

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 28 681 360 euros

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification de nos 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 1.1.2 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par les experts et à nous assurer que leurs évaluations confortent les valeurs comptables nettes des actifs immobiliers.

- Le paragraphe 3 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur d'utilité avaient été enregistrées.

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

III- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

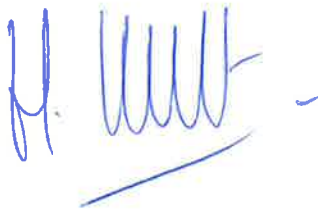
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2012

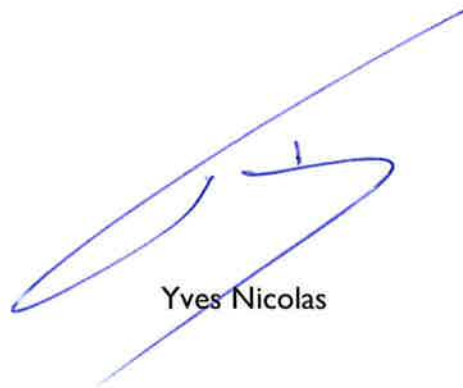
Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA



Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit



Yves Nicolas

Comptes Annuels

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

20, rue de la Ville l'Evêque

75008 PARIS

Exercice clos le : 31 décembre 2011

APE : 6820 B

SIRET : 572 182 269 0082

BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2011			31/12/2010	Cf notes
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences, logiciels	12 005		12 005	12 005	A
Immobilisations corporelles					
Terrains	10 966 696	1 682 481	9 284 215	9 486 726	A
Constructions	19 403 755	2 630 560	16 773 195	17 387 004	A
Autres immobilisations corporelles	11 672	7 862	3 810	1 701	A
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations financières (1)					
Participations	251 764 214	993 944	250 770 270	252 102 465	A / G / H / FS 3
Créances rattachées à des participations	54 187 387		54 187 387	62 879 190	A / B / G
Autres immobilisations financières				1 677	A
	336 345 729	5 314 847	331 030 882	341 870 768	
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes	80 499		80 499	25 939	
Créances (2)					
Clients et comptes rattachés	2 614 318	629 959	1 984 359	2 017 955	B / G
Autres créances	31 672 001		31 672 001	26 257 940	B / G
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	7 350 639	3 908 037	3 442 602	5 545 408	FS 4 / F
Autres titres					
Disponibilités	1 133 062		1 133 062	545 841	
Charges constatées d'avance (2)	158 915		158 915	219 902	B / D
	43 009 434	4 537 996	38 471 438	34 612 985	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	306 703		306 703	254 956	E / R
TOTAL GENERAL	379 661 866	9 852 843	369 809 023	376 738 710	
			7 055 226	15 747 028	
1) Dont à moins d'un an (brut)					
2) Dont à plus d'un an (brut)					

BILAN PASSIF

	Euros		Cf notes
	31/12/2011	31/12/2010	
	Net	Net	
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 28 681 360)	28 681 360	27 961 420	I / FS 1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	41 947 031	34 477 782	FS 1
Réserves :			
- Réserve légale	2 796 142	2 716 518	
- Autres réserves	215 933 372	215 933 372	
Report à nouveau	13 879 824		IC 3
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	11 557 457	36 739 798	
Acomptes sur dividendes	-11 832 988	-10 680 106	
	302 962 198	307 148 784	N
AUTRES FONDS PROPRES			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour charges	762 400		J
	762 400		
DETTES (1)			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	26 181 934	36 634 875	K
Emprunts et dettes financières	36 808 750	30 088 299	K / M
Fournisseurs et comptes rattachés	2 069 163	1 924 498	K / M
Dettes fiscales et sociales	656 837	534 207	K
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	15 987	K
Autres dettes	21 013	101 834	K / M
Produits constatés d'avance	336 662	290 226	P
	66 084 425	69 589 926	
TOTAL GENERAL	369 809 023	376 738 710	
(1) Dont à plus d'un an (a)	12 299 765	12 634 251	
(1) Dont à moins d'un an (a)	53 784 660	56 955 675	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			

