

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

**Société anonyme au capital de €249.264.144**

**Siège social : 20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS**

**572 182 269 RCS PARIS**



**SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL**

**DOCUMENT DE REFERENCE**

**INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

**EXERCICE 2008**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2009, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

**Le présent document de référence est disponible sans frais sur simple demande auprès de :**

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL  
20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris  
Tél : 01.53.43.07.06**

**et peut être consulté sur le site Internet de la Société :  
[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)**

**Le document de référence peut également être consulté sur le site Internet  
de l'Autorité des Marchés Financiers :  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)**

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE.....</b>	<b>1</b>
1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS.....	1
1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	2
1.3 CHIFFRES CLES.....	2
1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE .....	2
1.3.2 DONNEES BOURSIERES.....	5
1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE.....	7
1.4.1 PROFIL.....	7
1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE .....	7
1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE.....	8
1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER .....	9
1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER .....	9
1.4.2.2 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES.....	14
1.4.2.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES JUSQU'A CE JOUR PAR LE GROUPE .....	14
1.5 STRATEGIE.....	16
1.5.1 LE MARCHE .....	16
1.5.2 STRATEGIE ET PERSPECTIVES .....	17
1.5.2.1 REpondre aux attentes du marche.....	17
1.5.2.2 Securiser le financement bancaire.....	18
1.5.2.3 Arbitrer les biens non strategiques .....	19
1.5.3 ORGANISATION.....	19
1.5.4 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	19
1.5.4.1 VISION D'ENSEMBLE.....	19
1.5.4.2 LE RENOUVEAU DES PARCS EIFFEL.....	20
1.5.4.3 LE DEPLOIEMENT D'UNE OFFRE NEUVE.....	21
1.5.5 LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA FONDATION.....	22
1.5.5.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	22
1.5.5.2 LA FONDATION.....	22
<b>PARTIE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES .....</b>	<b>24</b>
2.1 RAPPORT DE GESTION .....	24
1 ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS .....	24
2 RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS .....	30
3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	40
4 PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES .....	53
5 ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL .....	61
6 INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE.....	70
7 PRESENTATION DES RESOLUTIONS .....	73

<b>2.2</b>	<b>ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION .....</b>	<b>78</b>
1	RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS .....	78
2	RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS .....	80
3	RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....	82
4	AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES .....	83
5	TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL .....	84
6	RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE.....	86
7	PROJET DE RESOLUTIONS .....	94
8	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL .....	100
9	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTIONS ACHETEEES .....	101
<b>2.3</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>102</b>
<b>2.4</b>	<b>COMPTES SOCIAUX .....</b>	<b>148</b>
<b>2.5</b>	<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>176</b>
<b>PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL.....</b>		<b>185</b>
<b>3.1</b>	<b>RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES .....</b>	<b>185</b>
3.1.1	DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT .....	185
3.1.1.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	185
3.1.1.2	DECLARATION DU RESPONSABLE .....	185
3.1.2	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	186
3.1.2.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES .....	186
3.1.2.2	COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS .....	186
3.1.2.3	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	187
<b>3.2</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE .....</b>	<b>187</b>
3.2.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL .....	187
3.2.1.1	DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL.....	187
3.2.1.2	FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE .....	187
3.2.1.3	DUREE.....	187
3.2.1.4	OBJET SOCIAL .....	188
3.2.1.5	REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – CODE A.P.E.....	188
3.2.1.6	EXERCICE SOCIAL .....	188
<b>3.3</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT .....</b>	<b>188</b>
3.3.1	EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT.....	188
3.3.1.1	REPARTITION STATUTAIRE DU BENEFICE.....	188
3.3.2	CAPITAL SOCIAL .....	188
3.3.2.1	CAPITAL SOCIAL ACTUEL .....	188
3.3.2.2	CAPITAL AUTORISE NON EMIS .....	189
3.3.2.3	INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL .....	189
3.3.2.4	VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION .....	189
3.3.2.5	MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION .....	189
3.3.2.6	NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIETE.....	189
3.3.3	ACTIONNARIAT .....	189
3.3.3.1	IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES .....	189
3.3.3.2	EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2009.....	190
3.3.4	PACTE D'ACTIONNAIRES .....	190
<b>3.4</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>190</b>

3.4.1	EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	190
3.4.1.1	ASSEMBLEES GENERALES.....	190
3.4.1.2	CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	190
3.4.2	AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION .....	191
3.4.2.1	PRET OU GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	193
3.4.2.2	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2008 .....	193
3.4.2.3	CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE.....	193
3.4.2.4	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	193
3.4.2.5	PARTICIPATIONS DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008.....	194
3.4.2.6	RESTRICTIONS IMPOSEES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CESSION DE LEURS TITRES.....	194
3.4.3	OPERATIONS AVEC LES APPARENTES .....	194
3.4.3.1	OPERATIONS AVEC DES SOCIETES APPARENTEES.....	194
3.4.3.2	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2008 .....	194
3.4.3.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2006 ET DE L'EXERCICE 2007.....	194
3.5	AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE .....	194
3.5.1	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	194
3.5.2	DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCES.....	195
3.5.3	INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS.....	195
3.6	EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....	195
3.6.1	EVENEMENTS RECENTS DEPUIS L'ARRETE DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2008.....	195
3.6.2	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....	196
3.6.3	PERSPECTIVES D'AVENIR.....	196
3.6.4	ABSENCE DE MAINTIEN DES COMPTES PREVISIONNELS DU 1ER JANVIER 2005 AU 31 DECEMBRE 2009.....	196
3.7	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	196
3.7.1	RESPONSABLES DE L'INFORMATION .....	196
3.7.2	CALENDRIER FINANCIER .....	197
3.7.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	197
3.7.4	LIEUX OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS JURIDIQUES .....	197
3.7.5	DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	197
ANNEXE A	- TABLE DE CONCORDANCE.....	198
ANNEXE B	- TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....	207

# **PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE**

## **1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS**

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

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

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

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

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

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

## 1.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les membres du conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel sont :

- Mark Inch, administrateur, président et directeur général,
- Robert Waterland, administrateur et directeur général délégué,
- Jérôme Descamps, administrateur et directeur général délégué,
- Michel Gauthier, administrateur indépendant,
- Claude Marin, administrateur indépendant,
- Philippe Prouillac, administrateur indépendant,
- Marc Allez, administrateur indépendant.

Les informations relatives au gouvernement d'entreprise sont détaillées en page 40 à 45 et suivantes ainsi que dans le rapport du Président sur le contrôle interne approuvé par le conseil d'administration du 4 mars 2009 et figurant pages 86 à 93.

## 1.3 CHIFFRES CLES

### 1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE

#### Les résultats 2008

Loyers	70,6	millions d'euros
Résultat opérationnel courant*	50,7	millions d'euros
Résultat net part du Groupe**	-16,7	millions d'euros
Cash flow courant***	18,4	millions d'euros
Dividende par action****	5 euros	

\* Le résultat opérationnel courant, résultant de l'activité de détention d'immeuble, est composé du solde entre le chiffre d'affaires, les achats consommés, les charges de personnel, les charges externes et les impôts et taxes, présentés dans le compte de résultat consolidé

\*\*incluant -32,3 millions d'euros d'ajustement de valeurs sur immeuble et instruments de couverture de taux

\*\*\*détaillé dans la partie 2.3 des comptes consolidés "Tableau des flux de trésorerie" : capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôts

\*\*\*\*dividende par action proposé à l'assemblée générale devant se tenir le 14 mai 2009

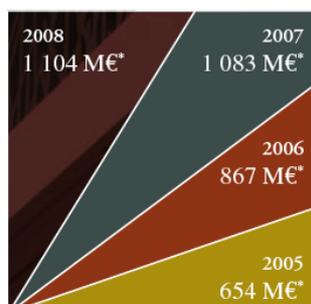
#### Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2008

713.323 m2 de bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, locaux d'activités et résidences médicalisées

1.162 millions d'euros de portefeuille d'engagements

88,6 % de taux d'occupation financier

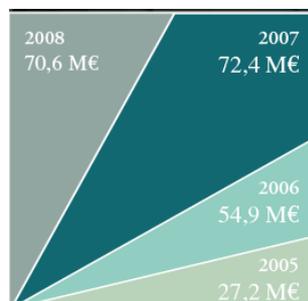
#### Valeur du patrimoine :



\* hors droit

Le portefeuille au 31 décembre 2008 comporte 63 actifs pour une valeur globale de 1.104 millions d'euros. Il est composé de près de 1.096 millions d'euros d'actifs en exploitation et de 8,8 millions d'euros d'immeubles en construction pour leur valeur en coût historique apparaissant dans les comptes au 31 décembre 2008. Son taux d'occupation financier ressort à 88,6 % et son taux d'occupation physique à 88,2 %.

### Loyers :

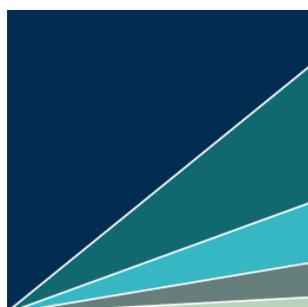


Après la forte croissance enregistrée les années précédentes en raison de plusieurs acquisitions de taille importante, le montant des loyers est en léger recul en 2008 à 70,6 millions d'euros. Cela s'explique par plusieurs arbitrages significatifs dans le portefeuille, compensés en partie seulement par les nouvelles acquisitions et la livraison d'immeubles neufs. Le rendement brut moyen ressort sur l'année à 7,2 %.

### Portefeuille d'engagements :

#### > Valeur :

1 162 millions d'euros



Bureaux : 54 %

Parcs d'affaires : 28 %

Entrepôts : 10 %

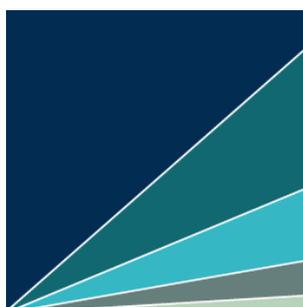
Locaux d'activités : 5 %

Résidences médicalisées : 3 %

#### > Loyers\* :

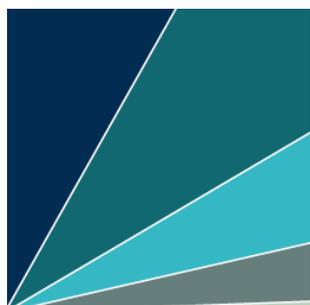
83,8 millions d'euros

\* en base annuelle



Bureaux : 51 %  
 Parcs d'affaires : 29 %  
 Entrepôts : 12 %  
 Locaux d'activités : 5 %  
 Résidences médicalisées : 3 %

> Surface :  
 713 323 m<sup>2</sup>



Bureaux : 32 %  
 Parcs d'affaires : 36 %  
 Entrepôts : 22 %  
 Locaux d'activités : 8 %  
 Résidences médicalisées : 2 %

### Chiffre-clés consolidés

Chiffres-clés consolidés (en M€)	31/12/2008 IFRS	31/12/2007 IFRS	31/12/2006 IFRS	31/12/2005 IFRS
Chiffre d'affaires consolidé	84,6	83,9	60,5	29,6
Résultat net consolidé	-16,7	91,6	117,9	15,8
Capitaux propres part du Groupe	418,3	471,6	410,8	305,3
Total du Bilan	1189,5	1170,5	955,3	759,4
Ratio d'endettement net (1)	59,2%	52,4%	49,6%	41,9%
Ratio d'endettement brut (2)	61,8%	56,0%	53,1%	52,8%
Chiffres-clés par action* (en €)	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat social net par action	5,43	6,08	7,01	1,91
Actif net réévalué consolidé par action (hors droits)**	88,5	101,9	83,5	63,8
Dividende net par action	5,0	6,0	6,15	2,85

(1) Ratio d'endettement net : dette bancaire nette/valeur réévaluée du portefeuille

(2) Ratio d'endettement brut : dette bancaire brute/valeur réévaluée du portefeuille

\* Nombre d'actions au 31/12/2008 : 5.193.003 contre 5.193.003 au 31/12/2007, 5.190.253 au 31/12/2006, 5.076.540 au 31/12/2005, 2.538.270 au 31/12/2004.

\*\* La méthode de calcul de l'actif net réévalué figure au paragraphe 2.1.4.2 du rapport de gestion, en page 37 du présent document.

## 1.3.2 DONNEES BOURSIERES

### Structure actionnariale

La Société de la Tour Eiffel a un flottant de près de 90 %. Au 31 décembre 2008, 6 actionnaires détiennent plus de 5 % du capital :

> **personnes possédant, directement ou indirectement, plus de 5 % du capital ou des droits de vote :**

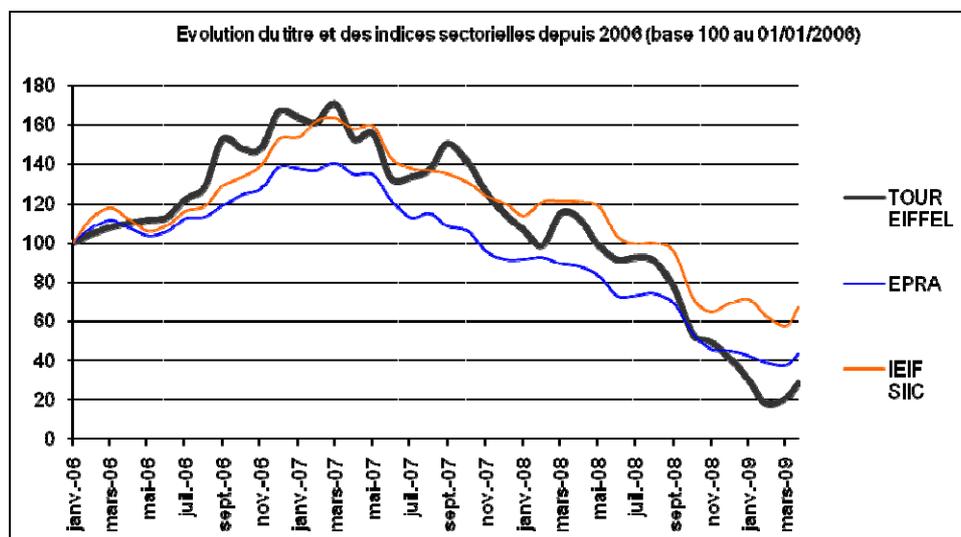
ING Clarion, Nomura Asset Management Co. Ltd, DLIBJ Asset Management Co. Ltd, Sumitomo Mitsui Asset Management Co. Ltd

> **personnes possédant, directement ou indirectement, plus de 10 % du capital ou des droits de vote :**

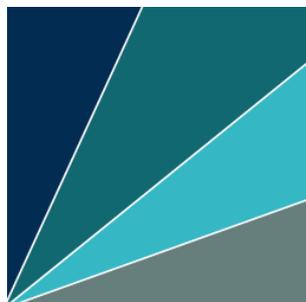
Eiffel Holding Ltd\*, société qui détient les intérêts des dirigeants (incluant les actions détenues par les personnes agissant de concert), Fortis Investment Management France.

\*y inclus les actions détenues par les personnes agissant de concert.

Cours de Bourse : performance comparée

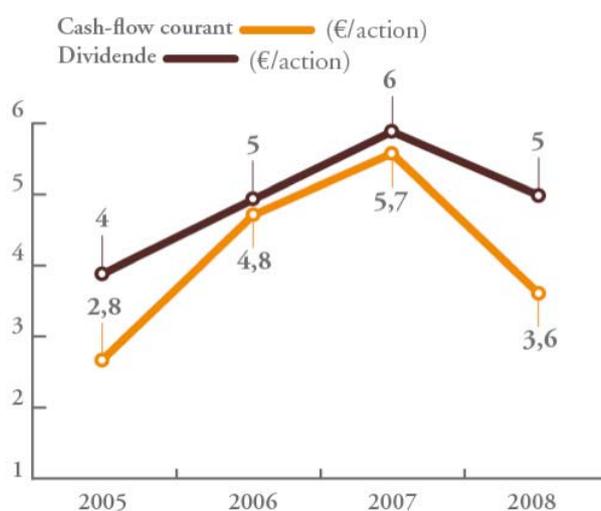
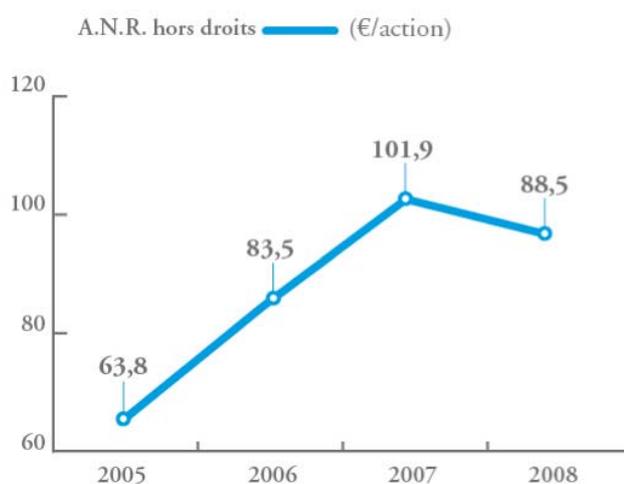


Dividende par action :



2008 : 5 euros  
 2007 : 6 euros  
 2006 : 5 euros  
 2005 : 4 euros

	Unité	2005	2006	2007	2008
Résultat net consolidé part du Groupe	M€	15,8	117,9	91,6	-16,7
A.N.R. hors droits (Actif Net Réévalué)/action	€	63,8	83,5	101,9	88,5
Cash-flow courant par action	€	2,8	4,8	5,7	3,6
Cours de l'action au 31/12	€	74,5	136,5	93,9	33,6
Dividende/action	€	4,0	5,0	6,0	5,0
Capitalisation boursière au 31/12	M€	378,2	708,5	487,4	174,5



## **1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE**

### **1.4.1 PROFIL**

#### **1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE**

Société au nom illustre fondée par Gustave Eiffel en 1889, la Société de la Tour Eiffel est restée une société dormante entre 1979 (date de la reprise de la concession de la Tour par la Ville de Paris) et juillet 2003, où elle a été relancée par ses actuels managers via Awon Group.

Le 1er janvier 2004, elle a été transformée en Société d'Investissements Immobiliers Cotée, devenant ainsi la première nouvelle SIIC. Afin d'accélérer son développement et de saisir les opportunités du marché immobilier, elle a réalisé trois augmentations de capital, levant 11 M€ en décembre 2003, 123 M€ en juillet 2004 et 157 M€ en décembre 2005.

Cette dernière augmentation de capital a notamment permis l'acquisition de la SAS Locafimo propriétaire de 35 actifs immobiliers répartis entre la région parisienne et la province.

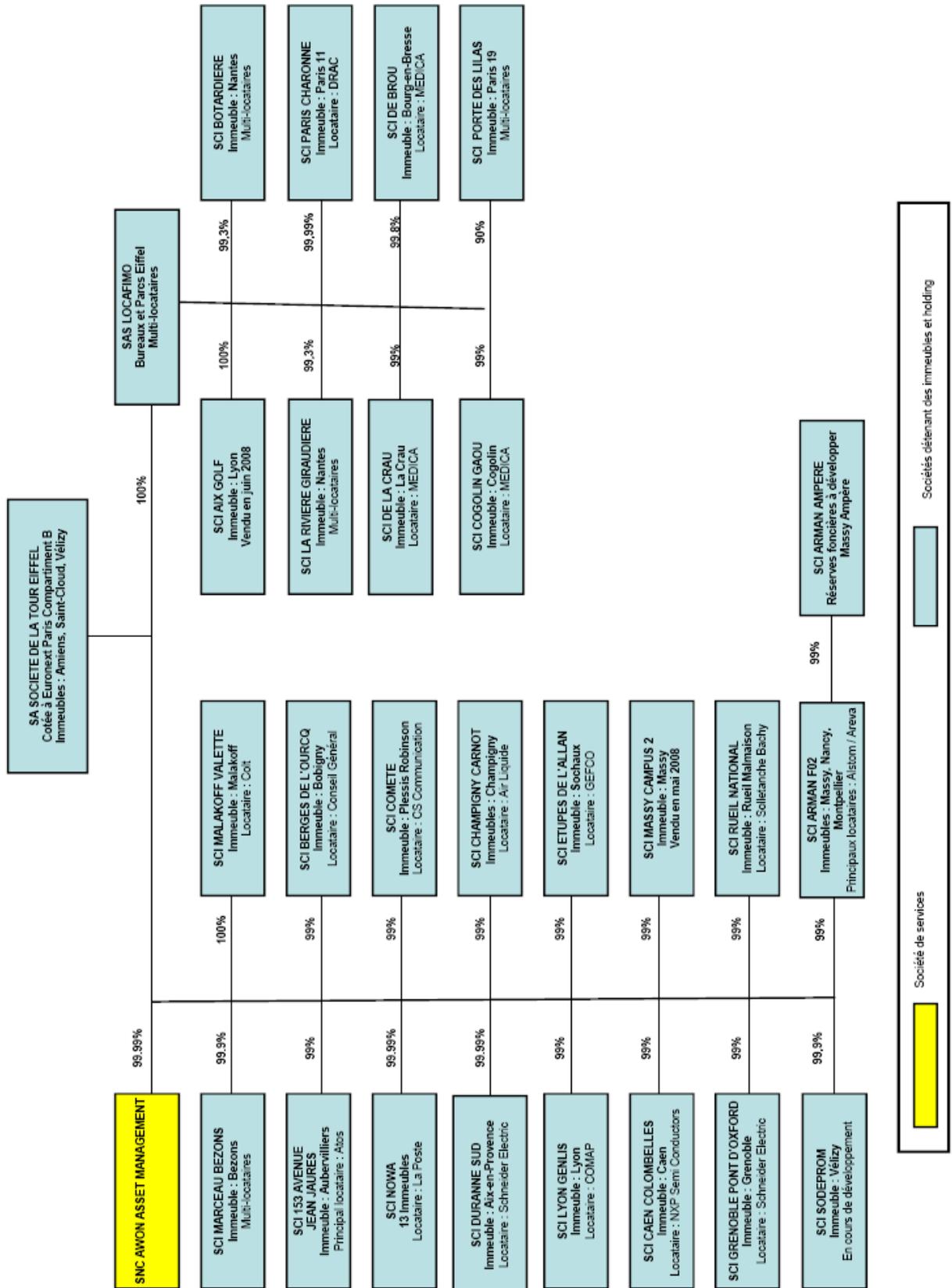
En 2007, l'acquisition du portefeuille Parcoval pour 110 millions d'euros a permis un renforcement dans les parcs d'affaires.

La valeur des engagements de la Société répartis entre bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, locaux d'activités et résidences médicalisées, ressortait au 31 décembre 2008 à 1.162 M€.

Depuis le 20 mars 2006, la Société de la Tour Eiffel bénéficie d'une cotation continue sur le compartiment B de l'Eurolist d'Euronext Paris et intègre l'indice EPRA (European Public Real Estate Association).

## 1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE

### Groupe Société de la Tour Eiffel – 20 avril 2009



## 1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

### 1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au cœur des préoccupations de la Société de la Tour Eiffel, la qualité du patrimoine immobilier est un des piliers de sa stratégie. Déploiement d'immeubles de bureaux neufs, performants et agréables à vivre, développement des Parcs Eiffel via notamment des services associés : tout est mis en œuvre pour répondre au mieux aux attentes des locataires. Leur satisfaction est source de création de valeur pour le Groupe et donc pour ses actionnaires.

Année après année, la Société de la Tour Eiffel s'attache à développer et améliorer son patrimoine immobilier dans une démarche de qualité. Que ce soit dans les Parcs Eiffel ou dans ses autres bâtiments, la Société attache une attention particulière à la qualité de l'espace de vie et de travail proposée. En privilégiant les bâtiments entourés de verdure, en répondant aussi souvent que cela est possible aux critères de Haute Qualité Environnementale, mais aussi en développant des projets architecturaux innovants et ambitieux, elle apporte une dimension qualitative qui favorise l'attachement de ses locataires. Avec 62 % de son portefeuille immobilier dans le neuf ou le rénové, le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel offre un visage tout à fait moderne et performant.

#### Chiffres clés

- > 82 % de bureaux et de parcs d'affaires en valeur dans le portefeuille
- > 68 % de bureaux et de parcs d'affaires en surface dans le portefeuille
- > 76 millions d'euros de loyers anticipés pour 2009
- > 100 000 m<sup>2</sup> de réserves foncières
- > 15 locataires de référence
- > 408 multilocataires, soit 675 m<sup>2</sup> par lot

#### Age du portefeuille

Le rajeunissement et la constante remise à niveau du parc ont été un leitmotiv ces dernières années en réponse à la demande des locataires qui est manifestement tournée vers le neuf.



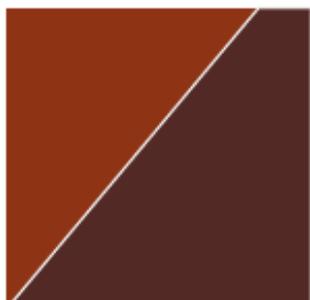
Immeubles neufs et rénovés : 31 %

Autres immeubles de moins de 10 ans : 31 %

Immeubles de plus de 10 ans : 38 %

## Répartition géographique du portefeuille

### ➤ Surface



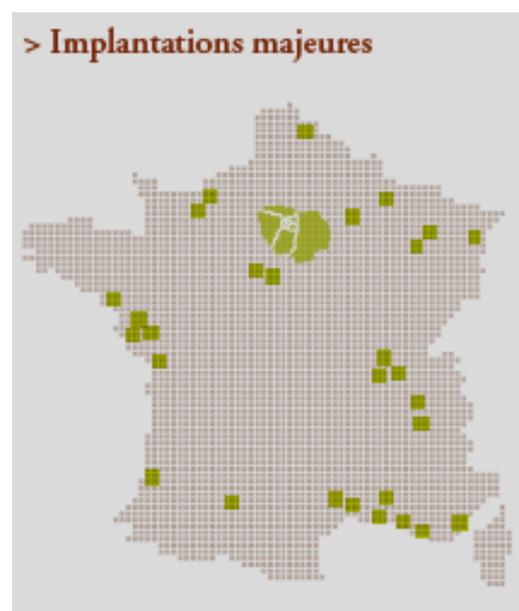
Paris/IDF : 39 % : 274 644 m<sup>2</sup>  
Régions : 61 % : 438 679 m<sup>2</sup>

### ➤ Valeur

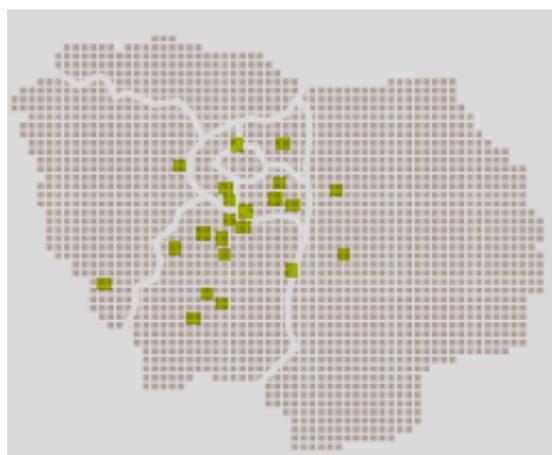


Paris/IDF : 55 % : 640 M€  
Régions : 45 % : 522 M€

### ➤ France métropolitaine



## ➤ Ile de France

**Bureaux****Paris/Ile de France**

Bureaux	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Massy/Ampère	Paris/IDF	45 678
Le Plessis	Paris/IDF	16 597
Champigny Carnot	Paris/IDF	14 153
Champs sur Marne	Paris/IDF	12 029
Paris Porte des Lilas*	Paris/IDF	12 276
Asnières Quai Dervaux	Paris/IDF	10 391
Montigny-le-Bretonneux	Paris/IDF	7 641
Rueil	Paris/IDF	6 829
Bobigny	Paris/IDF	6 405
Vélizy Energy II	Paris/IDF	5 444
Herblay Langevin	Paris/IDF	4 778
Chatenay Central Parc	Paris/IDF	4 758
Saint-Cloud	Paris/IDF	4 104
Paris Charonne	Paris/IDF	3 685
Paris Dumont d'Urville	Paris/IDF	1 497
Roissy Fret	Paris/IDF	1 319
Paris Courcelles	Paris/IDF	881
Paris Malesherbes	Paris/IDF	753

\* intérêt de 90 % sur un immeuble de 12 276 m<sup>2</sup>

## Régions/VEFA

Bureaux	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Caen Colombelles	Régions	17 525
Grenoble Visco	Régions	11 477
Nantes Einstein	Régions	7 745
Orléans Université	Régions	6 470
Grenoble Polytec	Régions	5 133
Lyon Paul Santy	Régions	3 010
Nancy Lobau	Régions	2 187
<b>VEFA en cours</b>		
Vélizy Topaz	Paris/IDF	14 100
Aix la Duranne	Régions	2 747
<b>Total Bureaux</b>		<b>229 612</b>

## Parcs d'affaires

Parcs d'affaires	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Orsay Université	Paris/IDF	17 211
Le Bourget - Espace	Paris/IDF	9 692
Strasbourg Tanneries	Régions	52 763
Lyon Moulin-à-Vent	Régions	36 589
Bordeaux Cadera	Régions	18 703
Lille Les prés	Régions	24 740
Montpellier Millénaire	Régions	23 597
Aix-en-Provence Golf	Régions	21 106
Marseille Aygalades	Régions	16 229
Nantes Perray	Régions	14 531
Nantes Connemara	Régions	2 461
		<i>237 622</i>
<b>En construction</b>		
Chartres Business Park	Régions	11 546
Marseille La Mazarade	Régions	3 817
Strasbourg	Régions	3 199
Aix-en-Provence	Régions	1 983
<b>Total Parcs d'affaires</b>		<b>258 167</b>

## Activités

Activités	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Aubervilliers	Paris/IDF	21 002
Malakoff	Paris/IDF	10 882
Bezons	Paris/IDF	7 051
Montpellier Areva	Régions	12 003
Nancy Ludres	Régions	8 096
<b>Total Activités</b>		<b>59 034</b>

## Entrepôts

Entrepôts	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Gennevilliers	Paris/IDF	20 569
Mitry-Mory	Paris/IDF	9 756
Herblay*	Paris/IDF	5 163
Sochaux	Régions	27 571
Amiens	Régions	18 244
Marseille Provence Vitrolles	Régions	12 634
Toulouse Capitols	Régions	13 753
Caen Mondeville	Régions	8 035
Vannes	Régions	7 750
Saint-Gibrien	Régions	11 350
La Roche-sur-Yon	Régions	5 980
Les Souhesmes 1 & 2 Verdun	Régions	9 958
Orléans/Ingré	Régions	4 436
<b>Total Entrepôts</b>		<b>155 199</b>

\* 3 entrepôts-vente

## Résidences médicalisées

Résidences médicalisées	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
La Crau	Régions	3 331
Bourg-en-Bresse	Régions	2 840
Lyon	Régions	2 710
Cogolin	Régions	2 430
<b>Total Résidences médicalisées</b>		<b>11 311</b>

### 1.4.2.2 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES

Il existe deux types de prestataires en charge du suivi du patrimoine du Groupe :

- Awon Asset Management (AAM), faisant partie à 100 % du Groupe de la Société de la Tour Eiffel, est chargé de l'asset management (suivi du patrimoine en termes de valorisation, politique d'investissement et de financement) ;
- les Property managers sont chargés de la gestion immobilière courante (quittancement des loyers, entretien, suivi des charges).

