

### 3 – COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

| En milliers d'euros   | Notes | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires  | 17    | 85 752           | 95 466           |
| Achats consommés  | 18    | (387)            | (55)             |
| Charges de personnel  | 19    | (3 852)          | (4 365)          |
| Charges externes  | 19    | (15 998)         | (22 469)         |
| Impôts et taxes   | 19    | (8 983)          | (9 299)          |
| Dotations nettes aux amortissements                           | 20    | (824)            | (860)            |
| Dotations nettes aux provisions                               | 20    | (395)            | 2 776            |
| Solde net des ajustements de valeur                           | 21    | 8 052            | (88 059)         |
| Autres produits et charges d'exploitation                     | 22    | (926)            | (1 491)          |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                          |       | <b>62 439</b>    | <b>(28 356)</b>  |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie           |       | 61               | 1 100            |
| Coût de l'endettement financier brut                          |       | (24 818)         | (26 464)         |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                    | 23    | <b>(24 757)</b>  | <b>(25 364)</b>  |
| Autres produits et charges financiers                         | 24    | 5 071            | (6 586)          |
| Impôts sur les résultats                                      | 25    | (266)            | (338)            |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   |       | <b>42 487</b>    | <b>(60 644)</b>  |
| Intérêts minoritaires   |       | -                | (528)            |
| <b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>                          |       | <b>42 487</b>    | <b>(60 116)</b>  |
| Résultat par action   | 26    | 7,90             | (11,51)          |
| Résultat dilué par action                                     | 26    | 7,88             | (11,49)          |
| <b>Résultat net</b>   |       | <b>42 487</b>    | <b>(60 644)</b>  |
| Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres |       | -                | -                |
| <b>Résultat global</b>  |       | <b>42 487</b>    | <b>(60 644)</b>  |
| Dont : - part du Groupe                                       |       | 42 487           | (60 116)         |
| - part des intérêts minoritaires                              |       | -                | (528)            |

## 4 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

| En milliers d'euros  | 31 décembre 2009 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>  |                  |                  |
| Résultat net consolidé   | 42 487           | (60 644)         |
| <i>Retraitement :</i>  |                  |                  |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                                      | 900              | 397              |
| Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement                         | (8 052)          | 88 059           |
| Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs              | (4 929)          | 6 938            |
| Plus ou moins-value de cession   | 1 686            | 429              |
| <b>= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b> | <b>32 092</b>    | <b>35 179</b>    |
| Charge d'impôt   | 265              | 338              |
| Coût de l'endettement financier net  | 24 757           | 25 364           |
| <b>= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b> | <b>57 114</b>    | <b>60 881</b>    |
| Impôts versés  | (1 647)          | (8 536)          |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité                             | 4 670            | 1 329            |
| <b>= Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>                                 | <b>60 137</b>    | <b>53 674</b>    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                         |                  |                  |
| Acquisitions d'immobilisations   |                  |                  |
| <i>Incorporelles et corporelles</i>  | (37 402)         | (64 090)         |
| <i>Financières</i>   | -                | -                |
| Cessions d'immobilisations   | 51 878           | 52 953           |
| Variation des prêts et créances financières consentis                                  | 2 827            | (3 323)          |
| Incidence des variations de périmètre  | -                | (1)              |
| <b>= Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                   | <b>17 303</b>    | <b>(14 461)</b>  |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>                           |                  |                  |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                                  | (14 657)         | (18 321)         |
| Dividendes versés aux minoritaires   | -                | -                |
| Augmentation de capital  | -                | 5 122            |
| Augmentation des actions propres   | (68)             | (53)             |
| Émissions d'emprunts   | 84 600           | 38 434           |
| Remboursements d'emprunts  | (133 862)        | (44 848)         |
| Intérêts financiers nets versés  | (25 122)         | (26 886)         |
| Variations des dettes financières diverses   | -                | -                |
| <b>= Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                     | <b>(89 109)</b>  | <b>(46 552)</b>  |
| <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>   | <b>(11 669)</b>  | <b>(7 339)</b>   |
| Trésorerie d'ouverture   | 20 858           | 28 197           |
| Trésorerie de clôture  | 9 189            | 20 858           |
| Variation de trésorerie  | (11 669)         | (7 339)          |

## 5 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En milliers d'euros            | Capital        | Primes        | Réserve légale | Réserves consolidées | Résultat de l'exercice | Total part Groupe | Intérêts mino. | Total Capitaux propres |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| <b>SITUATION AU 31/12/2008</b> | <b>249 264</b> | <b>42 653</b> | <b>4 142</b>   | <b>139 002</b>       | <b>(16 748)</b>        | <b>418 313</b>    | <b>362</b>     | <b>418 675</b>         |
| Affectation résultat           | -              | -             | 1 409          | (18 157)             | 16 748                 | -                 | -              | -                      |
| Dividendes versés              | -              | (10 677)      | -              | (7 643)              | -                      | (18 320)          | -              | (18 320)               |
| Augmentation de capital        | 1 200          | 3 922         | -              | -                    | -                      | 5 122             | -              | 5 122                  |
| Réduction de capital           | (223 299)      | -             | -              | 223 299              | -                      | -                 | -              | -                      |
| Résultat de la période         | -              | -             | -              | -                    | (60 116)               | (60 116)          | (528)          | (60 644)               |
| Bon de souscription d'actions  | -              | -             | -              | -                    | -                      | -                 | -              | -                      |
| Plans stock-options            | -              | -             | -              | 646                  | -                      | 646               | -              | 646                    |
| Autres mouvements              | -              | -             | -              | -                    | -                      | -                 | 166            | 166                    |
| Rachat d'actions propres       | -              | -             | -              | (52)                 | -                      | (52)              | -              | (52)                   |
| <b>SITUATION AU 31/12/2009</b> | <b>27 165</b>  | <b>35 898</b> | <b>5 551</b>   | <b>337 095</b>       | <b>(60 116)</b>        | <b>345 593</b>    | <b>-</b>       | <b>345 593</b>         |
| Affectation résultat           | -              | -             | -              | (60 116)             | 60 116                 | -                 | -              | -                      |
| Dividendes versés              | -              | (7 319)       | (2 834)        | (11 199)             | -                      | (21 352)          | -              | (21 352)               |
| Augmentation de capital        | 796            | 5 899         | -              | -                    | -                      | 6 695             | -              | 6 695                  |
| Réduction de capital           | -              | -             | -              | -                    | -                      | -                 | -              | -                      |
| Résultat de la période         | -              | -             | -              | -                    | 42 487                 | 42 487            | -              | 42 487                 |
| Bon de souscription d'actions  | -              | -             | -              | -                    | -                      | -                 | -              | -                      |
| Plans stock-options            | -              | -             | -              | 75                   | -                      | 75                | -              | 76                     |
| Autres mouvements              | -              | -             | -              | -                    | -                      | -                 | -              | -                      |
| Rachat d'actions propres       | -              | -             | -              | (68)                 | -                      | (68)              | -              | (68)                   |
| <b>SITUATION AU 31/12/2010</b> | <b>27 961</b>  | <b>34 478</b> | <b>2 717</b>   | <b>265 787</b>       | <b>42 487</b>          | <b>373 430</b>    | <b>-</b>       | <b>373 430</b>         |

## 6 – ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 6.1 – Informations générales

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

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

Les actions de la Société de la Tour Eiffel sont cotées sur NYSE Euronext Paris (compartiment B).

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2010 ont été arrêtés le 2 mars 2011 par le Conseil d'administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

### 6.2 – Méthodes comptables

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

#### 6.2.1 – BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables de la Société. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives en regard des états financiers consolidés sont exposés au paragraphe 5.

Les normes et interprétations d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2010 sont les suivantes :

- Annual improvement 2009 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en avril 2009 ;

- Amendement à IFRS 2 « Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe » ;
- IFRS 3 R et IAS 27 révisées « Regroupements d'entreprises », applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union européenne le 3 juin 2009 ;
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2009 ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs par les clients ».