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

COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2011		31/12/2010	Cf notes
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation (1)				
Production vendue (services)	6 344 139		7 747 826	
Chiffre d'affaires net	6 344 139		7 747 826	Q
Production immobilisée			311	
Subvention d'exploitation		400		
Reprises sur provisions et transfert de charges		256 631	601 183	S
Autres produits		1 731	59	
		6 602 901	8 349 379	
Charges d'exploitation (2)				
Autres achats et charges externes (a)		7 844 203	7 507 593	T/U
Impôts, taxes et versements assimilés		348 080	415 530	
Salaires et traitements		1 482 400	720 000	
Charges sociales		298 239	221 280	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		851 310	1 109 212	R
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		202 511	1 479 970	J
- Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations			629 959	J
Autres charges		153 438	110 025	
		11 180 181	12 193 570	
RESULTAT D'EXPLOITATION		(4 577 280)	(3 844 192)	
Produits financiers				
De participations (3)		26 402 007	39 982 766	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés		141 792	748 201	
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		1 969 227	14 415 329	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		48 445	48 818	
		28 561 471	55 195 114	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		4 578 992	6 455 194	J
Intérêts et charges assimilées (4)		7 736 906	8 282 886	
Différences négatives de change			206	
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement		92 074	71 541	
		12 407 971	14 809 827	
RESULTAT FINANCIER		16 153 500	40 385 287	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		11 576 220	36 541 095	

COMPTES DE RESULTAT (Suite)

	Euros		Cf notes
	31/12/2011	31/12/2010	
	Total	Total	
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion		152 301	
Sur opérations en capital			
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	762 400		J
	762 400	152 301	
Charges exceptionnelles			
Sur opérations en gestion	34 256	560	
Sur opérations en capital		1 038	
Dotations aux amortissements et aux provisions	764 907		
	799 163	1 598	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(36 763)	150 704	
Impôts sur les bénéfices	(18 000)	(48 000)	IC 6.3
Total des produits	35 926 772	63 696 794	
Total des charges	24 369 315	26 956 996	
BENEFICE OU PERTE	11 557 457	36 739 798	
<i>(a) Y compris :</i>			
- <i>Redevances de crédit-bail mobilier</i>			
- <i>Redevances de crédit-bail immobilier</i>			
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>			
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>			
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	26 402 007	39 982 766	
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	2 851 489	1 046 552	

ANNEXE

GENERALITES

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

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

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

FAITS SIGNIFICATIFS

1. Opérations sur le capital

1.1. Exercice des options de souscription

En date du 18 Mai 2011, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de €. 7 500 résultant de l'exercice de la levée de 1 500 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Mars 2007. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à €. 41 805.

1.2. Solde du dividende 2010 et option pour le paiement du dividende en actions

Une augmentation du capital social de €. 690 965 (soit 138 193 actions) et une augmentation de la prime d'émission de €. 7 215 057 ont été constatées, suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2010 et conformément à la décision du Président Directeur Général en date du 20 Juin 2011. Les actions nouvelles ont été émises au prix de €. 57.21 correspondant à 90% de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution, diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

A cet effet, 3 645 333 actions ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividendes en actions et une soule de €. 113 711 a été versée aux actionnaires. Le solde, soit 1 855 087 actions, ont opté pour un paiement en numéraire pour un montant de €. 4 081 191.

1.3. Acompte sur dividendes 2011 et option pour le paiement de l'acompte sur dividende en actions

En date du 27 Juillet 2011, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende pour €. 11 832 988, soit un dividende de € 2.10 par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 Juin 2011, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la 3^{ème} résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 18 Mai 2011.

Une augmentation de capital social de €. 21 475 (soit 4 295 actions) et une augmentation de la prime d'émission de €. 212 388 ont été constatées, conformément à la décision du Président Directeur Général du 19 Septembre 2011. Les actions nouvelles ont été émises au prix de €. 54.45 correspondant à 90% de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution, diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

A cet effet, 118 197 actions ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividende en action et une soulte de €. 14 351 a été versée aux actionnaires. Le solde, soit 5 516 559 actions ont opté pour un paiement en numéraire de €. 11 584 774.

2. Dépréciation des titres

Au 31 Décembre 2011, la société de la Tour Eiffel a constaté une dépréciation sur les titres de la SCI Marceau Bezons pour €. 993 944. La dépréciation de €. 4 162 978 relative aux titres de la SCI Malakoff Valette a été éliminée suite à l'opération de transmission universelle de patrimoine de la société au profit de la société de la Tour Eiffel.

3. Acquisitions et cessions d'immobilisations

3.1. Portefeuille titres

Le 15 Février 2011, la Société de la Tour Eiffel a souscrit au capital de la SCI Montrouge à hauteur de 99% pour une valeur de €. 990.

En date du 23 Mai 2011, la Société de la Tour Eiffel a décidé la dissolution sans liquidation de la SCI Lyon Genlis entraînant la transmission universelle du patrimoine au profit de l'associé unique avec effet le 30 juin 2011. Le mali constaté en résultat financier s'élève à €. 6 471.

