

COMPTES SOCIAUX

Sommaire

| | |
|--|-----|
| 1 - BILAN ACTIF | 130 |
| 2 - BILAN PASSIF | 131 |
| 3 - COMPTE DE RÉSULTAT | 132 |
| 4 - ANNEXE | 134 |
| 5 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS | 153 |
| 6 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS | 155 |

1 – BILAN ACTIF

| (En €) | 31/12/2011 | | | 31/12/2010 | Cf. notes |
|---|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | Brut | Dépréciation | Net | Net | |
| ACTIF IMMOBILISÉ | | | | | |
| 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 GÉNÉRAL | 379 661 866 | 9 852 843 | 369 809 023 | 376 738 710 | |
| (1) Dont à moins d'un an (brut) | | | 7 055 226 | 15 747 028 | |
| (2) Dont à plus d'un an (brut) | | | | | |

2 – BILAN PASSIF

| (En €) | 31/12/2011 Net | 31/12/2010 Net | Cf. notes |
|--|--------------------|--------------------|-----------|
| 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 GÉNÉRAL | 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) À l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

3 – COMPTE DE RÉSULTAT

| (En €) | 31/12/2011 | | | 31/12/2010 | Cf. notes |
|--|------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------|
| | France | Exportation | Total | Total | |
| Produits d'exploitation ⁽¹⁾ | | | | | |
| Production vendue (services) | 6 344 139 | | 6 344 139 | 7 747 826 | |
| Chiffre d'affaires net | 6 344 139 | | 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 | |
| RÉSULTAT 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 | |
| RÉSULTAT FINANCIER | | | 16 153 500 | 40 385 287 | |

| (En €) | 31/12/2011 Total | 31/12/2010 Total | Cf. notes |
|---|---------------------|---------------------|-----------|
| 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 | |
| RÉSULTAT 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 | |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 11 557 457 | 36 739 798 | |
| <i>(a) Y compris :</i> | | | |
| - Redevances de crédit-bail mobilier | | | |
| - Redevances de crédit-bail immobilier | | | |
| <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 | |

4 – ANNEXE

4.1 – Généralités

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

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

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

4.2 – Faits significatifs

4.2.1 – Opérations sur le capital

4.2.1.1 – 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.

4.2.1.2 – 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.

À cet effet, 3 645 333 actions ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividendes en actions et une soulte 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.

4.2.1.3 – 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^e 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.

À 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.

4.2.2 – 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.

4.2.3 – Acquisitions et cessions d'immobilisations

4.2.3.1 – 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.

4.2.4 – 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.

4.2.5 – 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.

4.3 – Règles et méthodes comptables

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

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} 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 :

4.3.1 – Immobilisations corporelles

4.3.1.1 – Terrains et Constructions

Règles générales

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n°2004-06. La société a fait le choix 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
- Étanchéité • durée : 15 et 20 ans • mode : linéaire
- Équipements • durée : 20 et 50 ans • mode : linéaire
- Aménagements • durée : 12 à 50 ans • mode : linéaire

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

Valorisation des actifs

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

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

4.3.1.2 – Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

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

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

4.3.2 – Valeurs mobilières de placement et actions propres

4.3.2.1 – Valeurs mobilières de placement

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

4.3.2.2 – Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

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

4.3.2.3 – Actions propres affectées aux plans d'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.

4.3.3 – Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement CRC n° 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à leur coût d'achat, une dépréciation serait constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise semestrielle.

4.3.4 – Créances

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

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.

4.3.5 – Frais d'émission d'emprunts

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

4.3.6 – Instruments financiers à terme – 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.

4.4 – Informations complémentaires

4.4.1 – Effectif

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

4.4.2 – Rémunérations allouées aux membres des organes de Direction et d'administration

Au titre de l'année 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.

4.4.3 – 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.

4.4.4 – 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.

4.4.5 – 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'arrêt 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.

4.4.6 – 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.

4.4.6.1 – 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.

4.4.6.2 – 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.

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

4.4.6.3 – Impôts sur les bénéficiaires

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 de la Société de la Tour Eiffel.

4.4.7 – Plans d'options de souscription d'actions

4.4.7.1 – Synthèse des plans de souscription d'actions émis, 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 |

4.4.7.2 – Évaluation du risque d'assujettissement aux cotisations sociales

Compte tenu du cours moyen de l'action de la Société de la Tour Eiffel du mois de décembre 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).