Ces nouvelles normes et interprétations n'ont pas d'effet sur les comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes ont été publiés mais ne sont pas applicables au 31 décembre 2010 et n'ont pas été adoptés par anticipation :

- Annual improvements 2010 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010 ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées » ;
- Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription » ;
- Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction d'une dette financière par émission d'actions », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010 ;
- Amendement d'IFRS 8 consécutif à la norme IAS 24 révisée, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 19 juillet 2010 ;
- Amendement d'IFRS 1 consécutif à l'interprétation IFRIC 19 Extinction de passifs financiers par la remise d'instruments de capitaux propres, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 23 juillet 2010 ;

- Amendement d'IFRIC 14 relatif aux paiements d'avance d'exigences de financement minimal, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 19 juillet 2010 ;
- Amendement d'IFRS 1 relatif à l'exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 30 juin 2010.

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

Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

## 6.2.2 – MÉTHODE DE CONSOLIDATION

### Filiales

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

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

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

## 6.2.3 – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'ACTIFS

### 6.2.3.1 – Regroupement d'entreprises

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

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

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

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur.

Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

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

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

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

Cette revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu.

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

En conséquence, l'application de la norme IAS 36 conduit à constater intégralement en charge les écarts d'acquisition dès l'exercice d'acquisition ; dans le cas présent la dépréciation est constatée dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

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

#### 6.2.3.2 – Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

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

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

#### 6.2.4 – INFORMATIONS SECTORIELLES

Le reporting de gestion du Groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8. Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter les immeubles en un seul secteur.

#### 6.2.5 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau et informatique : 3 ans
- Installations, agencements, aménagements : 10 ans

#### 6.2.6 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

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

- BNP Paribas Real Estate Valuation
- Savills
- Cushman & Wakefield Expertise
- Ad Valorem Expertises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.7 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

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

### 6.2.8 – ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

Pour le Groupe cela concerne la valorisation des Cap et Swap.

### **Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées**

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

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

#### **6.2.9 – CLIENTS, COMPTES RATTACHÉS**

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

#### **6.2.10 – TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

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

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

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

#### **6.2.11 – ACTIFS NON COURANTS ET GROUPES D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS**

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

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

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

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

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

#### **6.2.12 – CAPITAUX PROPRES**

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

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la Société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

#### **6.2.13 – EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS**

##### **Emprunts**

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

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

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

### Instruments de couverture

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

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

### Autres passifs financiers

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

Ces passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

#### 6.2.14 – PROVISIONS

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

#### 6.2.15 – AVANTAGES SOCIAUX

##### Engagements de retraite

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

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2010 est de 23 personnes, dont 22 personnes au sein de la société Tour Eiffel Asset Management et 1 personne au sein de la Société de la Tour Eiffel.

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

Au 31 décembre 2010, le Groupe a réalisé la valorisation du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 4,68 %),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE 2009),
- de rotation du personnel,
- d'augmentation des salaires de 3,92 %,
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 133 K€.

### Paielements fondés sur des actions

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

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

À chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables.

Les sommes perçues, lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes « capital social » (valeur nominale) et « prime d'émission, nettes des coûts de transaction directement attribuables ».

#### 6.2.16 – DETTES AVEC DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

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

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

## 6.2.17 – IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

### Régime fiscal du Groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2004.

### Imposition différée

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

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

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

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

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

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

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

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

### Aménagement du régime SIIC

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

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

Sur la base de l'actionnariat au 31 décembre 2010, la Société ne devrait pas être amenée à acquitter de prélèvement sur ses distributions.

## 6.2.18 – RECONNAISSANCE DES PRODUITS

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

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

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

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

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

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

#### **6.2.19 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS**

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

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

#### **6.2.20 – CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT**

Dans ces contrats de location-financement, le Groupe (bailleur) a transféré au preneur les risques et avantages liés à l'actif ; le bailleur conserve le droit de créance que lui confère le financement consenti au preneur.

Le bailleur comptabilise sa créance pour un montant égal à la somme des paiements minimaux de la location-financement.

Les règlements sont ventilés entre le remboursement de la créance et les produits financiers.

Les informations sur les règlements futurs ne sont pas communiquées en raison de leur caractère immatériel.

#### **6.2.21 – DISTRIBUTION DE DIVIDENDES**

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

## 6.3 – Périmètre de consolidation

### 6.3.1 – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

| Sociétés                                 | Siren       | Méthode de consolidation | % d'intérêt<br>Déc. 2010 | % d'intérêt<br>Déc. 2009 | Date d'entrée<br>dans le périmètre |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL             | 572 182 269 | Société Mère             | 100                      | 100                      |                                    |
| SCI DU 153 AVENUE JEAN-JAURÈS            | 419 127 287 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2003                      |
| SCI NOWA                                 | 443 080 379 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Avril 2004                         |
| SCI MARCEAU BEZONS                       | 429 665 672 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Juin 2004                          |
| SCI ARMAN FO2                            | 444 978 076 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Avril 2004                         |
| SCI DES BERGES DE L'OURCQ                | 478 726 565 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Septembre 2004                     |
| SCI CHAMPIGNY CARNOT                     | 479 586 893 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Novembre 2004                      |
| SCI COMÈTE                               | 479 576 761 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2004                      |
| SCI LYON GENLIS                          | 480 351 576 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Janvier 2005                       |
| SCI ÉTUPES DE L'ALLAN                    | 480 601 038 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Janvier 2005                       |
| SCI CAEN COLOMBELLES                     | 482 598 133 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Mai 2005                           |
| SCI MALAKOFF VALETTE                     | 552 138 448 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Mai 2004                           |
| SAS LOCAFIMO <sup>(1)</sup>              | 692 031 149 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2005                      |
| SCI LA RIVIÈRE GIRAUDIÈRE <sup>(1)</sup> | 388 323 909 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2005                      |
| SCI BOTARDIÈRE <sup>(1)</sup>            | 397 968 207 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2005                      |
| SCI PARIS CHARONNE <sup>(1)</sup>        | 403 104 458 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2005                      |
| TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT             | 380 757 807 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Mai 2006                           |
| SCI DE BROU                              | 351 819 966 | I.G.**                   | 100                      | 100                      | Juin 2006                          |
| SCI COGOLIN GAOU                         | 442 525 382 | I.G.**                   | 100                      | 100                      | Juin 2006                          |
| SCI DE LA CRAU                           | 447 913 278 | I.G.**                   | 100                      | 100                      | Juin 2006                          |
| SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD               | 490 034 063 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Mai 2006                           |
| SCI RUEIL NATIONAL                       | 489 900 498 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Mai 2006                           |
| SCI PORTE DES LILAS                      | 490 989 803 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Juillet 2006                       |
| SCI VÉLIZY TOPAZ                         | 328 223 706 | I.G.**                   | 100                      | 100                      | Décembre 2006                      |
| SCI DURANNE SUD                          | 498 033 869 | TUP 28/06/10             | -                        | 100                      | Mars 2008                          |
| SCI ARMAN AMPÈRE                         | 509 498 523 | I.G.*                    | 100                      | 100                      | Décembre 2008                      |

(1) Sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo.

\* : Intégration Globale.

\*\* : acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs conformément au paragraphe 2.6.2.

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

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

### 6.3.2 – VARIATION DE PÉRIMÈTRE

#### Sorties de périmètre

Transmission Universelle de Patrimoine :

La SCI Duranne Sud a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la Société de la Tour Eiffel en date du 28 juin 2010.

## 6.4 – Gestion des risques financiers

### Risques de marché

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

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

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

Au 31 décembre 2010, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 627,7 M€, composée de 373,9 M€ à taux fixe (dont 318 M€ couverts par des Swap) et 245,2 M€ à taux variable, totalement couvert par des contrats de Cap. Ainsi, au 31 décembre 2010, la dette est couverte à 99 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2010, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 2,5 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle).

*A contrario*, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 2,5 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent.

### Risques sur actions autodétenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 20 mai 2010, la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenue au 31 décembre 2010, soit 96 041 titres, la sensibilité du résultat à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,6 M€.

### Risque de contrepartie

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

### Risque de change

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

### Risque de liquidité

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

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

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

défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat-cadre.

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

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

Ratio ICR : couverture des frais financiers du 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et des projections de frais financiers sur les trois trimestres suivants par les loyers nets du 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et ceux projetés sur les trois trimestres suivants.

## FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 31/12/2010

| En M€  | Dette bancaire consolidée au 31/12/2010 | Covenants bancaires |             | Derniers ratios publiés |       | Échéance   |
|--|---|---------------------|-------------|-------------------------|-------|------------|
|  |   | LTV maximum         | ICR minimum | LTV                     | ICR   |            |
| RBS / AXA / Calyon / Crédit Foncier              | 126,4                                   | 75,0 %              | 170 %       | 54,3 %                  | 305 % | 15/06/2013 |
| Calyon   | 36,3                                    | 80,0 %              | 125 %       | 43 %                    | 197 % | 15/04/2011 |
| Société Générale (50 %)<br>Crédit Foncier (50 %) | 54,6                                    | 65 %                | 110 %       | 55,4 %                  | 218 % | 28/03/2017 |
| Société Générale                                 | 12,8                                    | NA                  | NA          | NA                      | NA    | 14/01/2015 |
| PBB (ex HRE)                                     | 374,7                                   | 72,5 %              | 140 %       | 66,7 %                  | 313 % | 30/06/2013 |
| Natixis  | 22,9                                    | 75,5 %              | 225 %       | 62,5 %                  | 285 % | 31/03/2011 |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>627,7</b>                            |                     |             |                         |       |            |

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2010 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

## 6.5 – Estimations et jugements comptables déterminants

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

### ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES COMPTABLES DÉTERMINANTES

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

#### Évaluation des immeubles

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

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

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

#### Évaluation des actifs incorporels

Le contrat liant la Société Tour Eiffel Asset Management et la Société de la Tour Eiffel fait l'objet d'un test annuel de dépréciation.

#### Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

### NOTE 1 : ACTIFS CORPORELS

#### VARIATION PAR NATURE

| (En K€)                          | Bien immobilier en cours de construction | Mobilier, mat. informatique | Total      |
|----------------------------------|--|-----------------------------|------------|
| <b>Exercice clos le 31/12/09</b> |  |                             |            |
| Solde net à l'ouverture          | 8 261                                    | 510                         | 8 771      |
| Variation de périmètre           | -  | -                           | -          |
| Acquisitions                     | -  | 10                          | 10         |
| Cessions                         | -  | -                           | -          |
| Reclassement <sup>(1)</sup>      | (8 261)                                  | (13)                        | (8 274)    |
| Autres mouvements                | -  | -                           | -          |
| Amortissement                    | -  | (80)                        | (80)       |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b>    | -  | <b>427</b>                  | <b>427</b> |
| <b>Au 31/12/09</b>               |  |                             |            |
| Brut                             | -  | 865                         | 865        |
| Amortissement cumulé             | -  | (438)                       | (438)      |
| <b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b>    | -  | <b>427</b>                  | <b>427</b> |
| <b>Exercice clos le 31/12/10</b> |  |                             |            |
| Solde net à l'ouverture          | -  | 427                         | 427        |
| Variation de périmètre           | -  | -                           | -          |
| Acquisitions                     | -  | 13                          | 13         |
| Cessions                         | -  | -                           | -          |
| Reclassement                     | -  | -                           | -          |
| Autres mouvements                | -  | -                           | -          |
| Amortissement                    | -  | (71)                        | (71)       |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b>    | -  | <b>369</b>                  | <b>369</b> |
| <b>Au 31/12/10</b>               |  |                             |            |
| Brut                             | -  | 817                         | 817        |
| Amortissement cumulé             | -  | (448)                       | (448)      |
| <b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b>    | -  | <b>369</b>                  | <b>369</b> |

**NOTE 2 : IMMEUBLES DE PLACEMENT****VARIATION PAR NATURE**

| (En K€)   | Immeubles<br>de placement |
|---|---------------------------|
| <b>Clôture au 31/12/2009</b>                                |                           |
| Solde net à l'ouverture                                     | 1 077 158                 |
| Acquisitions et constructions                               | 66 743                    |
| Dépenses sur immeubles achevés                              | 7 773                     |
| Cessions  | (30 714)                  |
| Reclassement  | 8 261                     |
| Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés | (4 498)                   |
| Variation de périmètre                                      |                           |
| Autres mouvements   | (97)                      |
| Effet juste valeur (résultat)                               | (88 059)                  |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b>                               | <b>1 036 567</b>          |
| <b>Clôture au 31/12/2010</b>                                |                           |
| Solde net à l'ouverture                                     | 1 036 567                 |
| Acquisitions et constructions                               | 18 953                    |
| Dépenses sur immeubles achevés                              | 3 487                     |
| Cessions <sup>(1)</sup>                                     | (47 100)                  |
| Reclassement  | -                         |
| Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés | (14 685)                  |
| Variation de périmètre                                      | -                         |
| Autres mouvements <sup>(2)</sup>                            | (465)                     |
| Effet juste valeur (résultat)                               | 8 052                     |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b>                               | <b>1 004 809</b>          |

(1) Les cessions ont été les suivantes :

- 5 300 K€ : immeuble de la SCI Lyon Genlis cédé le 2 avril,
- 24 890 K€ : immeuble Champs-sur-Marne East Side de la SCI Nowa cédé le 2 juillet,
- 15 460 K€ : immeuble de la SCI Malakoff Valette cédé le 5 octobre,
- 1 450 K€ : bâtiments 14 et 19 du Parc des Tanneries (Strasbourg) de la SAS Locafimo cédés le 10 décembre.

(2) Les autres mouvements correspondent à des projets de construction qui ont été abandonnés et reclassés en charges :

- 348 K€ pour la SAS Locafimo,
- 117 K€ pour la SCI Rueil National.

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

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

### NOTE 3 : ÉCARTS D'ACQUISITION

| (En K€)                       | Comète  | Malakoff<br>Valette | Arman FO2 | Jean-<br>Jaurès | Locafimo | Total des écarts<br>d'acquisition |
|-------------------------------|---------|---------------------|-----------|-----------------|----------|-----------------------------------|
| <b>Clôture au 31/12/2009</b>  |         |                     |           |                 |          |                                   |
| Solde net à l'ouverture       | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| Acquisitions                  | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| Cessions                      | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| Provisions                    | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b> | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| <b>Au 31/12/2009</b>          |         |                     |           |                 |          |                                   |
| Brut                          | 2 350   | 1 895               | 1 873     | 262             | 21 264   | 27 644                            |
| Provisions cumulées           | (2 350) | (1 895)             | (1 873)   | (262)           | (21 264) | (27 644)                          |
| <b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b> | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| <b>Clôture au 31/12/2010</b>  |         |                     |           |                 |          |                                   |
| Solde net à l'ouverture       | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| Acquisitions                  | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| Cessions                      | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| Provisions                    | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b> | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |
| <b>Au 31/12/2010</b>          |         |                     |           |                 |          |                                   |
| Brut                          | 2 350   | 1 895               | 1 873     | 262             | 20 014   | 26 394                            |
| Provisions cumulées           | (2 350) | (1 895)             | (1 873)   | (262)           | (20 014) | (26 394)                          |
| <b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b> | -       | -                   | -         | -               | -        | -                                 |

**NOTE 4 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****VARIATION PAR NATURE**

| (En K€)                       | Actifs incorporels<br>générés en interne | Actifs incorporels<br>acquis | Total actifs<br>incorporels |
|-------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Clôture au 31/12/2009</b>  |  |                              |                             |
| Solde net à l'ouverture       | -  | 2 286                        | 2 286                       |
| Acquisitions                  | -  | 4                            | 4                           |
| Cessions                      | -  | -                            | -                           |
| Amortissement                 | -  | (780)                        | (780)                       |
| Reclassement                  | -  | -                            | -                           |
| Entrée de périmètre           | -  | -                            | -                           |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b> | <b>-</b>                                 | <b>1 510</b>                 | <b>1 510</b>                |
| <b>Au 31/12/2009</b>          |  |                              |                             |
| Brut                          | -  | 4 371                        | 4 371                       |
| Amortissement cumulé          | -  | (2 861)                      | (2 861)                     |
| <b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b> | <b>-</b>                                 | <b>1 510</b>                 | <b>1 510</b>                |
| <b>Clôture au 31/12/2010</b>  |  |                              |                             |
| Solde net à l'ouverture       | -  | 1 510                        | 1 510                       |
| Acquisitions                  | -  | 7                            | 7                           |
| Cessions                      | -  | -                            | -                           |
| Amortissement                 | -  | (753)                        | (753)                       |
| Reclassement                  | -  | -                            | -                           |
| Entrée de périmètre           | -  | -                            | -                           |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b> | <b>-</b>                                 | <b>764</b>                   | <b>764</b>                  |
| <b>Au 31/12/2010</b>          |  |                              |                             |
| Brut                          | -  | 4 270                        | 4 270                       |
| Amortissement cumulé          | -  | (3 506)                      | (3 506)                     |
| <b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b> | <b>-</b>                                 | <b>764</b>                   | <b>764</b>                  |

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

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 741 K€ de la valeur nette du contrat d'asset management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management, renommée Tour Eiffel Asset Management le 1<sup>er</sup> septembre 2010, dans le périmètre de consolidation (en 2006).