Les Property managers agissent sous le contrôle de AAM, qui agit sous le contrôle de la Société. Les Property managers sont des sociétés indépendantes du Groupe.

Les Property managers interviennent en fonction du type d'immeuble et de sa situation géographique. A ce jour ils sont au nombre de quatre, à savoir Savills Gestion, CPMS (Groupe CBRE), UFFI et Parcomie.

### 1.4.2.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES JUSQU'A CE JOUR PAR LE GROUPE

- Les principaux investissements au cours de l'exercice 2006 ont été les suivants :
  - SCI Rueil National :
 

Acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 6.900 m<sup>2</sup> situé à Rueil Malmaison (92500), 133 bd national et rue Pereire.

Le coût global de construction au 31 décembre 2006 a été évalué à 32,2 M€.
  - SCI Grenoble Pont d'Oxford :
 

Acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier situé à Grenoble (38000), Zac des Berges dénommée "POLYTEC", avenue des Martyrs.

Le coût global de construction au 31 décembre 2006 a été évalué à 10,7 M€.
  - SCI Daumesnil d'Etudes et de Promotion Sodeprom :
 

Acquisition des parts de cette société propriétaire d'un immeuble à Velizy Villacoublay (Yvelines), 2 rue Paul Dautier, siège historique de la Cogema, devant être reconstruit après démolition.
  - Immeuble à Velizy Villacoublay :
 

Acquisition d'un immeuble à Velizy Villacoublay (Yvelines) 32 à 36 avenue de l'Europe et 4 à 8 rue Paul Dautier, siège historique de la Cogema, afin d'y réaliser une rénovation.

Ces deux immeubles de Vélizy représentent un coût global après rénovation pour l'un, et reconstruction pour l'autre, de 55 M€
  - Immeuble à Montbonnot Saint Martin (Isère) :
 

Acquisition d'un ensemble immobilier à édifier sur un terrain sis à Montbonnot-St-Martin (38330), pôle technique d'Inovallée.

Son coût global est estimé à 17,4 M€.

- Acquisition de cinq sociétés :

SCI Cogolin Gaou, SCI de Brou, SCI de la Crau, SCI Lyon Lilas, SCI Marseille Sauvagère, détenant chacune une résidence médicalisée, louée au même locataire pour une durée initiale de 12 ans.

La valeur d'expertise de ce portefeuille au 31 décembre 2006 ressort à 38,1 M€ hors droit.

- SCI Porte des Lilas :

Cette société a été constituée le 3 juillet 2006, en partenariat avec Nexibel (90/10), filiale du Groupe Nexity, en vue de l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier à construire à Paris (75019), 13/21 avenue de la Porte des Lilas. Le montant du contrat de VEFA s'élève à 49,5 M€.

- Parc Club Orsay :

Locafimo s'est portée acquéreur de la quote-part du parc club d'Orsay (Essonne), Zac des Vignes, dont elle n'était pas propriétaire, pour un montant de 7 M€.

- SCI Aix Golf :

Acquisition du rez-de-chaussée de la Tour Crédit Lyonnais à Lyon (Rhône), 129 rue Servient, quartier de la Part Dieu, pour 2 M€.

- Les principaux investissements au cours de l'exercice 2007 ont été les suivants :

#### **SAS LOCAFIMO :**

**Acquisition Parcoval :** le 30 mars 2007, Locafimo a acquis l'intégralité du capital de la SAS Parcoval, société détenant 6 parcs d'affaires d'une surface de 80.000 m<sup>2</sup> et des réserves foncières à développer (30.000 m<sup>2</sup>) ; la valeur des actifs immobiliers s'élève à 110 M€, générant plus de 8 M€ de loyers nets en 2007.

**Le Bourget :** Le 30 mars 2007, Locafimo a acquis un terrain situé au Bourget, rue du Commandant Roland, dans le périmètre de la ZAC du Commandant Rolland. Le contrat de promotion immobilière relatif à la construction du parc d'activité de l'Espace a été signé concomitamment pour un coût global évalué à 8,5 M€.

**Herblay :** Locafimo s'est porté acquéreur le 28 février, le 9 octobre et le 29 octobre 2007 de trois bâtiments situés respectivement 6, 8 et 6 bis rue Paul Langevin d'une valeur respective de 0,8 M€, 3,4 M€ et 1,5 M€, en vue de la construction à terme d'un "retail park".

**Nantes Connemara :** le 14 juin 2007, la société Locafimo a signé un acte de Vefa en vue de la construction d'un immeuble de 3 000 m<sup>2</sup> à la Chapelle sur Erdre (Loire Atlantique), rue de Leinster, pour un coût global évalué à 4,7 M€.

**Strasbourg :** le 9 mars 2007, Locafimo a conclu un marché de travaux (0,8 M€) pour la construction d'un immeuble neuf à Strasbourg, Parc Les Tanneries, qui a été livré clés en main à l'ANPE en fin d'année 2007.

### **SAS PARCOVAL :**

**Aix en Provence :** Parcoval a signé en 2007 plusieurs contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée en vue de la construction d'immeubles neufs au sein des parcs d'affaires situés à Aix en Provence (Parc Club du Golf) et à Bordeaux (Parc Cadéra).

### **SCI NOWA :**

Saint Gibrien : la SCI Nowa a acquis le 27 avril 2007 un terrain contigu à celui dont elle est déjà propriétaire à Saint Gibrien en vue de procéder à l'extension du Centre de Tri de La Poste, locataire de l'immeuble. Le contrat de promotion immobilière a été signé le 5 avril 2007, assorti d'un bail ferme de 9 ans pour l'ensemble du site.

- Les investissements réalisés en 2008 sont décrits en pages 24 et 25 du présent document de référence.
- Les investissements en cours sont décrits en pages 195/196 du présent document de référence.

## **1.5 STRATEGIE**

### **1.5.1 LE MARCHE**

Entamée en 2007, la crise financière semblait s'être modérée sur les premiers mois de l'année. Elle a repris de plus belle en septembre 2008 pour déboucher sur une crise économique mondiale de grande ampleur. Proches de la faillite, recapitalisées ou nationalisées, les banques, déjà affectées par les subprimes, en ont subi de plein fouet les effets. Avec pour conséquence immédiate un assèchement généralisé du crédit.

Entre la chute attendue du marché locatif après plusieurs années de forte croissance et la fermeture soudaine des vannes du crédit, il n'est donc pas étonnant de constater que l'investissement immobilier a enregistré une forte baisse en 2008. Selon CB Richard Ellis, les investissements en immobilier d'entreprise ont en effet fondu de 55 % au cours de l'année 2008 pour atteindre 12,5 milliards d'euros, contre 28,8 milliards un an plus tôt, soit un niveau d'activité comparable à 2004. Une chute qui s'est accélérée au cours de l'année, notamment durant le troisième trimestre qui affiche un recul de 70 %.

Les chiffres clés du marché français en 2008 sont les suivants :

- > 12,5 milliards d'euros investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise en France,
- > 8,5 milliards d'euros investis en Ile-de-France,
- > 2,4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux placés en Ile-de-France,
- > 44 % des surfaces placées étaient du neuf ou du restructuré,
- > 322 € par m<sup>2</sup> (loyer moyen en Ile-de-France).

Dans ce panorama, AtisReal constate que les volumes investis en 2008 par les SIIC ont nettement reculé pour ne plus représenter que 29 % du total contre 44 % un an plus tôt.

La conséquence du resserrement des conditions de crédit a également eu pour effet la réduction de la taille des opérations, en moyenne de 21 millions d'euros à la fin 2008, contre 28 millions au premier trimestre de la même année. Pour mémoire, celle-ci atteignait 44 millions d'euros en 2007. Cette tendance illustre un phénomène généralement constaté : l'extinction des grandes opérations et une relative fluidité des plus petites qui sont encore finançables en fonds propres.

Épicentre de la crise financière, l'Ile-de-France a particulièrement été touchée par le recul du marché, avec 8,5 milliards d'euros de transactions, contre 20,3 milliards un an plus tôt. Sont particulièrement affectés les secteurs de la Défense et du quartier de centre d'affaires (QCA) parisien. L'étude de CB Richard Ellis montre en outre que les bureaux neufs de qualité situés en couronne parisienne et en province ont mieux résisté.

Pour conséquence les rendements sont repartis à la hausse : la remontée du rendement locatif (prime) sur un an atteint 200 points de base sur certains secteurs. Dans le QCA parisien, il s'élève entre 5,75 % et 6,25 %. Les bureaux en deuxième couronne oscillent quant à eux entre 7 % et 10 %. Quant aux bureaux en région, ils atteignent un rendement de 6,85 % à 8,25 %.

La dégradation du marché affecte également la demande placée, qui totalise près de 2,4 millions de m<sup>2</sup> pour 2008, en baisse de 14 %. Ce recul est encore plus marqué quand on regarde la demande placée parisienne (- 32 % à 597.000 m<sup>2</sup>), à comparer à la première couronne Nord stable ou au croissant Ouest en très léger recul (- 8 %). Une tendance qui vient confirmer le report de la demande vers la périphérie parisienne. D'ailleurs, le marché était en partie soutenu par quelques grandes transactions concernant la migration de groupes financiers/bancaires vers les sites en périphérie : LCL à Villejuif par exemple ou Société Générale à Fontenay, France Telecom à Saint-Denis. Inévitablement le niveau d'offre immédiate a augmenté (+ 13 % sur un an) atteignant 2,7 millions de m<sup>2</sup> à fin 2008. L'offre certaine disponible à un an atteint quant à elle 4,3 millions de m<sup>2</sup> (en hausse de 12 %), un niveau à relativiser puisque nombre de projets sont en suspens et dépendront de la tournure de la situation économique.

La proportion du neuf et du restructuré ne représente que 25 % des surfaces immédiatement disponibles, contre 36 % en 2007, tandis que 70 % de la demande est représentée par ce segment.

Le ralentissement des transactions se ressent également dans le marché régional qui, toutefois, reste globalement en équilibre. La part du neuf dans les transactions ne cesse pas d'augmenter pour représenter 50 % en 2008. Les marchés de Lyon, d'Aix-en-Provence et de Nantes se portent plutôt bien tandis que Bordeaux est stable et Strasbourg souffre de suroffre. Les loyers sont stables.

## **1.5.2 STRATEGIE ET PERSPECTIVES**

Face à l'évolution des marchés enregistrée depuis l'automne 2007, la Société de la Tour Eiffel a adapté sa stratégie en 2008 afin de coller au mieux au nouvel environnement et de répondre aux attentes de ses locataires. La Société a mis l'accent sur trois axes fondamentaux : le parfait achèvement des opérations de bureaux neufs en couronne parisienne ou en province, des arbitrages ponctuels des biens non stratégiques et la renégociation de sa dette. Une démarche proactive et volontaire qui vise un objectif commun : consolider un portefeuille d'immobilier d'entreprise de grande qualité et au rendement élevé, bâti pour durer et construit sur des bases financières solides.

Cette stratégie est mise en place par les dirigeants de la société Mark Inch et Robert Waterland, qui affichent chacun plus de trente-cinq ans d'expérience sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, et développée par Awon Asset Management, une des équipes les plus performantes de la Place.

### **1.5.2.1 REpondre aux attentes du marché**

La spécialisation de la Société de la Tour Eiffel dans les immeubles périurbains de première et deuxième couronnes de la capitale ainsi qu'en périphérie des grandes villes de province répond particulièrement bien aux attentes actuelles du marché locatif.

Ces fondamentaux de la stratégie d'investissement de la société sont renforcés par trois critères essentiels :

- un maximum d'immeubles neufs,
- une taille raisonnable par emplacement,
- une location sécurisée (multilocataires ou baux longs).

Dans la continuité de l'action menée en 2008, la Société de la Tour Eiffel va poursuivre en 2009 sa stratégie de consolidation de ses revenus, notamment en accordant une attention particulière dans les discussions avec ses locataires. La commercialisation des immeubles livrés représente également une source de revenus essentielle dont le Groupe entend bien bénéficier. Les livraisons récentes et en cours telles que Viseo à Grenoble, CityZen à Rueil-Malmaison, Domino Porte des Lilas à Paris et Topaz à Vélizy sont une part significative des actifs du Groupe.

Le niveau des loyers devrait repartir à la hausse, grâce à l'indexation des loyers (modérée, à 2,5 % dans le calcul des projections) et la location des bâtiments livrés en 2008. Les projections locatives établies par la Société anticipent un montant de loyers de 76 millions d'euros en 2009 à périmètre constant, un montant qui devrait passer à 81 millions d'euros en 2010 et 86 millions d'euros en 2011.

### 1.5.2.2 SECURISER LE FINANCEMENT BANCAIRE

À l'occasion de la fusion en juillet 2008 de ses deux filiales Locafimo et Parcoval (acquises en 2005 et 2007), la Société de la Tour Eiffel a pris l'initiative de renégocier avec Hypo Real Estate Bank International une importante ligne de financement représentant 60 % de son encours global dans d'excellentes conditions compte tenu du contexte économique. Une démarche conclue au début de l'été qui a permis de proroger l'échéance de ce prêt de 357 millions d'euros jusqu'à juin 2013. Cette gestion avisée du financement bancaire de la Société de la Tour Eiffel lui permet désormais d'avoir plus de 75 % de sa dette en place avec une maturité à cinq ans, assortie d'une couverture à 90 %.

Au-delà des ratios contractuels, la Société de la Tour Eiffel porte une attention particulière à faire évoluer son niveau d'endettement avec les standards du marché.

#### Echéancier du financement bancaire tiré au 31 décembre 2008

	M€	%
2009	4,4	-
2010	76,7	11
2011	64,6	9
2012	3,9	-
2013	483,2	71
2014	1,2	-
2015	11,8	2
2016	2,8	-
2017	33,9	5

Total = 682,5 M€

### **1.5.2.3 ARBITRER LES BIENS NON STRATEGIQUES**

Depuis le lancement de son activité sous statut SIIC en 2004, la Société de la Tour Eiffel a régulièrement procédé à des arbitrages de biens immobiliers n'entrant pas dans sa stratégie de développement et son modèle de distribution. En mai 2008, la Société a conclu la cession de trois actifs (Campus de Massy, un étage de la Tour Montparnasse à Paris et des lots de copropriété dans la Tour du Crédit Lyonnais à Lyon) au profit d'UFG pour près de 92 millions d'euros. Elle a également signé une promesse de vente concernant le 17, rue Dumont d'Urville (Paris 16e) pour un prix de 15 millions d'euros, soulignant ainsi au passage que les transactions de cette taille, limitée, trouvent toujours preneur malgré la crise de liquidité.

La Société compte poursuivre cette politique d'arbitrage concernant des biens non stratégiques en fonction des opportunités du marché.

### **1.5.3 ORGANISATION**

Créée par Mark Inch et Robert Waterland – qui affichent tous deux plus de trente cinq ans d'expérience sur le marché français de l'immobilier d'entreprise – en 1999, Awon Asset Management est détenue à 100 % par la Société de la Tour Eiffel. Forte d'une vingtaine de personnes (pour une moyenne d'âge de trente neuf ans) pluridisciplinaires et profitant d'un degré d'expertise élevé dans l'acquisition et la gestion de patrimoines immobiliers, elle conduit le développement du groupe en appliquant les décisions stratégiques définies par le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel.

Awon Asset Management est maintenant organisée autour de trois domaines d'expertise permettant d'optimiser les compétences de l'équipe : le financement et l'investissement, le développement du patrimoine et des réserves foncières, l'asset management (couvrant essentiellement la gestion locative). L'équipe est donc désormais structurée en trois départements rapportant à Frédéric Maman, le Directeur général : un département Investissement placé sous la direction de Nicolas Ingueneau, un département Asset Management sous la direction d'Odile Batsère, et un pôle Montage et Développement créé ex nihilo il y a plus d'un an sous la responsabilité de Nicolas de Saint Maurice.

Une organisation qui doit faciliter le développement du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, qu'il s'agisse de la commercialisation des immeubles neufs ou en cours de construction, de la négociation des baux existants ou de la recherche d'opportunités d'investissements nouveaux comme d'arbitrages sélectifs. Awon Asset Management a également décidé d'optimiser et d'homogénéiser les prestations de services extérieures qui lui sont apportées, que ce soit dans le property management ou l'expertise.

### **1.5.4 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

#### **1.5.4.1 VISION D'ENSEMBLE**

La constitution du portefeuille immobilier du Groupe a été réalisée en plusieurs étapes. La première d'entre elles a consisté en 2003 et en 2004 à mettre en place une politique d'investissement visant des rendements sécurisés par des baux longs auprès de locataires de premier plan comme La Poste, Air Liquide, Alstom, Atos Origin, Colt, etc. L'acquisition de Locafimo en 2005 a permis de multiplier le nombre de locataires (passé de 15 à 450). Ce socle de revenus assurés, la Société de la Tour Eiffel a initié en 2005 et en 2006 des investissements dans des VEFA de bureaux neufs avec des locataires existants puis en blanc. L'année 2007 a été consacrée à la consolidation des parcs d'affaires (acquisition Parcoval) et au développement des réserves foncières, à la rénovation du parc existant ainsi qu'à la rationalisation du portefeuille et à la cession de 40 millions d'euros d'actifs non stratégiques.

L'année 2008, compte tenu de l'évolution de la conjoncture économique, a davantage été axée sur l'achèvement des opérations de bureaux neufs. Outre les immeubles construits sur les Parcs Eiffel, la Société a notamment réceptionné des constructions à Vélizy (Energy II), à Rueil-Malmaison ou encore Porte des Lilas à Paris. La plupart des constructions neuves livrées l'ont été dans le cadre d'une précommercialisation totale ou significative.

Concernant les nouveaux investissements, ils continueront à être regardés avec précaution et rigueur. Le développement des réserves foncières se fera essentiellement dans le cadre de projets clés en main. Le Groupe demeure par ailleurs opportuniste sur l'éventuelle cession de certains actifs non stratégiques.

#### **1.5.4.2 LE RENOUVEAU DES PARCS EIFFEL**

Lancé au printemps 2008, le label « Parc Eiffel® » est une démarche stratégique pour la Société de la Tour Eiffel. Les 12 parcs d'affaires concernés, hérités principalement des acquisitions des sociétés Parcoval et Locafimo représentent en effet une surface totale de 326.000 m<sup>2</sup> (dont 260.000 m<sup>2</sup> existants) répartis dans 178 bâtiments et accueillant plus de 400 locataires pour 22 millions de loyers annuels. Implantés à proximité des principales agglomérations françaises, ils répondent parfaitement à des besoins propres aux grandes villes de province :

- des locaux rationnels et de qualité à des loyers modérés,
- des espaces verts soigneusement entretenus,
- de nombreux parkings à ciel ouvert.

#### **Localisation des Parcs Eiffel en France**



Aix  
Bordeaux  
Chartres  
Le Bourget  
Lille  
Lyon  
Marseille  
Montpellier  
Nantes (2 parcs)  
Orsay  
Strasbourg

## Les Parcs Eiffel en chiffres

- > 12 parcs  
(dont 11 sont détenus majoritairement)
- > 326.000 m<sup>2</sup>  
dont 260.000 m<sup>2</sup> existants,  
32.500 m<sup>2</sup> en développement  
et 30.000 m<sup>2</sup> de réserves foncières
- > 22 Ms de loyers
- > 408 locataires
- > 178 bâtiments

Au-delà de ces atouts de départ, la création du label « Parc Eiffel® » symbolise une homogénéisation des prestations apportées dans les parcs d'affaires autour d'une démarche privilégiant la qualité de l'espace de vie et de travail. Divers services dédiés sont proposés dans ce nouveau cadre : restauration, facilités d'accès et de transports, gardiennage, signalétique unifiée, création d'un site Internet et intranet sur certains parcs permettant de trouver des informations sur les locataires du campus, les prestations... Une équipe de 4 personnes (Awon Asset Management) est chargée de développer les Parcs Eiffel.

Outre la mise en place de services à valeur ajoutée, cette équipe pluridisciplinaire travaille également à l'optimisation des travaux de rénovation et au déploiement des réserves foncières. Lors du lancement du label, en effet, 26.500 m<sup>2</sup> étaient en développement et l'ensemble des parcs recelait 49.600 m<sup>2</sup> de réserves foncières. Près de 20.000 m<sup>2</sup> ont ainsi été livrés en 2008 représentant près de 1 million d'euros de loyers annuels. On peut citer notamment 3.000 m<sup>2</sup> livrés neufs à Aix-en-Provence sur le Parc du Golf, principal pôle tertiaire de la ville, pré loués à 100 % sur la base de baux neuf ans ferme, 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs tant sur le Parc Cadéra à Bordeaux que sur le Parc des Aygalades à Marseille (livraison début 2009) ainsi que le lancement d'un immeuble neuf de 3.500 m<sup>2</sup> sur le Parc des Tanneries à Strasbourg, précommercialisé à 50 %.

Le Groupe poursuit d'autre part sa stratégie de rationalisation des parcs en achetant quand l'occasion s'en présente des immeubles qui ne lui appartiennent pas. À titre d'illustration, la Société de la Tour Eiffel a signé fin 2008 une promesse de vente pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 1.500 m<sup>2</sup> implanté sur le Parc du Perray à Nantes, devenant ainsi l'unique propriétaire de ce parc d'affaires. De même, le Groupe s'est porté acquéreur de deux bâtiments dans le Parc des Aygalades à Marseille pour 3.500 m<sup>2</sup>, une opération qui lui permet de détenir 85 % de ce parc.

### 1.5.4.3 LE DEPLOIEMENT D'UNE OFFRE NEUVE

Au cœur de la stratégie d'investissement de la Société de la Tour Eiffel, le développement des réserves foncières du portefeuille permet d'améliorer la valeur de son patrimoine et d'accroître ses sources de revenus. À une époque où le couple qualité/prix devient de plus en plus important aux yeux des utilisateurs, le positionnement de la Société de la Tour Eiffel apporte une réponse adaptée en déployant depuis quelques années une offre d'immeubles neufs de qualité à loyers modérés en zone périurbaine.

Les constructions neuves livrées au cours de l'année 2008 à la Société de la Tour Eiffel ont représenté au total un peu plus de 50.000 m<sup>2</sup> pour un engagement de 114 millions d'euros capable de générer 9,5 millions d'euros de loyers annuels. Conformément à sa philosophie d'investissement, ces développements étaient pour la plupart pré loués en tout ou en partie. Parmi les principales livraisons de l'année, on trouve notamment : Domino, un immeuble de bureaux et commerces HQE de 12.275 m<sup>2</sup> situé Porte des Lilas à Paris, déjà partiellement loué :

- CityZen, 6.900 m<sup>2</sup> de bureaux à Rueil-Malmaison entièrement pré loués,
- Energy II, 5.450 m<sup>2</sup> de bureaux à Vélizy,
- le Parc de l'Espace, 9.600 m<sup>2</sup> de bureaux et activités au Bourget.

Toujours dans cette dynamique, les immeubles en cours de construction représentaient en 2008 une surface de 56.415 m<sup>2</sup> pour un investissement total de 122 millions d'euros et des loyers d'ores et déjà sécurisés à hauteur de 5,4 millions d'euros. L'ensemble du site de Massy représente un potentiel de 65.000 m<sup>2</sup> de surface shon de bureaux constructibles constituant un nouveau gisement de valeurs à exploiter à moyen terme ; la société compte développer progressivement le site après identification de locataires en quête de grandes surfaces sur cette zone en pleine mutation.

Les projets engagés au cours de l'année 2008 (au stade du permis de construire) représentent quant à eux une surface de près de 25.000 m<sup>2</sup> pour un investissement de 50 millions d'euros.

Le déploiement du portefeuille de bureaux neufs relève donc d'une démarche nécessitant une forte expertise, apportée par Awon Asset Management pour notamment valoriser les charges foncières, définir les projets immobiliers, rechercher les locataires. En outre, le Groupe s'emploie à maîtriser sa politique de développement dans le respect des impératifs de rentabilité et dans l'optique de pouvoir proposer à la commercialisation, de façon continue et sur ses différents sites, une offre neuve ou restructurée.

## **1.5.5 LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA FONDATION**

### **1.5.5.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le développement durable demeure une tendance de fond pour les constructions futures. Au-delà du Grenelle de l'environnement, qui vient appuyer cette démarche, la volonté des entreprises dans ce domaine se fait de plus en plus ressentir, qu'il s'agisse d'améliorer les conditions de travail de leurs collaborateurs, de rationaliser les espaces ou de réaliser des économies d'énergie.

La demande de bâtiments neufs répondant aux critères du développement durable et la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) est donc une réalité à laquelle la Société de la Tour Eiffel répond chaque fois que cela est économiquement justifiable.

Parmi les principales réalisations HQE (en cours ou livrés sur l'exercice) de l'année 2008, on trouve notamment les immeubles Topaz à Vélizy, Domino Porte des Lilas à Paris ou le lancement du projet Ilot G à Massy pour Alstom. Ce dernier projet fera également l'objet d'un test sous forme de show room pour certains bureaux « intelligents » capables de réguler leur consommation d'énergie suivant le moment de la journée.

En province, où il est encore souvent trop coûteux de mettre en place une certification HQE, la Société de la Tour Eiffel a décidé de lancer une réflexion sur la création d'une charte (avec un bureau d'études) visant à répondre aux mêmes préoccupations en termes d'environnement, d'économie d'énergie et d'eau ou encore en ce qui concerne la bonne utilisation des immeubles par leurs occupants.

### **1.5.5.2 LA FONDATION**

Constituée en mars 2007, la Fondation de la Société de la Tour Eiffel se fixe pour objectif d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement.

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a lancé au printemps 2008, en partenariat avec Abvent (entreprise spécialisée dans les solutions logicielles pour l'architecture et le design), le Concours d'Architecture Eiffel 2008, à destination des étudiants. Leur mission : concevoir un édifice de très grande hauteur sur le Champ-de-Mars à Paris, à distance, accolé ou à la place même de la tour Eiffel ! Leurs projets doivent tenir compte des réalités et problématiques environnementales, urbaines, sociales, techniques et économiques. Ils doivent, également, faire appel aux techniques et matériaux contemporains afin d'attester des avancées fondamentales en termes d'architecture et de construction depuis le projet Eiffel.