En date du 21 Juillet 2011, la Société de la Tour Eiffel a décidé la dissolution sans liquidation de la SCI Malakoff Valette entraînant la transmission universelle du patrimoine au profit de l'associé unique avec effet le 30 septembre 2011. Le mali constaté en résultat financier s'élève à €. 698 769 et correspond à une distribution de réserves effectuée au cours de l'année 2011. Suite à la dissolution de la SCI Malakoff Valette, la Société de la Tour Eiffel a acquis une part de la SCI du 153 Avenue Jean Jaurès pour un montant de €. 39 760.

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

Les 92 594 actions propres détenues se décomposent de la façon suivante :

- 72 594 actions propres non affectées pour un montant de €. 5 224 900, dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de Décembre 2011, soit €. 36.39, pour un montant de €. 2 581 637.
- 20 000 actions propres détenues affectées, attribuées par décision du Conseil d'Administration le 8 décembre 2011, pour un montant de €. 2 088 879, dépréciées en valeur de marché au cours moyen mensuel précédent la date d'attribution, pour un montant de €. 1 326 400 et provisionnées pour le coût d'achat résiduel sous la forme d'une provision pour charges pour un montant de €. 762 400. Cette provision pour charges relative à l'émission d'actions gratuites dont l'attribution définitive devrait être réalisée en 2013, sous réserve d'atteindre les conditions de performance, a fait l'objet d'une comptabilisation en charges de personnel.

5. Financement

Le 26 Septembre 2011, la Société de la Tour Eiffel a souscrit un avenant à la convention de prêt du 31 Mars 2010 prorogeant ainsi d'un an l'échéance de la ligne de crédit d'un montant initial de €. 35 000 000 jusqu'au 30 Septembre 2012 et révisant la marge applicable au prêt. A la date de cet avenant, l'encours de ce prêt ressortait à €. 20 078 923. Les frais liés à cet avenant se sont élevés à €. 256 631 et ont fait l'objet d'un transfert en charges à répartir.

Parallèlement, la Société de la Tour Eiffel a souscrit un contrat de couverture de taux d'intérêts sous la forme d'un CAP plafonné à 2 % pour un notionnel de €. 15 000 000.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er Janvier au 31 Décembre 2011.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations corporelles

1.1. Terrains et Constructions

1.1.1. Règles générales

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

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

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

Compte tenu de la nature des immeubles, une valeur résiduelle a été constatée sur le composant principal (la structure). Compte tenu des caractéristiques techniques, les valeurs résiduelles retenues sont les suivantes :

- 10 % (Immeuble Energy II situé à Vélizy, Immeuble situé à Amiens),
- ou 20 % (Immeuble situé à St Cloud).

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

- Structure	- durée : 35 à 60 ans	- mode : linéaire
- Etanchéité	- durée : 15 et 20 ans	- mode : linéaire
- Equipements	- durée : 20 et 50 ans	- mode : linéaire
- Aménagements	- durée : 12 à 50 ans	- mode : linéaire

Au 31 Décembre 2011, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

1.1.2. Valorisation des actifs

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

Au titre de l'exercice clos au 31 Décembre 2011, une dépréciation a été comptabilisée au regard de l'expertise de l'immeuble situé à Amiens pour un montant de €. 1 682 481.

1.2. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

- Matériel de bureau	- durée : 3 ans	- mode : linéaire
- Mobilier	- durée : 5 ans	- mode : linéaire

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

2. Valeurs mobilières de placement et actions propres

2.1. Valeurs mobilières de placement

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

2.2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Les actions propres détenues, non affectées à un quelconque plan d'attribution d'actions gratuites ou relatives au contrat de liquidité, sont dépréciées en fonction de la valeur de marché.

2.3. Actions propres affectées aux plans d'option d'achat ou de souscriptions d'actions et plans d'attribution des actions gratuites

Conformément au Règlement CNC n° 2008-15 du 4 Décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, les actions propres détenues affectées et dont la remise aux bénéficiaires est probable font l'objet d'une provision sur la base de la valeur nette comptable des actions à la date d'attribution pour les plans d'attribution d'actions gratuites et sur la base de l'écart entre cette valeur et la valeur d'achat ou de souscription pour les options d'achat ou de souscription d'actions. Lorsque l'attribution est subordonnée à une condition de présence dans l'entreprise, le coût d'achat fait l'objet d'un étalement sur la période d'acquisition. Les dotations, reprises et charges relatives aux attributions d'actions sont présentées en charges de personnel.

3. Participations et autres titres immobilisés

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

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

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

4. Créances

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

La dépréciation de la créance du locataire occupant l'immeuble situé à Amiens, constatée en 2010 pour €. 629 959 suite à l'annonce de son redressement judiciaire, a été maintenue au 31 Décembre 2011. La créance a été admise par le Tribunal de Commerce d'Amiens le 26 Janvier 2012.