## NOTE 5 : ACTIFS FINANCIERS

### ACTIFS FINANCIERS - NATURE

| (En K€)                       | Titres immobilisés | Titres de participation | Valorisation des caps et swaps | Dépôts et cautionnements versés | Prêts et autres créances immobilisées | Total des actifs financiers |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Clôture au 31/12/2009</b>  |                    |                         |                                |                                 |                                       |                             |
| Solde net à l'ouverture       | 2                  | -                       | 1 196                          | 703                             | 410                                   | 2 311                       |
| Augmentations                 | -                  | -                       | -                              | 13 028                          | -                                     | 13 028                      |
| Entrée de périmètre           | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| Reclassement                  | -                  | -                       | -                              | (9 321)                         | (410)                                 | (9 731)                     |
| Diminutions                   | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| Remboursement                 | -                  | -                       | (366)                          | -                               | -                                     | (366)                       |
| Effet juste valeur (résultat) | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| Provisions                    | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b> | <b>2</b>           | <b>-</b>                | <b>830</b>                     | <b>4 410</b>                    | <b>-</b>                              | <b>5 242</b>                |
| <b>Clôture au 31/12/2010</b>  |                    |                         |                                |                                 |                                       |                             |
| Solde net à l'ouverture       | 2                  | -                       | 830                            | 4 410                           | -                                     | 5 242                       |
| Augmentations                 | -                  | -                       | -                              | 5 570                           | -                                     | 5 570                       |
| Entrée de périmètre           | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| Reclassement                  | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| Diminutions                   | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| Remboursement                 | -                  | -                       | -                              | (8 435)                         | -                                     | (8 435)                     |
| Effet juste valeur (résultat) | -                  | -                       | 716                            | -                               | -                                     | 716                         |
| Provisions                    | -                  | -                       | -                              | -                               | -                                     | -                           |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b> | <b>2</b>           | <b>-</b>                | <b>1 546</b>                   | <b>1 545</b>                    | <b>-</b>                              | <b>3 093</b>                |

### DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS

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

Au 31 décembre, ces gages espèces s'élevaient à 1 135 K€ contre 3 996 K€ au 31 décembre 2009.

### INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Le groupe Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (Cap et Swap) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

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

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2010 se traduit par un impact financier positif global de 5 335 K€ (dont 177 K€ liés au Cap et 5 158 K€ liés aux Swaps) :

- impact financier positif de 716 K€ en actifs financiers,
- impact financier positif de 4 619 K€ en dettes financières (c.f. Note 12).

## LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS FINANCIERS ACTIFS DÉTENUS AU 31 DÉCEMBRE 2010

| Type de contrat | Date de souscription | Date d'effet | Date d'échéance | Montant notionnel en K€ | Taux de référence | Taux garanti | Juste valeur en K€ |
|-----------------|----------------------|--------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| Cap             | 04/09/2006           | 04/09/2006   | 03/12/2012      | 61 741                  | Euribor 3 mois    | 5,00 %       | 489                |
| Cap             | 25/03/2010           | 25/03/2010   | 28/06/2013      | 30 000                  | Euribor 3 mois    | 2,00 %       | 205                |
| Cap             | 02/07/2010           | 27/12/2010   | 28/06/2013      | 30 000                  | Euribor 3 mois    | 2,50 %       | 129                |
| Cap             | 30/06/2006           | 01/08/2007   | 07/06/2013      | 18 473                  | Euribor 3 mois    | 4,50 %       | 20                 |
| Cap             | 30/06/2006           | 02/05/2007   | 07/06/2013      | 20 878                  | Euribor 3 mois    | 4,50 %       | 23                 |
| Cap             | 18/05/2010           | 27/10/2010   | 30/06/2013      | 32 000                  | Euribor 3 mois    | 2,50 %       | 141                |
| Swap            | 19/05/2010           | 19/05/2010   | 16/01/2015      | (1)                     | Euribor 3 mois    | 4,36 %       | 277                |
| Swap            | 21/09/2010           | 21/09/2010   | 16/01/2010      | (1)                     | Euribor 3 mois    | 4,36 %       | 262                |
| Cap             | 31/03/2010           | 31/03/2010   | 30/09/2011      | 26 000                  | Euribor 3 mois    | 2,00 %       | -                  |
| <b>TOTAL</b>    |                      |              |                 |                         |                   |              | <b>1 546</b>       |

(1) Ces deux Swaps sont des sous-jacent du Swap enregistré en dette pour une valeur de (857)K€.

## NOTE 6 : ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

(En K€)

Immeubles destinés à être cédés

### Clôture au 31/12/2009

|  |          |
|--|----------|
| Solde net à l'ouverture                                | 18 300   |
| Transfert net en provenance des immeubles de placement | 4 498    |
| Acquisitions   |          |
| Cessions   | (14 700) |

### SOLDE NET À LA CLÔTURE

**8 098**

### Clôture du 31/12/2010

|  |         |
|--|---------|
| Solde net à l'ouverture                                | 8 098   |
| Transfert net en provenance des immeubles de placement | 14 685  |
| Acquisitions   | -       |
| Cessions   | (5 463) |

### SOLDE NET À LA CLÔTURE

**17 320**

Ont été cédés au cours de l'exercice 2010 :

- le bâtiment A du Parc des Tanneries situé à Strasbourg de la société Locafimo,
- l'îlot K2 de l'immeuble Massy de la société Arman FO2,
- la parcelle adjacente à l'immeuble Massy de la société Arman Ampère.

Le solde correspond :

- aux bâtiments 15/22/23/24 du Parc des Tanneries situé à Strasbourg de Locafimo,
- à l'immeuble de la SCI Paris Charonne (promesse de vente signée en mai 2010).

## NOTE 7 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

| (En K€)                                       | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Brut  | 24 032           | 27 363           |
| Provisions                                    | (1 705)          | (1 422)          |
| <b>TOTAL NET CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b> | <b>22 327</b>    | <b>25 941</b>    |

## NOTE 8 : AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

| (En K€)   | 31 décembre 2010<br>Net | 31 décembre 2009<br>Net |
|---|-------------------------|-------------------------|
| - Avances et acomptes versés                    | 76                      | 759                     |
| - Personnel et comptes rattachés                | 21                      | 14                      |
| - Créances sur l'État <sup>(1)</sup>            | 4 058                   | 11 481                  |
| - Comptes courants - actif                      | -                       | -                       |
| - Fournisseurs débiteurs                        | 58                      | 51                      |
| - Charges constatées d'avance                   | 1 116                   | 1 130                   |
| - Autres créances <sup>(2)</sup>                | 3 747                   | 5 196                   |
| <b>Total valeur brute</b>                       | <b>9 076</b>            | <b>18 631</b>           |
| - Provisions sur autres créances <sup>(3)</sup> | (2 016)                 | -                       |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>7 060</b>            | <b>18 631</b>           |

(1) Ce montant correspond principalement :

- à des créances et remboursements de TVA à venir.

(2) Ce montant est composé essentiellement :

- en 2009 : de 1 000 K€ de créances sur cession d'actifs, et de 2 705 K€ d'appels de fonds chez Locafimo,  
- en 2010 : de 2 016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo (cf. Note 9),  
et de 733 K€ d'appels de fonds chez Locafimo, Porte des Lilas et Vélizy Topaz.

(3) Locafimo a perçu 431 K€ de remboursement de créances au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

## NOTE 9 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

| (En K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Valeurs mobilières de placement                 | 119              | 13 197           |
| Disponibilités <sup>(1)</sup>                   | 9 073            | 10 142           |
| <b>TOTAL VALEUR BRUTE</b>                       | <b>9 192</b>     | <b>23 339</b>    |
| Provision sur créances bancaires <sup>(1)</sup> | -                | (2 447)          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>9 192</b>     | <b>20 892</b>    |

(1) La créance et la provision sur les créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo ont été reclassées en autres créances, Note 8.