4.4.8 – Suivi des attributions d'actions gratuites

4.4.8.1 – 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 ⁽¹⁾ | 08/12/2011 | 08/12/2013 | 2 ans | 20 000 |
| TOTAL | | | | 20 000 |

(1) 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.

4.4.8.2 – 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.

4.4.8.3 – 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.

4.4.9 – Engagements financiers

4.4.9.1 – Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention cadre d'ouverture de crédits pour un montant de 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,
 - Étupes 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 à 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 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 ladite 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.

4.4.9.2 – 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.

4.4.10 – 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.

4.4.11 – Financement des filiales

4.4.11.1 – 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.

4.4.11.2 – 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.

4.4.12 – Indemnité de départ à la retraite

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

Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 décembre 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.

4.4.13 – 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).

4.4.14 – 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

4.5 – ACTIF

A. Immobilisations

| Cadre A | Valeur brute | | Augmentations | |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Début d'exercice | | 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 GÉNÉRAL (I + II + III) | | 349 833 912 | | 2 483 867 |
| Cadre B | | | | |
| | Diminutions | | Valeur brute | Réévaluations |
| | Par virement | Par cession | Fn d'exercice | Valeur d'origine |
| 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 GÉNÉRAL (I + II + III) | 10 675 | 15 961 376 | 336 345 729 | 336 345 729 |

B. État des créances

| (En €) | Montant brut | À 1 an au plus | À 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. Détail des produits à recevoir

| (En €) | 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 GÉNÉRAL | 1 837 461 | 1 888 842 |

D. Détail des charges constatées d'avance

| (En €) | 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 GÉNÉRAL | 158 915 | 219 902 |

E. Détail des charges à répartir sur plusieurs exercices

| (En €) | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Frais d'émission d'emprunts | 306 703 | 254 956 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 306 703 | 254 956 |

F. Inventaire du portefeuille de valeurs mobilières (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 mobilières 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. Éléments relevant de plusieurs postes du bilan (Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

| (En €) | Montant concernant les entreprises | | Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce |
|--|------------------------------------|---|--|
| | Liées | Avec lesquelles la Société a un lien de participation | |
| 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 | |

I- RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION**1 - Filiales****(plus de 50 % du capital détenu)**

| | | | | | | |
|--------------------------|------------|------------|--------|-------------|-------------|------------|
| SCI JEAN-JAURÈS | 152 | | 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 COMÈTE | 1 000 | | 99,00 | 16 375 070 | 16 375 070 | 0 |
| SCI CHAMPIGNY CARNOT | 1 000 | | 99,00 | 990 | 990 | 10 833 807 |
| SCI ÉTUPES 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)

b) étrangères (ensemble)

| | | | | | | |
|--|-------|--|------|----|----|--|
| | 1 000 | | 1,00 | 10 | 10 | |
|--|-------|--|------|----|----|--|

| Informations financières | Montants des cautions et avals donnés par la Société | Chiffres d'affaires HT du dernier exercice | Bénéfice net ou Perte du dernier exercice | Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice | Observations |
|---|---|---|--|--|--------------|
| | | | | | |
| I – RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION | | | | | |
| 1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu) | | | | | |
| SCI JEAN-JAURÈS | 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 COMÈTE | 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 ÉTUPES 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 MANAGEMENT | | 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) | | | - 1 786 304 | | |
| b) étrangères (ensemble) | | | | | |

4.6 – PASSIF

I. Composition du capital social (Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 24-12)

| Différentes catégories de titres | Valeur nominale (en €) | 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 dépréciations inscrites au bilan

| (En €) | 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 GÉNÉRAL (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. États des dettes

| (En €) | Montant brut | À 1 an au plus | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits : | | | | |
| - à 1 an maximum à l'origine | 542 520 | 542 520 | | |
| - à plus d'1 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. Détail des charges à payer

| (En €) | 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 GÉNÉRAL | 2 697 899 | 2 830 258 |

M . Éléments relevant de plusieurs postes du bilan (Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

| (En €) | Montant concernant les entreprises | | Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce |
|--|------------------------------------|---|--|
| | Liées | Avec lesquelles la Société a un lien de participation | |
| 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)**0.1. CAP**

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

0.2. 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. Détail des produits constatés d'avance

| (En €) | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Produits d'exploitation | 336 662 | 290 226 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 336 662 | 290 226 |

4.7 – Compte de résultat

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

| SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE | | | | |
|---|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Cadre A | Valeur en début d'exercice | Augmentations Dotations | Diminutions Sorties / Reprises | Valeur en fin d'exercice |
| Immobilisations amortissables | | | | |
| 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 GÉNÉRAL | 1 997 208 | 646 425 | 5 211 | 2 638 422 |
| Cadre B | | | | |
| Charges à répartir sur 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 liées

La Société de la Tour Eiffel confie à la Société Bluebird Investissements, notamment la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant, de l'acquisition de nouveaux immeubles et de conseil en matière de restructuration de la dette. 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.