5. Frais d'émission d'emprunts

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

6. Instruments financiers à terme – opérations de couverture de taux

La Société de la Tour Eiffel a souscrit des contrats de couverture de risque de taux sous la forme de CAP et de SWAP pour son propre compte et celui de ses filiales emprunteuses auprès des banques. Les effets de ces contrats sont comptabilisés au niveau de la Société de la Tour Eiffel.

CAP :

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

SWAP :

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

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Effectif

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

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

Au titre de l'année 2011, les jetons de présence alloués aux administrateurs s'élèvent à €. 120 000. Les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à €. 220 000.

3. Affectation du résultat 2010

L'Assemblée Générale Mixte du 18 Mai 2011 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2010, soit €. 36 739 798 de la façon suivante :

- €. 79 624 par dotation de la réserve légale,
- €. 10 680 106 par imputation sur l'acompte de dividende de €. 2 par action décidé par le Conseil d'Administration du 28 Juillet 2010,
- €. 12 303 025 par distribution du solde du dividende (soit €. 2.2 par action) et mise en paiement le 21 Juin 2011,
- €. 13 677 043 en affectation du solde en report à nouveau créateur.

4. Distribution 2011

Le 27 Juillet 2011, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 Juin 2011, représentant €. 2.10 par action. Ce dernier s'est élevé à pour un montant de €. 11 832 988.

Une proposition de distribution d'un montant de €. 2.10 par action sera soumise au vote de l'Assemblée Générale.

5. Affectation des résultats 2011 des filiales

Résultat financier – remontée de résultats 2011

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

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

Les décisions d'affectation du résultat de l'exercice 2011 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 Décembre 2011, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2011 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

6. Résultat Fiscal - Suivi des obligations du régime SIIC

Le résultat comptable 2011 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à K€. 11 557 et le résultat fiscal à K€. 9 868.

6.1. Résultat Fiscal exonéré et Suivi des obligations de distribution

Le Résultat Fiscal exonéré 2011 s'élève à K€. 14 177 et se décompose de la façon suivante :

- K€. 9 248 provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- K€. 4 928 provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à K€. 12 790 en 2012 au titre de l'exercice 2011. Par ailleurs une obligation de distribution fiscale subsiste en 2012 provenant d'une plus-value de cessions d'immeubles de 2010 pour un montant de K€ 804.

6.2. Résultat Fiscal imposable

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2011 s'élève à K€. - 4 309 et correspond principalement à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, aux honoraires sur investissements non réalisés, à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT ainsi qu'à la charge liée à l'attribution d'actions gratuites.

A la clôture 2011, le déficit reportable de l'activité imposable s'élève à K€. 16 411.

6.3. Impôts sur les bénéfices

Le produit d'impôt d'un montant de €. 18 000 correspond au crédit d'impôt fondation dont bénéficie la société compte tenu des versements effectués en 2011 au profit de la fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.

7. Plans d'options de souscription d'actions

7.1. Synthèse des plans de souscription d'actions émis, attribués et devenus caduques

Date Assemblée Générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nb d'options attribuées	Nb d'options exercées	Nb d'options radiées ou caduques	Nb d'actions potentielles
12 Mai 2005	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	80.73	29 594		29 594	0
	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	80.84	11 103	1 500	9 603	0
17 Mai 2006	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	92.13	137 314		137 314	0
	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	114.64	24 182		23 366	816
29 Mars 2007	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	111.15	26 931		26 931	0
	11/12/2008	du 11/12/2008 au 11/12/2013	32.87	28 198	1 500		26 698
	15/10/2009	du 15/10/2009 au 15/10/2014	45.95	28 427			28 427
Total				285 749	3 000	226 808	55 941

7.2. Evaluation du risque d'assujettissement aux cotisations sociales

Compte tenu du cours moyen de l'action de la société de la Tour Eiffel du mois de décembre 2011 soit €. 36.39, un risque d'assujettissement aux cotisations sociales patronales au taux de 45% de €. 42 290 a été estimé dans l'éventualité d'une cession des actions dans le délai de 4 ans par l'ensemble des bénéficiaires des plans d'option de souscription dont la levée est probable (soit les plans pour lesquels le cours moyen de décembre 2011 est supérieur au prix d'exercice).

8. Suivi des attributions d'actions gratuites

8.1. Synthèse des actions gratuites attribuées

Date Assemblée Générale	Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nb actions gratuites attribuées
18 Mai 2011 ^(a)	08/12/2011	08/12/2013	2 ans	20 000
Total				20 000

^(a) Attribution de 20 000 actions existantes ou à émettre

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

8.2. Contribution patronale relative à l'attribution d'actions gratuites de la Société de La Tour Eiffel

Une charge sociale d'un montant de €. 75 088 a été constatée au titre du régime social des attributions d'actions gratuites et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale sur les actions consenties au taux de 10% ou de 14%, selon que la valeur actuelle des actions gratuites attribuées, par bénéficiaire est inférieure ou supérieure à la moitié du plafond annuel de la sécurité sociale.