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

| (En K€)                                 | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 9 192            | 20 892           |
| Soldes créditeurs de banque (Note 12)   | (3)              | (34)             |
| <b>TOTAL TRÉSORERIE NETTE</b>           | <b>9 189</b>     | <b>20 858</b>    |

**NOTE 10 : CAPITAL ET PRIMES LIÉES AU CAPITAL****1) COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

|  | Nombre d'actions ordinaires | Valeur nominale de l'action (en €) | Montant du capital (en K€) | Valeur de la prime d'émission (en K€) | Total (en K€)  |
|--|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------|
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2008</b>             | <b>5 193 003</b>            | <b>48</b>                          | <b>249 264</b>             | <b>42 653</b>                         | <b>291 917</b> |
| Augmentation de capital                | 240 033                     | 5                                  | 1 200                      | 3 922                                 | 5 122          |
| Réduction de capital                   | -                           | -                                  | (223 299)                  | -                                     | (223 299)      |
| Frais d'émission                       | -                           | -                                  | -                          | -                                     | -              |
| Dividendes versés                      | -                           | -                                  | -                          | (10 677)                              | (10 677)       |
| Affectation du Report à nouveau        | -                           | -                                  | -                          | -                                     | -              |
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>             | <b>5 433 036</b>            | <b>5</b>                           | <b>27 165</b>              | <b>35 898</b>                         | <b>63 063</b>  |
| Augmentation de capital <sup>(1)</sup> | 159 248                     | 5                                  | 796                        | 5 899                                 | 6 695          |
| Réduction de capital                   | -                           | -                                  | -                          | -                                     | -              |
| Frais d'émission                       | -                           | -                                  | -                          | -                                     | -              |
| Dividendes versés <sup>(2)</sup>       | -                           | -                                  | -                          | (7 319)                               | (7 319)        |
| Affectation du Report à nouveau        | -                           | -                                  | -                          | -                                     | -              |
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>             | <b>5 592 284</b>            | <b>5</b>                           | <b>27 961</b>              | <b>34 478</b>                         | <b>62 439</b>  |

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

(1) L'augmentation de capital résulte de l'exercice de l'option du paiement de l'acompte sur dividende en actions, dont la distribution a été décidée par le Conseil d'administration du 28 juillet 2010.

(2) La distribution des dividendes d'un montant total de 21 352 K€ a été prélevée :

- sur la prime d'émission pour 7 319 K€,
- sur la partie distribuable de la réserve légale pour 2 834 K€,
- sur les autres réserves pour 11 199 K€.

**2) ÉMISSION D'OPTIONS SUR ACTIONS****Les conditions**

*Attribuées en 2005*

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

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

*Attribuées en 2006*

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

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

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

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

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

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

#### Attribuées en 2007

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

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

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

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

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

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

#### Attribuées en 2008

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

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

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

#### Attribuées en 2009

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

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

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

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

Le 10 mars 2010, les bénéficiaires d'options de souscription ou d'achat d'action, attribuées en 2006 et 2007, ont renoncé aux plans suivants :

- plan 2 : 29 594 options accordées le 22 mars 2006
- plan 3 : 9 603 options accordées le 15 mai 2006
- plan 4 : 135 064 options accordées le 14 septembre 2006
- plan 5 : 24 182 options accordées le 29 mars 2007
- plan 6 : 26 931 options accordées le 16 octobre 2007

Le 20 mai 2010, le Conseil d'administration a décidé de procéder à un ajustement du nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010.

#### Estimation de la valeur des options

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

| (En K€)                      | 31 décembre 2010                               |                       | 31 décembre 2009                               |                       |
|------------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
|                              | Prix d'exercice moyen<br>(en euros par action) | Options<br>(en unité) | Prix d'exercice moyen<br>(en euros par action) | Options<br>(en unité) |
| Au 1 <sup>er</sup> janvier   | 83,74  | 393 924               | 86,46  | 355 662               |
| Octroyées                    | -  | -                     | 48,08  | 27 165                |
| Caduques                     | -  | 340 196               | -  | -                     |
| Exercées                     | -  | -                     | -  | -                     |
| Ajustement post-distribution | -  | 7 826                 | -  | 11 097                |
| Échues                       | -  | -                     | -  | -                     |
| <b>À LA CLÔTURE</b>          | <b>43,47</b>                                   | <b>61 554</b>         | <b>83,74</b>                                   | <b>393 924</b>        |

Sur les 61 554 options en circulation au 31 décembre 2010, 61 554 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

| Date d'octroi | État     | Date de levée | Prix d'exercice ajusté de l'option | Prix du sous-jacent | Écart-type du rendement anticipé de l'action | Taux d'intérêt annuel sans risque |
|---------------|----------|---------------|------------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| 26/12/2005    | En cours | 26/12/2010    | 63,03 €                            | 74,00 €             | 14 %   | 3,0 %                             |
| 22/03/2006    | Caducue  | 22/03/2011    | 80,73 €                            | 73,64 €             | 36 %   | 3,5 %                             |
| 17/05/2006    | Caducue  | 17/05/2011    | 80,84 €                            | 74,16 €             | 35 %   | 3,7 %                             |
| 14/09/2006    | Caducue  | 14/09/2011    | 92,13 €                            | 84,35 €             | 38 %   | 3,6 %                             |
| 29/03/2007    | Caducue  | 29/03/2012    | 114,64 €                           | 108,91 €            | 47 %   | 3,9 %                             |
| 16/10/2007    | Caducue  | 16/10/2012    | 111,15 €                           | 95,13 €             | 51 %   | 4,2 %                             |
| 11/12/2008    | En cours | 11/12/2013    | 32,87 €                            | 14,90 €             | 69 %   | 3 %                               |
| 15/10/2009    | En cours | 15/10/2014    | 45,95 €                            | 36,44 €             | 60 %   | 2,6 %                             |

Au 31 décembre 2010, l'annulation des plans 2 à 6 durant leurs périodes d'acquisition a été comptabilisée en charges de personnel comme une accélération de la comptabilisation de l'amortissement des droits acquis pour un montant de 77 K€.

### 3) ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

#### Les conditions

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

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

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

Au cours de l'exercice 2009, 9 750 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires des plans de février et octobre 2007. Au 31 décembre 2010, il n'existe plus d'actions gratuites non attribuées.

### NOTE 11 : INTÉRÊTS MINORITAIRES

(En K€)

Intérêts minoritaires

#### AU 31 DÉCEMBRE 2008

362

Résultat de la période  
Autres mouvements

(528)  
166

#### AU 31 DÉCEMBRE 2009

-

Résultat de la période  
Autres mouvements

-  
-

#### AU 31 DÉCEMBRE 2010

-

L'actionnaire minoritaire (Nexibel Investissement) de la société Porte des Lilas a cédé ses parts à la société Locafimo en 2009.

## NOTE 12 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

### EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES - VARIATIONS PAR NATURE

| (En K€)                        | Emprunt auprès<br>des établissements<br>de crédit | Autres emprunts<br>et dettes<br>assimilées | Concours<br>bancaires<br>courants | Dettes<br>sur cap<br>et swap | Dépôts et<br>cautionnements<br>reçus | Total          |
|--------------------------------|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| <b>SITUATION AU 01/01/2009</b> | <b>682 477</b>                                    | <b>8 492</b>                               | <b>138</b>                        | <b>14 858</b>                | <b>10 314</b>                        | <b>716 279</b> |
| Augmentations                  | 35 268  | 2 796                                      | -                                 | -                            | 3 165                                | 41 229         |
| Diminutions                    | (42 107)  | (4 422)                                    | -                                 | (316)                        | (2 741)                              | (49 586)       |
| Juste valeur                   | -   | -  | -                                 | 5 652                        | -                                    | 5 652          |
| Actualisation/Désactualisation | -   | 57   | -                                 | 98                           | -                                    | 155            |
| Entrée de périmètre            | -   | -  | -                                 | -                            | -                                    | -              |
| Autres                         | -   | -  | (105)                             | (290)                        | -                                    | (395)          |
| Reclassement                   | -   | (3 951)                                    | -                                 | -                            | -                                    | (3 951)        |
| <b>SOLDE AU 31/12/2009</b>     | <b>675 638</b>                                    | <b>2 971</b>                               | <b>34</b>                         | <b>20 002</b>                | <b>10 738</b>                        | <b>709 383</b> |
| Augmentations                  | 83 784  | 2 596                                      | -                                 | -                            | 816                                  | 87 196         |
| Diminutions                    | (131 748)   | (2 971)                                    | -                                 | (294)                        | (1 820)                              | (136 833)      |
| Juste valeur                   | -   | -  | -                                 | 4 619                        | -                                    | (4 619)        |
| Actualisation/Désactualisation | -   | -  | -                                 | 9                            | -                                    | 9              |
| Entrée de périmètre            | -   | -  | -                                 | -                            | -                                    | -              |
| Autres                         | -   | -  | (31)                              | -                            | -                                    | (31)           |
| Reclassement                   | -   | -  | -                                 | -                            | -                                    | -              |
| <b>SOLDE AU 31/12/2010</b>     | <b>627 674</b>                                    | <b>2 596</b>                               | <b>34</b>                         | <b>15 098</b>                | <b>9 734</b>                         | <b>655 105</b> |

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

| (En M€)                                      | Taux fixe | Taux variable | Total        |
|--|-----------|---------------|--------------|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 373,9     | 253,8         | <b>627,7</b> |

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,5 % au 31 décembre 2010.