En tout, 91 dossiers riches et variés ont été déposés par des étudiants issus de pratiquement toutes les écoles d'Architecture françaises et soigneusement analysés par le jury. Ce dernier était composé de Philippe Couperie-Eiffel, des architectes Jean-Marie Charpentier et Jacques Ferrier, de Dominique Alba, Directrice du Pavillon de l'Arsenal qui représente la ville de Paris, de Xavier Soule, P.D.G. du groupe Abvent et de Robert Waterland, Président de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel. Après une première sélection, 26 dossiers ont été étudiés par le jury, qui a retenu au final quatre lauréats. L'ensemble de ces projets ont fait l'objet de l'édition d'un catalogue ainsi que d'une exposition d'une dizaine de jours en avril 2009 à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine à Paris ce qui permet de faire connaître leurs travaux et talents.

## **PARTIE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES**

### **2.1 RAPPORT DE GESTION**

Le message du Président figurant en préambule du rapport de gestion est reproduit en page 1 paragraphe 1.1 du présent document de référence.

#### **1 ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS**

##### **1.1 Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe**

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

##### **a) Politique d'investissements**

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

- A Amiens, acquisition d'un immeuble récent d'entrepôts et de bureaux de 18.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 33.500 m<sup>2</sup> ; le vendeur reste locataire avec un bail ferme de 9 ans. Outre un rendement initial de 8,5 %, le site présente, à terme, des perspectives intéressantes de revalorisation car il est implanté dans la ZAC Saint Lodre, une zone commerciale fortement développée avec notamment la présence de Carrefour. Le montant de l'investissement est de 5,5 M€.
- A Chartres, ZAC du Jardin d'Entreprises, acquisition de la première tranche d'un projet de bureaux/activités et entrepôt. Deux bâtiments de 5.700 m<sup>2</sup> seront livrés fin 2009 au cœur de Cosmetic Valley en bordure de l'autoroute A11. Il s'agit d'un investissement de 13,5 M€ pour un rendement escompté de 7,5 %. Ce projet s'étendra à terme sur 22.800 m<sup>2</sup> au total. La Société bénéficie d'une option sur les phases futures.
- A Saint-Cloud, 48 quai Carnot, la société s'est portée acquéreur d'un immeuble récent de 4.000 m<sup>2</sup> de studios et bureaux, bénéficiant d'un bail de 9 ans. Le rendement initial de cette opération, représentant un investissement d'environ 12 M€, est de 8 %. Le foncier offre d'importantes possibilités de redéveloppement.
- A Aix Les Mille (près d'Aix en Provence), acquisition de 100 % des parts de la SCI DURANNE SUD. Cette société a acquis le 8 janvier 2008 un terrain à bâtir situé dans la ZAC du Parc de la Duranne, à Aix Les Mille et a conclu le 4 mars 2008 un contrat de promotion immobilière portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier, d'ores et déjà loué en totalité, composé d'un immeuble de 2.747 m<sup>2</sup> et de parkings, dont la livraison est prévue début 2009.
- A Marseille, dans le Parc des Aygalades, acquisition d'un ensemble immobilier de 2.846 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un bail ferme de 6 ans, à un prix de 1,3 M€ (rendement initial de 7,7 %). En juillet 2008 également, acquisition d'un bâtiment de 513 m<sup>2</sup>, qui fera l'objet d'une rénovation, à un prix de 0,5 M€. A la suite de ces 2 acquisitions, Locafimo, notamment propriétaire de l'ensemble des parcs d'affaires du Groupe, détient plus de 85 % de ce parc d'affaires marseillais.

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

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

#### **b) Valorisation des réserves foncières du groupe**

L'opération de redéveloppement du site de Massy Ampère a démarré concrètement avec la signature le 23 février 2008 d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom, pour un premier immeuble de 18.000 m<sup>2</sup> dont la construction a démarré en mars 2008. Cet immeuble dessiné par l'architecte Wilmotte, sera certifié HQE et livré fin 2009 avec un restaurant d'entreprise et deux niveaux de parkings.

Parallèlement à la construction de cet immeuble, la société a réalisé, conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrains contracté avec la S.E.M. de Massy en octobre 2007, les opérations suivantes dans le cadre du réaménagement de la ZAC Ampère décidée par la commune de Massy :

- cession en mars 2008 d'un îlot à la S.E.M. Massy ;
- cession d'un îlot (9.714m<sup>2</sup>) à un promoteur dans le cadre d'un programme résidentiel (promesse signée le 4 décembre 2007, prorogée jusqu'au 29 février 2009) ;
- cession d'un îlot à la S.E.M. MASSY en vue de la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles (promesse signée le 24 octobre 2008) ;
- cession d'un îlot à un promoteur dans le cadre d'un programme de logements sociaux (promesse signée en 2008).

Ces cessions généreront des recettes de plus de 10 M€ réduisant ainsi l'incidence foncière à 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux que la Société de la Tour Eiffel développera en fonction de la demande locative. En attendant, elle poursuit l'optimisation foncière au regard des autorisations administratives.

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

#### **c) Parcs d'affaires :**

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

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

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

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

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

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

- A Marseille – Parc des Aygalades : développement d'un immeuble neuf « La Mazarade » de 3.800 m<sup>2</sup>, partiellement loué, qui devrait être livré en février 2009.

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

Par ailleurs, un bâtiment de 2.000 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un bail de six ans ferme a été construit et livré début 2009 ; enfin, la société envisage la construction d'un deuxième bâtiment de 2.000 m<sup>2</sup>.

- A Strasbourg – Parc des Tanneries : modernisation en cours, avec la construction envisagée d'un bâtiment de 1.680 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un bail de 9 ans ferme, dont la livraison est prévue fin 2009, parallèlement à la cession de certaines réserves foncières et de bâtiments atypiques du parc.

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

- A Aix en Provence - Parc du Golf : Achèvement et livraison au cours de l'année 2008 de trois bâtiments (3.100 m<sup>2</sup>) entièrement pré-loués. Un immeuble de 2.000 m<sup>2</sup>, pré-loué, est en cours de construction et sera livré en août 2009.

- A Bordeaux/Mérignac - Parc Cadéra : Livraison de deux bâtiments (4.000 m<sup>2</sup>) partiellement loués.

- A Nantes /La Chapelle sur Erdre – Parc du Connemara : Livraison en juillet 2008 d'un immeuble de 2.460 m<sup>2</sup> entièrement loué à un locataire unique.

- Au Bourget – Parc d'Activités de l'Espace : livraison en 2008 d'un ensemble immobilier de 9.641 m<sup>2</sup>, partiellement loué.

L'ensemble des immeubles achevés et livrés en 2008 dans les parcs d'affaires du Groupe a représenté un investissement global de 24 M€ pour une surface de 20.000 m<sup>2</sup>.

#### **d) Développement hors parcs d'affaires**

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

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

-A Paris – Porte des Lilas, livraison en octobre 2008 de l'immeuble H.Q.E. « Domino » (13.000 m<sup>2</sup>). Trois baux ont été signés en décembre 2008, portant sur une surface globale de 3.800 m<sup>2</sup>.

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

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

Ces quatre ensembles immobiliers livrés en 2008 ont représenté un investissement global de 90 M€ pour une surface de plus de 30.000 m<sup>2</sup>.

Avec plus de 50.000m<sup>2</sup> de livraisons d'immeubles neufs en 2008, le patrimoine du Groupe, qui figure pour 1.104 M€ dans les comptes consolidés au 31/12/2008, contre 1.083 M€ à fin 2007, présente 62 % d'actifs de moins de 10 ans. La hausse nette de valeur est le résultat conjugué :

- des mouvements de périmètre (nouvelles acquisitions et création de valeur des immeubles neufs deux fois supérieure aux 93 M€ de cessions de l'année)
- de la diminution relative de la valeur du portefeuille à périmètre constant (asset management actif sur les immeubles stratégiques et indexation des loyers, compensant partiellement la hausse des rendements, hausse moins prononcée en province).

Par ailleurs, la société a lancé la construction de l'immeuble « Topaz » (ancien siège de Cogéma) à Vélizy, dont la livraison des 15.000 m<sup>2</sup> est prévue à la fin du premier semestre 2010, pour un investissement (pré-financé) de 35 M€. Elle a également lancé la construction d'un immeuble de bureaux de 2.745 m<sup>2</sup> au sein du Parc de la Duranne situé à Aix-en-Provence, bénéficiant d'un bail de 9 ans, dont 7 ferme, dont la livraison est programmée en février 2009.

#### **e) Activité commerciale**

L'activité commerciale a été particulièrement soutenue en 2008 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations : les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont conclu en 2008 plus de 100.000m<sup>2</sup> de baux (sur un patrimoine global de 713.000 m<sup>2</sup>), parmi lesquels 76.000 m<sup>2</sup> de renouvellements de loyers sécurisés (12,5 M€) avec des locataires de référence sur des durées de 9 ans ferme en majorité. Ainsi la situation locative au 31 décembre 2008 fait ressortir que près des 2/3 des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de tout premier plan dont la moyenne d'échéance des baux se situe au premier trimestre 2015. Le solde des loyers provient d'immeubles multi-locataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

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

## **f) Politique d'arbitrage**

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

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

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

- Massy Campus 2 : 13.600 m<sup>2</sup> de bureaux neufs entièrement loués
- La Tour Maine Montparnasse : Paris - 1.750 m<sup>2</sup> à rénover au 13<sup>ème</sup> étage
- La Tour Crédit Lyonnais : Lyon – 10.500 m<sup>2</sup> sur 9 étages en multi location.

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

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

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

La cession de Massy Campus, un des actifs de qualité de la Société de la Tour Eiffel, a réduit par ailleurs son exposition au marché de Massy, où le groupe construit actuellement pour Alstom un immeuble HQE dernier cri de 18.000 m<sup>2</sup>.

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

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2008 s'élève à 1.161,9 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008 (1.077,2 M€), les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'achèvement (66,4 M€) et les actifs destinés à être cédés (18,3 M€ sous promesse de vente signée avant le 31 décembre 2008).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Autres faits marquants**

#### **Restructuration interne**

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

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

#### **Gouvernance**

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

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

### **Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité**

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

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

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

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

## **2 RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS**

### **2.1 Comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel**

#### **2.1.1. Principes et méthodes comptables**

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

\* EPRA : best practices policy recommandations – novembre 2007

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

#### **2.1.2 Analyse des résultats consolidés**

##### **Compte de résultat consolidé**

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

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

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

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

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

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

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 0,7 millions d'euros, le résultat net consolidé 2008 ressort à -16,7 M€ contre 91,6 M€ en 2007, soit -3,2 euros par action en appliquant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, soit 5.193.003 actions.

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

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

### Bilan consolidé

Au 31 décembre 2008, le montant net des actifs non courants s'élève à 1.090,5 M€ contre 1.105,6 M€ à fin 2007. La diminution de ces éléments au cours de l'exercice est due pour l'essentiel aux acquisitions d'actifs immobiliers et livraisons d'immeubles neufs (diminution des immobilisations corporelles et augmentations des immeubles de placement) précédemment décrites, et, à l'inverse, aux cessions d'immeubles intervenues en 2008 (93,1 M€ de valeurs nettes comptables d'immeubles cédés, variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs financiers).

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

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

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

### 2.1.3 Ressources Financières

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

#### 2.1.3.1 Liquidité

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

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

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

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

#### 2.1.3.2 Structure de l'endettement au 31 décembre 2008

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

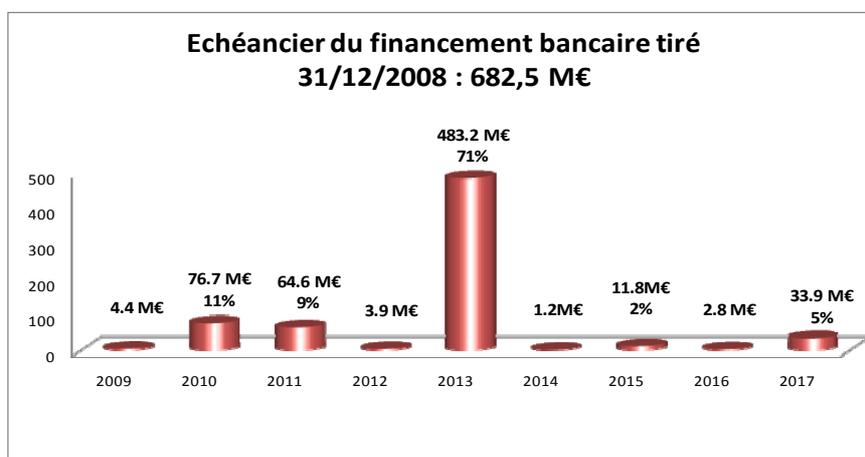
Le montant de la dette bancaire nette qui s'obtient en déduisant de la dette bancaire brute, les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces au sein des établissements bancaires finançant les nouveaux actifs immobiliers en cours de construction, la liquidité placée et les disponibilités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

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

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

## Dette par maturité

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



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

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

### Coût moyen de la dette :

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

#### 2.1.3.3 Gestion des risques de marché

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

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

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

### Mesure de risque de taux :

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

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

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

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

#### 2.1.3.4 Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2008	2007	2006
Fond propres consolidés (M€)	418,7	471,6	410,8
Dette bancaire nette (M€)	654,0	567,7	430,3
Dette bancaire nette /Fonds propres consolidés	156%	120%	110%
Dette bancaire nette /Total portefeuille (Loan To Value)	59,2%	52,4%	49,6%
Ratios de financement	2008	2007	2006
Coût moyen de la dette	5,2%	5%	4%
Emprunt à taux fixe ou capé	91%	99%	82%
Maturité de la dette	4,3 ans	4 ans	4,8 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE *	1,5	1,9	2,7

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

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

### Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau ci-après, pour les montants les plus significatifs au 31 décembre 2008 et par établissement bancaire prêteur. Il compare les derniers ratios communiqués aux banques au 31 décembre 2008 (LTV = montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés, ICR = couverture des frais financiers du 4ème trimestre 2008 et des projections de frais financiers sur les 3 premiers trimestres 2009 par les loyers nets du 4ème trimestre 2008 et ceux projetés sur les 3 premiers trimestres 2009) à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financement visés.

#### Financement et principaux covenants bancaires au 31/12/2008

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

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

#### 2.1.4 Expertise du patrimoine et A.N.R.

##### 2.1.4.1 Patrimoine du Groupe

L'ensemble du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise à la date du 31 décembre 2008 par l'un ou l'autre des experts indépendants suivants : Atisreal Expertise, Savills Expertises, Drivers Jonas, Cushman et Wakefield et Ad Valorem. Le Groupe a nommé Ad Valorem comme nouvel expert et a procédé à la rotation de deux experts pour une partie du patrimoine. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1.104,3 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1.095,5 M€ d'immeubles de placement et 8,8 M€ d'immobilisations corporelles regroupant les immeubles en construction pour leur valeur de prix de revient selon leurs états d'avancement au 31 décembre 2008.

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

### Evaluation du Patrimoine

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

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

### Méthodologie retenue par les experts

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

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m<sup>2</sup>.

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

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

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

### 2.1.4.2 Actif net réévalué

#### Actif net réévalué droits compris

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

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

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

#### Actif net réévalué hors droits

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits. Les droits de mutation sont estimés par la Société à 5 % de la valeur réévaluée de la société détenant un actif. Cette méthode de calcul des droits de mutation est reconduite chaque année depuis le redéveloppement de la société dans son activité de foncière.

Au 31 décembre 2008, les droits de mutation et autres frais de cession estimés par la Société, comparés aux droits déjà déduits des valeurs des actifs, émises par les experts immobiliers indépendants, figurant au bilan consolidé (en application des normes IFRS), génèrent un ajustement de 28,7 M€.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Comptes sociaux de la Société de la Tour Eiffel**

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

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

### À l'actif :

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

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

La hausse de l'actif circulant entre 2007 et 2008 (28,9 à 68,0 M€) provient surtout de celle des autres créances d'exploitation de 27,2 M€, de financement d'investissements immobiliers de filiales par comptes courants d'associés et, de la trésorerie de la société (14,3 M€). A l'inverse, les valeurs mobilières de placement représentant les actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (107.358 actions au 31 décembre 2008 contre 65.744 au 31 décembre 2007) ont enregistré une baisse nette de valeur de 1,7 M€, sous l'effet conjugué d'une hausse de valeur brute liée aux acquisitions (2,0 M€) et d'une provision complémentaire en 2008 de 3,7 M€ (due à la chute du cours de bourse de la Société de la Tour Eiffel).

#### Au passif :

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

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

#### Au compte de résultat :

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

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

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

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

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

#### Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

### 2.3 Activités des principales filiales

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

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

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

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

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

## 3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 3.1 Composition du Conseil d'administration et de la direction

**Mark Inch**, Président-directeur général  
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

**Robert Waterland**, Directeur général délégué et Administrateur  
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

**Jérôme Descamps**, Directeur général délégué et Administrateur  
Adresse professionnelle : Société de la Tour Eiffel

**Michel Gauthier**, Administrateur  
Adresse personnelle : 31 rue Boissière, 75116 Paris

**Claude Marin**, Administrateur  
Adresse personnelle : 1 rue du Louvre, 75001 Paris

**Philippe Prouillac**, Administrateur  
Adresse personnelle : 6 Villa Pauline, 92100 Boulogne

**Marc Allez**, Administrateur  
Adresse personnelle : 109 avenue Général Guisan - 1009 Pully - Suisse

Le Conseil est composé pour plus de la moitié d'Administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef de décembre 2008. Ce rapport définit l'Administrateur indépendant de la manière suivante : « *un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement* ».

### 3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

Les membres des organes d'administration et de direction ne sont pas liés à la Société de la Tour Eiffel par un contrat de travail, à l'exception de Monsieur Robert Waterland.

Monsieur Robert Waterland bénéficie d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier, dans les conditions de rémunération indiquées au paragraphe 3.5 ci-après.

Monsieur Jérôme Descamps est titulaire d'un contrat de travail avec la société Awon Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel.

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

Le Conseil d'administration comporte quatre Administrateurs indépendants sur un total de sept Administrateurs. Les Administrateurs indépendants n'ont aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte, hormis les jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.5 ci-après, ainsi que la rémunération de leurs fonctions au sein des comités spécialisés, comité d'audit et comité des rémunérations.

Compte tenu de la taille de l'entreprise et son activité mono-sectorielle, l'ensemble des questions et décisions stratégiques sont traitées par le Conseil d'administration lui-même.

Néanmoins, le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un comité d'audit et d'un comité des rémunérations qui ont un rôle consultatif.

### **3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2008**

#### **Mark Inch**

Né le 12 février 1950 à Edimbourg (Royaume-Uni)

Adresse : 76, avenue Paul Doumer, 75016 Paris

#### **Fonction principale exercée dans la Société :**

Président-directeur général

#### **Dates de nomination :**

Administrateur : nomination le 10 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007

Président du Conseil d'administration : nomination le 22 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007

Directeur général : nomination le 10 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007

**Année d'échéance du mandat : 2010**

#### **Autres mandats et fonctions exercées au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 :**

Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

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

Gérant, Bluebird Holding SARL

Gérant, Bluebird Investissements SARL

Gérant, SNC Albion

Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

Director, Eiffel Holding Limited

Director, Eiffel Management Limited

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

Président-directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U.

Administrateur délégué, Albion Development SA

Gérant, SNC Cergy La Bastide

Gérant, SNC Manufacture Colbert

Director, Douglasshire International Holding BV

**Robert Guy Waterland**

Né le 28 février 1948 à Gravesend (Royaume-Uni)

Adresse : 39 bis, rue Cortambert, 75116 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**

Directeur général délégué

**Dates de nomination :**

Administrateur : nomination le 22 juillet 2003, renouvellement le 29 mars 2007

Directeur général délégué : nomination le 14 mars 2005, renouvellement le 29 mars 2007

**Année d'échéance du mandat : 2010**

**Autres mandats et fonctions exercées au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 :**

Président de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Président, SAS Locafimo

Gérant, SCI du 153, avenue Jean-Jaurès

Gérant, SCI Arman F02

Gérant, SCI des Berges de l'Ourcq

Gérant, SCI Caen Colombelles

Gérant, SCI Champigny Carnot

Gérant, SCI Comète

Gérant, SCI Etupes de l'Allan

Gérant, SCI Grenoble Pont d'Oxford

Gérant, SCI Lyon Genlis

Gérant, SCI Malakoff Valette

Gérant, SCI Marceau Bezons

Gérant, SCI Massy Campus II

Gérant, SCI Nowa

Gérant, SCI Porte des Lilas

Gérant, SCI Rueil National

Gérant, SCI Daumesnil d'Études et de Promotion Sodeprom

Gérant, SCI Arman Ampère

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

Administrateur, ORIE

Gérant, SNC Awon Participations – SNTTP

Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement

Gérant, SNC Albion

Gérant, SC Layla

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

Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.U.

Président, SAS Parcoval

Président, ORIE

Gérant, SNC Awon Asset Management

Gérant, SNC Cergy La Bastide

Gérant, SNC Manufacture Colbert

Directeur général, Awon Conseil

Gérant, SNC Awon Gestion

Director, Douglasshire International Holding BV

**Michel Gauthier**

Né le 26 décembre 1935 à Rabat (Maroc)

Adresse : 31, rue Boissière, 75016 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**

Administrateur

**Date de nomination :** 30 septembre 2003 (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 27 mars 2008)

**Année d'échéance du mandat : 2011**

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 :**

Président du comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

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

Liquidateur, La Salamandre Investissements France

Membre du Conseil de surveillance, Société ADL Partner

Gérant, Omnium Pavoie Provect

Administrateur, Compagnie des Caoutchoucs du Pakidié

Gérant, ADL Partner Marketing GmbH

Gérant, Suscripciones España

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

Président du conseil de surveillance de France Abonnements (jusqu'en juin 2005), puis membre du conseil de surveillance de France Abonnements jusqu'en décembre 2005

Représentant permanent de France Abonnements au Conseil d'administration d'ADLPartner jusqu'en décembre 2005

Administrateur, ADLPartner Italia

Représentant permanent d'un Administrateur au Conseil de Macaci

Président-directeur général, La Salamandre Investissements France

**Claude Marin**

Né le 11 septembre 1925 à Paris

Adresse : 1, rue du Louvre, 75001 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**

Administrateur

**Date de nomination :** 30 avril 2002 (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 27 mars 2008)

**Année d'échéance du mandat : 2011**

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 :**

Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Président du comité des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

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

Administrateur, Société Greco

Membre du Conseil de surveillance, Éditions Actes Sud

Administrateur, PIM Gestion

Membre du Conseil de surveillance, Banque Safra

**Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années :**  
Président-directeur général, Société Greco

**Marc Allez**

Né le 21 avril 1937 à Paris 8ème

Adresse : 109 avenue Général Guisan, 1009 Pully - Suisse

**Fonction principale exercée dans la Société :**

Administrateur

**Date de nomination :** 27 mars 2008

**Année d'échéance du mandat :** 2011

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 :**

Membre du comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

Membre du comité des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

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

Notaire honoraire

Administrateur depuis 1999 de la société « Les Editions P. Amaury »

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

Néant

**Philippe Prouillac**

Né le 6 avril 1953 à Dakar (Sénégal)

Adresse : 6 Villa Pauline - 92100 Boulogne

**Fonction principale exercée dans la Société :**

Administrateur

**Date de nomination :** 12 février 2008

**Année d'échéance du mandat :** 2010

**Autres mandats et fonctions exercés au sein du Groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2008 :**

Membre du comité d'audit de la Société de la Tour Eiffel

Membre du comité des rémunérations de la Société de la Tour Eiffel

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

Administrateur gérant de la société CIPA

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

Administrateur et Directeur Général d'Aareal Bank France

Président de la Banque Mansart

Président d'Atisreal Expertise

Président d'Atisreal Consult

**Jérôme Descamps**

Né le 11 juin 1967 à Saint-Amand-les-Eaux

Adresse : 15, rue de Dantzig, 75015 Paris

**Fonction principale exercée dans la Société :**

Directeur général délégué

**Dates de nomination :**

Administrateur : nomination le 14 novembre 2003, renouvellement le 29 mars 2007

Directeur général délégué : nomination le 30 septembre 2003, renouvellement le 29 mars 2007

**Année d'échéance du mandat : 2010****Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société au 31 décembre 2008 :**

Directeur financier, SNC Awon Asset Management

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

Gérant, SNC Albion

**3.4 Comités spécialisés**

Le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un comité d'audit et d'un comité des rémunérations, au rôle consultatif. Les membres de ces comités sont également administrateurs indépendants.

Le comité d'audit a pour mission principale i) de contrôler les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et ii) de vérifier que la société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société. Ce comité est constitué de trois membres : Monsieur Michel Gauthier, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac.

Le comité des rémunérations a pour mission principale de s'assurer que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la société. Ce comité est constitué de trois membres : Monsieur Claude Marin, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac.

### 3.5 Rémunérations des mandataires sociaux et avantages en nature

**TABLEAU 1**  
**Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

<b>Mark Inch, président directeur général (1)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	140.000 €	140.000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	564.165 €	50.452 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	371.259 €	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.075.424 €</b>	<b>190.452 €</b>

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de service et perçoit à ce titre un montant annuel de 670.000 €. La conclusion de cette convention, visée à l'article L225-38 et suivants du code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006. Il est précisé que cette convention est soumise à un préavis de trois années

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

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

**TABLEAU 2**  
**Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

Mark Inch, président directeur général (1)	montants au titre de 2007		montants au titre de 2008	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
rémunération variable	na	na	na	na
rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
jetons de présence	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
avantages en nature	na	na	na	na
<b>TOTAL</b>	<b>140.000 €</b>	<b>140.000 €</b>	<b>140.000 €</b>	<b>140.000 €</b>

(1) Monsieur Mark Inch est par ailleurs associé majoritaire et gérant de la société Bluebird Investissements, laquelle est liée à la Société de la Tour Eiffel par une convention de prestations de service et perçoit à ce titre un montant annuel de 670.000 €. La conclusion de cette convention, visée à l'article L225-38 et suivants du code de commerce, a été autorisée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2006.