8.3. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2011 est le suivant :

- Résultat net par action 2011 :	€.	2.01
- Résultat net dilué par action 2011 théorique :	€.	1.99

Le résultat net dilué par action résulte de l'effet d'une livraison éventuelle d'actions par augmentation de capital pour les actions gratuites attribuées et de la probabilité de l'exercice futur des plans d'options de souscription à la clôture de l'exercice.

9. Engagements financiers

9.1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention cadre d'ouverture de crédits pour un montant de K€. 123 758 jusqu'au 15 Juin 2013,

- Autorisation d'un cautionnement personnel et solidaire au profit des filiales emprunteuses dans le cadre de la convention cadre de financement du groupe,

- Caution émise en faveur de la banque jusqu'au 3 Décembre 2012 au titre du contrat de couverture de taux conclu le 28 Novembre 2002 avec la SCI NOWA, et cédé le 24 Mars 2006 à la SAS Locafimo (notionnel de €. 55 689 500 au 31 Décembre 2011),

- Nantissement d'un compte d'instruments financiers portant sur les actions de la SAS Locafimo en faveur de la banque la finançant pour un montant de €. 352 935 jusqu'au 30 Juin 2013,

- Nantissement au profit de la banque des parts des SCI suivantes :

- Jean Jaurès,
- Comète,
- Berges de l'Ourcq,
- Champigny Carnot,
- Marceau Bezons,
- Grenoble Pont d'Oxford,
- Rueil National,
- Caen Colombelles,
- Etupes de l'Allan.

- Le 14 Janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de €. 4 000 000 consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque,

- Le 16 Janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de €. 9 700 000 consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint Cloud, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque,

- Le 31 Mars 2010, dans le cadre de la signature du prêt de €. 35 000 000 consenti par Natixis, une hypothèque en premier rang sur l'immeuble « Energy II » situé à Vélizy a été donné à la banque jusqu'au 30 Septembre 2013. L'encours du prêt s'élève K€. 13 140 au 31 Décembre 2011,

- Conservation de l'immeuble de Saint Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,

- Conservation de l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 Janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conservation des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et engagement de ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès de la Société Générale et du Crédit Foncier de France,
- Conserver la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et de la nantir suite à l'avenant n°1 en date du 31 Mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 Mars 2008 par la Société Générale et le Crédit Foncier de France à la SCI Arman F02,
- Dans le cadre de la VEFA conclue par la SCI Montrouge Arnoux avec le vendeur IDFIMM, la société de la Tour Eiffel a émis une garantie autonome de paiement à première demande pour un montant maximum de M€. 23.5 et ce jusqu'à le mois qui suit l'attestation d'achèvement et la conformité de l'immeuble,
- En garantie du prêt accordé le 15 Avril 2011 à la SCI Nowa par la Société Générale et la BECM, les parts détenues par la Société de la Tour Eiffel de cette dernière ont été nanties jusqu'au 15 Avril 2018,
- Le 30 Juin 2011, dans le cadre du prêt accordé à la SCI Montrouge Arnoux, la Société de la Tour Eiffel a pris l'engagement de ne pas céder les parts qu'elle détient dans la dite SCI et de lui apporter la trésorerie nécessaire et ce jusqu'au 30 Juin 2018,
- Dans le cadre de la convention de nomination d'un Directeur Général signé le 17 Octobre 2011, la Société de la Tour Eiffel s'est engagée à verser M€. 1.2 si, pour des raisons propres à la société, le contrat ne pouvait être honoré.

9.2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

- Un cautionnement solidaire a été émis le 3 Février 2011 en faveur de la Société de la Tour Eiffel par Linda Textile en garantie des sommes dues par le locataire de l'actif d'Amiens (Lee Cooper) et ce pendant toute la durée du bail et 6 mois après le départ du locataire. Le montant est plafonné à 2 années de loyers TTC au 3 Février 2011 soit €. 478 400,
- Les engagements reçus relatifs au contrat de CAP s'élèvent à €. 13 000 000.

10. Engagements réciproques

- Les engagements réciproques relatifs aux contrats de SWAP s'élèvent à €. 127 311 356 au 31 Décembre 2011,
- Une promesse synallagmatique de vente afférente à l'immeuble d'Amiens a été signée en date du 3 février 2011. Le prix de cession s'élève à K€. 3 225 et la vente sera réalisée au plus tôt le 31 janvier 2013 et au plus tard le 28 Février 2013.