La dette totale à taux fixe ressort à 373,9 M€ après prise en compte des instruments de Swap taux fixe.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 253,8 M€ est couverte à hauteur de 245,2 M€ par des instruments de Cap.

**EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES**

| (En K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Non courants</b>                             |                  |                  |
| Emprunts bancaires                              | 560 563          | 591 312          |
| Autres passifs financiers                       | 23 008           | 28 331           |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>583 571</b>   | <b>619 643</b>   |
| <b>Courants</b>                                 |                  |                  |
| Emprunts bancaires                              | 67 111           | 84 327           |
| Intérêts courus                                 | 2 596            | 2 971            |
| Découverts bancaires                            | 3                | 34               |
| Autres dettes financières                       | -                | -                |
| Autres passifs financiers                       | 1 824            | 2 408            |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>71 534</b>    | <b>89 740</b>    |
| <b>TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b> | <b>655 105</b>   | <b>709 383</b>   |

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

| (En K€)          | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|------------------|------------------|------------------|
| Entre 1 et 5 ans | 518 400          | 536 631          |
| À plus de 5 ans  | 42 163           | 54 681           |
| <b>TOTAL</b>     | <b>560 563</b>   | <b>591 312</b>   |

Remarque : les emprunts « courants » représentent les dettes à moins d'1 an.

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

| (En K€)          | Nominal        | Intérêts      | Total          |
|------------------|----------------|---------------|----------------|
| 31 décembre 2011 | 67 111         | 10 936        | 78 201         |
| 31 décembre 2012 | 4 640          | 10 406        | 15 200         |
| 31 décembre 2013 | 498 011        | 10 091        | 507 794        |
| 31 décembre 2014 | 2 529          | 1 154         | 3 683          |
| 31 décembre 2015 | 13 220         | 914           | 14 134         |
| 31 décembre 2016 | 2 362          | 845           | 3 207          |
| 31 décembre 2017 | 39 801         | 793           | 40 594         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>627 674</b> | <b>35 139</b> | <b>662 813</b> |

## DETTES SUR CAPS ET SWAPS

Le groupe Tour Eiffel a contracté des instruments financiers (Caps et Swaps) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

## LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS DÉTENUS AU 31 DÉCEMBRE 2010

| Type de contrat | Date de souscription | Date d'effet | Date d'échéance | Montant notionnel en K€ | Taux de référence | Taux garanti | Juste valeur en K€ |
|-----------------|----------------------|--------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| Swap alternatif | 15/10/2006           | 15/10/2006   | 15/04/2011      | 69 810                  | Euribor 3 Mois    | 3,45 %       | (687)              |
| Swap            | 28/03/2008           | 28/03/2008   | 31/03/2013      | 2 855                   | Euribor 3 Mois    | 4,53 %       | (97)               |
| Swap            | 28/03/2008           | 28/03/2008   | 31/03/2013      | 12 281                  | Euribor 3 Mois    | 4,57 %       | (256)              |
| Swap            | 01/01/2010           | 01/01/2010   | 01/04/2014      | 39 640                  | Euribor 3 Mois    | 4,34 %       | (3 377)            |
| Swap            | 28/06/2006           | 01/08/2006   | 07/06/2013      | 55 419                  | Euribor 3 Mois    | 4,10 %       | (3 672)            |
| Swap            | 29/06/2006           | 01/05/2007   | 07/06/2013      | 62 634                  | Euribor 3 Mois    | 4,19 %       | (4 290)            |
| Swap            | 06/01/2008           | 01/02/2008   | 16/01/2015      | 9 120                   | Euribor 3 Mois    | 4,36 %       | (857)              |
| Swap            | 14/01/2008           | 14/01/2008   | 14/01/2015      | 3 721                   | Euribor 3 Mois    | 4,20 %       | (330)              |
| Swap            | 07/06/2010           | 27/12/2010   | 30/06/2013      | 50 000                  | Euribor 3 Mois    | 1,60 %       | (80)               |
| Swap            | 01/07/2010           | 27/12/2010   | 28/06/2013      | 30 000                  | Euribor 3 Mois    | 1,65 %       | (85)               |
| Swap            | 02/12/2005           | 29/06/2007   | 30/06/2011      | 12 634                  | Euribor 3 Mois    | 3,215 %      | (128)              |
| Swap            | 29/09/2006           | 29/09/2006   | 03/06/2011      | 8 047                   | Euribor 3 Mois    | 3,965 %      | (98)               |
| Swap            | 29/09/2006           | 29/09/2006   | 30/06/2011      | 44 753                  | Euribor 3 Mois    | 4,035 %      | (646)              |
| <b>TOTAL</b>    |                      |              |                 |                         |                   |              | <b>(14 603)</b>    |

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

| (En K€)                              | Provision pour litige salarié | Provision pour risque de non-remboursement des assurances | Provisions pour indemnités de départ en retraite | Autres provisions pour charge | Total      |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--|-------------------------------|------------|
| <b>Situation au 31/12/2009</b>       | -                             | -   | 158  | -                             | 158        |
| Dotations                            | -                             | 100   | 4  | -                             | 104        |
| Reprises non utilisées               | -                             | -   | (29)   | -                             | (29)       |
| Reprises utilisées                   | -                             | -   | -  | -                             | -          |
| Variation de périmètre               | -                             | -   | -  | -                             | -          |
| <b>SOLDE À LA CLÔTURE 31/12/2010</b> | -                             | <b>100</b>  | <b>133</b>                                       | -                             | <b>233</b> |

| (En K€)  | 31 décembre 2010 |                 | 31 décembre 2009 |                 |
|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|  | À long terme     | À moins d'un an | À long terme     | À moins d'un an |
| Provisions pour litige salarié                   | -                | -               | -                | -               |
| Provisions pour risque sur locataires Locafimo   | 100              | -               | -                | -               |
| Provisions pour indemnités de départ en retraite | 133              | -               | 158              | -               |
| Autres provisions pour charge                    | -                | -               | -                | -               |
| <b>SOLDE NET À LA CLÔTURE</b>                    | <b>233</b>       | <b>-</b>        | <b>158</b>       | <b>-</b>        |
| <b>TOTAL PAR PÉRIODE</b>                         | <b>233</b>       | <b>-</b>        | <b>158</b>       | <b>-</b>        |

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

| Nature (en K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Dettes fiscales (exit tax)                             | -                | -                |
| Autres dettes fiscales                                 | -                | -                |
| <b>TOTAL DES DETTES FISCALES NON COURANTES</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Dettes sociales  | 1 091            | 1 095            |
| Dettes fiscales (exit tax - part moins d'un an)        | 187              | 1 348            |
| Autres dettes fiscales                                 | 7 170            | 9 894            |
| <b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES</b> | <b>8 448</b>     | <b>12 337</b>    |
| <b>TOTAL</b>   | <b>8 448</b>     | <b>12 337</b>    |

#### NOTE 15 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

## NOTE 16 : DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

| Nature (en K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Dettes fournisseurs  | 4 374            | 4 672            |
| Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles <sup>(1)</sup> | 2 080            | 17 342           |
| Compte courant passif  | -                | -                |
| Avances et acomptes reçus  | 640              | 418              |
| Clients créditeurs   | 1 369            | 4 416            |
| Autres dettes d'exploitation <sup>(2)</sup>                          | 1 040            | 4 646            |
| Produits constatés d'avance <sup>(3)</sup>                           | 18 210           | 18 365           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>27 713</b>    | <b>49 859</b>    |
| <b>Autres passifs long terme</b>                                     |                  |                  |
| Produits constatés d'avance <sup>(4)</sup>                           | 327              | 300              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>327</b>       | <b>300</b>       |

(1) Règlement à effectuer principalement sur les immeubles des sociétés :

- Arman F02 pour 342 K€, contre 2 304 K€ au 31/12/2009,
- Arman Ampère pour 776 K€,
- Brou, pour 150 K€,
- Locafimo pour 765 K€, contre 14 807 K€ au 31/12/2009.