Robert Waterland, directeur général délégué (2)	montants au titre de 2007		montants au titre de 2008	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe				
- en tant que directeur général délégué	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
- en tant que directeur de l'immobilier	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
rémunération variable	na	na	na	na
rémunération exceptionnelle	na	na	na	na
jetons de présence	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
avantages en nature	16.592 €	16.592 €	18.471 €	18.471 €
<i>dont:</i>				
<i>assurance GAN</i>	16.566 €	16.566 €	16.960 €	16.960 €
<i>voiture</i>	-	-	1.477 €	1.477 €
<i>téléphone portable</i>	26 €	26 €	34 €	34 €
<b>TOTAL</b>	<b>636.592 €</b>	<b>636.592 €</b>	<b>638.471 €</b>	<b>638.471 €</b>

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

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

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

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

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

(3) rémunération versée par Awon Asset Management, société contrôlée, au titre des fonctions de directeur financier

(4) cette rémunération variable est prévue par le contrat de travail conclu avec Awon Asset Management antérieurement au mandat social. Elle tient compte de la performance individuelle et la réalisation d'objectifs au cours de l'exercice écoulé

<b>TABLEAU 3</b>		
<b>Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants</b>		
Membres du conseil	montants attribués en 2007	montants attribués en 2008
<b>ALLEZ Marc</b>		
jetons de présence	(a)	20.000 €
rémunération en tant que membre du comité d'audit	(b)	1.250 €
rémunération en tant que membre du comité des rémunérations	(b)	1.250 €
<b>GAUTHIER Michel</b>		
jetons de présence	20.000 €	20.000 €
rémunération en tant que président du comité d'audit	(b)	2.500 €
<b>MARIN Claude</b>		
jetons de présence	20.000 €	20.000 €
rémunération en tant que président du comité des rémunérations	(b)	2.500 €
<b>PROUILLAC Philippe</b>		
jetons de présence	(a)	20.000 €
rémunération en tant que membre du comité d'audit	(b)	1.250 €
rémunération en tant que membre du comité des rémunérations	(b)	1.250 €
<b>TOTAL</b>	<b>40.000 €</b>	<b>90.000 €</b>

(a) nomination en qualité d'administrateur en 2008

(b) constitution des comités en 2008

<b>TABLEAU 4</b>						
<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe</b>						
Nom du dirigeant mandataire social	Numéro et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Mark Inch	N° 7 11/12/08	souscription	50.452 €	8.500	35,69 €	Du 11/12/08 au 11/12/13
Robert Waterland	N° 7 11/12/08	souscription	50.452 €	8.500	35,69 €	Du 11/12/08 au 11/12/13
Jérôme Descamps	N° 7 11/12/08	souscription	26.603 €	4.482	35,69 €	Du 11/12/08 au 11/12/13
<b>Total</b>			<b>127.507 €</b>	<b>21.482</b>		

Les bénéficiaires, en leur qualité de dirigeants, seront tenus de conserver au nominatif le tiers des actions jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

<b>TABLEAU 5</b>			
<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>			
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	Numéro et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Mark Inch	na	néant	na
Robert Waterland	na	néant	na
Jérôme Descamps	na	néant	na
<b>total</b>		néant	

<b>TABLEAU 6</b>						
<b>Actions de performance attribuées à chaque mandataire social</b>						
Actions de performance attribuées par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
<b>Mark Inch</b>	Plan n° 5 29/07/2008	5.000 (1)	0	29/07/2010	29/07/2012 (2)	-
<b>Robert Waterland</b>	Plan n° 5 29/07/2008	5.000 (1)	0	29/07/2010	29/07/2012 (2)	-
<b>Jérôme Descamps</b>	Plan n° 5 29/07/2008	1.300 (1)	0	29/07/2010	29/07/2012 (2)	-

(1) sous réserve que le montant du dividende par action approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit en augmentation de 1 € par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007

(2) les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions qu'ils ont reçues, jusqu'à la cessation de leurs fonctions

<b>TABLEAU 7</b>			
<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social(1)</b>			
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	Numéro et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2008(1)	Conditions d'acquisition
<b>Mark Inch</b>	plan n° 1 14/06/2006	4.000	-
	plan n° 2 29/11/2006	4.000	-
<b>Robert Waterland</b>	plan n° 1 14/06/2006	4.000	-
	plan n° 2 29/11/2006	4.000	-
<b>Jérôme Descamps</b>	plan n° 1 14/06/2006	1.400	-

(1) Actions gratuites acquises par les bénéficiaires au cours de l'exercice et qui doivent être conservées par les bénéficiaires pendant un délai de 2 ans ; à l'expiration de ce délai de 2 ans, les bénéficiaires seront tenus, en tant que dirigeants, de conserver au nominal le tiers des actions reçues jusqu'à la cession de leur mandat social

<b>TABLEAU 8</b>							
<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>							
<b>information sur les options de souscription ou d'achat</b>							
	plan n° 1	plan n° 2	plan n° 3	plan n° 4	plan n° 5	plan n° 6	plan n° 7
<b>date d'assemblée</b>	12/05/05	12/05/05	12/05/05	17/05/06	17/05/06	29/03/07	29/03/07
<b>date du Conseil d'administration ou du directoire selon le cas</b>	26/12/05	22/03/06	17/05/06	14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08
<b>nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées</b>	111.530	28.516	10.750	132.400	23.300	25.951	25.965
<i>dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux</i>	106.530	26.016	0	107.500	17.440	19.464	21.482
<i>Mark Inch</i>	50.765	11.758		50.000	6.540	6.488	8.500
<i>Robert Waterland</i>	50.765	11.758		50.000	6.540	6.488	8.500
<i>Jérôme Descamps</i>	5.000	2.500		7.500	4.360	6.488	4.482
<b>point de départ d'exercice des options</b>							
<i>Mark Inch</i>	26/12/05	22/03/06		14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08
<i>Robert Waterland</i>	26/12/05	22/03/06		14/09/06	29/03/07	16/10/07	11/12/08
<i>Jérôme Descamps</i>	26/12/06	22/03/07		14/09/07	29/03/08	16/10/07	11/12/08
<i>Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot</i>	26/12/06	22/03/07		14/09/07	29/03/08	16/10/07	11/12/08
<i>personnel cadre</i>			17/05/06	14/09/07			
<i>personnel non cadre</i>			17/05/06	14/09/06	29/03/07		
<b>date d'expiration</b>	26/12/10	22/03/11	17/05/11	14/09/11	29/03/12	16/10/12	11/12/13
<b>prix de souscription ou d'achat</b>	68,44 €	83,77 €	87,78 €	100,04 €	124,48 €	115,34 €	35,69 €
<b>modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)</b>							
<i>Jérôme Descamps</i>	options exerçables par tranche de 25 % maximum	options exerçables par tranche de 25 % maximum		options exerçables par tranche de 25 % maximum	options exerçables par tranche de 25 % maximum		
<i>Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot</i>	options exerçables par tranche de 25 % maximum	options exerçables par tranche de 25 % maximum		options exerçables par tranche de 25 % maximum	options exerçables par tranche de 25 % maximum		
<i>personnel cadre</i>				options exerçables par tranche de 25 % maximum			
<b>nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2008</b>	1.250	0	1.500	0	0	0	0
<b>nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques</b>	0	0	0	2.250	0	0	0
<b>options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice</b>	110.280	28.516	9.250	130.150	23.300	25.951	25.965

TABLEAU 9			
options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	nombre total d'options attribués / d'actions souscrites ou achetées	prix moyen pondéré	plan n° 7
options consenties durant l'exercice par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	4.483	35,69 €	4.483
options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	néant	néant	néant

TABLEAU 10								
dirigeants mandataires sociaux	contrat de travail		régime de retraite supplémentaire		indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		indemnité relative à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Mark Inch Président directeur général date début mandat 2003 date fin de mandat 2010		X		X		X		X
Robert Waterland directeur général délégué date début mandat 2003 date fin de mandat 2010	X			X	X (1)			X
Jérôme Descamps directeur général délégué date début mandat 2003 date fin de mandat 2010	X (2)			X		X		X

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

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

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

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

(2) avec une filiale

## **4 PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES**

### **4.1 Evènements postérieurs à la clôture**

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

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

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

### **4.2 Perspectives**

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

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

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

Elle s'efforcera également de continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs, notamment sur les immeubles livrés en 2008 par la location des 13.500 m<sup>2</sup> de bureaux dernière génération et 7.500 m<sup>2</sup> d'activités.

Le développement des réserves foncières du site Massy Ampère (65.000 m<sup>2</sup>) sera étendu en fonction de la pré-commercialisation.

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

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

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

### **4.3 Facteurs de risques et assurances**

#### **FACTEURS DE RISQUES**

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

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

#### **Risques liés à l'évolution de l'environnement économique**

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux industriels situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction (« ICC »).

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

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

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

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

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

#### **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses activités, le Groupe est confronté à de nombreux acteurs et doit faire face à une certaine concurrence dans le cadre de son activité de développement et dans celui de son activité locative.

Le Groupe se trouve en concurrence avec certains acteurs disposant d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants, ainsi que des opérateurs indépendants, peuvent également, dans certains cas, bénéficier d'une meilleure implantation régionale ou locale que le Groupe. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre permettent aux plus grands intervenants du marché de répondre à des appels d'offres concernant des acquisitions d'actifs à des conditions de prix qui ne correspondent pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que le Groupe s'est fixé.

Dans un contexte marqué par la crise financière et la rareté des financements à des conditions acceptables, et face à cette concurrence multiple, le Groupe a volontairement décidé de marquer le pas sur sa stratégie de développement à court terme, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

### **Risques liés au marché des immeubles de bureaux et des locaux industriels**

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux et des locaux industriels sont fortement influencés par l'état de l'offre et de la demande. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité du Groupe dépend en partie de la disponibilité d'actifs immobiliers offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement et de superficie.

### **Risques juridiques**

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

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

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

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

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

Notre Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de distribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe.

Aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55, le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cession de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %. De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 »), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

La Loi de Finances Rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, de nouvelles dispositions, connues sous le nom de « SIIC 4 ».

Deux mesures particulières doivent être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

- a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause.

La Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 ») a reporté du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 1<sup>er</sup> janvier 2010 l'entrée en vigueur de la condition tenant à la détention du capital pour les SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, à condition que la société ait opté pour le régime fiscal des SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

En outre, la Loi de Finances pour 2009 prévoit qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut, sous certaines conditions, être suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées aux taux réduit de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19% des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette disposition relative à la détention de son capital. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

En outre, le marché boursier des SIIC cotées en France risque, dans son ensemble, d'être affecté par cette mesure qui pourrait augmenter de manière importante l'offre de cette catégorie de titres sur le marché.

- b) Les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes distribués depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % du capital, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Compte tenu des dispositions ci-dessus, introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, les statuts de la Société ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2008, afin, d'une part d'obliger un actionnaire concerné par ces dispositions à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10<sup>ème</sup> du nombre d'actions qu'il détient (article 8) et, d'autre part, de mettre à la charge de l'actionnaire susvisé le montant du prélèvement dû par la Société en raison de la situation de cet actionnaire (article 33).

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

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

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

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

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

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

### **Risques locatifs**

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

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

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

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif n'est pas basé sur les mêmes critères de sélection notamment en ce qui concerne le profil des locataires ou les garanties ou sûretés fournies par ces derniers, ce qui est notamment le cas pour le portefeuille locatif du Groupe Locafimo. Une telle situation pourrait avoir un certain impact sur l'exposition du Groupe quant à l'insolvabilité de ses locataires et plus généralement sur le rendement, la croissance, l'activité et les résultats futurs du Groupe.

S'agissant de la facturation des éléments financiers des baux conclus par les sociétés du Groupe, elle est réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière exclusivement mandatés par la Société. L'organisation et les contrôles de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges sont centralisés.

Certaines charges de fonctionnement des immeubles détenus par le Groupe sont refacturées aux locataires. Elles sont principalement constituées de prestations fournies dans le cadre de contrats annuels.

Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe d'Awon Asset Management qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

Au 31 décembre 2008, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

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

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

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

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

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

### **Risque de dépendance à l'égard des property managers**

La Société considère que le risque de dépendance de la société à l'égard des property managers est faible.

### **Assurances et couverture des risques**

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances, placé auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs immobiliers considérés.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du Groupe à l'égard des tiers sont également assurées.

Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance « Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrage ». La gestion de ces programmes est centralisée par le mandataire exclusif de la Société qui coordonne, au niveau du Groupe, les actions avec les courtiers d'assurance. Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement. Le Groupe bénéficie de l'expertise de certains membres de l'équipe d'Awon Asset Management spécialisées en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

Le montant global des primes d'assurance acquittées en 2008 est de 1.299 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

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

La totalité des actifs immobiliers du Groupe est couverte au titre des garanties « Dommages » et « Responsabilité » par des polices d'assurances « Multirisques » souscrites auprès de compagnies d'assurance françaises.

### **Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Au titre des douze derniers mois, il n'existe pas de procédures gouvernementales, judiciaires ou d'arbitrage ou, à la connaissance de la Société, de menace de telles procédures, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

### **Activités en matière de recherche et de développement**

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

## 5 ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

### 5.1 Informations relatives au capital

#### 5.1.1 Evolution du capital sur 5 ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime				
Situation au 1er janvier 1998	-	-	-	2.295.000 F	-	91.800	25 F
6 mars 2001	Conversion du capital en euros	-	-	349.758 €	-	91.800	3,81€
6 mars 2001	Incorporation de réserves	17.329,50 €	-	367.200 €	-	91.800	4 €
14 novembre 2003	Augmentation de capital par incorporation de réserves	4.039.200,00 €	-	4.406.400 €	-	91.800	48 €
31 décembre 2003	Emission d'actions avec maintien du DPS	11.016.000,00 €	-	15.422.400 €	229.500	321.300	48 €
9 juillet 2004	Emission d'actions avec suppression du DPS	106.414.560,00 €	16.627.275 €	121.836.960 €	2.216.970	2.538.270	48 €
21 décembre 2005	Emission d'actions avec suppression du DPS	121.836.960,00 €	35.535.780 €	243.673.920 €	2.538.270	5.076.540	48 €
18 mai 2006	Exercice des BSA A et B	5.458.224 €	963.316 €	249.132.144 €	113.713	5.190.253	48 €
Situation au 31 décembre 2006	-	-	-	249.132.144 €	-	5.190.253	48 €
Situation au 31 décembre 2007*	-	-	-	249.264.144 €	-	5.193.003	48 €
Situation au 31 décembre 2008	-	-	-	249.264.144 €	-	5.193.003	48 €

*\*après exercice d'options de souscription d'actions réalisé en 2007*

#### 5.1.2 Opérations d'achat d'actions

Nous vous communiquons ci-dessous les informations visées à l'article L 225-100 du Code de Commerce relatives aux programmes de rachat d'actions mis en place le 28 juin 2007 puis le 23 septembre 2008, qui ont un objet identique :

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

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

<b>Bilan 2008 Programme de rachat</b>			
	Quantité	Cours Moyen	Total
Achats	173.676	71,58 €	12.431.660,47 €
Ventes	113.262	71,25 €	8.069.489,32 €
Transferts	18.800		
Frais de négociation			9.725,72 €

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

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

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

Nombre des actions utilisées : 18.800 intégralement pour l'attribution d'actions gratuites

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

## 5.2 Actionnariat du groupe

Évolution de l'actionnariat sur l'année 2008

- Fortis Investment Management France a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote au 1<sup>er</sup> avril 2008.
- Sumitomo Mitsui Asset Management Co. Ltd a déclaré avoir franchi en hausse, le 17 juillet 2008, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 260.098 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,0086 % du capital et des droits de vote. Puis cette société a déclaré avoir franchi en baisse, le 27 août 2008, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société, puis l'avoir franchi en hausse le 1<sup>er</sup> septembre 2008.

### Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2008

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

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

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

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

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

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

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

- la société Colonial First State Investments Limited, contrôlée par le Commonwealth Bank of Australia, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 15 septembre 2005, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 7,8 % du capital. Après avoir déclaré avoir franchi en hausse le 16 mai 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote, cette société a déclaré l'avoir franchi en baisse le 12 juin 2007, puis le 21 août 2007 avoir franchi en baisse le seuil de 5 % ;
- la société Osiris Gestion de Entidades SLU a déclaré avoir franchi en hausse, le 19 septembre 2006, par suite d'une acquisition d'actions sur le marché les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 519 843 actions représentant autant de droits de vote, soit 10,02 % du capital et 10,32 % des droits de vote. Dans la même déclaration, la société Osiris Gestion de Entidades SLU a déclaré agir seule, envisager de poursuivre ses achats selon ses disponibilités financières, mais sans intention d'acquérir le contrôle de la Société de la Tour Eiffel, ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celle d'autres personnes comme Administrateur. À la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Osiris Gestion de Entidades a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en baisse le 20 décembre 2007, les seuils de 10 % et de 5 % du capital et des droits de vote, et détenir directement 6 000 actions, soit 0,115 % du capital et des droits de vote, et de concert avec Messieurs Mark Inch et Robert Waterland, 12 003 actions, soit 0,229 % du capital et des droits de vote ;
- à la suite de la cession d'actions intervenue le 20 décembre 2007 entre Osiris Gestion de Entidades et sa société mère Eiffel Holding Ltd, Eiffel Holding Ltd a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi en hausse, le 20 décembre 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote et détenir de concert avec sa filiale Osiris Gestion de Entidades SLU, 524.843 actions représentant autant de droits de vote, soit 10,10 % du capital et des droits de vote. Dans la même déclaration, elle a déclaré agir de concert avec sa filiale Osiris Gestion de Entidades SLU, ne pas envisager d'augmenter sa participation au-delà de 10 % environ, ne pas avoir l'intention d'acquérir le contrôle de la Société de la Tour Eiffel, et ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celles d'autres personnes comme Administrateur ;
- la société Fortis Investment Management France, agissant pour le compte de clients sous gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 23 décembre 2005, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel. Puis elle a déclaré avoir franchi le seuil de 10 % du capital à la date du 1er avril 2008, ce franchissement résultant de la consolidation des positions des sociétés de gestion Fortis Investments Management et ABN AMRO Asset Management à la suite de leur fusion en date du 1<sup>er</sup> avril 2008 ;

- Sumitomo Mitsui Asset Management Co. Ltd a déclaré avoir franchi en hausse, le 17 juillet 2008, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 260.098 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,0086 % du capital et des droits de vote. Puis cette société a déclaré avoir franchi en baisse, le 27 août 2008, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société, puis l'avoir franchi en hausse le 1<sup>er</sup> septembre 2008 ;
- la société Nomura Asset Management Co. Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 8 septembre 2005, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 5,02 % du capital et des droits de vote de la Société. La société Nomura Asset Management Co. Ltd a précisé détenir au 16 mars 2007 5,90 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 4 avril 2007, la société Nomura Asset Management Co. Ltd a été privée, en application de l'article L.233-14 du Code de commerce, d'une partie des droits de vote qu'elle détient dans la Société (sur 386 actions, soit 0,015 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu'au 19 mars 2009 ;
- la société DLIBJ Asset Management Co. Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion a déclaré le 17 juillet 2007, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 6 février 2006, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et détenir à cette date 257.450 actions, soit 5,07 % du capital. Elle a déclaré détenir au 10 septembre 2007, 329.392 actions, soit 6,35 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 31 octobre 2007, la société DLIBJ Asset Management Co. Ltd a été privée, en application de l'article L.233-14 du Code de commerce, d'une partie des droits de vote qu'elle détient dans la Société (sur 69.880 actions, soit 1,35 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu'au 21 septembre 2009.

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

situation au 31/12/2008	situation au 31/12/2007	situation au 31/12/2006
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eiffel Holding Ltd *</li> <li>- Fortis Investment Management France</li> <li>- ING Clarion</li> <li>- Nomura Asset Management Co Ltd</li> <li>- DLIBJ Asset Management Co Ltd</li> <li>- Sumitomo Mitsui Asset Management Co Ltd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eiffel Holding Ltd *</li> <li>- ING Clarion</li> <li>- Fortis Investment Management France</li> <li>- Nomura Asset Management Co Ltd</li> <li>- DLIBJ Asset Management Co Ltd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Osiris Gestion de Entidades S.L.U. *</li> <li>- ING Clarion</li> <li>- Colonial First State Investments Ltd</li> <li>- Fortis Investment Management France</li> </ul>
<p>* sociétés contrôlées majoritairement par Monsieur Mark Inch, président directeur général de la Société de la Tour Eiffel, et Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel</p>		

### 5.3 Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

dividendes sur 5 ans

exercice	dividende	nombre d'action	nominal
2003	0	321.300	48 €
2004	1,57 €	2.538.270	48 €
2005	acompte 2,00 €	2.538.270	48 €
2005	0,85 €	5.076.540	48 €
2006	acompte 1,15 €	5.190.253	48 €
2006	acompte 2,50 €	5.190.253	48 €
2006	2,50 €	5.192.933	48 €
2007	acompte 3,00 €	5.192.933	48 €
2007	3,00 €	5.193.003	48 €
2008	acompte 3,50 €	5.193.003	48 €

#### Politique de dividende

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

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

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

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

### 5.4 Opérations afférentes aux titres de la Société

#### 5.4.1 Rachat

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

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

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

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

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

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

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

Le contrat de liquidité associé au premier programme de rachat d'actions s'est poursuivi au cours de l'exercice 2008.

#### 5.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

L'Assemblée générale mixte réunie le 29 mars 2007 a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des salariés ou de certains d'entre eux ou de certaines catégories du personnel et des mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce. Cette délégation a été consentie pour une durée de 38 mois.

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

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

#### Historique des attributions d'options de souscription d'actions

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

<b>INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONNAIRES AUTORISEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 MAI 2006</b>		
date du Conseil d'administration :	14.09.2006	29.03.2007
	plan n° 4	plan n° 5
<u>nombre total d'actions pouvant être souscrites par</u>	132.400	23.300
<i>les mandataires sociaux</i>	116.900	21.800
<i>dix premiers attributaires salariés</i>	15.500	1.500
<u>date d'expiration</u>	14.09.2011	29.03.2012
<u>prix de souscription</u>	100,04 €	124,48 €
<u>nombre d'actions levées et vendues en 2008</u>	0	0
<u>options de souscription d'actions annulées ou caduques durant l'exercice</u>	2.250	0
<u>options de souscription d'actions restantes</u>	130.150	23.300

<b>INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONNAIRES AUTORISEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29 MARS 2007</b>		
date du Conseil d'administration :	16.10.2007	11.12.2008
	plan n° 6 options d'achat	plan n° 7 options de souscription
<u>nombre total d'actions pouvant être achetées ou souscrites par</u>	25.951	25.965
<i>les mandataires sociaux</i>	25.951	25.965
<i>dix premiers attributaires salariés</i>	0	0
<u>date d'expiration</u>	16.10.2012	11.12.2013
<u>prix d'achat ou de souscription</u>	115,34 €	35,69 €
<u>nombre d'actions achetées ou levées et vendues en 2008</u>	0	0
<u>options d'achat ou de souscription d'actions annulées ou caduques durant l'exercice</u>	0	0
<u>options d'achat ou de souscription d'actions restantes</u>	25.951	25.965

5.4.3 Opérations réalisées par les dirigeants

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

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

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

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

## 5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

En application de l'article L.225-100-3 du Code de commerce issu de la loi 2007-387 du 31 mars 2007 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, nous vous informons que :

- le contrat de prestations de service signé avec Awon Asset Management le 26 avril 2004, modifié à compter du 1er janvier 2007, d'une durée de cinq ans renouvelable, prévoit une indemnité de résiliation égale à deux fois la rémunération perçue au cours de l'année précédant la résiliation,
- le contrat de prestations de service signé avec Bluebird Investissements le 17 janvier 2007 à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour une durée indéterminée prévoit un préavis de trois ans en cas de résiliation,
- un contrat d'emprunt bancaire comporte une clause résolutoire en cas de changement de contrôle,
- le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland prévoit, en cas de départ de l'intéressé, une indemnité maximum de deux ans de rémunération,
- l'Assemblée générale du 12 mai 2007 a consenti au Conseil d'administration différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce pour un montant global maximum de 150.000.000 euros.
- l'Assemblée générale du 27 mars 2008 a autorisé le Conseil d'administration à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital pour un prix maximum de 150 euros.

## 6 INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

### 6.1 Organisation sociale

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2008, l'effectif du Groupe s'élève à 24 salariés. Il s'élevait également à 24 salariés au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006, et à un salarié au 31 décembre 2005. Le personnel est composé de 15 femmes et de 9 hommes, 17 cadres et 7 non-cadres. La moyenne d'âge est de 40 ans. En 2008, 3 personnes ont été embauchées, 3 ne font plus partie du Groupe. Les dépenses réalisées en 2008 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 21.515 euros. A titre informatif, le personnel ne détient pas d'action de la Société à titre collectif.

Par ailleurs, la gestion des immeubles du Groupe Société de la Tour Eiffel est confiée aux sociétés suivantes : Savills Gestion, CPMS (Groupe CBRE), UFFI et Parcomie.

## 6.2 Activité de la fondation d'entreprise

La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, initiée par les managers de la SIIC et soutenue par le Conseil d'administration, engage l'entreprise dans une démarche sociétale en ligne avec son activité et son héritage. Sa mission est d'offrir une première chance à des jeunes, en leur permettant de publier un premier projet professionnel dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, de l'aménagement, etc.

« Parce qu'il renvoie au fabuleux héritage de l'un des plus grands inventeurs de son siècle, un nom comme celui de la Société de la Tour Eiffel crée des obligations », expliquent Mark Inch et Robert Waterland. « Nous sommes donc fiers de faire partager les valeurs d'innovation et de performance de l'entreprise en mettant le pied à l'étrier à des jeunes intéressés par notre métier au sens large. Nous sommes nous-mêmes des entrepreneurs qui sommes partis de rien et nous nous rappelons combien il est important – et encore plus difficile aujourd'hui – de trouver son premier emploi. Or, c'est le premier pas qui compte, celui qui aide à se faire connaître et à entrer dans le circuit professionnel. Nous avons donc choisi de faciliter ce premier pas au travers d'un prix annuel ».

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a mis en place une incitation fiscale favorable à la création de fondations d'entreprise. Les dons des personnes morales sont en effet déductibles de l'IS à hauteur de 60 % des fonds versés dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel. Certes, ces dispositions se superposent à celles du régime fiscal particulier des SIIC. Il n'en reste pas moins que les fondations d'entreprise représentent désormais un outil stratégique permettant aux sociétés d'inscrire leurs engagements et leurs préoccupations citoyennes dans une démarche clairement identifiée.

Un premier concours a été organisé par la Fondation avec le soutien du Groupe Abvent, spécialisé dans l'édition de logiciels d'architecture, sur le thème suivant : conception d'un édifice de très grande hauteur sur le Champ de Mars à Paris, en utilisant les techniques et les matériaux contemporains. Réservé aux étudiants des écoles d'architecture françaises, ce concours a remporté un vif succès puisque plus de 90 dossiers ont été déposés. Le Jury, composé de représentants de la Fondation et du groupe Abvent, d'architectes de renom, d'un représentant de la Ville de Paris et d'un représentant de la famille Eiffel, a délibéré le 24 novembre 2008 : la remise des prix aura lieu le 31 mars 2009 à la Cité de l'Architecture, au cours de laquelle plus de 41.000 euros de prix, constitués de sommes en numéraire et de logiciels professionnels, seront remis aux lauréats. Les œuvres retenues feront l'objet d'une exposition.

### 6.3 Informations environnementales

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

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

## 7 PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

Nous vous présentons ci-après les caractéristiques principales des résolutions qui vous sont proposées.

Nous vous informons également que nous tenons à votre disposition l'ensemble des rapports que vos Commissaires aux comptes ont été amenés à établir en fonction des décisions qui sont soumises à vos suffrages.

### 7.1 Présentation des résolutions à caractère ordinaire

#### **PREMIERE RESOLUTION - PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES**

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

Ces comptes font apparaître un bénéfice de 28.180.742 euros.

#### **DEUXIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT**

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

Le bénéfice de l'exercice de	28.180.742	euros
auquel s'ajoute le montant des postes Report à nouveau	1.993.279	euros
	-----	
formant un total de	30.174.021	euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1.409.038	euros
	-----	
laissant un résultat distribuable de	28.764.983	euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de	17.820.390	euros
soit 3,5 euros par action, décidé par le Conseil d'administration		
du 29 juillet 2008, de sorte qu'il reste un solde de bénéfice		
distribuable de	10.944.593	euros
- à la distribution du solde du dividende, soit	7.789.504,50 *	euros
soit 1,5 euros par action,		
- le solde de	3.155.088,50 *	euros
étant reporté à nouveau		

\* montant susceptible d'ajustement

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

- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, des actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneraient droit à un dividende, lequel serait prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à nouveau.

- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions étant affecté au compte Report à nouveau.

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

Le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé comme suit : 90 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi, et de l'adoption de la neuvième résolution.

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

Nous vous proposons d'offrir également à chaque actionnaire, en cas de distribution d'acomptes sur dividendes, une option entre le paiement de l'acompte en numéraire ou en actions. Cette option porterait sur la totalité de l'acompte sur dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement de l'acompte sur dividende serait déterminé par le Conseil d'administration comme suit : 90 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi.

La présente autorisation serait valable jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

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

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

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

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

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

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

- (1) dont 2 euros éligible à l'abattement de 50 % et 0,85 euros éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (2) montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (3) montant éligible à l'abattement de 40 % et à l'option pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (4) pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau

### **TROISIEME RESOLUTION - COMPTES CONSOLIDES**

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

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

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

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

### **CINQUIEME RESOLUTION - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

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

Nous vous précisons qu'aucune convention courante, conclue à des conditions normales, qui en raison de son objet ou de son implication financière est significative pour les parties, n'a été conclue au cours de l'exercice 2008.

### **SIXIEME SOLUTION - JETONS DE PRESENCE**

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

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

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

Cette autorisation serait valable pour une période de dix huit mois. Elle serait plafonnée à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté, le cas échéant, de toute modification survenue pendant la période d'autorisation. Le prix maximum d'achat serait de 90 euros hors frais par action.

### **HUITIEME RESOLUTION - NOMINATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR**

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

## **7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire**

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

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

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

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

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

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

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

En complément de la proposition de renouveler le programme de rachat par la société de ses propres actions qui vous a été soumise, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie d'annulation des actions auto-détenues, dans la limite de 10 % du capital de la société.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et nous espérons que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'Administration

## 2.2 ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

### 1 RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

#### RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 MAI 2009 SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D' ACTIONS (ARTICLE L.225-184 DU CODE DE COMMERCE)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### 1 - Conditions des plans d'options de souscription ou d'achat d'actions consentis et modalités de leur exécution au titre de l'exercice écoulé

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

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

#### 2 - Informations concernant les options consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé

Nous vous communiquons également les informations individuelles et nominatives relatives aux options de souscription ou d'achat d'actions consenties à vos mandataires sociaux :

##### 2.1 - Options consenties aux mandataires sociaux par la Société

Monsieur Mark Inch, président directeur général :

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

Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué :

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

Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué :

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, aucune option n'a été exercée par les mandataires sociaux de la société.

##### 2.2 - Options consenties aux mandataires sociaux par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L.225-180

NÉANT

**2.3 - Options consenties aux mandataires sociaux de la Société par les sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce**

NÉANT

**3 - Informations concernant les dix salariés ayant reçu le plus d'options**

Nous vous communiquons ci-après les informations individuelles et nominatives concernant les dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties est le plus élevé :

Options consenties aux dix salariés non mandataires sociaux par la Société :

Le seul salarié étant également mandataire social (Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué), cette disposition n'est pas applicable à notre Société.

Options consenties aux dix salariés non mandataires sociaux par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L 225-180 du Code de commerce :

NEANT

---

## 2 RAPPORT SPECIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

### RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE DU 14 MAI 2009 SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS (ARTICLE L.225-197-4 DU CODE DE COMMERCE)

Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L 225-197-4, alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social, de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

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

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

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

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

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

---

### 3 RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

**Euros**

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

- (1) le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice  
(2) dont au titre de l'exercice 2008 : 3.5 € d'acompte sur dividendes versés et 1.5 € de solde proposé  
(3) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites

#### **4 AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES**

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 12 février 2008, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 550 M€.