11. Financement des filiales

11.1. Convention de trésorerie

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

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

11.2. Prêts subordonnés

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

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

12. Indemnité de départ à la retraite

Aucune provision pour indemnité de fin de carrière n'a été constituée dans les comptes sociaux.

Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 Décembre 2011. Cette étude prend en compte différents paramètres propres au salarié de la Société de la Tour Eiffel ainsi que diverses données spécifiques à la Société de la Tour Eiffel. Les paramètres retenus sont les suivants :

- taux d'actualisation : 4.6 %,
- revalorisation des salaires : 3.92 %,
- charges sociales patronales : 50 %,
- contribution employeur : 50 %,
- mobilité des actifs : moyen,
- départ volontaire à 63 ans en moyenne.

Ces engagements ont été évalués au 31 Décembre 2011 à €. 22 483.

13. Indemnité de départ

Le montant total de l'indemnité susceptible d'être versée au Directeur de l'Immobilier en cas de départ à l'initiative de la société est plafonné à 2 ans de rémunération (fixe et variable).

14. Droit Individuel à la Formation

L'engagement de la société envers l'unique salarié au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 126 heures à la clôture de l'exercice.

NOTES

ACTIF

A. IMMOBILISATIONS

Euros

Cadre A	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 005		
Total I	12 005		
Immobilisations corporelles			
Terrains	10 966 696		
Constructions sur sol propre	19 374 309		34 567
Matériel de bureau et informatique, mobilier	11 603		3 945
Immobilisations corporelles en cours			
Total II	30 352 609		38 512
Immobilisations financières			
Participations	256 588 432		40 750
Créances rattachées à des participations	62 879 190		2 404 605
Autres immobilisations financières	1 677		
Total III	319 469 299		2 445 355
TOTAL GENERAL (I + II + III)	349 833 912		2 483 867

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			12 005	12 005
Total I			12 005	12 005
Immobilisations corporelles				
Terrains			10 966 696	10 966 696
Constructions sur sol propre	5 122		19 403 755	19 403 755
Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 876		11 672	11 672
Immobilisations corporelles en cours				
Total II	8 998		30 382 123	30 382 123
Immobilisations financières				
Participations		4 864 968	251 764 214	251 764 214
Créances rattachées à des participations		11 096 408	54 187 387	54 187 387
Autres immobilisations financières	1 677			
Total III	1 677	15 961 376	305 951 601	305 951 601
TOTAL GENERAL (I+II + III)	10 675	15 961 376	336 345 729	336 345 729

B. ETAT DES CREANCES

Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	54 187 387	7 055 226	47 132 161
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux et litigieux	751 632	751 632	
Autres créances clients	1 862 685	1 862 685	
Personnel et comptes rattachés	1 174	1 174	
Impôts sur les bénéfices	174 000	174 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	512 717	512 717	
Groupe et associés	30 880 311	30 880 311	
Débiteurs divers	103 799	103 799	
Charges constatées d'avance	158 915	158 915	
Total	88 632 621	41 500 460	47 132 161

C. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Euros

	31/12/2011	31/12/2010
Créances rattachées à des participations	312 949	266 459
Créances clients et comptes rattachés	1 071 792	1 328 158
Autres créances	452 720	294 225
TOTAL GENERAL	1 837 461	1 888 842

D. DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
CCA DIVERSES	108 410	161 034
CCA RELATIONS PUBLIQUES	35 880	41 618
CCA PRIMES CAP	14 625	17 250
TOTAL GENERAL	158 917	219 902

E. DETAIL DES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS	306 703	254 956
TOTAL GENERAL	306 703	254 956

F. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIERES**(C. com. Art. L 232-7 et L 232-8)****TITRES DE PARTICIPATIONS**

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

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**Actions propres**

Au 31 Décembre 2011, la Société de la Tour Eiffel détient 1 056 actions propres pour un montant brut de €. 36 861 au titre du contrat de liquidité.

Au 31 Décembre 2011, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres au titre du programme de rachat d'actions :

- 72 594 actions non affectées pour un montant brut de €. 5 224 901,
- 20 000 actions affectées pour un montant brut de €. 2 088 879.

G. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Euros Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Immobilisations financières			
Participations	250 770 270		
Créances rattachées à des participations	54 187 387		
Total Immobilisations	304 957 657		
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	1 409 018		
Autres créances	30 880 311		
Total Créances	32 289 329		

H. Tableau des filiales et participations au 31/12/11

Informations financières	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des Titres détenus		Prêts et avances consenties par la société non encore remboursés
				BRUTE	NETTE	
Filiales						
Participations						
I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)						
SCI JEAN JAURES	152		100,00	5 145 884	5 145 884	752 943
SCI NOWA	5 293 090	6	99,99	14 526 401	14 526 401	2 600 979
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000		99,00	990	990	5 404 598
SCI COMETE	1 000		99,00	16 375 070	16 375 070	0
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000		99,00	990	990	10 833 807
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000		99,00	990	990	6 277 818
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000		99,00	990	990	9 720 214
SCI ARMAN F02	11 192 100	4 414 616	99,99	20 254 699	20 254 699	20 095 437
SCI MARCEAU BEZONS	10 000		99,90	1 003 944	10 000	937 330
SAS LOCAFIMO	3 989 590	83 069 141	100,00	190 333 743	190 333 743	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000		99,00	990	990	3 864 806
SCI RUEIL NATIONAL	1 000		99,00	990	990	12 631 270
SNC TOUR EIFFEL ASSET M.	150 000		100	4 117 533	4 117 533	656 763
SCI MONTROUGE ARNOUX	1 000		99,00	990	990	8 459 620
2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)						
II – Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
1 – Filiales :						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
2 - Participations :						
a) françaises (ensemble)	1 000		1,00	10	10	
b) étrangères (ensemble)						

(Suite) Tableau des filiales et participations au 31/12/11

Informations financières Filiales Participations	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	OBSERVATIONS
I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :					
1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)					
SCI JEAN JAURES	12 402 048	2 710 770	1 551 763	1 590 723	
SCI NOWA	44 379 939	9 026 449	2 329 029	4 678 460	
SCI BERGES DE L'OURCQ	7 648 274	1 469 777	609 366	627 822	
SCI COMETE	23 597 396	4 378 796	2 246 809	2 255 925	
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 198 747	3 354 089	1 302 484	1 419 333	
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 011 354	1 907 302	602 723	654 847	
SCI CAEN COLOMBELLES	21 368 100	3 637 052	1 676 083	1 722 872	
SCI ARMAN F02		6 202 330	815 370		
SCI MARCEAU BEZONS	4 262 094	225 055	-1 487 843		
SAS LOCAFIMO		35 320 314	8 914 324	9 689 004	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	6 742 201	1 027 966	218 670	225 869	
SCI RUEIL NATIONAL	22 009 289	2 900 757	1 055 805	1 158 689	
SNC TOUR EIFFEL ASSET M.		4 784 241	690 474	570 531	
SCI MONTROUGE ARNOUX	23 503 066		-179 188		
2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)					
II – Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :					
1 – Filiales :					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					
2 - Participations :					
a) françaises (ensemble)					
b) étrangères (ensemble)					
			-1 786 304		

PASSIF

I. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

Euros

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant exercice	En fin d'exercice
ACTIONS ORDINAIRES	5	5 592 284	143 988		5 736 272

J. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

Euros

Montant au début de l'exercice	Augmentation Dotations exercice	Diminutions : Reprises ex.		Montant à la fin de l'exercice
		Utilisées	Non utilisées	

Provisions pour charges					
Provisions pour charges liées aux actions gratuites attribuées		762 400			762 400
Total I		762 400			762 400
Dépréciations					
Sur immobilisations corporelles	1 479 970	202 511			1 682 481
Titres de participation	4 485 967	670 955	4 162 978		993 944
Sur comptes clients	629 959				629 959
Autres dépréciations	1 969 227	3 908 037	1 969 227		3 908 037
Total II	8 565 123	4 781 503	6 132 205		7 214 421
TOTAL GENERAL (I+II)	8 565 123	5 543 903	6 132 205		7 976 821

- d'exploitation	202 511		
Dont dotations et reprises : - financières	4 578 992	6 132 205	
- exceptionnelles	762 400		

K. ETATS DES DETTES**Euros**

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	542 520	542 520		
- à plus d'un an à l'origine	25 639 414	13 620 014	12 019 400	
Emprunts et dettes financières diverses	280 365			280 365
Fournisseurs et comptes rattachés	2 069 163	2 069 163		
Personnel et comptes rattachés	2 732	2 732		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	181 385	181 385		
Taxe sur la valeur ajoutée	425 253	425 253		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	47 467	47 467		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 066	10 066		
Groupe et associés	36 528 385	36 528 385		
Autres dettes	21 013	21 013		
Produits constatés d'avance	336 662	336 662		
Total	66 084 425	53 784 660	12 019 400	280 365

L. DETAIL DES CHARGES A PAYER

	Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	589 942	714 526
Emprunts et dettes financières divers	444 333	226 856
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 557 372	1 790 058
Dettes fiscales et sociales	95 800	27 465
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	10 451	71 354
TOTAL GENERAL	2 697 899	2 830 258

M. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Euros Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	36 408 385		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 063 587		
Autres dettes	10 222		
Total Dettes	37 482 194		