(2) Ce poste est composé principalement de provisions pour charges chez Locafimo pour 274 K€ au 31/12/2010 contre 2 798 K€ au 31/12/2009.

(3) Ce poste est composé principalement au 31 décembre 2010 des produits constatés d'avance sur les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

(4) Ce poste correspond au reclassement de la subvention nette perçue par :

- Jaurès 39 K€
- Rueil 261 K€
- Porte des Lilas 24 K€
- Champigny Carnot 3 K€

## NOTE 17 : CHIFFRE D'AFFAIRES

### CHIFFRE D'AFFAIRES - ANALYSE COMPARATIVE PAR NATURE

| (En K€)                                 | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Produits de location                    | 72 151           | 75 704           |
| Autres produits locatifs <sup>(1)</sup> | 13 601           | 19 762           |
| <b>TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>      | <b>85 752</b>    | <b>95 466</b>    |

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

**Analyse sectorielle :** (en référence à la Note 2.4)

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

**LOYERS À RECEVOIR AU TITRE DE BAUX FERMES EN PORTEFEUILLE**

| (En K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Montant des paiements minimaux futurs</i>                              |                  |                  |
| À moins d'un an   | 65 243           | 71 619           |
| À plus d'un an et moins de cinq ans                                       | 211 380          | 252 486          |
| À plus de cinq ans  | 77 615           | 146 245          |
| <b>TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS</b>   | <b>354 238</b>   | <b>470 350</b>   |
| Montant des produits de locations constatés dans le résultat à la clôture | 72 151           | 75 704           |

**NOTE 18 : ACHATS CONSOMMÉS**

| (En K€)  | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Achats non stockés de matériels et fournitures | (387)            | (55)             |
| <b>TOTAL DES ACHATS CONSOMMÉS</b>              | <b>(387)</b>     | <b>(55)</b>      |

**NOTE 19 : CHARGES DE PERSONNEL, EXTERNES, IMPÔTS ET TAXES**  
**CHARGES DE PERSONNEL**

| (En K€)                               | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Rémunération du personnel             | (2 586)          | (2 588)          |
| Charges sociales                      | (1 191)          | (1 131)          |
| Charges sur paiements en actions      | (75)             | (646)            |
| <b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b> | <b>(3 852)</b>   | <b>(4 365)</b>   |

**CHARGES EXTERNES**

| (En K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Sous-traitance générale                                     | (69)             | (140)            |
| Locations et charges locatives                              | (6 604)          | (11 915)         |
| Entretien et réparations                                    | (1 298)          | (903)            |
| Primes d'assurance  | (769)            | (1 700)          |
| Divers documentation, séminaires                            | (110)            | (58)             |
| Personnel extérieur à l'entreprise                          | (3)              | (10)             |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires <sup>(1)</sup> | (6 043)          | (6 711)          |
| Pub, publication, relations publiques                       | (404)            | (320)            |
| Transport de biens, transport collectif personnel           | (11)             | (10)             |
| Déplacements, missions et réceptions                        | (210)            | (185)            |
| Frais postaux et de télécommunications                      | (71)             | (74)             |
| Services bancaires et assimilés                             | (303)            | (347)            |
| Autres services extérieurs                                  | (103)            | (96)             |
| <b>TOTAL DES CHARGES EXTERNES</b>                           | <b>(15 998)</b>  | <b>(22 469)</b>  |

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

## IMPÔTS ET TAXES

| (En K€)                          | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Taxes foncières                  | (6 860)          | (6 936)          |
| Autres impôts et taxes           | (2 123)          | (2 363)          |
| <b>TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES</b> | <b>(8 983)</b>   | <b>(9 299)</b>   |

## NOTE 20 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

| (En K€)  | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| - Dot-Rep/Amort immobilisations incorporelles    | 753              | (780)            |
| - Dot-Rep/Amort immobilisations corporelles      | (71)             | (80)             |
| <b>TOTAL DOT-REP/AMORTISSEMENTS</b>              | <b>(824)</b>     | <b>(860)</b>     |
| - Dot-Rep/Prov sur actifs circulants             | (295)            | 2 776            |
| - Dot-Rep/Prov sur risques et charges d'exploit. | (100)            | -                |
| - Dot-Rep/Prov sur créances d'exploitation       | -                | -                |
| <b>TOTAL DOT-REP/PROVISIONS</b>                  | <b>(395)</b>     | <b>2 776</b>     |

## NOTE 21 : SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

| (En K€)                | 31 décembre 2010     | 31 décembre 2009 |
|------------------------|----------------------|------------------|
| Immeubles de placement | 8 052 <sup>(1)</sup> | (88 059)         |
| Écart d'acquisition    | -                    | -                |
| <b>TOTAL</b>           | <b>8 052</b>         | <b>(88 059)</b>  |

(1) Dont ajustements de valeur à périmètre d'actifs constants : 8 038 K€.

## NOTE 22 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

| (En K€)  | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Produits divers de gestion courante                          | 2 157            | 2 659            |
| Pertes sur créances irrécouvrables                           | -                | (250)            |
| Charges diverses de gestion courante                         | (265)            | (699)            |
| Autres dotations nettes aux provisions                       | -                | 527              |
| Produits sur cession d'immeubles de placement <sup>(1)</sup> | 50 878           | 44 985           |
| Valeur des immeubles cédés <sup>(1)</sup>                    | (52 563)         | (45 414)         |
| Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs             | (1 133)          | (3 299)          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>(926)</b>     | <b>(1 491)</b>   |

(1) Au cours de l'exercice 2010, le groupe a cédé sept actifs non stratégiques.

**PRODUITS LOCATIFS ET CHARGES OPÉRATIONNELLES DIRECTES ATTACHÉS  
AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT**

| (En k€)   | Immeubles de placement ayant<br>généralisé des produits locatifs | Immeubles de placement n'ayant<br>pas généralisé des produits locatifs |
|---|--|--|
| Produits locatifs                               | 72 151   | -  |
| Charges opérationnelles directes <sup>(1)</sup> | 9 961  | 6 470  |

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

**NOTE 23 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET**

| (En K€)  | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Revenus des valeurs mobilières de placement            | 61               | 1 100            |
| Revenus de prêts                                       | -                | -                |
| <b>Total des produits de trésorerie et équivalents</b> | <b>61</b>        | <b>1 100</b>     |
| Intérêts sur opérations de financement                 | (24 818)         | (26 464)         |
| <b>Total des coûts de l'endettement financier brut</b> | <b>(24 818)</b>  | <b>(26 464)</b>  |
| <b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>                 | <b>(24 757)</b>  | <b>(25 364)</b>  |

**NOTE 24 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS**

| (En K€)                                     | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Autres produits financiers <sup>(1)</sup>   | 6 776            | 140              |
| Produits des cessions de titres             | -                | -                |
| <b>Total des autres produits financiers</b> | <b>6 776</b>     | <b>140</b>       |
| Abandons de créances accordés               | -                | -                |
| Autres charges financières <sup>(1)</sup>   | (1 705)          | (6 726)          |
| Valeur nette comptable des titres cédés     | -                | -                |
| <b>Total des autres charges financières</b> | <b>(1 705)</b>   | <b>(6 726)</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>5 071</b>     | <b>(6 586)</b>   |

(1) Dont 5 335 K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers au 31/12/10 contre (6 111) K€ au 31/12/09.

## NOTE 25 : IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

| (En K€)                        | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Impôt courant                  | (266)            | (660)            |
| Impôts différés <sup>(1)</sup> | -                | 322              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>(266)</b>     | <b>(338)</b>     |

(1) Cf. Note 15.