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

## 5 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Autorisation donnée	Utilisation
<p><b>I- Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par incorporation de bénéfices, primes, réserves ou autres</b></p> <p>Le 29 mars 2007 l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 12<sup>ème</sup> résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par émission d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires,</li> <li>- par incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.</li> </ul> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global : 150 M€.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>
<p><b>II Autorisation globale donnée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la société</b></p> <p>Le 29 mars 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 13<sup>ème</sup> résolution, a délégué au Conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, ces titres pouvant être émis à l'effet de (a) rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce, (b) dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée. Plafond global : 150 M€.</p>	<p>Cette autorisation n'a pas été utilisée à ce jour.</p>

<p><b>III - Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions</b></p> <p>Le 29 mars 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 17<sup>ème</sup> résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires afin de consentir au profit des salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories du personnel, ainsi qu'aux mandataires sociaux ou certains d'entre eux, tant de la Société elle-même que des sociétés françaises ou étrangères ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de ladite société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi.</p> <p>Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'assemblée susvisée.</p> <p>Le nombre total des options ainsi ouvertes ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 1,5% du capital social sur une durée de trois ans.</p>	<p><b>Utilisation :</b></p> <p>Le Conseil d'administration du 16 octobre 2007 a décidé d'attribuer les options d'achat d'actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit d'acheter 6.488 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit d'acheter 6.488 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit d'acheter 6.488 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit d'acheter 6.487 actions</li> </ul> <hr/> <p>Le Conseil d'administration du 11 décembre 2008 a décidé d'attribuer les options de souscription d'actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch des options lui donnant le droit de souscrire 8.500 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 8.500 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 4.482 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 4.483 actions</li> </ul>
<p><b>IV - Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites</b></p> <p>Le 29 mars 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dans sa 18<sup>ème</sup> résolution, a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une attribution gratuite, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix, de 60.000 actions gratuites existantes ou à émettre pour une période de trois ans.</p> <p>Durée de la délégation : trente-huit mois.</p>	<p><b>Utilisation :</b></p> <p>Le Conseil d'administration du 16 octobre 2007 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch 3.000 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland 3.000 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps 800 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman 800 actions</li> <li>- à des salariés de la société Awon Asset Management 950 actions</li> </ul> <p>Sous réserve que le montant du dividende qui sera approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit conforme aux prévisions</p> <hr/> <p>Le Conseil d'administration du 29 juillet 2008 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch 5.000 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland 5.000 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps 1.300 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman 1.300 actions</li> <li>- à certains salariés de la société Awon Asset Management 1.621 actions</li> </ul> <p>Sous réserve que le montant du dividende par action approuvé lors de la prochaine assemblée annuelle soit en augmentation de 1 € par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2007</p>

## **6 RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE**

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

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce modifié par la loi 2005-842 du 26 juillet 2005, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- de la composition du Conseil d'administration ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

La société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef de décembre 2008 dont elle mettra progressivement en place les recommandations. Ce document est disponible sur le site du Medef [www.medef.fr](http://www.medef.fr).

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la société s'est basée sur la "Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves Mansion" publiée par l'AMF le 9 janvier 2008 et en particulier sur le "Cadre de Référence du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites" figurant en annexe II et publié par l'AMF le 25 février 2008.

#### **I - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **Composition du Conseil**

Le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de sept membres. Trois administrateurs, Messieurs Mark Inch, Jérôme Descamps et Robert Waterland, sont par ailleurs dirigeants de la Société : Monsieur Mark Inch est président-directeur général, Monsieur Jérôme Descamps et Monsieur Robert Waterland sont directeurs généraux délégués.

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

Le Conseil est composé d'au moins la moitié d'Administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef de décembre 2008. Ce rapport définit l'Administrateur indépendant de la manière suivante : « un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

Le Conseil d'administration s'est doté le 29 juillet 2008 d'un comité d'audit et d'un comité des rémunérations, qui ont un rôle consultatif. Les membres de ces comités sont également administrateurs indépendants.

### Réunions du Conseil

L'article 14 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration s'est réuni cinq fois, avec un taux moyen de présence de 97 % :

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

En outre, à chaque réunion, le Conseil entend un exposé de la Direction sur l'évolution des affaires et du patrimoine immobilier, et délibère de la politique de la société en matière d'investissement, de financement et d'arbitrages d'actifs.

## **Convocations des administrateurs**

Les administrateurs ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels. Ils ont également été invités à chaque séance du conseil.

## **Information des administrateurs**

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

## **Tenue des réunions**

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

## **Mission du Conseil d'administration - Comités**

Selon les statuts, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il examine et se prononce également sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Il est aidé dans sa tâche par deux comités spécialisés, le comité d'audit et le comité des rémunérations.

### Comité d'audit :

Ce comité a été mis en place par le Conseil d'administration le 29 juillet 2008. Il est actuellement constitué de trois membres : Monsieur Michel Gauthier, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac, choisis par le Conseil d'administration en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable ; ils ont été élus pour une durée d'une année et sont rééligibles.

Le Comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et à s'assurer de la rigueur, de la permanence, de la pertinence et de la transparence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au Conseil d'administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il informe régulièrement le Conseil d'administration qui l'a créé de ses diligences et de ses observations.

Sa mission est la suivante :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière,
- suivre l'efficacité des systèmes du contrôle interne et de gestion des risques, et notamment se saisir de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société en termes d'engagements et/ ou de risques,
- suivre le contrôle légal des comptes et les aspects liés à l'indépendance des commissaires aux comptes,
- émettre des recommandations dans le cadre de la nomination des commissaires aux comptes.
- vérifier que la société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2008, le comité d'audit s'est réuni 3 fois.

#### Comité des rémunérations :

Ce comité a été mis en place par le Conseil d'administration le 29 juillet 2008. Il est actuellement constitué de trois membres : Monsieur Claude Marin, Président, Monsieur Marc Allez et Monsieur Philippe Prouillac, choisis par le Conseil d'administration en raison de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines ; ils ont été élus pour une durée d'une année et sont rééligibles.

Le Comité des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Il fait des propositions ou recommandations au Conseil d'administration dans les domaines suivants :

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite,
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages,
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie,
- la fixation du montant des jetons de présence et leur répartition,
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux,
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la société de ces différents éléments,
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers,
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2008, le comité des rémunérations s'est réuni 3 fois.

## **Règlement intérieur**

Le règlement intérieur, mis en place le 6 juillet 2006, a été complété par le Conseil d'administration le 16 octobre 2007, puis le 29 juillet 2008.

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de sa politique de rémunérations des dirigeants, la société se réfère à compter de l'exercice 2009 au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/Medef de décembre 2008 dont elle mettra progressivement en place les recommandations. Ce document est disponible sur le site du Medef [www.medef.fr](http://www.medef.fr).

## **2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

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

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

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

## 2.1 Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques

La gestion de la Société et de ses filiales est désormais internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales,
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources,
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du groupe.
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

## 2.2 Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière

### 2.2.1 Rôles des différents acteurs

#### Secrétariat général

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

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

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

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

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

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

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

### **Les Gestionnaires**

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

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

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

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

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

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

### **L'Asset Manager**

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

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

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

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

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Secrétariat Général, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les commissaires aux comptes et la Direction Générale et le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Secrétariat Général, la Direction Générale, le cas échéant le Conseil d'administration, et les intervenants externes (experts-comptables et commissaires aux comptes).

Le Président Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des commissaires aux comptes.

## 2.3 Voies d'amélioration du contrôle

Au cours de l'exercice 2009, la société poursuivra l'amélioration du contrôle interne et de la maîtrise des risques du groupe par la poursuite de la mise en place du "Cadre de Référence du contrôle interne : guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites" publié par l'AMF le 25 février 2008, et par l'identification et l'évaluation des risques grâce à l'élaboration et la mise en place de politiques, de procédures et de systèmes opérationnels fiables.

## 3 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

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

Par décision du Conseil d'administration en date du 10 juillet 2003, la Direction générale a été confiée à Monsieur Mark Inch, qui a été nommé le 22 juillet 2003 Président du Conseil d'administration. Lors de la séance du 29 mars 2007, le conseil a décidé de conserver la modalité d'exercice de la Direction Générale par le Président du Conseil d'administration, dont le mandat a été renouvelé pour une durée de trois ans.

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Mark Inch, votre Directeur Général.

Nous vous informons par ailleurs que le Conseil d'administration a nommé deux directeurs généraux délégués, respectivement le 30 septembre 2003 et le 14 mars 2005, disposant des mêmes pouvoirs que le Directeur Général. Leurs fonctions ont été renouvelées le 29 mars 2007 pour une durée de trois ans.

## 4 - PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

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

## 5 - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Cette information figure au paragraphe 5.5 du présent rapport de gestion sur l'exercice 2008.

Le Président du Conseil d'administration

## 7 PROJET DE RESOLUTIONS

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

#### I - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

##### PREMIERE RESOLUTION

##### *(approbation des comptes sociaux)*

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

L'Assemblée approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

##### DEUXIEME RESOLUTION

##### *(affectation du résultat - distribution)*

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

Le bénéfice de l'exercice de	28.180.742	euros
auquel s'ajoute le montant des postes Report à nouveau	1.993.279	euros
	-----	
formant un total de	30.174.021	euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1.409.038	euros
	-----	
laissant un résultat distribuable de	28.764.983	euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de	17.820.390	euros
soit 3,5 euros par action, décidé par le Conseil d'administration		
du 29 juillet 2008, de sorte qu'il reste un solde de bénéfice		
distribuable de	10.944.593	euros
- à la distribution du solde du dividende, soit	7.789.504,50 *	euros
soit 1,5 euros par action,		
- le solde de	3.155.088,50 *	euros
étant reporté à nouveau		

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

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

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

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

Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé comme suit : 90 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi, et de l'adoption de la neuvième résolution.

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

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et conformément à l'article L.232-18 al 1 du Code de Commerce, autorise le conseil d'administration, en cas de distribution d'acomptes sur dividendes, à offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions de l'acompte. Cette option porterait sur la totalité de l'acompte sur dividende unitaire.

Le prix de l'action remise en paiement de l'acompte sur dividende sera déterminé par le conseil d'administration comme suit : 90% de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi.

La présente autorisation est valable jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

Les actions émises en paiement du dividende ou de l'acompte seront créées jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation à son Président à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

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

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

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

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

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

- (1) dont 2 euros éligible à l'abattement de 50 % et 0,85 euros éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (2) montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (3) montant éligible à l'abattement de 40 % et à l'option pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (4) pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### ***(approbation des comptes consolidés)***

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

**QUATRIEME RESOLUTION*****(modification des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland)***

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

Les conditions de performance précédemment applicables, savoir :

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

seront remplacées par la condition suivante :

- une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

**CINQUIEME RESOLUTION*****(approbation des conventions réglementées)***

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

**SIXIEME RESOLUTION*****(jetons de présence)***

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

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément à l'article 225-209 du Code de commerce, le Conseil d'administration à acquérir des actions de la société afin de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions, ou des créances convertibles en actions, réaliser des opérations de croissance externe, procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société ou de les annuler.

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

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

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

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

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

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

#### **HUITIEME RESOLUTION**

*(nomination d'un nouvel administrateur)*

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

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

#### **II - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

##### **NEUVIEME RESOLUTION**

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

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

Cette opération sera réalisée par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 48 euros à 5 euros.

Le montant de la réduction de capital, soit 223.299.129 euros, sera affecté au poste "Autres réserves".

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

##### **DIXIEME RESOLUTION**

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre fin à compter de ce jour aux délégations de compétence en cours de validité consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières, aux termes des douzième, treizième, quatorzième, quinzième et seizième résolutions de l'assemblée générale en date du 29 mars 2007.

**ONZIEME RESOLUTION**

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

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

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

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

**DOUZIEME RESOLUTION**

*(pouvoirs en vue des formalités)*

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

**8 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL**

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

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

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LA REDUCTION DE CAPITAL**

*(Assemblée générale du 14 mai 2009)*

Aux actionnaires de :

---

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	20-22 rue de la Ville l'Evêque
Société Anonyme au capital de 249.264.144 euros	75008 PARIS

---

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières. Elles ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital ne ramène pas le montant du capital à des chiffres inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société de 249.264.144 euros à 25.965.015 euros.

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

Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Pascal FLEURY

Catherine THURET

**9 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTIONNACHETTES**

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

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

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LA REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTIONNACHETTES**

*(Assemblée générale du 14 mai 2009)*

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL Société Anonyme au capital de 249.264.144 euros	20-22 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS
--	---

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 al. 7 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

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

Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Pascal FLEURY

Catherine THURET

## 2.3 COMPTES CONSOLIDES

## BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	<u>Notes</u>	31 décembre 2008 Net	31 décembre 2007 Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations corporelles	1	8.771	74.938
Immeubles de placement	2	1.077.158	1.007.908
Ecart d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	2.286	3.043
Actifs financiers	5	2.311	19.691
Impôt différé actif		-	-
<b>Total des actifs non courants (I)</b>		<b>1.090.526</b>	<b>1.105.580</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs destinés à être cédés	6	18.300	-
Clients et comptes rattachés	7	22.062	8.685
Autres créances et comptes de régularisation	8	30.325	29.241
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	28.335	27.026
<b>Total des actifs courants (II)</b>		<b>99.022</b>	<b>64.952</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I + II)</b>		<b>1.189.548</b>	<b>1.170.532</b>

**BILAN PASSIF**

<i>En milliers d'euros</i>	<u>Notes</u>	31 décembre 2008	31 décembre 2007
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
Capital	10	249.264	249.264
Primes liées au capital	10	42.653	42.653
Réserve légale		4.142	2.563
Réserves consolidées		139.002	85.424
Résultat consolidé de l'exercice		(16.748)	91.595
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)</b>		<b>418.313</b>	<b>471.499</b>
<b>Intérêts minoritaires (B)</b>		362	69
<b>CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)</b>		<b>418.675</b>	<b>471.568</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts à long terme	11	678.056	597.976
Autres passifs financiers	11	25.992	15.022
Provisions à long terme	12	621	619
Dettes fiscales	13	1.386	8.219
Impôt différé passif	14	-	-
Autres passifs long terme	15	299	
<b>Total des passifs non courants (II)</b>		<b>706.354</b>	<b>621.836</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	11.914	14.905
Autres passifs financiers	11	317	327
Provisions (part à moins d'un an)	12	-	-
Dettes fiscales et sociales	13	16.128	12.843
Dettes fournisseurs et autres dettes	15	36.160	49.053
<b>Total des passifs courants (III)</b>		<b>64.519</b>	<b>77.128</b>
<b>TOTAL DU PASSIF (I + II + III)</b>		<b>1.189.548</b>	<b>1.170.532</b>

## COMPTE DE RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	<u>Notes</u>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Chiffre d'affaires	16	84.569	83.858
Achats consommés	17	(59)	(98)
Charges de personnel	18	(4.664)	(7.706)
Charges externes	18	(20.464)	(15.447)
Impôts et taxes	18	(8.689)	(8.250)
Dotations nettes aux amortissements	19	(850)	(838)
Dotations nettes aux provisions	19	(53)	(235)
Solde net des ajustements de valeur	20	(13.073)	68.902
Autres produits et charges d'exploitation	21	(485)	3.553
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>36.232</b>	<b>123.739</b>
Autres produits et charges opérationnels		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>36.232</b>	<b>123.739</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1.453	868
Coût de l'endettement financier brut		(35.269)	(28.200)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	22	<b>(33.816)</b>	<b>(27.332)</b>
Autres produits et charges financiers	23	(18.383)	1.950
Impôts sur les résultats	24	(702)	(6.811)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(16.669)</b>	<b>91.546</b>
Intérêts minoritaires		79	(49)
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>(16.748)</b>	<b>91.595</b>
Résultat par action	25	(3,23)	17,64
Résultat dilué par action	25	(3,27)	17,57

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2008	31 décembre 2007
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(16.669)</b>	<b>91.546</b>
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	467	1.154
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	13.073	(68.902)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	21.159	2.800
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	-
Plus ou moins value de cession	390	(3.147)
<b>= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>18.420</b>	<b>23.451</b>
Charge d'impôt	702	6.811
Coût de l'endettement financier net	33.816	27.332
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>52.938</b>	<b>57.594</b>
Impôts versés	(7.939)	(9.377)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1.873	4.200
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>46.872</b>	<b>52.417</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(143.949)	(66.325)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	83.755	40.539
Variation des prêts et créances financières consentis	11.492	(3.518)
Incidence des variations de périmètre	(724)	(35.195)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(49.426)</b>	<b>(64.499)</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(33.072)	(28.430)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	-	214
Augmentation des actions propres	(4.362)	(6.767)
Emissions d'emprunts	158.654	188.115
Remboursements d'emprunts	(84.287)	(110.416)
Intérêts financiers nets versés	(33.139)	(25.782)
Variations des dettes financières diverses	-	-
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>3.794</b>	<b>16.934</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
Trésorerie d'ouverture	26.957	22.105
Trésorerie de clôture	28.197	26.957
Variation de trésorerie	1.240	4.852

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 01.01.2007</b>	<b>249.132</b>	<b>42.571</b>	<b>743</b>	<b>423</b>	<b>117.908</b>	<b>410.777</b>	<b>21</b>	<b>410.798</b>
Affectation résultat	-	-	1.820	116.088	(117.908)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(28.430)	-	(28.430)	-	(28.430)
Augmentation de capital	132	85	-	-	-	217	-	217
Frais d'augmentation de capital	-	(3)	-	-	-	(3)	-	(3)
Résultat de la période	-	-	-	-	91.595	91.595	(49)	91.546
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	4.110	-	4.110	-	4.110
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	97	97
Rachat d'actions propres	-	-	-	(6.767)	-	(6.767)	-	(6.767)
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>249.264</b>	<b>42.653</b>	<b>2.563</b>	<b>85.424</b>	<b>91.595</b>	<b>471.499</b>	<b>69</b>	<b>471.568</b>
Affectation résultat	-	-	1.579	90.016	(91.595)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(33.072)	-	(33.072)	-	(33.072)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(16.748)	(16.748)	79	(16.669)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	996	-	996	-	996
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	214	214
Rachat d'actions propres	-	-	-	(4.362)	-	(4.362)	-	(4.362)
<b>Situation au 31.12.2008</b>	<b>249.264</b>	<b>42.653</b>	<b>4.142</b>	<b>139.002</b>	<b>(16.748)</b>	<b>418.313</b>	<b>362</b>	<b>418.675</b>

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 1. Informations générales

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

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

Le marché financier sur lequel la Société est cotée est l'Eurolist (compartiment B) d'Euronext Paris (France).

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 ont été arrêtés le 4 mars 2009 par le Conseil d'Administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Le résultat présenté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008 ne peut être directement comparé au résultat du 31 décembre 2007 du fait notamment de l'acquisition de PARCOVAL le 31 mars 2007.

### 2. Méthodes comptables

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

#### 2.1 Base de préparation des états financiers

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

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

Les normes d'application obligatoire au 1er janvier 2009, et qui n'ont pas encore été appliquées par anticipation sont les suivantes :

- IFRS 8, Segments opérationnels
- IFRIC 11, Actions propres et transactions intra-groupe
- IAS 40 révisée : comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur (sous réserve d'approbation par l'Union européenne)

La date d'arrêté des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre. Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

## 2.2 Méthode de consolidation

### *Filiales*

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

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

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

## 2.3 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

### *2.3.1 Regroupement d'entreprises*

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

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

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

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT), dont on s'attend à ce qu'elles tirent avantage du regroupement, aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable de l'UGT sur sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'une UGT est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité.

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

Cette revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu. En effet, les UGT, au niveau desquelles les écarts d'acquisition sont testés, correspondent, au cas particulier, aux immeubles portés par les sociétés immobilières. Les valeurs recouvrables de ces UGT, déterminées sur la base de flux futurs de trésorerie actualisés, correspondant généralement aux valeurs d'expertise, (c'est-à-dire les nouvelles valeurs réévaluées des immeubles), elles ne peuvent donc justifier l'écart d'acquisition attaché qui doit être déprécié.

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

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

### **2.3.2 Acquisition d'actifs**

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

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

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

## **2.4 Informations sectorielles**

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activité. Un secteur géographique est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres environnements économiques dans lesquels le groupe opère.

Le Groupe est doté d'un système de reporting ne constatant qu'un seul secteur d'activité et l'ensemble de l'activité est localisé en France.

## **2.5 Immobilisations corporelles**

Biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement

Ces biens sont portés au poste « en cours de construction » et sont évalués à leur coût d'entrée.

Sur ces programmes en développement, les coûts engagés sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement :

- les honoraires d'études externes et internes au groupe
- les frais financiers selon l'option prévue par IAS 23 retenue par le groupe
- les honoraires juridiques
- les honoraires de notaires
- les droits d'enregistrement.

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

### ***Autres immobilisations corporelles***

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

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

## **2.6 Immeubles de placement**

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par la norme IAS 40) et les autres immeubles (régis, comme toutes les autres immobilisations corporelles, par la norme IAS 16).

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

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

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

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

Atisreal Expertise  
Drivers Jonas  
Savills  
Cushman & Wakefield  
Ad Valorem

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

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

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

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

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration restent soumis aux règles de classement et d'évaluation (en juste valeur) prévues par IAS 40.

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Immobilisations incorporelles**

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

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

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

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

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels. Ceux-ci sont évalués à leur coût et amortis linéairement sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.

## 2.8 Actifs financiers

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

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

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

Pour le Groupe cela concerne la valorisation des CAP et SWAP.

### *Prêts, titres de participation non consolidés, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées*

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

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

## 2.9 Clients, comptes rattachés

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

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

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

## 2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

## **2.11 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés**

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

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

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

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

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

## **2.12 Capitaux propres**

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

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

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

## **2.13 Emprunts et autres passifs financiers**

### ***Emprunts***

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

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

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

### ***Instruments de couverture***

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

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

### *Autres passifs financiers*

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

Ces passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

### **2.14 Provisions**

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

### **2.15 Avantages sociaux**

#### *Engagements de retraite*

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

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2008 est de 24 personnes, dont 23 personnes au sein de la société Awon Asset Management et 1 personne au sein de la Société de la Tour Eiffel.

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

Au 31 décembre 2008, le Groupe a réalisé la valorisation du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 4,51 %),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 4%
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

Cette provision pour indemnités liées aux retraites a été constatée pour 94 K€.

#### *Paiements fondés sur des actions*

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

Aucun engagement n'est constaté lorsque l'octroi des instruments est soumis, à la date d'attribution, à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie. Il en est ainsi des attributions d'actions gratuites réalisées en 2008.

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

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

## **2.16 Dettes avec différés de paiement**

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

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

## **2.17 Impôts courants et impôts différés**

### ***Régime fiscal du groupe***

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

### ***Imposition différée***

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

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

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

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

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

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

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

### **Aménagement du régime SIIC**

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

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

Sur la base de l'actionnariat au 31 décembre 2008, la société ne devrait pas être amenée à acquitter de prélèvement sur ses distributions.

### **2.18 Reconnaissance des produits**

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

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

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

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

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

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

### **2.19 Autres produits et charges opérationnels**

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

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

### **2.20 Contrats de location-financement**

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

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

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

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

### **2.21 Distribution de dividendes**

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

### 3 - Périmètre de consolidation

#### 3.1 Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2008	% d'intérêt Déc. 2007	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	100%	100%	
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.**	100%	100%	Décembre 2003
SCI NOWA	443 080 379	I.G.**	100%	100%	Avril 2004
SCI MARCEAU BEZONS	429 665 672	I.G.**	100%	100%	Juin 2004
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.**	100%	100%	Avril 2004
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.**	100%	100%	Septembre 2004
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.**	100%	100%	Novembre 2004
SCI COMETE	479 576 761	I.G.**	100%	100%	Décembre 2004
SCI LYON GENLIS	480 351 576	I.G.**	100%	100%	Janvier 2005
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.**	100%	100%	Janvier 2005
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.**	100%	100%	Mai 2005
SCI MALAKOFF VALETTE	552 138 448	I.G.**	100%	100%	Mai 2004
SCI MASSY CAMPUS 2	483 575 635	I.G.**	100%	100%	Août 2005
SAS LOCAFIMO *	692 031 149	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI AIX GOLF *	403 092 471	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI LA RIVIERE GIRAUDIERE*	388 323 909	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI MARNE HAUTE MAISON*	403 105 133	I.G.**	Absorbée au 30/12/08	100%	Décembre 2005
SCI BOTARDIERE *	397 968 207	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI PARIS CHARONNE *	403 104 458	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
AWON ASSET MANAGEMENT	380 757 807	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI COGOLIN GAOU	442 525 382	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI DE LA CRAU	447 913 278	IG***	100%	100%	Juin 2006

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Déc. 2008	% d'intérêt Déc. 2007	Date d'entrée dans le périmètre
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI LYON LILAS	434 819 488	IG***	Absorbée au 01/01/08	100%	Juin 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI MARSEILLE SAUVAGERE	443 878 244	IG***	Absorbée au 30/12/08	100%	Juin 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG**	90%	90%	Juillet 2006
SCI SODEPROM	328 223 706	IG***	100%	100%	Décembre 2006
SAS PARCOVAL	441 834 645	IG***	Absorbée au 01/01/08	100%	Mars 2007
SCIDURANNE SUD	498 033 869	IG***	100%	-	Mars 2008
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG***	100%	-	Décembre 2008

\* : sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo

\*\* : Intégration Globale

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

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Adresse commune à l'ensemble des sociétés du groupe :  
20-22, Rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris

### 3.2 Variation de périmètre

#### *Acquisitions*

#### • **Acquisition de DURANNE SUD en date du 4 mars 2008 :**

Le 4 mars 2008, le Groupe a acquis 100 % de la société DURANNE SUD.

Cette acquisition conformément au § 2.6.2 a été considérée comme une acquisition d'actifs.

La société DURANNE SUD ne contribue pas au résultat consolidé du groupe. Ses actifs sont uniquement constitués d'immobilisations en cours.

Les actifs et passifs liés à cette acquisition sont les suivants en date du 4 mars 2008 :

<i>(En k€)</i>	<b>Juste Valeur</b>	<b>Valeur comptable du portefeuille</b>
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	1
- Immobilisation incorporelles	-	-
- Immobilisations corporelles	1.331	606
- Immeubles de placement (Note 2)	-	-
- Licences (incluses dans les immos incorp.) (Note 4)	-	-
- Actifs financiers disponibles à la vente (Note 5)	5	5
- Clients et autres débiteurs	120	120
- Fournisseurs et autres créanciers	-	-
- Emprunts (Note 11)	-	-
- Autres passifs financiers (Note 11)	(732)	(732)
- Provisions pour risques et charges (Note 12)	-	-
- Passifs d'impôts différés – nets (Note 14)	-	-
- Compte courant	-	-
<b>ACTIF NET</b>	<b>725</b>	<b>-</b>
- Intérêts minoritaires (%)	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>ACTIF NET ACQUIS</b>	<b>725</b>	
- Prix d'acquisition versé en numéraire	<b>725</b>	
- Trésorerie et équivalents de trésorerie de la filiale acquise	<b>(1)</b>	
- <b>Trésorerie décaissée au titre de l'acquisition</b>	<b>724</b>	

### **Création**

La société SCI ARMAN AMPERE a été créée le 9 décembre 2008.

### **Sorties de périmètre**

#### **• Fusion / Absorption de PARCOVAL et LYON LILAS par Locafimo :**

La société LOCAFIMO a procédé à la fusion par voie d'absorption des sociétés PARCOVAL et LYON LILAS avec effet rétroactif au 1er janvier 2008.

#### **• Transmission Universelle de Patrimoine :**

Les sociétés MARNE HAUTE MAISON et MARSEILLE SAUVAGERE ont fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la société LOCAFIMO en date du 30 décembre 2008.

## **4. Gestion des risques financiers**

### ***Gestion des risques de marché***

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

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

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

Au 31 décembre 2008, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 682,5 M€, composée de 342,4 M€ à taux fixe (dont 283 M€ couverts par des SWAP) et 340,1 M€ à taux variable, ce dernier étant couvert à hauteur de 279,5 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2008, la dette est globalement couverte à hauteur de 91 %.

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

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

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

### ***Risque de contrepartie***

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

### ***Risque de change***

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

### ***Risque de liquidité***

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

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

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

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

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

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers du 4ème trimestre 2008 et des projections de frais financiers sur les 3 trimestres suivants par les loyers nets du 4ème trimestre 2008 et ceux projetés sur les 3 trimestres suivants.