4.8 – Autres

Tableau des flux de trésorerie

| (En €) | 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.

5 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

Aux actionnaires de :

| | |
|---|---|
| SOCIÉTÉ 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.

5.1 – Opinion sur les comptes annuels

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

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

5.2 – Justification des appréciations

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.

5.3 – Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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
3, rue Scheffer
75016 Paris

Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92000 Neuilly-sur-Seine

Yves Nicolas

6 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

(exercice clos le 31 décembre 2011)

Aux actionnaires de :

| | |
|---|---|
| SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 28 681 360 euros | 20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS |
|---|---|

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Convention de nomination du Directeur général

(Approbation de la nomination et de ses conditions par le Conseil du 27 juillet 2011, approbation de l'indemnité de révocation ainsi que de ses critères de performance par le Conseil du 23 septembre 2011).

Le 17 octobre 2011, votre société a conclu une convention précisant les modalités d'exercice du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général de la Société à effet du 1^{er} septembre 2012 et prévoyant :

- une indemnité de révocation de 1 200 000 euros en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn et subordonnée aux critères de performance suivants :
 - En cas de départ contraint en 2012 ou 2013 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 52 millions d'euros pour l'année 2012,
 - En cas de départ contraint en 2014 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 54 millions d'euros pour l'année 2013.
- Une indemnité spécifique en cas de non-respect par la Société de son engagement de nommer Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur général fixée à 1 200 000 euros.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn

Avenant n° 5 au contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management (Conseil du 8 décembre 2011)

Le 13 décembre 2011, votre société a conclu un nouvel avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat cadre (montant laissé à la charge de la Société de la Tour Eiffel).

Les honoraires facturés par Tour Eiffel Asset Management et laissés à la charge de votre société en 2011 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland, Jérôme Descamps

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Avec Tour Eiffel Asset Management

Le contrat cadre d'asset management conclu le 24 avril 2004 et modifié par avenant du 30 novembre 2006 s'est poursuivi au cours de l'exercice.

La rémunération versée par la Société de la Tour Eiffel à Tour Eiffel Asset Management au titre de l'exercice 2011 s'élève à 4 735 089 euros.

- Avec les filiales

- Le contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 3 413 644 euros.

- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la Société de la Tour Eiffel (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 299 906 euros au titre des frais de Direction.

- Les contrats d'application conclus avec RBS concernant certaines filiales se sont poursuivis. Les montants engagés au 31 décembre 2011 s'élèvent à :

| | Montants engagés au 31/12/2011 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| SCI DES BERGES DE L'OURCQ | 7 618 220 € |
| SCI COMÈTE | 23 507 207 € |
| SCI CHAMPIGNY CARNOT | 17 131 165 € |
| SCI DU 153 AVENUE JEAAN-JAURÈS | 12 354 648 € |
| SCI CAEN COLOMBELLES | 21 284 134 € |
| SCI ÉTUPES DE L'ALLAN | 8 975 944 € |
| SCI MARCEAU BEZONS | 4 245 804 € |
| SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD | 6 715 707 € |
| SCI RUEIL NATIONAL | 21 925 170 € |

- Avec BLUEBIRD INVESTISSEMENT

Ce contrat qui confie à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENT la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2011 d'une somme de 670 000 euros.

- Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 euros au titre de l'exercice 2011 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

Le montant total de l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonné à deux ans de rémunération (fixe et variable).

La condition de performance, requise en cas d'indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle, est l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices. Cette condition ne s'appliquerait pas aux indemnités de préavis qui pourraient être versées en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

- Avec la Société Eiffel Holding Limited (anciennement Fanar Investment Holding Limited)

L'acte de cession, signé en 2007, des droits et obligations résultant du dépôt des marques « Tour Eiffel » et « Burj Eiffel » effectué par la Société de la Tour Eiffel aux Émirats Arabes Unis prévoit une rémunération variable fixée à 15 % des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par FANAR pendant une période de 5 ans, étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30 % de la marge réalisée par la Société Fanar Investment Holding Limited.

Aucun montant n'a été versé par la Société Eiffel Holding Limited en 2011 au titre de ce contrat.

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

Les Commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92000 Neuilly-sur-Seine

Yves Nicolas