N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euros)

	Capital	Primes	Réserve Légale	Réserves	Réserve spéciale	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
Au 31/12/2009	27 165 180	35 897 846	5 550 819	518 802	223 299 129	3 301 197	-10 666 955	0	285 066 019
AGM du 20 mai 2010									
Affectation résultat					-7 365 757	-3 301 197	10 666 955		0
Distribution		-7 318 611	-2 834 301	-518 802					-10 671 714
CA du 28/07/10									
Acpte dividendes 2010	796 240	5 898 545						-10 680 106	-3 985 321
Résultat 2010							36 739 798		36 739 798
Au 31/12/2010	27 961 420	34 477 781	2 716 518	0	215 933 372	0	36 739 798	-10 680 106	307 148 784
Levée d'option	7 500	41 805							49 305
AGM du 18 mai 2011									
Affectation résultat			79 624			13 677 043	-36 739 798	22 983 131	
Mise en paiement solde dvdes 2010	690 965	7 215 057				202 781		-12 303 025	-4 194 222
CA du 27/07/2011									
Acpte dividendes 2011	21 475	212 388						-11 832 988	-11 599 125
Résultat 2011							11 557 457		11 557 457
Au 31/12/2011	28 681 360	41 947 031	2 796 142	0	215 933 372	13 879 824	11 557 457	-11 832 988	302 962 198

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

Période	Taux	Notionnel au 31/12/2011
30/09/2011 au 30/09/2012	2 %	13 000 000

O.2 SWAP

Période	Taux	Notionnel au 31/12/2011
01/08/2006 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.1 %	53 909 252
02/05/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.1875 %	60 950 004
01/02/2008 au 16/01/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.36 %	8 856 100
14/01/2008 au 14/01/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.20 %	3 596 000

P. DETAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Produits d'exploitation	336 662	290 226
TOTAL GENERAL	336 662	290 226

COMPTE DE RESULTAT

Q. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

R. AMORTISSEMENTS

Euros

Cadre A SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties / Reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations corporelles				
Constructions sur sol propre	1 987 306	643 877	623	2 630 560
Matériel de bureau et informatique, mobilier	9 902	2 547	4 587	7 862
Total	1 997 208	646 425	5 211	2 638 422
TOTAL GENERAL	1 997 208	646 425	5 211	2 638 422
Cadre B MOUVEMENTS DES CHARGES A REPARTIR S/ PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amort.	Montant net fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	254 956	256 631	204 885	306 702

S. TRANSFERTS DE CHARGES

Au cours de l'exercice 2011, €. 256 631 correspondant à des frais d'émission des emprunts ont fait l'objet d'un transfert de charges d'exploitation et €. 762 400 correspondant à la provision pour charges liée aux actions gratuites attribuées ont fait l'objet d'un transfert de charges exceptionnelles.

T. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2011, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à €. 285 508 au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

U. TRANSACTIONS CONCLUES AVEC LES PARTIES LIEES

La Société de la Tour Eiffel confie à la société Bluebird Investissements la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et de l'acquisition de nouveaux immeubles. Au titre de ce contrat, Bluebird Investissements perçoit une rémunération forfaitaire annuelle de €. 670 000. Ce contrat a pris effet le 17 Janvier 2007, pour une durée indéterminée avec une période de préavis de 2 ans pour résiliation après la notification. Ce contrat, intervenant entre des sociétés ayant des dirigeants communs, a été conclu à des conditions normales de marché.

AUTRES

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (En Euros)

	2011	2010
Résultat net	11 557 457	36 739 798
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissement et provisions	2 019 214	7 701 798
- Reprise sur Amortissement et provisions	- 4 162 978	- 11 993 510
- Valeur des éléments d'actifs cédés		1 038
- Cession d'immobilisations financières		-
Variation du BFR	171 111	- 778 846
Flux de trésorerie généré par l'activité	9 584 805	31 670 277
- Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 29 514	- 27 130
- Acquisition d'immobilisations financières et comptes courants	- 7 763 514	14 708 750
- Charges à répartir	206 119	- 594 179
+ diminution des immobilisations financières et comptes courants	22 683 503	22 431 597
+ diminution des immobilisations corp et incorp		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	15 096 595	36 519 038
- Distributions de dividendes	- 16 463 983	- 15 453 274
- Variation du capital	719 940	796 240
- Variation nette des dettes financières	- 10 452 941	- 54 242 284
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 26 196 984	- 68 899 317
Trésorerie d'ouverture	6 091 249	6 801 252
Trésorerie de clôture	4 575 665	6 091 249
Variation de trésorerie	- 1 515 584	- 710 002

La variation des comptes courants des filiales est présentée en opérations d'investissement.