**Financement et covenants bancaires au 31/12/2008**

	31/12/2008	Principaux covenants		Covenants au 31/12/2008		
<u>en M€</u>	Dette tirée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS / AXA / Calyon	144,4	75%	170%	52%	318%	15/06/2013
RBS / Calyon / Crédit Foncier / AXA	72,5	75%	180%	66,2%	247%	31/03/2010
Calyon	60,6	80%	125%	52,0%	207%	15/04/2011
Hypo Real Estate	349,3	72,5%	140%	62,6%	179%	30/06/2013

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

**5. Estimations et jugements comptables déterminants**

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

***Estimations et hypothèses comptables déterminantes***

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

***Evaluation des immeubles***

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

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

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

***Evaluation des actifs incorporels***

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

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

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

## 6. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

### NOTE 1 : Actifs Corporels

#### Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, Mat. Informatique	Total
<b>Exercice clos le 31.12.07</b>			
Solde net à l'ouverture	41.433	111	41.544
Variation de périmètre	10.115	-	10.115
Acquisitions	37.404	45	37.449
Cessions	-	-	-
Reclassement	(14.114)	-	(14.114)
Amortissement	-	(56)	(56)
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>74.838</b>	<b>100</b>	<b>74.938</b>
<b>Au 31.12.07</b>			
Brut	74.838	195	75.033
Amortissement cumulé	-	(95)	(95)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>74.838</b>	<b>100</b>	<b>74.938</b>
<b>Arrêté du 31.12.08</b>			
Solde net à l'ouverture	74.838	100	74.938
Variation de périmètre	1.331	-	1.331
Acquisitions	19.730	475	20.205
Cessions	-	-	-
Reclassement (1)	(87.431)	-	(87.431)
Autres mouvements	(207)	3	(204)
Amortissement	-	(68)	(68)
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>8.261</b>	<b>510</b>	<b>8.771</b>
<b>Au 31.12.08</b>			
Brut	8.261	673	8.934
Amortissement cumulé	-	(163)	(163)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>8.261</b>	<b>510</b>	<b>8.771</b>

(1) Les immeubles suivants ont été livrés au cours de l'exercice 2008 et ont donc été reclassés dans la catégorie des immeubles de placement :

- les immeubles de STE situés à Amiens et St Cloud,
- le bâtiment 31 de Parcoval situés à Aix en Provence,
- les bâtiments 1 et 2 de Parcoval situés à Mérignac,
- l'extension de l'immeuble de Nowa situé à Chalons en Champagne,
- l'immeuble situé au Bourget et relatif à la société Locafimo,
- l'immeuble de Rueil,
- le parc du Conémara de Locafimo
- l'immeuble de la Porte des Lilas.

### Biens immobiliers en cours de construction

Au 31 décembre 2008, le groupe Société Tour Eiffel possède 2 actifs comptabilisés en « bien immobilier en cours de construction » dont les principales caractéristiques sont indiquées dans le tableau suivant :

#### Description synthétique des principaux biens en cours de construction

<i>Immeuble (en K€)</i>	<i>Adresse</i>	<i>Type d'actif</i>	<i>Surface à louer totale</i>	<i>% de surface louée à terme</i>	<i>Loyers estimés HT / ans</i>	<i>Date supposée de fin des travaux</i>	<i>Etat actuel</i>
<b>Locafimo Chartres Business Park</b>	Av Nicolas Conte – ZAC du Jardin d'ent. Chartres	Usage Mixte	Immeubles : 11.546m <sup>2</sup> Parking : 160 places	100%	1.019.080 €	Août 2009	En cours de construction
<b>Duranne Sud</b>	Av. Galilée – Parc tertiaire de la Duranne – Aix Les Milles	Bureaux	Immeubles : 2.747m <sup>2</sup> Parking : 106 places	100%	475.503 €	Mars 2009	En cours de construction

#### Biens immobiliers en cours de construction – Evaluation

	<i>Coût au 31 déc. 2007</i>		<i>Coûts engagés en 2008</i>		<i>Coût jusqu'à la fin des travaux</i>		<i>Coût total du projet</i>		<i>% Int. utilisé</i>
	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	
<b>Locafimo Chartres Business Park</b>	-	-	2.993	-	10.594	-	13.587	-	-
<b>Duranne Sud</b>	-	-	5.156	112	923	-	6.079	112	Euribor 3 mois +1,2 %
<b>Total</b>	-	-	8.150	112	11.517	-	19.667	112	
<b>Total général</b>	-	-	<b>8.262</b>		<b>11.517</b>		<b>19.779</b>		

**NOTE 2 : Immeubles de placement****Variation par nature**

<i>(En k€)</i>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Clôture au 31.12.2007</b>	
Solde net à l'ouverture	825.465
Acquisitions	46.628
Cessions	(37.363)
Reclassement	14.114
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	90.512
Autres mouvements	(350)
Effet juste valeur (résultat)	68.902
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>1.007.908</b>
<b>Clôture au 31.12.2008</b>	
Solde net à l'ouverture	1.007.908
Acquisitions	17.218
Dépenses ultérieures	89.087
Cessions	(93.113)
Reclassement	87.431
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(18.300)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	(13.073)
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>1.077.158</b>

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

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

**NOTE 3: Ecart d'acquisition**

<i>(En k€)</i>	Comète	Malakoff Valette	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
<b>Clôture au 31.12.2007</b>						
Solde net à l'ouverture						
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Au 31.12.2007</b>						
Brut	2.350	1.895	1.873	262	25.885	<b>32.265</b>
Provisions cumulées	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(25.885)	<b>(32.265)</b>
<b>Valeur nette comptable</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Clôture au 31.12.2008</b>						
Solde net à l'ouverture						
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	(2.361)	-
Provisions	-	-	-	-	2.361	-
<b>Solde net à la clôture</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Au 31.12.2008</b>						
Brut (1)	2.350	1.895	1.873	262	23.524	<b>29.904</b>
Provisions cumulées (1)	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(23.524)	<b>(29.904)</b>
<b>Valeur nette comptable</b>	-	-	-	-	-	-

(1) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo a diminué en 2008 suite aux cessions d'immeubles réalisées sur l'exercice 2008 pour un montant de 2.361 K€.

**NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles****Variation par nature**

<i>(En k€)</i>	<b>Actifs incorporels générés en interne</b>	<b>Actifs incorporels acquis</b>	<b>Total actifs incorporels</b>
<b>Clôture au 31.12.2007</b>			
Solde net à l'ouverture	-	3.707	3.707
Acquisitions	-	148	148
Cessions	-	(29)	(29)
Amortissement	-	(783)	(783)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>-</b>	<b>3.043</b>	<b>3.043</b>
<b>Au 31.12.2007</b>			
Brut	-	4.515	4.515
Amortissement cumulé	-	(1.472)	(1.472)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>-</b>	<b>3.043</b>	<b>3.043</b>
<b>Clôture au 31.12.2008</b>			
Solde net à l'ouverture	-	3.043	3.043
Acquisitions	-	26	26
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(782)	(782)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>-</b>	<b>2.286</b>	<b>2.286</b>
<b>Au 31.12.2008</b>			
Brut	-	4.540	4.540
Amortissement cumulé	-	(2.254)	(2.254)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>-</b>	<b>2.286</b>	<b>2.286</b>

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

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 2.223 K€ de la valeur nette du contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management dans le périmètre de consolidation (en 2006).

**NOTE 5 : Actifs financiers****Actifs financiers – Nature**

<i>(En k€)</i>	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
<b>Clôture au 31.12.2007</b>						
Solde net à l'ouverture	2	12	4.791	787	8.852	14.444
Augmentations	-	-	-	5.275	-	5.275
Entrée de périmètre (1)	-	-	624	-	-	624
Reclassement	-	(12)	-	7.832	(8.229)	(409)
Diminutions	-	-	-	(1.704)	(495)	(2.199)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	1.956	-	-	1.956
Provisions	-	-	-	-	-	-
		--				
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>7.371</b>	<b>12.190</b>	<b>128</b>	<b>19.691</b>
<b>Clôture au 31.12.2008</b>						
Solde net à l'ouverture	2	-	7.371	12.190	128	19.691
Augmentations	-	-	-	31	-	31
Entrée de périmètre (1)	-	-	-	5	-	5
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(11.523)	(103)	(11.626)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(6.175)	-	-	(6.175)
Provisions	-	-	-	-	385	385
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1.196</b>	<b>703</b>	<b>410</b>	<b>2.311</b>

**Dépôts et cautionnements versés :**

Ils sont principalement constitués des gages espèces consentis dans le cadre des opérations de financement de la société.

Les gages espèces remboursés sur la période concernent les sociétés Locafimo à hauteur de 5.455 K€, Marne Haute Maison à hauteur de 3.882 K€ et Société de la Tour Eiffel pour 1.862 K€.

Les gages espèces s'élèvent à 272 K€ au 31 décembre 2008 contre 11.471 K€ au 31 décembre 2007.

Les gages espèces sont rémunérés et seront remboursés selon les conditions prévues dans le contrat cadre mis en place en fin d'année 2004 et son avenant de juin 2006.

**Instruments dérivés :**

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

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

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2008 se traduit par un impact financier négatif global de 19.249 K€ dont 6.175 K€ en actifs financiers et 13.074 K€ en dettes financières (c.f. Note 11).

### Les principales caractéristiques des instruments financiers détenus au 31 décembre 2008

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K €
CAP	28-11-2002	02-09-2003	03-12-2012	87.700	Euribor 3 mois	5,00 %	907
CAP	02-06-2006	02-06-2006	27-12-2010	32.830	Euribor 3 mois	4,50 %	16
CAP	09-05-2006	02-06-2006	27-12-2010	2.753	Euribor 3 mois	5,00 %	1
CAP	03-04-2006	20-04-2006	27-12-2010	54.213	Euribor 3 mois	5,00 %	19
CAP	07-07-2006	04-06-2007	27-12-2010	658	Euribor 3 mois	5,00%	0
CAP	30-03-2007	30-03-2007	27-12-2010	37.513	Euribor 3 mois	5,00%	10
CAP	08-04-2004	30-04-2009	30-04-2012	19.050	Euribor 3 mois	6,50 %	0
CAP	06-05-2004	30-07-2008	30-12-2011	2.710	Euribor 3 mois	8,00 %	0
CAP	28-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	19.480	Euribor 3 mois	4,50%	110
CAP	28-06-2006	01-08-2006	07-06-2009	17.000	Euribor 3 mois	4,50 %	12
CAP	28-06-2006	02-05-2007	07-06-2013	16.528	Euribor 3 mois	4,50 %	121
<b>TOTAL</b>							<b>1.196</b>

### NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés

<i>(En k€)</i>	<b>Immeubles destinés à être cédés</b>
<b>Clôture au 31.12.07</b>	
Solde net à l'ouverture	-
Acquisitions	-
Cessions	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>-</b>
<b>Clôture du 31.12.08</b>	
Solde net à l'ouverture	-
Transfert net en provenance des immeubles de placement	18.300
Acquisitions	-
Cessions	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>18.300</b>

Les immeubles destinés à être cédés sont :

- l'immeuble de Locafimo situé à Paris, Rue Dumont d'Urville
- le bâtiment A du parc des Tanneries de Locafimo situés à Strasbourg

**NOTE 7 : Clients et comptes rattachés**

<i>(En k€)</i>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>31 déc. 2007</b>
Brut	26.260	12.831
Provisions	(4.198)	(4.146)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>22.062</b>	<b>8.685</b>

**NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation**

<i>(En k€)</i>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>31 déc. 2007</b>
	<b>Net</b>	<b>Net</b>
- Avances et acomptes versés	485	1.049
- Personnel et comptes rattachés	16	18
- Créances sur l'Etat (1)	15.109	20.189
- Comptes courants - actif	293	87
- Fournisseurs débiteurs	132	80
- Charges constatées d'avance	890	781
- Autres créances (2)	13.400	7.037
<b>Total valeur brute</b>	<b>30.325</b>	<b>29.241</b>
	-	-
- Provisions sur autres créances		
<b>TOTAL</b>	<b>30.325</b>	<b>29.241</b>

(1) Ce montant correspond principalement :

- au solde d'un prélèvement exceptionnel, récupérable sur l'Etat, sur les distributions de 2005 pour un montant de 2.764 K€ constaté dans le Groupe Locafimo, ce montant a été actualisé,
- à de la TVA sur immobilisations qui fera l'objet d'un remboursement au cours du premier trimestre 2009.

(2) Ce montant est composé principalement de :

- 8.969 K€ de créances sur les cessions réalisées par Locafimo,
- 2.044 K€ de créances contractées par Locafimo vis-à-vis de cabinets d'expertise en immobilier,
- 810 K€ d'appels de charges chez Locafimo.

**NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

<i>(En k€)</i>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>31déc. 2007</b>
Valeurs mobilières de placement	19.867	19.302
Disponibilités	10.915	10.779
<b>Total valeur brute</b>	<b>30.782</b>	<b>30.081</b>
Provision sur comptes courants (1)	(2.447)	(3.055)
<b>Total</b>	<b>28.335</b>	<b>27.026</b>

(1) : Provision des VMP avec la banque Pallas Stern chez Locafimo en 2006.

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

<i>(En k€)</i>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>31déc. 2007</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>28.335</b>	<b>27.026</b>
Solde créditeur de banque (Note 11)	(138)	(69)
<b>Total trésorerie nette</b>	<b>28.197</b>	<b>26.957</b>

**NOTE 10 : Capital et primes liées au capital****1) Composition du capital social**

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action <i>(En €)</i>	Montant du capital <i>(En k€)</i>	Valeur de la prime d'émission <i>(En k€)</i>	TOTAL <i>(En k€)</i>
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>5.190.253</b>	<b>48</b>	<b>249.132</b>	<b>42.571</b>	<b>291.703</b>
Augmentation de capital	2.750	48	132	85	217
Frais d'émission	-	-	-	(3)	(3)
Affectation du Report à nouveau 2006	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>5.193.003</b>	<b>48</b>	<b>249.264</b>	<b>42.653</b>	<b>291.917</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau 2007	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>5.193.003</b>	<b>48</b>	<b>249.264</b>	<b>42.653</b>	<b>291.917</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

## **2) Emission d'options sur actions**

### **Les conditions**

#### ***Attribuées en 2005***

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

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

#### ***Attribuées en 2006***

Il a été accordé durant le premier semestre 39.266 options de souscription aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 87,78 euros pour 10.750 actions ; le prix d'exercice des 28.516 autres actions est de 83,77 euros.

34.266 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 5.000 options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 22 mars 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Durant le second semestre, 132.400 options de souscription ont été accordées aux salariés.

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

103.900 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 28.500 options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 14 septembre 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

#### ***Attribuées en 2007***

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

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

14.580 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 8.720 options pourront être exercées par tranche de 25 % par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 29 mars 2008. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Durant le second semestre, 25.951 options de souscription ont été accordées aux mandataires sociaux.

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

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

### *Attribuées en 2008*

Il a été accordé au cours de l'exercice 25.965 options de souscription aux mandataires sociaux.

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

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

### **Estimation de la valeur des options :**

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

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>		<b>31 décembre 2007</b>	
	<b>Prix d'exercice (en euros par action)</b>	<b>Options (en unité)</b>	<b>Prix d'exercice (en euros par action)</b>	<b>Options (en unité)</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier</b>	90,65	329.697	68,44 83,77 87,78 100,04	111.530 28.516 10.750 132.400
Octroyées	33,25	25.965	124,48	23.300
Octroyées			115,34	25.951
Caduques			-	-
Exercées			68,44	1.250
Exercées			87,78	1.500
Echues			-	-
<b>A la clôture</b>	<b>86,46</b>	<b>355.662</b>	<b>90,65</b>	<b>329.697</b>

Sur les 355.662 options en circulation au 31 décembre 2008, 329.872 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

<b>Date d'octroi</b>	<b>Date de levée</b>	<b>Prix d'exercice de l'option</b>	<b>Prix du sous- jacent</b>	<b>Ecart-type du rendement anticipé de l'action</b>	<b>Taux d'intérêt annuel sans risque</b>
26/12/2005	26/12/2010	68,44€	74,00€	14%	3,0%
22/03/2006	22/03/2011	83,77€	73,64€	36%	3,5%
17/05/2006	17/05/2011	87,78€	74,16€	35%	3,7%
14/09/2006	14/09/2011	100,04€	84,35€	38%	3,6%
29/03/2007	29/03/2012	124,48€	108,91€	47%	3,9%
16/10/2007	16/10/2012	115,34€	95,13€	51%	4,2%
11/12/2008	11/12/2013	35,69€	14,90€	69%	3%

Au 31 décembre 2008, les droits acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 521 milliers d'euros.

#### 4) Attribution d'actions gratuites

##### Les conditions

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18.800 actions en 2006, 9.750 actions en 2007. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 14 juin 2008 pour 10.800 actions, à compter du 29 novembre 2008 pour 8.000 actions, à compter du 12 février 2009 pour 1.200 actions et à compter du 16 octobre 2009 pour 8.550 actions.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 14 juin 2010 pour 10.800 actions, jusqu'au 29 novembre 2010 pour 8.000 actions, jusqu'au 12 février 2011 pour 1.200 actions et jusqu'au 16 octobre 2011 pour 8.550 actions.

Au cours de l'exercice 2008, 18.800 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires des plans de l'année 2006.

Au 31 décembre 2008, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de (1.482) milliers d'euros.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

<i>(En €)</i>	31 décembre 2008		31 décembre 2007	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier</b>	-	28.550	-	18.800
Octroyées	-	-	-	9.750
Attribuées	-	18.800	-	-
<b>A la clôture</b>	-	<b>9.750</b>	-	<b>28.550</b>

**NOTE 11 : Emprunts et dettes financières***Emprunts et dettes financières – Variations par nature*

<i>(En k€)</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Autres emprunts et dettes assimilées	Concours bancaires courants	Dettes sur CAP et SWAP	Dépôts et cautionnemen ts reçus	Total
<b>Situation au 01.01.07</b>	<b>460.277</b>	<b>11.102</b>	<b>880</b>	<b>1.977</b>	<b>7.474</b>	<b>481.710</b>
Augmentations	186.963	5.443	-	404	1.024	<b>193.834</b>
Diminutions	(102.584)	(6.159)	-	(402)	(281)	<b>(109.426)</b>
Entrée de périmètre	61.456	-	-	-	1.543	<b>62.999</b>
Autres	-	-	(811)	-	-	<b>(811)</b>
Reclassement	-	-	-	-	(76)	<b>(76)</b>
<b>Solde au 31.12.2007</b>	<b>606.112</b>	<b>10.386</b>	<b>69</b>	<b>1.979</b>	<b>9.684</b>	<b>628.230</b>
Augmentations	155.855	4.693	-	-	2.725	<b>163.273</b>
Diminutions	(79.548)	(6.587)	-	(327)	(2.095)	<b>(88.557)</b>
Juste valeur	-	-	-	13.074	-	<b>13.074</b>
Entrée de périmètre	-	-	69	-	-	<b>69</b>
Autres	-	-	-	132	-	<b>132</b>
Reclassement	58	-	-	-	-	<b>58</b>
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>682.477</b>	<b>8.492</b>	<b>138</b>	<b>14.858</b>	<b>10.314</b>	<b>716.279</b>

*Emprunt auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable*

<i>(En M€)</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	342,4	340,1	<b>682,5</b>

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 5,40 % au 31 décembre 2008.

Après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 342,4 M€.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 340.1 M€ est couverte à hauteur de 279,5 M€ par des instruments de CAP.

*Emprunts et dettes financières*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
<i>Non courants</i>		
Emprunts bancaires	678.056	597.976
Autres passifs financiers	25.992	15.022
<b>Total</b>	<b>704.048</b>	<b>612.998</b>
<i>Courants</i>		
Emprunts bancaires	4.421	8.136
Intérêts courus	4.599	3.921
Découverts bancaires	138	69
Autres dettes financières	2.756	2.779
Autres passifs financiers	317	327
<b>Total</b>	<b>12.231</b>	<b>15.232</b>
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>716.279</b>	<b>628.230</b>

*Les échéances des emprunts bancaires non courants sont indiquées ci-après :*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Entre 1 et 5 ans	628.410	453.191
A plus de 5 ans	49.646	144.785
<b>Total</b>	<b>678.056</b>	<b>597.976</b>

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

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale (en K€) :

- 31 décembre 2009 : 4.421
- 31 décembre 2010 : 80.746
- 31 décembre 2011 : 60.574
- 31 décembre 2012 : 3.875
- 31 décembre 2013 : 483.215
- 31 décembre 2014 : 1.206
- 31 décembre 2015 : 11.747
- 31 décembre 2016 : 2.843
- 31 décembre 2017 : 33.850

**682.477**

**Dettes sur CAP et SWAP**

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

**Les principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 31 décembre 2008**

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K €
CAP	28-11-2002	02-09-2003	03-12-2012	87.700	Euribor 3 mois	5,00 %	(1381)
SWAP / CAP	21-02-2006	28-02-2008	15-04-2011	62.400	Euribor 3 mois	3,45 %	(873)
- SWAP alternatif				15.600	Euribor 3 mois	7,00 %	
- CAP							
SWAP	05-09-2006	02-12-2006	27-12-2010	2.474	Euribor 3 mois	3,77%	(957)
SWAP	28-03-2008	28-03-2008	28-03-2013	2.890	Euribor 3 mois	4,53%	(83)
SWAP	28-03-2008	31-03-2008	28-03-2013	9.855	Euribor 3 mois	4,57%	(383)
SWAP	28-03-2008	01-04-2008	02-05-2014	40.000	Euribor 3 mois	4,34%	(1.735)
SWAP	25-07-2007	01-11-2007	01-05-2010	31.800	Euribor 3 mois	4,78%	(1.328)
SWAP	28-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	58.439	Euribor 3 mois	4,10 %	(2.486)
SWAP	29-06-2006	01-05-2007	07-06-2013	49.583	Euribor 3 mois	4,19 %	(3.073)
SWAP	16-01-2008	01-02-2008	16-01-2015	9.562	Euribor 3 mois	4,36%	(536)
SWAP	14-01-2008	14-01-2008	14-01-2015	4.000	Euribor 3 mois	4,20%	(195)
SWAP	05-12-2005	29-06-2007	30-06-2011	12.634	Euribor 3 mois	3,215%	(172)
SWAP	13-07-2006	13-07-2006	03-06-2011	8.652	Euribor 3 mois	3,965%	(262)
SWAP	21-06-2004		30-06-2011	47.343	Euribor 3 mois	4,035 %	(1.394)
<b>TOTAL</b>							<b>(14.858)</b>

**NOTE 12 : Provisions à long terme et à moins d'un an**

(En k€)	Provision pour litige salarié	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	Total
<b>Situation au 31.12.2007</b>	-	527	92	-	619
Dotations	-	-	2	-	2
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
<b>Solde à la clôture 31.12.2008</b>	-	527	94	-	621

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2008		31 décembre 2007	
	A long terme	A moins d'un an	A long terme	A moins d'un an
Provision pour litige salarié	-	-	-	-
Provision pour risque sur locataires Locafimo	527	-	527	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	94	-	92	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	621	-	619	-
<b>Total par période</b>	<b>621</b>		<b>619</b>	

**NOTE 13 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)**

<i>Nature (En k€)</i>	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Dettes fiscales (Exit Tax)	1.385	8.219
<b>TOTAL des dettes fiscales non courantes</b>	<b>1.385</b>	<b>8.219</b>
Dettes sociales	1.172	1.144
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	7.172	7.213
Autres dettes fiscales	7.784	4.486
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>16.128</b>	<b>12.843</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.513</b>	<b>21.062</b>

**NOTE 14 : Impôts différés**

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

L'activité taxable n'a pas donné lieu en 2008 à la constatation d'impôt différé.

**NOTE 15 : Dettes fournisseurs et autres dettes**

<i>Nature (En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Dettes fournisseurs	8.086	23.397
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles (1)	6.791	(2) 13.338
Compte courant passif	230	337
Avances et acomptes reçus	2.003	1.146
Clients créditeurs	3.462	3.965
Autres dettes d'exploitation (3)	7.320	6.778
Autres dettes hors exploitation	70	-
Produits constatés d'avance (4)	8.198	92
<b>TOTAL</b>	<b>36.160</b>	<b>49.053</b>
<b>Autres passifs long terme</b>		
Produits constatés d'avance (5)	299	-
<b>TOTAL</b>	<b>299</b>	<b>-</b>

(1) : Règlement à effectuer sur les immeubles Rueil, Porte des Lilas, et Locafimo.

(2) : Règlement à effectuer sur les immeubles :  
 - Porte des Lilas : 7.544 K€  
 - Parcoval : 3.473 K€  
 - Locafimo : 1.560 K€

(3) : Ce poste est composé principalement de provisions pour charges :

	2008	2007
- Parcoval	-	2.561 K€
- Locafimo	3.902 K€	2.467 K€

A noter que la provision pour charge constatée en 2007 chez Parcoval a été transférée chez Locafimo en 2008.

(4) : Ce poste est composé principalement au 31 décembre 2008 des produits constatés d'avance sur les loyers du 1er trimestre 2009.

(5) : Ce poste correspond au reclassement de la subvention nette perçue par :  
 - Jaurès 39K€  
 - Rueil 260K€

**NOTE 16 : Chiffre d'affaires****Chiffre d'affaires – Analyse comparative par nature**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Produits de location	70.609	72.447
Autres produits locatifs (1)	13.960	11.411
<b>Total du chiffre d'Affaires</b>	<b>84.569</b>	<b>83.858</b>

(1) principalement des refacturations de taxes foncières, de taxes sur les bureaux.

**Analyse sectorielle** : (en référence à la note 3.12)

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

**Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
<i>Montant des paiements minimaux futurs</i>		
A moins d'un an	66.689	69.191
A plus d'un an et moins de cinq ans	237.987	207.256
A plus de cinq ans	58.349	95.290
<b>Total des paiements futurs</b>	<b>363.025</b>	<b>371.737</b>
Montant des produits de locations constatés dans le résultat à la clôture	<b>70.609</b>	<b>72.447</b>

**NOTE 17 : Achats consommés**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Achats non stockés de matériels et fournitures	(59)	(98)
<b>Total des achats consommés</b>	<b>(59)</b>	<b>(98)</b>

**NOTE 18 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes**

*Charges de personnel*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Rémunération du personnel	(2.447)	(2.325)
Charges sociales	(1.221)	(1.271)
Charges sur paiements en actions	(996)	(4.110)
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>(4.664)</b>	<b>(7.706)</b>

*Charges externes*

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2008	31 décembre 2007
- Sous-traitance générale	(23)	-
- Locations et charges locatives	(10.232)	(7.397)
- Entretien et réparations	(583)	(627)
- Primes d'assurance	(1.299)	(597)
- Divers documentation, séminaires	(222)	(123)
- Personnel extérieur à l'entreprise	(53)	(56)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires <sup>(1)</sup>	(6.666)	(4.782)
- Pub, publication, relations publiques	(530)	(623)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(17)	(15)
- Déplacements, missions et réceptions	(301)	(273)
- Frais postaux et de télécommunications	(67)	(76)
- Services bancaires et assimilés	(377)	(802)
- Autres services extérieurs	(94)	(76)
<b>Total des charges externes</b>	<b>(20.464)</b>	<b>(15.447)</b>

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

*Impôts et taxes*

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Taxes foncières	(6.442)	(6.611)
Autres impôts et taxes	(2.247)	(1.639)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(8.689)</b>	<b>(8.250)</b>

**NOTE 19 : Dotations nettes aux amortissements et provisions**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2008	31 décembre 2007
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(782)	(783)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(68)	(55)
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(850)</b>	<b>(838)</b>
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(52)	79
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	(1)	(314)
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>(53)</b>	<b>(235)</b>

**NOTE 20 : Solde net des ajustements de valeur**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
- Immeubles de placement	(13.073)	68.902
- Ecart d'acquisition.		-
<b>TOTAL</b>	<b>(13.073)</b>	<b>68.902</b>

**NOTE 21 : Autres produits et charges d'exploitation**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
- Produits divers de gestion courante	594	798
- Autres reprises sur amortissements et provisions	-	-
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Charges diverses de gestion courante	(510)	(392)
-Autres dotations sur amortissements et provisions	-	-
- Produits sur cession d'immeubles de placement*	92.723	40.510
- Valeur des immeubles cédés*	(93.113)	(37.363)
- Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	(179)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(485)</b>	<b>3.553</b>

\* En 2008, la SAS Locafimo a cédé 2 actifs non stratégiques. Les immeubles des sociétés Massy Campus et Aix Golf ont également été cédés.