## NOTE 26 : RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION

### Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

| (En K€)                                       | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Résultat de l'exercice                        | 42 487           | (60 116)         |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation | 5 377 879        | 5 222 544        |
| Résultat de base par action (€ par action)    | 7,90             | (11,51)          |

### Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion de tous les bons de souscription et des stock-options ayant un effet potentiellement dilutif. Pour les options sur actions, un calcul est effectué afin de déterminer le nombre d'actions qui auraient pu être acquises à la juste valeur (soit le cours boursier annuel moyen de l'action de la Société) sur la base de la valeur monétaire des droits de souscription attachés aux options sur actions en circulation. Le nombre d'actions ainsi calculé est comparé au nombre d'actions qui auraient été émises si les options avaient été exercées.

| (En K€)   | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Résultat de l'exercice  | 42 487           | (60 116)         |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action | 5 392 796        | 5 232 294        |
| Résultat dilué par action (€ par action)  | 7,88             | (11,49)          |

### Instruments dilutifs

Le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2010 pouvant donner accès au capital est le suivant :

|                 | Nombre de titres | Ouvrant droit à nombre de titres |
|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Actions         | 5 592 284        | 5 592 284                        |
| Stock-options   | 14 917           | 14 917                           |
| Actions propres | (96 041)         | (96 041)                         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>5 511 160</b> | <b>5 511 160</b>                 |

**NOTE 27 : DISTRIBUTION**

L'Assemblée générale a décidé de distribuer un montant de 2 € par action prélevé sur les réserves.

Cette distribution d'un montant de 10 671 714 € a été mise en paiement le 28 mai 2010.

Le Conseil d'administration du 28 juillet 2010 a décidé de distribuer un acompte sur dividendes de 2 € par action pour un montant de 10 680 106 € sous forme d'actions et de numéraire pour un montant de 3 985 320 €.

**NOTE 28 : PARTIES LIÉES****Rémunérations des principaux dirigeants**

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

| (En K€)  | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Salaires et autres avantages à court terme       | 720              | 720              |
| Jetons de présence                               | 110              | 110              |
| Paiements fondés sur les actions (stock-options) | 75               | 646              |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>905</b>       | <b>1 476</b>     |

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

Les informations détaillées relatives aux rémunérations des principaux dirigeants figurent au paragraphe 3.5 du rapport de gestion.

**Parties liées**

Les honoraires versés à Bluebird Investissements, partie liée, s'élèvent à 670 K€ au titre de l'exercice 2010. Ce montant est identique à celui versé au cours de l'exercice 2009.

## NOTE 29 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 1) ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

#### Engagements donnés

Aucun engagement donné.

#### Engagements reçus

| (En k€)                                      | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Garantie de passif                           |                |                 |                  |                  |
| - sur cession des parts SCI Nowa             | 02/04/2004     | -               | 10 000           | 10 000           |
| - sur cession des parts SCI Marceau Bezons   | 23/06/2004     | -               | 10 000           | 10 000           |
| - sur cession des parts SCI Malakoff Valette | 27/05/2004     | -               | 3 000            | 3 387            |
| - sur cession des parts SAS Parcoval         | 30/03/2007     | 15/01/2011      | 3 600            | 3 600            |
| - sur divers autres parts                    | -              | -               |                  | 3 200            |
|  |                |                 | <b>26 600</b>    | <b>30 187</b>    |

### 2) ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### Engagements donnés

| (En k€)   | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Lignes de crédit non utilisées                                    | -              | -               | 13 300           | 77 800           |
| Nantissements de titres (prix d'acquisition des titres en social) |                |                 |                  |                  |
| - parts Nowa  | 28/02/2006     | 15/04/2011      | 14 528           | 14 528           |
| - parts Champigny Carnot  | 12/01/2005     | 15/06/2013      | 1                | 1                |
| - parts Lyon Genlis   | 24/03/2005     | 15/06/2013      | 1                | 1                |
| - parts Jaurès  | 07/04/2005     | 15/06/2013      | 5 146            | 5 146            |
| - parts Caen  | 21/06/2005     | 15/06/2013      | 1                | 1                |
| - parts Étupes  | 12/07/2005     | 15/06/2013      | 1                | 1                |
| - parts Locafimo  | 27/12/2005     | 15/04/2011      | 375 948          | 180 984          |
| - parts Bezons, Grenoble et Rueil                                 | 15/06/2006     | 15/06/2013      | 3                | 3                |
| - parts Malakoff  | 14/02/2007     | 15/06/2013      | 6 500            | 6 500            |
| - parts détenues par STE  | 25/07/2007     | 15/06/2013      | -                | 100 000          |
| - parts de Berges de l'Ourcq                                      | 14/12/2004     | 15/06/2013      | 1                | 1                |
| - parts détenues par Jaurès                                       | 24/01/2007     | 15/06/2013      | 2 003            | 2 003            |
|   |                |                 | <b>404 133</b>   | <b>309 169</b>   |
| Privilège de prêteur de deniers                                   | -              | -               | 66 366           | 112 052          |
| Caution réelle  | -              | -               | 2 515            | 10 593           |
| Convention cadre  |                |                 |                  |                  |
| - entre STE et RBS  | 30/11/2004     | -               | 127 282          | 194 052          |
| - entre STE et Natixis  | 31/03/2010     | -               | 23 079           | -                |
|   |                |                 | <b>150 361</b>   | <b>194 052</b>   |

**Engagements reçus**

| (En k€)                          | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Caution locataire                |                |                 | 1 859            | 1 949            |
| Caution solidaire                |                |                 |                  |                  |
| - société FO2Arman               | 22/01/2003     | -               | 49 222           | 49 222           |
| - société Rueil                  | 26/09/2008     | -               | 32 317           | 32 317           |
| - divers autres sociétés         | -              | -               | 369              | 3 800            |
|                                  |                |                 | <b>81 908</b>    | <b>85 339</b>    |
| Nantissement                     | -              | -               | 200              | 200              |
| Garantie financière d'achèvement |                |                 |                  |                  |
| - société Porte des Lilas        | 12/12/2008     | -               | 49 474           | 49 474           |
| - société Locafimo               | -              | -               | -                | 13 850           |
| - société Vélizy Topaz           | 28/11/2008     | -               | -                | 17 267           |
| - divers autres sociétés         | -              | -               | 6 635            | 15 449           |
|                                  |                |                 | <b>56 109</b>    | <b>96 040</b>    |

**3) ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DE L'ÉMETTEUR****Engagements donnés**

| (En k€)   | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Hypothèques<br>(valeur nette comptable)           |                |                 |                  |                  |
| - l'immeuble d'Arman FO2                          | 28/03/08       | 28/03/17        | 42 500           | 50 312           |
| - les 15 immeubles de Nowa                        | 28/02/06       | 15/04/11        | 36 270           | 78 000           |
| - l'immeuble de Caen                              | 21/06/05       | 15/06/13        | 3 519            | 3 519            |
| - le bât. principal de l'immeuble<br>de Champigny | 14/12/04       | 15/06/13        | 581              | 581              |
| - les bât. A et B de l'immeuble<br>de Champigny   | 12/01/05       | 15/06/13        | 570              | 570              |
| - l'immeuble de Étupes                            | 12/07/05       | 15/06/13        | 10 750           | 10 750           |
| - l'immeuble de Jaurès                            | 07/04/05       | 15/06/13        | 11 250           | 11 250           |
| - les immeubles de Locafimo<br>et ses filiales    | 17/02/09       | 30/06/14        | 375 948          | 345 381          |
|   |                |                 | <b>481 388</b>   | <b>500 363</b>   |
| Engagement à l'égard<br>du constructeur           |                |                 | -                | 9 375            |

**Engagements reçus :**

| (En k€)  | Date de départ | Date d'échéance | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|--|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Garantie de loyer                              | -              | -               | 4 709            | 4 709            |
| Promesse de vente -<br>Immeuble Paris Charonne | 21/05/10       | 21/05/11        | 14 400           |                  |

## 7 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux actionnaires de :

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL  
Société Anonyme au capital de 27 961 420 euros

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

### 7.1 – Opinion sur les comptes consolidés

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

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

### 7.2 – Justification des appréciations

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

- Le paragraphe 2.6 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.13 de l'annexe, le Groupe utilise des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde la détermination de cette juste valeur et revu les calculs effectués au 31 décembre 2010.

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

### 7.3 – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 mars 2011  
Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA  
3, rue Scheffer  
75016 Paris  
Hélène Kermorgant

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