**Produits locatifs et charges opérationnelles directes attachés aux immeubles de placement :**

<i>(En k€)</i>	<b>Immeubles de placement ayant généralisé des produits locatifs</b>	<b>Immeubles de placement n'ayant pas généralisé des produits locatifs</b>
Produits locatifs	70.609	-
Charges opérationnelles directes (1)	(10.810)	(6.926)

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

**NOTE 22 : Coût de l'endettement financier net**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
- Produits nets sur cessions de VMP	-	-
- Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
- Revenus des valeurs mobilières de placement	1.450	867
- Revenus de prêts	3	1
<b>Total des produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>1.453</b>	<b>868</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(35.269)	(28.200)
<b>Total des coûts de l'endettement financier brut</b>	<b>(35.269)</b>	<b>(28.200)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(33.816)</b>	<b>(27.332)</b>

**NOTE 23 : Autres produits et charges financiers**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
- Autres produits financiers *	1.785	3.517
- Produits des cessions de titres	-	-
<b>Total des autres produits financiers</b>	<b>1.785</b>	<b>3.517</b>
- Abandons de créances accordés	-	-
- Autres charges financières *	(20.168)	(1.567)
- Valeur nette comptable des titres cédés		
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>(20.168)</b>	<b>(1.567)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(18.383)</b>	<b>1.950</b>

\*Dont (19.249) K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers

**NOTE 24 : Impôts sur les résultats :**

<i>(en K€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Impôt courant	(702)	<sup>(1)</sup> (6.811)
Impôts différés	-	-
<b>Total</b>	<b>(702)</b>	<b>(6.811)</b>

(1) Dont 6.159 K€ d'Exit Tax de Parcoval.

**NOTE 25 : Résultat de base par action****Résultat de base**

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

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	(16.748)	91.595
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.193.003	5.192.330
Résultat de base par action (€ par action)	(3,23)	17,64

**Résultat dilué**

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

<b>(En k€)</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	(16.748)	91.595
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5.129.349	5.212.784
Résultat dilué par action (€ par action)	(3,27)	17,57

### *Instruments dilutifs*

Le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2008 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	<b>Nombre de titres</b>	<b>Ouvrant droit à nombre de titres</b>
Actions	5 193 003	5 193 003
Stocks options	332 447	18 294
Actions gratuites	9 750	9 750
Actions propres	(107 358)	(107 358)
<b>TOTAL</b>	<b>5 427 842</b>	<b>5 113 689</b>

### **NOTE 26 : Dividendes**

Le solde du dividende 2007, représentant 3 € par action, a été mis en paiement le 8 avril 2008 pour un montant de 15.244.479 € auquel s'ajoute la correction du versement des dividendes relatifs à l'exercice 2007 de 6.700 € et un acompte sur le résultat 2008 de 17.820.390 €, soit un total versé sur 2008 de 33.071.569 €.

### **NOTE 27 : Parties liées**

#### **- Rémunérations des principaux dirigeants**

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

<b>(En k€)</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Salaires et autres avantages à court terme		
Jetons de présence	720	720
Paiements fondés sur les actions (stock-option)	140	100
	996	4.110
<b>TOTAL</b>	<b>1.856</b>	<b>4.930</b>

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

- **Parties liées**

Les honoraires versés à Bluebird, partie liée, s'élèvent à 670 K€ au titre de 2008. Ce montant est identique à celui versé au titre de 2007.

En 2007, la société de la Tour Eiffel a perçu de la société « FANAR » un montant de 28 K€ relatif à la cession d'une marque.

**NOTE 28 : Engagements hors bilan**

*Engagements donnés :*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Hypothèques : (1)	163.181	120.944
Nantissements de titres : (2)	309.169	398.559
Privilège de prêteur de deniers	112.052	46.468
Caution réelle	7.000	48.541
Convention cadre	194.052	194.052
Engagement à l'égard du constructeur	46.591	9.597

(1) : Valeur nette comptable

(2) : Prix d'acquisition des titres en social

*Engagements reçus :*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
Caution locataire	725	1.673
Caution solidaire	82.708	83.549
Nantissement	200	200
Garantie de passif	30.187	33.832
Garantie de loyer	1.869	3.869
Garantie financière d'achèvement	109.915	49.474

**Engagements hors bilan grevant les actifs du groupe au 31 décembre 2008 :**

	<b>Date de départ</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>Montant d'actif nanti</b>	<b>Total poste du bilan</b>	<b>%</b>
Hypothèque sur l'immeuble d'Arman F02	28/03/08	28/03/17	50.312	69.954	72%
Hypothèque sur les 15 immeubles de Nowa	28/02/06	15/04/11	78.000	116.573	67%
Hypothèque sur l'immeuble de Caen	21/06/05	15/06/13	3.519	43.880	8%
Hypothèque sur le bâtiment principal de l'immeuble de Champigny	14/12/04	15/06/13	581	26.420	2%
Hypothèque sur les bâtiments A et B de l'immeuble de Champigny	12/01/05	15/06/13	570	12.720	4%
Hypothèque sur l'immeuble de Etupes	11/07/05	15/06/13	10.750	18.000	60%
Hypothèque sur l'immeuble de Jaurès	06/04/05	15/06/13	11.250	24.940	45%
Hypothèque sur l'immeuble de Duranne	17/06/08	18/06/17	5.555	5.267	105%
Hypothèque sur l'immeuble 6 rue Paul Langevin de Locafimo	30/03/07	27/12/10	909	2.386	38%
Hypothèque sur l'immeuble Le Bourget de Locafimo	30/03/07	27/12/10	1.735	10.500	17%
<b>Sous-total Hypothèques</b>			<b>163.181</b>	<b>330.640</b>	<b>49%</b>
Nantissement des parts Nowa	28/02/06	15/04/11	14.528	-	-
Nantissement des parts Champigny Carnot	12/01/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Lyon Genlis	24/03/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Jaurès	07/04/05	15/06/13	5.146	-	-
Nantissement des parts Caen	21/06/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Etupes	12/07/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Locafimo	27/12/05	15/04/11	180.984	-	-
Nantissement des parts Bezons, Grenoble et Rueil	15/06/06	15/06/13	3	-	-
Nantissement des parts Malakoff	14/02/07	15/06/13	6.500	-	-
Nantissement de diverses parts détenues par STE	25/07/07	31/03/10	100.000	-	-
Nantissement des parts de Berges de l'Ourcq	14/12/04	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts détenues par Jaurès	24/01/07	15/06/13	2.003	-	-
<b>Sous-total Nantissements</b>			<b>309.169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 2.4 COMPTES SOCIAUX

## BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2008			31/12/2007	Cf notes
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets, licences, logiciels	9 784		9 784	3 373	A
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	10 966 696		10 966 696	3 019 345	A
Constructions	19 278 898	706 843	18 572 055	5 437 685	A
Autres immobilisations corporelles	14 516	4 964	9 552	7 909	A
Immobilisations corporelles en cours				1 185 696	A
<b>Immobilisations financières (1)</b>					
Participations	261 346 538		261 346 538	260 641 435	A / G / H
Créances rattachées à des participations	58 891 636		58 891 653	78 914 326	A / B / G
Autres immobilisations financières				1 861 691	A
	<b>350 508 069</b>	<b>711 807</b>	<b>349 796 279</b>	<b>351 071 461</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks et en-cours</b>					
Avances et acomptes versés sur commandes	23 621		23 621	31 591	
<b>Créances (2)</b>					
Clients et comptes rattachés	2 369 162		2 369 162	2 980 918	B / G
Autres créances	43 827 887		43 827 887	16 552 596	B / G
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres	8 622 584	4 243 442	4 379 142	6 114 192	F
Autres titres	14 013 767		14 013 767	1 893 404	F
<b>Disponibilités</b>	2 799 900		2 799 900	637 455	
Charges constatées d'avance (2)	634 759		634 759	729 249	B / D
	<b>72 291 680</b>	<b>4 243 442</b>	<b>68 048 238</b>	<b>28 939 405</b>	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	292 087		292 087	288 877	E / O
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>423 091 852</b>	<b>4 955 249</b>	<b>418 136 603</b>	<b>380 299 743</b>	
(1) Dont à moins d'un an (brut)					
(2) Dont à plus d'un an (brut)					

**BILAN PASSIF****Euros**

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

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

## COMPTES DE RESULTAT

Euros

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

## COMPTES DE RESULTAT (Suite)

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

## ANNEXE

### GENERALITES

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

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

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

### FAITS SIGNIFICATIFS

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

##### 1.1. Immeuble de placement

La Société de la Tour Eiffel a acquis, le 16 janvier 2008, un immeuble à usage commercial à St Cloud pour un montant principal de € 12.100.000. Les frais d'acquisition et financiers liés s'élevant à € 363.341 ont été incorporés à l'actif conformément aux principes comptables retenus par la société.

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

Le 14 janvier 2008, un ensemble immobilier à Amiens a été acquis par la Société de la Tour Eiffel pour € 5.320.000. Les frais d'acquisition et financiers liés pour un montant de € 398.936 ont été incorporés à l'actif.

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

Les travaux de rénovation entrepris sur l'ensemble immobilier « Energy II » situé à VELIZY ont été livrés le 2 octobre 2008 et activés pour un coût total de € 3.468.279 dont € 72.925 de frais financiers. La valeur nette comptable des éléments remplacés s'élève à € 31.662.

##### 1.2. Portefeuille titres

Au cours de l'exercice 2008, la société de la Tour Eiffel a acquis 99 % des parts de la SCI DURANNE pour une valeur de € 718.501. Les frais d'acquisition s'élevant à € 129.596 ont fait l'objet d'une incorporation dans le coût d'acquisition.

#### **2. Financement**

En janvier 2008, la société de la Tour Eiffel a signé deux conventions de prêt avec la Société Générale dans le cadre de l'acquisition de ses actifs à Amiens et à St Cloud. Les montants mis à disposition s'élèvent respectivement à € 4.000.000 et à € 9.700.000. Le remboursement de ces emprunts s'échelonne jusqu'en 2015 conformément aux échéanciers.

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

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

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

L'impact du changement de méthode comptable d'un montant de € 969.695 correspondant à la fraction relative aux exercices antérieurs a fait l'objet d'une comptabilisation en charges de personnel en raison de l'application des dispositions fiscales.

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

En terme d'information comparative, l'application de ce règlement au 31 décembre 2007 aurait conduit à la comptabilisation d'une provision pour charges de € 2.655.150.

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

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

- 9.750 actions propres détenues affectées pour un montant de € 969.695 et entièrement provisionnées sous forme d'une provision pour charges sur la base du coût d'achat à l'ouverture de l'exercice,
- 86.343 actions propres détenues non affectées pour un montant de € 5.611.380 dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de décembre 2008, pour un montant de € 4.135.696.

Les plans d'actions gratuites dont l'attribution définitive s'est réalisée en 2008 ont fait l'objet d'une comptabilisation en charges de personnel pour un montant de € 2.005.990.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2008.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### 1. Immobilisations corporelles

#### 1.1. Terrains et Constructions

##### 1.1.1. Règles générales

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

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

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

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

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

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

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

##### 1.1.2. Valorisation des actifs

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

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

## 1.2. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

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

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

## 2. Valeurs mobilières de placement et actions propres

### 2.1. Valeurs mobilières de placement

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

### 2.2. Actions propres

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

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

## 3. Participations et autres titres immobilisés

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

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

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

## 4. Créances

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

## 5. Frais d'émission d'emprunts

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

## 6. Instruments financiers à terme

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

CAP :

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

SWAP :

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

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

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 1. Effectif

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

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

Au titre de l'année 2008, les jetons de présence allouées aux administrateurs s'élèvent à € 140.000. Les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à € 220.000.

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

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 27 mars 2008 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2007, soit € 31.576.159, auquel s'ajoute le report à nouveau net de € 2.702.069 auquel a été soustrait une régularisation de € 6.700, à la réserve légale pour un montant de € 1.578.808 et au titre des dividendes un montant de € 31.033.971.

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

Le 8 août 2008, un acompte sur dividendes pour un montant de € 17.820.390, représentant € 3,5 par action, a été mis en paiement au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2008.

### 4. Affectation des résultats 2008 des filiales

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

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

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

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

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

#### 4.2. Résultat financier – autres distributions

La SAS LOCAFIMO au 30 mai 2008 a décidé de distribuer à son unique associé la Société de la Tour Eiffel un dividende total de € 11.070.439. Ces distributions ont été prélevées :

- sur la fraction distribuable de la réserve de réévaluation pour un montant de € 5.670.225 correspondant, soit au supplément d'amortissement, soit aux immeubles cédés.
- sur le résultat 2007 pour un montant de € 5.400.214 correspondant au solde du dividende 2007 à verser.

Au cours de l'exercice 2008, la Société de la Tour Eiffel, en qualité de Gérante associée, a décidé du transfert en réserves distribuables et de la distribution exceptionnelle de la fraction de la réserve de réévaluation correspondant au supplément d'amortissement de sa filiale la SCI ARMAN F02 pour un montant de € 165.978.

Le 30 décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel, associé unique, a décidé la distribution d'un montant de € 1.000.000 prélevé sur le report à nouveau de la SCI MALAKOFF VALETTE.

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

Le résultat comptable 2008 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à K€ 28.181 correspondant à un résultat fiscal de K€ 22.245.

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

Le Résultat Fiscal exonéré 2008 s'élève à K€ 27.912 et se décompose de la façon suivante :

- K€ 1.940 provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- K€ 19. 826 provenant des plus values de cessions d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 50 %,
- K€ 6.145 provenant des dividendes reçus de filiales ayant optées et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à K€ 17.708 en 2009 dont K€ 9.913 entre 2009 et 2010 au titre des plus values de cession.

L'obligation de distribution 2009 sera donc respectée par la distribution estimée de K€ 25.449 (sur la base du nombre d'actions y ayant droit au 31 décembre 2008), soit € 5 par action, proposée au vote de l'Assemblée Générale.

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

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2008 s'élève à K€ - 5.667 et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC AWON ASSET MANAGEMENT ainsi que de la réintégration de la quote-part de frais et charges relatives aux dividendes perçus provenant de la distribution des écarts de réévaluation par les filiales SAS LOCAFIMO et SCI ARMAN F02.

### **5.3. Impôts sur les bénéfices**

Le produit d'impôt d'un montant de € 90.000 correspond au crédit d'impôt fondation dont bénéficie la société compte tenu des versements effectués au profit de la fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.

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

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

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

## 6.2. Contribution patronale de 10%

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

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

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

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

## 7. Attribution d'actions gratuites

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

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

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

(b) Attribution de 60 000 actions existantes ou à émettre

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

## 7.2. Contribution patronale de 10 %

Une charge sociale complémentaire de € 72.390 a été comptabilisée au titre de la modification du régime social des attributions d'actions gratuites et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les actions consenties. La société a fait le choix de baser cette cotisation sur la valeur des actions à la date de décision d'attribution (soit un cours de € 72,39).

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

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

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

## 8. Engagements financiers

### 8.1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention cadre d'ouverture de crédits pour un montant de € 194.051.824,
- Autorisation d'un cautionnement personnel et solidaire au profit des filiales emprunteuses dans le cadre de la convention cadre de financement du groupe,
- Caution émise en faveur de la banque au titre du contrat de couverture de taux conclu le 28 novembre 2002 avec la SCI NOWA cédé le 24 mars 2006 à la SAS LOCAFIMO,
- Caution émise le 7 septembre 2006 en faveur de Calyon en garantie de toutes sommes dues au titre du contrat de couverture de taux conclu le 5 septembre 2006 entre Calyon et Locafimo dans la limite de € 4.900.000,
- Conclusion de l'avenant n°1 RCF au contrat initial conclu avec The Royal Bank of Scotland le 15 juin 2006, afin :
  - de porter le montant maximum du crédit renouvelable (revolving) de € 40.000.000 à € 100.000.000,
  - d'étendre la date d'échéance finale au 31/03/2010,
  - de réitérer l'ensemble des déclarations et garanties et les étendre mutatis mutandis à l'avenant n°1.
- Nantissement au profit de la banque des parts des SCI suivantes :
  - Nowa,
  - Arman F02
  - Comète,
  - Berges de l'Ourcq,
  - Champigny Carnot,
  - Marceau Bezons,
  - Grenoble Pont d'Oxford,

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

- Le 14 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de € 4.000.000 consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.
- Le 16 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de € 9.700.000 consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble de Saint Cloud, un privilège de prêteur de denier a été donné à la banque.
- Conserver l'immeuble « Energy II », acquis le 20 décembre 2006, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conserver l'immeuble de Saint Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conserver l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Dans le cadre de la constitution de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel, la Société de la Tour Eiffel en tant que fondateur s'est engagée à verser un montant de € 210.000. Le montant de cet engagement est réduit chaque année de €. 30.000 au titre du programme de versement pluriannuel. Le solde à verser au 31 décembre 2008 s'élève à € 90.000.

## 8.2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

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

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

- Le 9 janvier 2008, la banque Scalbert Dupont a émis une caution bancaire afin de garantir le paiement de toutes sommes dues par Lee Cooper France SAS au titre du bail de l'immeuble situé à Amiens.
- Le 4 mars 2008, dans le cadre du contrat de cession de parts (article 9) de la SCI Duranne Sud, le garant s'est engagé à garantir et indemniser la SCI Duranne Sud ou la Société de la Tour Eiffel ou la SCI du 153 avenue Jean Jaurès, d'une somme égale à tout préjudice ou toute perte financière.

## 9. Engagements réciproques

Les engagements réciproques sont les suivants :

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

## 10. Financement des filiales

### 10.1. Convention de trésorerie

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

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

### 10.2. Prêts subordonnés

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

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

## NOTES

## ACTIF

## A - IMMOBILISATIONS

Euros

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

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

**B - ETAT DES CREANCES**

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

**C - DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR**

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

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

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

**E - DETAIL DES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES****Euros**

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

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

**TITRES DE PARTICIPATIONS**

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

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

Au 31 décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel détient 11.265 actions propres pour un montant brut de € 415.725 au titre du contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2008, la Société de la Tour Eiffel détient 96.093 actions propres pour un montant brut de € 8.206.859 au titre du programme de rachat d'actions.

A la clôture, 9.750 de ces actions sont destinés à couvrir les actions gratuites attribuées lors des conseils du 12 février 2007 et 16 octobre 2007. Ils représentent une valeur de € 2.595.479.

**Autres titres**

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

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

Ces comptes sont productifs d'intérêts.

**G - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**  
**(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)**

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

## H - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/08

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

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

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

<b>PASSIF</b>
---------------

**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	48	5 193 003			5 193 003

**J - PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN**

Euros

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

**K - ETATS DES DETTES****Euros**

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

**L - DETAIL DES CHARGES A PAYER****Euros**

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

**M - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**  
(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 10 et 24-15)

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

**N - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euros)**

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

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

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

**O.2. SWAP**

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

**P- DETAIL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

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

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>
---------------------------

**Q - CHIFFRE D'AFFAIRES**

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

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

**R - AMORTISSEMENTS**

Euros

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

**S - TRANSFERTS DE CHARGES**

Au cours de l'exercice 2008, € 124.275 correspondant à des frais d'émission des emprunts ont fait l'objet d'un transfert en charges d'exploitation.

Les transferts de charges financières correspondent à l'incorporation en immobilisations des intérêts liés aux emprunts afférents et des amortissements des charges à répartir pour un montant total de € 75.551.

**T - PRODUCTION IMMOBILISEE**

Au cours de l'exercice 2008, € 773.651 correspondant à des frais d'acquisition d'actifs ont fait l'objet d'une incorporation au coût de l'immobilisation.

**U - HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Au titre de l'exercice 2008, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à € 307.192 au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

<b>AUTRES</b>
---------------

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (En Euros)**

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

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

## 2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES (Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux actionnaires de :

---

<b>SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL</b>	20-22 rue de la Ville l'Evêque
Société Anonyme au capital de 249.264.144 euros	75008 PARIS

---

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés 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 consolidés**

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

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

#### **II - Justification des appréciations**

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières.

Dans ce contexte et 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 :

- Les paragraphes 2.6 et 5 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.13 de l'annexe, le groupe utilise des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde la détermination de cette juste valeur et revu les calculs effectués au 31 décembre 2008.

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

### **III – Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

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

Les commissaires aux comptes

*Expertise & Audit SA*

Pascal Fleury

*PricewaterhouseCoopers Audit*

Catherine Thuret

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

**Aux actionnaires de :**

---

**SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL**

Société Anonyme au capital de 249.264.144 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque

75008 PARIS

---

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

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

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

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

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en 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.

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

## **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable mentionné dans la première partie de notre rapport et de la présentation qui en est faite.

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

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

### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

*Expertise & Audit SA*

Pascal Fleury

*PricewaterhouseCoopers Audit*

Catherine Thuret

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS  
ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**  
(Exercice clos le 31 décembre 2008)

**Aux actionnaires de :**

---

<b>SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL</b>	20-22 rue de la Ville l'Evêque
Société Anonyme au capital de 249.264.144 euros	75008 PARIS

---

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

**1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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.

**Conseil du 16 octobre 2008**

**Avenant au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec AWON ASSET MANAGEMENT**

Le 21 octobre 2008, 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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL).

Les honoraires facturés par AWON ASSET MANAGEMENT et laissés à la charge de votre société en 2008 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

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

## **2. Conventions et engagements autorisés en 2009 et dont l'approbation est spécialement requise à l'occasion de cette assemblée**

### **Conseil du 4 mars 2009**

Avenant n°2 au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Cet avenant modifie ainsi le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland :

- le montant total de l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable) ;
- les conditions de performance sont ramenées à la seule condition suivante :
  - o Une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices,

étant précisé que cette condition ne s'applique qu'à l'indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle, et non à l'indemnité de préavis qui pourrait être versée en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland

## **3. Conventions et engagements approuvés antérieurement dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

- **Avec AWON 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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à AWON ASSET MANAGEMENT au titre de l'exercice 2008 s'élève à 4 448 892 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 3 435 665 euros.
- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 296 826 euros au titre des frais de direction et de 311 500 euros au titre des frais de refinancement.

- Les contrats d'application conclus avec RBS concernant les filiales suivantes se sont poursuivis :

	Montants utilisés au 31 /12/2008
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 555 333 €
SCI COMETE	25 734 176 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 756 126 €
SCI LYON GENLIS	3 641 964 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	13 512 307 €
SCI CAEN COLOMBELLES	23 332 236 €
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 846 316 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 643 646 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	7 363 087 €
SCI RUEIL NATIONAL	22 980 590 €
SCI MALAKOFF VALETTE	6 207 067 €

▪ **Avec BLUEBIRD INVESTISSEMENTS**

Ce contrat qui confie à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENTS 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 2008 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 2008 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre société et de ses filiales.

▪ **Avec la société 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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL aux Emirats 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 FANAR.

Aucun montant n'a été versé par la société Fanar Investment Holding Limited en 2008 au titre de ce contrat.

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

Les commissaires aux comptes

*Expertise & Audit SA*

Pascal Fleury

*PricewaterhouseCoopers Audit*

Catherine Thuret

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**Etabli en application de l'article L.225-235 du Code de commerce**  
**sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel**  
(Exercice clos le 31 décembre 2008)

**Aux actionnaires de :**

---

<b>SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL</b>	20-22 rue de la Ville l'Evêque
Société Anonyme au capital de 249.264.144 euros	75008 PARIS

---

En notre qualité de commissaires aux comptes de la SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L. 225 37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225 37 du Code de commerce.

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

Les commissaires aux comptes

***Expertise & Audit SA***

Pascal Fleury

***PricewaterhouseCoopers Audit***

Catherine Thuret

## **PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL**

### **3.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES**

#### **3.1.1 DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT**

##### **3.1.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

Monsieur Mark Inch, Président et Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel.

##### **3.1.1.2 DECLARATION DU RESPONSABLE**

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant en page 24 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 présentés dans ce document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 178-179, qui contient une observation."

Le 29 avril 2009

Mark Inch

### 3.1.2 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

#### 3.1.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

TITULAIRES				
Nom	Adresse	Date nomination 1 <sup>er</sup> mandat	Date de Renouvellement	Échéance
PricewaterhouseCoopers Audit <sup>(1)</sup> membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles	63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine	AGO du 29 avril 2003	AGO du 17 mai 2006	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011
Expertise et Audit SA <sup>(2)</sup> membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris	3, rue Scheffer 75016 Paris	AGO du 17 mai 2006		AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

(1) Devenu titulaire à la suite de la fusion-absorption du précédent titulaire Coopers & Lybrand Audit nommé par l'AGO du 4 juin 1997 et renouvelé par l'AGO du 22 mai 2000.

(2) Il est précisé que la société Expertise et Audit SA a remplacé Monsieur Pascal Fleury, domicilié 12, rue Bouchut 75015 Paris, le 17 mai 2006 à la suite de l'expiration du mandat de ce dernier. Monsieur Pascal Fleury avait été nommé le 4 juin 1997.

#### 3.1.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

SUPPLEANTS				
Nom	Adresse	Date nomination 1 <sup>er</sup> mandat	Date de Renouvellement	Échéance
Christian Perrier* membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles	63, Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine	AGO du 17 mai 2006	—	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011
Corevise membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris	3/5 Rue Scheffer 75016 Paris	AGO du 12 mai 2005	AGO du 17 mai 2006	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

\* Il est précisé que Monsieur Christian Perrier a remplacé Monsieur Pierre Coll domicilié 63, rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine, le 17 mai 2006, à la suite de l'expiration du mandat de ce dernier.

### 3.1.2.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICES 2007 ET 2008 (en euros HT)

(article 222-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers Audit				Expertise et Audit			
	montant ht		%		montant ht		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés								
émetteur	185 000 €	195.000 €	55,6%	65,0%	82 000 €	73.000 €	78,5%	87,5%
filiales intégrées globalement	120 000 €	105.000 €	36,1%	35,0%	22 520 €	10.400 €	21,5%	12,5%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
émetteur	27.500 €	- €	8,3%	0,0%	- €	- €	0,0%	0,0%
filiales intégrées globalement								
sous-total	332 500 €	300.000 €	100,0%	100,0%	104 520 €	83.400 €	100,0%	100,0%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social								
Autres ( à préciser si supérieur à 10 % des honoraires d'audit)								
sous-total								
<b>TOTAL</b>	<b>332 500 €</b>	<b>300.000 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>104 520 €</b>	<b>83.400 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## 3.2 AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE

### 3.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

#### 3.2.1.1 DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (article 2 des statuts)

20/22, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris (article 4 des statuts). Le conseil d'administration a décidé le 14 mars 2005 de transférer le siège social précédemment situé 112 avenue Kléber 75116 Paris.

#### 3.2.1.2 FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE

Société anonyme à conseil d'administration régie par le droit français (article 1 des statuts).

#### 3.2.1.3 DUREE

Constituée le 2 mars 1889 avec une durée expirant le 1er mars 1988, prorogée jusqu'au 1er janvier 2067 (article 5 des statuts).

### **3.2.1.4 OBJET SOCIAL**

La société a pour objet :

- 1) 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 ;
- 2) accessoirement, la société pourra exercer directement ou par personne interposée toute activité immobilière tel qu'activités de crédit-bail, marchands de biens ou promotion immobilière.

et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières en France et à l'étranger pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et susceptibles d'en assurer l'exécution ou le développement, telles que :

- l'emprunt de toutes sommes d'argent et la constitution de toutes garanties notamment réelles pour les besoins d'une acquisition ;
- l'obtention de tous financements nécessaires afin de réaliser l'objet social ;
- toute transaction de produits financiers, y compris la souscription de contrat de couverture de taux.

(article 3 des statuts)

### **3.2.1.5 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – CODE A.P.E.**

SIREN 572 182 269 RCS Paris Code APE 6820B.

### **3.2.1.6 EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année (article 32 des statuts).

## **3.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT**

### **3.3.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT**

#### **3.3.1.1 REPARTITION STATUTAIRE DU BENEFICE**

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'assemblée générale, ou à défaut, par le conseil d'administration.

Les dividendes non réclamés dans les 5 ans de leur exigibilité sont prescrits conformément à la loi. (article 34 des statuts).

### **3.3.2 CAPITAL SOCIAL**

#### **3.3.2.1 CAPITAL SOCIAL ACTUEL**

Au 31 mars 2009, le capital était de 249.264.144 € représenté par 5.193.003 actions de 48 € nominal chacune entièrement libérée. Les actions sont nominatives ou au porteur au choix des actionnaires (articles 6 et 8 des statuts).

### **3.3.2.2 CAPITAL AUTORISE NON EMIS**

L'assemblée générale mixte du 29 mars 2007 a doté le conseil d'administration des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la Société, par la possibilité de recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, aux moments et aux conditions que le conseil d'administration jugera opportuns.

Les délégations consenties par cette assemblée ont privé d'effet les délégations antérieures ayant le même objet.

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours figure en pages 84 et 85.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 4 mars 2009, a décidé de soumettre à l'assemblée générale mixte du 14 mai 2009 une résolution visant à mettre fin aux délégations de compétence consenties au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital (dixième résolution extraordinaire).

### **3.3.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL**

Néant

### **3.3.2.4 VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION**

Néant

### **3.3.2.5 MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION**

Néant

### **3.3.2.6 NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIETE**

A la connaissance de la Société, les actions au nominatif de la Société font l'objet du nantissement suivant :

- Eiffel Holding Limited a affecté à titre de gage et de nantissement au profit de la banque Calyon SA toutes les actions de la Société de la Tour Eiffel qu'elle détient en garantie d'un prêt bancaire soit au 31 mars 2009 506.000 actions représentant 9,74 % du capital et 10,09 % des droits de vote exerçables.

### **3.3.3 ACTIONNARIAT**

#### **3.3.3.1 IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES**

La société peut demander à tout moment, moyennant rémunération mise à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou la dénomination sociale, l'adresse et la nationalité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

(article 8 des statuts)

### **3.3.3.2 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2009**

La société Fortis Investment Management SA, agissant pour le compte de fonds et de clients dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse le 5 janvier 2009 le seuil de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel et détenir pour le compte desdits clients 589.429 actions représentant 589.429 droits de vote, soit 11,35 % du capital et 11,35 % des droits de vote de la Société. Ce franchissement de seuil résulte de la récupération de droits de vote relatif à 78.006 actions.

Par courrier du 24 mars 2009 la société Fortis Investment Management France a déclaré que ces détentions ont un but d'investissement dans le cadre de la gestion de portefeuille pour compte de tiers et que Group Fortis Investment Management n'a pas la volonté d'exercer une influence notable sur la gestion de la Société.

### **3.3.4 PACTE D'ACTIONNAIRES**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaires ou d'autres contrats susceptibles d'avoir un impact sur le cours de bourse.

Il n'existe pas de pacte intra-groupe ou de pacte signé entre la Société et/ou ses filiales avec des tiers au groupe, susceptible de modifier la répartition des pouvoirs ou la remontée des flux financiers des filiales vers la société cotée.

## **3.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

### **3.4.1 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

#### **3.4.1.1 ASSEMBLEES GENERALES**

Les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires obéissent aux conditions légales.

Les statuts ne peuvent être modifiés que par une décision en assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant le droit de vote et présents ou représentés ou à l'unanimité pour toutes les décisions augmentant les engagements des actionnaires.

Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un des journaux d'annonces légales du siège social et dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires quinze jours au moins avant la réunion. (article 24 des statuts)

Les titulaires d'actions, nominatives ou au porteur, peuvent, exercer leur droit de vote, assister ou se faire représenter à l'assemblée dans les conditions légales.

Droits de vote double : néant

Seuils statutaires de déclaration de franchissement de seuil : néant

#### **3.4.1.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les membres du conseil d'administration sont tenus de détenir au moins 10 actions (article 11 des statuts). La durée du mandat des administrateurs est de 3 ans (article 12 des statuts). Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à la moitié des administrateurs en fonction (article 12 des statuts).

### **3.4.2 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION**

#### **Expérience des membres du conseil d'administration :**

##### **Mark Inch**

Président-Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel

Après avoir commencé sa carrière en 1973 chez Jean-Claude Aaron, un des premiers promoteurs en France dans les années 1970, Mark Inch (écossais, 58 ans, Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement.

Entre 1985 et 1990, devenu Directeur de la banque et Président de sa filiale immobilière, il multiplie les opérations mêlant l'ingénierie financière et l'immobilier, restructurant à cette occasion des sociétés en valorisant leur patrimoine immobilier (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.).

Il fonde la société de conseil Franconor (une société de conseil à destination des investisseurs immobiliers anglo-saxons) au début des années 1990 avant de créer Awon Group en 1999 avec Robert Waterland. Cette nouvelle société s'impose en quelques années comme l'un des acteurs majeurs dans le domaine de l'asset management immobilier. Tous deux s'associent en juillet 2003 au fonds d'investissement Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel.

##### **Robert Waterland**

Directeur Général Délégué et Administrateur

C'est en 1971 que Robert Waterland (anglais, 60 ans, Kings School Rochester et College of Estate, FRICS) intègre le spécialiste du conseil en immobilier Jones Lang Wootton à Londres.

Dès 1973, il rejoint Paris et participe à l'ouverture du bureau français du groupe. Il est nommé partenaire de Jones Lang Wootton en 1977 avant de prendre la tête de l'activité française en 1985, qu'il conservera pendant dix ans. Durant cette période, il multiplie les opérations de premier plan sur le marché immobilier hexagonal : l'hôtel Meurice, la Fnac Étoile, les sièges de Nina Ricci, puis de Ralph Lauren, etc. En 1995, il rejoint Mark Inch à la tête de Franconor, avant de fonder avec lui Awon Group en 1999, puis de s'associer au fonds d'investissement Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel en 2003.

Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier, il a été distingué à deux occasions par les Pierres d'Or (Expertise Pierre) en qualité de gestionnaire (asset manager) de l'année en 2001 et comme investisseur de l'année en 2003. Il était le Président en 2005 de l'ORIE (Observatoire Régional d'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France).

##### **Jérôme Descamps**

Directeur Général Délégué (finance) et Administrateur

Après un début de carrière au sein du groupe ISM et chez Bail Investissement, Jérôme Descamps ESG, option finance, rejoint Mark Inch et Robert Waterland chez Awon en 2000 et y crée la direction financière. Il les suit dans l'aventure Société de la Tour Eiffel, participant au redéploiement et à la croissance de la Société. Fort d'une expérience de plus de quinze ans dans les métiers de la finance secteurs de l'Immobilier d'entreprise, il assure les fonctions de direction financière au sens large (finance, juridique, administration, communication financière). Il assure également le contrôle financier du groupe, opérant le lien avec les équipes d'investissement, d'asset management et de property management.

**Michel Gauthier**

Administrateur indépendant

Administrateur historique de la Société de la Tour Eiffel depuis 1989, Michel Gauthier (Polytechnique, titulaire du MBA de l'Insead) est conseil et expert en politique financière sur les marchés européens et africains.

Au titre de son activité d'Administrateur de sociétés, il est également membre du Conseil de surveillance d'ADL Partners (VPC de produits culturels), liquidateur (après avoir été Président) de La Salamandre Investissement France (société de capital-investissement) et Administrateur de la Compagnie des Caoutchoucs du Pakidié.

**Claude Marin**

Administrateur indépendant

Administrateur historique de la Société de la Tour Eiffel depuis 1970, Claude Marin (HEC, licencié en droit) a fait l'essentiel de sa carrière au sein du groupe Havas dont il a été Directeur général d'IP (la régie de RTL), Président de l'ODA (les Pages Jaunes), Président-directeur général de la société d'affichage Avenir, puis Directeur général du groupe.

Il exerce également un mandat d'Administrateur chez PIM Gestion Finance. Il est par ailleurs membre du Conseil de surveillance des éditions Actes Sud et de la Banque Safra. Il est également Président d'honneur de la Fédération nationale de la publicité.

**Philippe Prouillac**

Administrateur indépendant

Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult jusqu'en février 2008, Philippe Prouillac (MRICS) a été précédemment Directeur commercial d'Immobilier, Directeur général de la filiale de la Caisse Centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à la vente des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aereal Bank France.

Monsieur Philippe Prouillac a été coopté en qualité de nouvel administrateur par le conseil d'administration du 12 février 2008.

**Marc Allez**

Administrateur indépendant

Créateur en 1968 de la première Société Civile Professionnelle de Notaires à Paris, Marc Allez a exercé les fonctions de Notaire au sein de cette société jusqu'en 1977, date à laquelle il fonde la SCP "Allez & Associés" dont il se retire en 1998. Il est membre du conseil d'administration des Editions Philippe Amaury (Groupe Le Parisien-Aujourd'hui en France, l'Equipe et ASO).

Monsieur Marc Allez a été désigné en qualité de nouvel administrateur par l'assemblée générale ordinaire du 27 mars 2008.

**Lien familial existant entre ces personnes**

NEANT

**Condammations pour fraude, faillites, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques des dirigeants au cours des cinq dernières années**

A la connaissance de la Société, les dirigeants n'ont, au cours des cinq dernières années, fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou sanction publique.

**Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au 31 décembre 2008 :**

Ces informations sont données en pages 41 à 45 du présent document de référence.

**Mandats et fonctions expirés exercés dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux actuels de la Société au cours des cinq dernières années :**

<i>Nom et prénom</i>	<i>Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années</i>
<i>Mark Inch</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 41 du document de référence)</i>
<i>Robert Waterland</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 42 du document de référence)</i>
<i>Michel Gauthier</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 43 du document de référence)</i>
<i>Claude Marin</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 43 du document de référence)</i>
<i>Jérôme Descamps</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 45 du document de référence)</i>
<i>Philippe Prouillac</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 44 du document de référence)</i>
<i>Marc Allez</i>	<i>voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 44 du document de référence)</i>

**3.4.2.1 PRET OU GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

NEANT

**3.4.2.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2008**

Le montant total des sommes provisionnées ou constatées en 2008 par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages à des mandataires sociaux représente 21.668 euros.

**3.4.2.3 CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE**

Il existe un contrat de prestations de services entre la Société et la société Bluebird Investissements dont Monsieur Mark Inch est Gérant. Le contrat est décrit au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (tableau 1), page 46 du présent document.

Monsieur Robert Waterland bénéficie d'un contrat de travail avec la Société en qualité de Directeur de l'Immobilier mentionné au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (tableau 2), page 47 du présent document.

Monsieur Jérôme Descamps est titulaire d'un contrat de travail avec la société Awon Asset Management, filiale de la Société de la Tour Eiffel, mentionné au paragraphe 3.5 du rapport de gestion (tableau 2), page 47 du présent document.

**3.4.2.4 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction.

L'acquisition par la Société le 30 mars 2007 des titres de la société Parcoval, détenue à hauteur de 25 % par la société Nexity dont Monsieur Alain Dinin est Président Directeur Général, a été autorisée par le conseil d'administration de la Société sans que Monsieur Dinin ait pris part au vote.

Monsieur Dinin a démissionné de ses fonctions d'administrateur de la Société à compter du 3 octobre 2007.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre des organes d'administration ou de direction a été sélectionné en tant que tel.

### **3.4.2.5 PARTICIPATIONS DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008**

Mark Inch	11.986 actions
Jérôme Descamps	2.000 actions
Robert Waterland	10.672 actions
Claude Marin	150 actions
Michel Gauthier	150 actions
Philippe Prouillac	60 actions
Marc Allez	1.700 actions

### **3.4.2.6 RESTRICTIONS IMPOSEES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CESSION DE LEURS TITRES**

Le conseil d'administration a prévu, en application des dispositions des articles L 225-185 et L 225-197-1 du Code de commerce, que les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options ou des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

### **3.4.3 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES**

#### **3.4.3.1 OPERATIONS AVEC DES SOCIETES APPARENTEES**

Les opérations avec des sociétés apparentées concernent les relations entre la Société et ses filiales. Les conventions réglementées par les articles L 225-38 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.

#### **3.4.3.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2008**

Le rapport spécial figure sous l'article 2.5 page 180 du présent document de référence.

#### **3.4.3.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2006 ET DE L'EXERCICE 2007**

Le rapport au titre de l'exercice 2006 a été publié dans le document de référence de la Société de l'exercice 2006 enregistré le 31 mai 2007 sous le n° D-07-0526, sous le paragraphe 3.5.

Le rapport au titre de l'exercice 2007 a été publié dans le document de référence de la Société de la Tour Eiffel de l'exercice 2007 enregistré le 24 avril 2008 sous le n° D.08-0289 sous le paragraphe 2.5.

### **3.5 AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE**

#### **3.5.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les engagements hors bilan qui figurent sous la note 28 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2008 pages 146 à 147 sont exhaustifs.

### **3.5.2 DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCES**

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

### **3.5.3 INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS**

Les adresses professionnelles des experts mentionnés au paragraphe 2.1.4.1 du rapport de gestion sont les suivantes :

- Atisreal Expertise : 32, rue Jacques Ibert 92300 Levallois Perret
- Savills Expertises : 14, rue Auber 75009 Paris
- Ad Valorem : 12, avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris
- Drivers Jonas : 11, rue Scribe 75009 Paris
- Cushman et Wakefield : 11/13, avenue de Friedland 75008 Paris

Il s'agit d'experts reconnus dans le domaine de l'immobilier.

## **3.6 EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **3.6.1 EVENEMENTS RECENTS DEPUIS L'ARRETE DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2008**

Depuis le 4 mars 2009, date d'arrêté par le conseil d'administration du rapport de gestion de l'exercice 2008, les événements significatifs ont été les suivants :

#### **Politique d'investissements**

- Aix en Provence - SCI Duranne Sud : l'ensemble immobilier, composé d'un immeuble de 2.745 m<sup>2</sup> et de parkings, édifié sur un terrain situé dans la ZAC du Parc de la Duranne, à Aix Les Mille, a été livré le 20 février 2009. Cet immeuble bénéficie d'un bail de 7/9 ans ferme à compter de la livraison.

#### **Valorisation des réserves foncières du groupe**

- Concernant l'opération de redéveloppement du site de Massy Ampère, la cession d'une partie des terrains à développer par la SCI Arman F02 à sa filiale SCI Arman Ampère est intervenue le 31 mars 2009 ; cette cession a été réalisée afin de faciliter, le cas échéant, la réalisation de projets de construction et la participation de partenaires. La SCI Arman F02 a conclu le 31 mars 2009 un avenant n°1 au prêt conclu avec deux banques le 28 mars 2008 moyennant notamment les principales stipulations suivantes :
  - délégation imparfaite conformément à l'article 1275 du Code Civil dans le paiement du prix payable à terme de la cession
  - maintien des garanties hypothécaires
  - engagement de non cession des parts sociales de la SCI Arman Ampère et nantissement desdites parts sociales.
- Dans le cadre de cette opération de redéveloppement, la SCI Arman F02 a conclu une promesse de vente le 4 décembre 2007, prorogée le 29 février 2009 en vue de la cession d'un îlot à un promoteur dans le cadre d'un programme résidentiel ; une nouvelle promesse a été conclue le 9 mars 2009 ramenant le prix de vente à un prix de marché mais contenant un calendrier de paiement plus favorable pour la SCI Arman F02 ; cette promesse est assortie d'une clause de retour à meilleure fortune.

### ***Parcs d'affaires***

- A Marseille – Parc des Aygalades : l'ensemble immobilier « La Mazarade » constitué de deux bâtiments neufs, l'un de 2.300 m<sup>2</sup>, l'autre de 1.500 m<sup>2</sup>, a été livré le 9 février 2009 ; le premier bâtiment, loué en totalité, bénéficie d'un bail de 6 ans ferme à compter du 1er mai 2009 ; le deuxième bâtiment est loué à plus de 50 %.

- A Nantes - Parc du Perray : la promesse de vente conclue en septembre 2008 en vue de l'acquisition d'un immeuble de bureau d'une surface de 1.253 m<sup>2</sup> à un prix de 1,2 M€, a été reportée fin avril.

### **Activité commerciale**

Le bail de l'immeuble de bureaux de Champs sur Marne a été renouvelé pour une durée de 6 ans ferme avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

### **Politique d'arbitrage**

La société poursuit sa politique d'arbitrages ciblée.

### **3.6.2 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE**

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 4 mars 2009, date d'arrêté du dernier rapport de gestion.

### **3.6.3 PERSPECTIVES D'AVENIR**

Les perspectives d'avenir décrites dans le rapport de gestion de l'exercice 2008 demeurent inchangées.

### **3.6.4 ABSENCE DE MAINTIEN DES COMPTES PREVISIONNELS DU 1ER JANVIER 2005 AU 31 DECEMBRE 2009**

Il est rappelé que, pour les raisons mentionnées au document de référence de l'exercice 2005 déposé auprès de l'AMF le 23 octobre 2006 et répertorié sous le n° D 06-0937, au paragraphe 7.5 page 193, la Société a décidé de ne pas poursuivre la publication de comptes prévisionnels.

En effet, compte tenu du décalage du rythme des investissements réalisés par rapport aux hypothèses retenues, les comptes prévisionnels couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2009 n'étaient plus valables à la date du document de référence de l'exercice 2005.

En conséquence et conformément à la réglementation relative à la communication de données prévisionnelles, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2005 selon le Règlement Européen n° 809-2004, la Société a décidé de ne pas maintenir les prévisions susvisées.

## **3.7 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

### **3.7.1 RESPONSABLES DE L'INFORMATION**

Mark Inch, Président Directeur Général  
 Robert Waterland, Directeur Général Délégué  
 Jérôme Descamps, Directeur Général Délégué  
 Tél : 33 (0)1.53.43.07.06  
 Fax : 33 (0)1 49 51 49 26

### **3.7.2 CALENDRIER FINANCIER**

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2009 sera publié au BALO au plus tard le 15 mai 2009.

Le chiffre d'affaires du premier semestre de l'exercice 2009 sera publié au BALO le 30 juillet 2009.

Les résultats au 30 juin 2009 seront présentés le 30 juillet 2009.

Mise en paiement d'un acompte sur dividende en septembre 2009.

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2009 sera publié au plus tard le 15 octobre 2009.

### **3.7.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Les copies de l'acte constitutif, des statuts, du règlement intérieur, des rapports des commissaires aux comptes et des autres informations réglementées prévues à l'article L 221-1 du Règlement Général de l'AMF, ainsi que les informations financières historiques sur la Société de la Tour Eiffel et ses filiales accessibles au public pour les exercices 2006, 2007 et 2008, peuvent être consultées au siège social, ainsi que sur le site internet de la société : [www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

Les comptes de l'exercice 2007 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 24 avril 2008 et répertorié sous le numéro D.08-0289.

Les comptes de l'exercice 2006 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 31 mai 2007 et répertorié sous le numéro D-07-0526.

Les comptes de l'exercice 2005 ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence déposé le 23 octobre 2006 et répertorié sous le numéro D-06-0937.

### **3.7.4 LIEUX OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS JURIDIQUES**

Au siège social ainsi que sur le site internet de la société : [www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com).

### **3.7.5 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont incorporés par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice 2006 établis en application des normes IFRS ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 41 à 87 et 88 à 89 du document de référence 2006 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mai 2007 sous le n° D.07-0526.
  - le rapport de gestion 2006, les comptes annuels de l'exercice 2006 établis en application des normes comptables françaises ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 21 à 39, 89 à 114 et 115 à 124.
  - les comptes consolidés de l'exercice 2007 établis en application des normes IFRS ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 80 à 199 et 145 à 146 du document de référence 2007 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 avril 2008 sous le n° D.08-0289.
  - le rapport de gestion 2007, les comptes annuels de l'exercice 2007 établis en application des normes comptables françaises ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 19 à 79, 120 à 144 et 147 à 154.
-

**ANNEXE A - TABLE DE CONCORDANCE  
AVEC LE SCHEMA DE L'ANNEXE 1  
COMPLETEE DES INFORMATIONS SPECIFIQUES  
DES SOCIETES IMMOBILIERES (Annexe 19)  
DU REGLEMENT CE N° 809/2004**

		Pages
<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1	Déclarer toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement et, le cas échéant, de certaines parties de celui-ci - auquel cas ces parties doivent être indiquées. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	196
1.2.	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans la partie du document d'enregistrement dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	185
<b>2.</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1.	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	186
2.2.	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été redesignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.	186
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	
3.1.	Présenter les informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, dans la même monnaie. Les informations financières historiques sélectionnées doivent contenir les informations-clés résumant la situation financière de l'émetteur.	2 à 4
3.2.	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies ; la présentation des bilans de clôture suffit toutefois à remplir l'exigence d'informations bilanciellles comparables.	NA
<b>4.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	
	Mettre en évidence, dans une section intitulée "facteurs de risque", les facteurs de risque propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité.	54 à 60 121 à 123
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1.	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur	187
5.1.2.	le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur	188
5.1.3.	la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée	187
5.1.4	le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire).	187
5.1.5	les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	24 à 30
5.2	Investissements	

5.2.1	Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	14 à 16
5.2.2	décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	195 à 196
5.2.3	fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes.	195 à 196
<b>6. APERCU DES ACTIVITES</b>		
6.1	Principales activités	
6.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités - y compris les facteurs-clés y afférents - en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, et	9 à 13
6.1.2	mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement .	NA
6.2	Principaux marchés	
	Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant le montant total de ses revenus par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	9 à 13 2 à 3
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	NA
6.4	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	195
6.5	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	NA
<b>7. ORGANIGRAMME</b>		
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	8
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	7 - 141
<b>8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>		
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existant ou planifiée, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus.	9 à 13
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	22
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>		
9.1	Situation financière	
	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement, décrire la situation financière de l'émetteur, l'évolution de cette situation financière et le résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus, d'un exercice à un autre, dans ces informations financières, dans la mesure nécessaire pour comprendre les affaires de l'émetteur dans leur ensemble.	30 à 33

9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, en indiquant la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	24 à 30
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	24 à 30
9.2.3	Mentionner toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	16 à 17
<b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme) .	32 à 35 121 à 123
10.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	105 à 106 163 - 175
10.3	Fournir : des informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	32 à 35
10.4	des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	122 à 123
10.5	des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	18 28 à 29
<b>11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>		
	Lorsque celles-ci sont importantes, fournir une description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, en indiquant le coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur.	195
<b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>		
12.1	Indiquer les principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement.	53 - 196
12.2	Signaler toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	17 à 22
<b>13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>		
	Si l'émetteur choisit d'inclure une prévision ou une estimation du bénéfice dans le document d'enregistrement, celui-ci doit contenir les informations visées aux points 13.1 et 13.2.	NA
13.1	une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation. Il convient d'opérer une distinction nette entre les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et les hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence. Ces hypothèses doivent, en outre, être aisément compréhensibles par les investisseurs, être spécifiques et précises et ne pas avoir trait à l'exactitude générale des estimations soustendant la prévision.	NA
13.2	un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants, stipulant que, de l'avis de ces comptables ou contrôleurs légaux indépendants, la prévision ou l'estimation du bénéfice a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision ou estimation est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.	NA
13.3	La prévision ou l'estimation du bénéfice doit être élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques.	NA
13.4	Si une prévision du bénéfice a été incluse dans un prospectus qui est toujours pendant, fournir une déclaration indiquant si cette prévision est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus.	196

<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b>	
14.1 Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, dans la société émettrice, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de cette société émettrice lorsque ces activités sont significatives par rapport à celle-ci :	41 à 45 191 à 193
a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance;	41 à 45 191 à 193
b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions,	NA
c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans, et	41 à 45 191 à 193
d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que la société émettrice dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.	41 à 45 191 à 193
Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles de ces personnes. Pour toute personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour toute personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience en matière de gestion ainsi que les informations suivantes :	192
a) nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire de dresser la liste de toutes les filiales de la société émettrice au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance,	41 à 45 191 à 193
b) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins,	192
c) détail de toute faillite, mise sous séquestre ou liquidation à laquelle une personne visée aux points a) et d) du premier alinéa et agissant en qualité de l'une quelconque des positions visées auxdits points a) et d) a été associée au cours des cinq dernières années au moins,	192
d) détail de toute incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée contre une telle personne par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Il est aussi indiqué si cette personne a déjà été empêchée par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.	192
Si aucune information de la sorte ne doit être divulguée, une déclaration le précisant doit être faite.	192
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration le précisant doit être faite.	193
Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.	194
Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.	194
<b>15. REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	
Concernant l'intégralité du dernier exercice, indiquer, pour toute personne visée au point 14.1, premier alinéa, a) et d) :	
15.1 le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par cette personne.	46 à 47
Cette information doit être fournie sur une base individuelle, à moins que des informations individualisées ne soient pas exigées dans le pays d'origine de l'émetteur ou soient autrement publiées par l'émetteur.	46 à 47
15.2 le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	193

<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
Pour le dernier exercice de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 14.1, premier alinéa, a) :	
16.1 la date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	41 à 45 191 à 193
16.2 des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée.	40 - 41 - 46 - 47 193
16.3 des informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	45
16.4 Inclure également une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine. Lorsque l'émetteur ne s'y conforme pas, la déclaration doit être assortie d'une explication.	86
<b>17. SALARIES</b>	
17.1 Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par principal type d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	19 - 157
17.2 Participations et stock options	
Pour chacune des personnes visées au point 14.1, premier alinéa, a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	48 à 52 194
17.3 Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	51
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
18.1 Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée.	5 - 62 à 64 - 190
18.2 Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents, ou fournir une déclaration négative appropriée.	63
18.3 Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	5
18.4 Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	NA
<b>19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	
Le détail des opérations avec des apparentés (qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002) conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement, doit être divulgué en application de la norme pertinente adoptée conformément audit règlement, si celui-ci s'applique à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées :	180 à 182 - 193
a) la nature et le montant de toutes les opérations qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations avec des apparentés n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours,	NA
b) le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations avec des apparentés entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	145 - 146

<b>20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
20.1 Informations financières historiques Fournir des informations financières historiques vérifiées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi à chaque exercice. Pour les émetteurs de la Communauté, ces informations financières doivent être établies conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 ou, si celui-ci n'est pas applicable, aux normes comptables nationales d'un État membre.	102 à 184 - 197
Les informations financières historiques vérifiées pour les deux derniers exercices doivent être établies et présentées sous une forme compatible avec celle qui sera adoptée dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables auxdits états financiers annuels.	
Si elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières vérifiées exigées au titre de la présente rubrique doivent inclure au minimum :	102 à 184 - 197
a) le bilan,	102 à 184 - 197
b) le compte de résultat,	102 à 184 - 197
c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires,	102 à 184 - 197
d) le tableau de financement,	102 à 184 - 197
e) les méthodes comptables et notes explicatives.	102 à 184 - 197
Les informations financières historiques annuelles doivent faire l'objet d'une vérification indépendante ou d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente.	102 à 184 - 197
20.2 Informations financières pro forma	NA
En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction pourrait avoir influé sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, selon qu'elle aurait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée.	NA
Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe II et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	NA
20.3 Etats financiers	
Si l'émetteur établit ses états financiers annuels à la fois sur une base individuelle et consolidée, inclure au moins, dans le document d'enregistrement, les états financiers annuels consolidés.	102 à 147
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1 Fournir une déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées. Si les contrôleurs légaux ont refusé d'établir un rapport d'audit sur les informations financières historiques, ou si ce rapport d'audit contient des réserves ou des mises en garde sur l'impossibilité d'exprimer une opinion, ce refus, ces réserves ou ces mises en garde doivent être intégralement reproduits et assortis d'une explication.	176 à 179 - 185
20.4.2 Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été vérifiées par les contrôleurs légaux.	NA
20.4.3 Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées.	NA
20.5 Date des dernières informations financières	
20.5.1 Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées ne doit pas remonter :	
a) à plus de 18 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires qui ont été vérifiés,	
b) à plus de 15 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires qui n'ont pas été vérifiés.	

20.6	Informations financières intermédiaires et autres	
20.6.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été examinées ou vérifiées, le rapport d'examen ou d'audit doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser.	NA
20.6.2	S'il a été établi plus de neuf mois après la fin du dernier exercice vérifié, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non vérifiées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois du nouvel exercice.	NA
	Les informations financières intermédiaires doivent être assorties d'états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent; la présentation des bilans de clôture suffit toutefois à remplir l'exigence d'informations bilanciellles comparables.	NA
20.7	Politique de distribution des dividendes	
	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard.	65
20.7.1	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	65
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
	Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	55
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	
	Décrire tout changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	196
<b>21.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	188 - 189
	Fournir les informations suivantes, datées du bilan le plus récent inclus dans les informations financières historiques :	188 - 189
21.1.1	le montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :	188 - 189
	(a) le nombre d'actions autorisées,	188 - 189
	(b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées,	188 - 189
	(c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale, et	188 - 189
	(d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	NA
21.1.2	s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	NA
21.1.3	le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	62
21.1.4	le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	66 à 70 - 189
21.1.5	des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	NA
21.1.6	des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	NA
21.1.7	un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	62 à 64 - 190

21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Décrire l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans l'acte constitutif et les statuts.	188
21.2.2	Résumer toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.	190
21.2.3	Décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes .	NA
21.2.4	Décrire les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention.	190
21.2.5	Décrire les conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission.	190
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	70
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.	NA
21.2.8	Décrire les conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.	NA
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>		
	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un engagement important(e) pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	70 à 71 - 180 à 182
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>		
23.1	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, indiquer le nom de cette personne, son adresse professionnelle, ses qualifications et, le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si cette déclaration ou ce rapport a été produit à la demande de l'émetteur, joindre une déclaration précisant que ce document a été inclus ainsi que la forme et le contexte dans lesquels il a été inclus, avec mention du consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement (Annexe 19).	195
23.2	Lorsque des informations proviennent d'une tierce partie, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	NA
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>		
	Fournir une déclaration attestant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés :	197
	(a) l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur,	197
	(b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement,	197
	(c) les informations financières historiques de l'émetteur ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.	197
	Indiquer où les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique ou par voie électronique.	197

<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	
Fournir des informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.	8 - 168

---

**ANNEXE B - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES  
DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

<b>INFORMATION REQUISE PAR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>paragraphe dans le présent document</b>	<b>page dans le présent document</b>
<b>Attestation du responsable du document</b>	3.1.1.2	185
<b>Rapport de gestion</b>		
- Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	2.1	24
- Informations requises par l'article L.225-100-3 du code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	2.1	70
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	2.1	61 - 62
<b>Etats financiers</b>		
- Comptes annuels	2.4	148
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	2.5	178
- Comptes consolidés	2.3	102
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	2.5	176