

**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 2007**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 avril 2008, 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.

**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 .....	4
1.4 PROFIL ET ACTIVITES DU GROUPE .....	6
1.4.1 PROFIL.....	6
1.4.1.1 HISTORIQUE DU GROUPE.....	6
1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE.....	7
1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER .....	8
1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.....	8
1.4.2.2 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES .....	10
1.4.2.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES JUSQU'A CE JOUR PAR LE GROUPE.....	10
1.5 STRATEGIE.....	13
1.5.1 LE MARCHÉ .....	13
1.5.2 ATOUT ET STRATEGIE .....	14
1.5.3 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	15
1.5.4 LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA FONDATION.....	17
<b>PARTIE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES .....</b>	<b>19</b>
2.1 RAPPORT DE GESTION.....	19
2.2 ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION .....	55
2.3 COMPTES CONSOLIDES .....	80
2.4 COMPTES SOCIAUX .....	120
2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	145
<b>PARTIE 3 - AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL.....</b>	<b>155</b>
3.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	155
3.1.1 DECLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT.....	155
3.1.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	155
3.1.1.2 DECLARATION DU RESPONSABLE .....	155
3.1.2 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	156
3.1.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES.....	156
3.1.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS .....	156
3.1.2.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	157

<b>3.2</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE.....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL .....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.1.1</b>	<b>DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL.....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.1.2</b>	<b>FORME JURIDIQUE - LEGISLATION APPLICABLE .....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.1.3</b>	<b>DUREE .....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.1.4</b>	<b>OBJET SOCIAL.....</b>	<b>158</b>
<b>3.2.1.5</b>	<b>REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – CODE A.P.E.....</b>	<b>158</b>
<b>3.2.1.6</b>	<b>EXERCICE SOCIAL.....</b>	<b>158</b>
<b>3.3</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT.....</b>	<b>158</b>
<b>3.3.1</b>	<b>EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT .....</b>	<b>158</b>
<b>3.3.1.1</b>	<b>REPARTITION STATUTAIRE DU BENEFICE .....</b>	<b>158</b>
<b>3.3.2</b>	<b>CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>158</b>
<b>3.3.2.1</b>	<b>CAPITAL SOCIAL ACTUEL .....</b>	<b>158</b>
<b>3.3.2.2</b>	<b>CAPITAL AUTORISE NON EMIS .....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.2.3</b>	<b>INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL .....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.2.4</b>	<b>VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION.....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.2.5</b>	<b>MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION .....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.2.6</b>	<b>NANTISSEMENTS SUR LES TITRES AU NOMINATIF DE LA SOCIETE .....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.3</b>	<b>ACTIONNARIAT .....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.3.1</b>	<b>IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES .....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.3.2</b>	<b>EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DEPUIS LE 1ER JANVIER 2008.....</b>	<b>159</b>
<b>3.3.4</b>	<b>PACTE D'ACTIONNAIRES .....</b>	<b>160</b>
<b>3.4</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>160</b>
<b>3.4.1</b>	<b>EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>160</b>
<b>3.4.1.1</b>	<b>ASSEMBLEES GENERALES.....</b>	<b>160</b>
<b>3.4.2</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION .....</b>	<b>160</b>
<b>3.4.2.1</b>	<b>PRET OU GARANTIE CONSENTI AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....</b>	<b>163</b>
<b>3.4.2.2</b>	<b>SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES EN 2007.....</b>	<b>163</b>
<b>3.4.2.3</b>	<b>CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION A LA SOCIETE .....</b>	<b>163</b>
<b>3.4.2.4</b>	<b>CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....</b>	<b>163</b>
<b>3.4.2.5</b>	<b>RESTRICTIONS IMPOSEES AUX DIRIGEANTS CONCERNANT LA CESSION DE LEURS TITRES .....</b>	<b>163</b>
<b>3.4.3</b>	<b>OPERATIONS AVEC LES APPARENTES .....</b>	<b>164</b>
<b>3.4.3.1</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES SOCIETES APPARENTEES.....</b>	<b>164</b>
<b>3.4.3.2</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTION REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2007.....</b>	<b>164</b>
<b>3.4.3.3</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2005 ET DE L'EXERCICE 2006.....</b>	<b>164</b>

<b>3.5</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE .....</b>	<b>164</b>
3.5.1	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	164
3.5.2	DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCES .....	164
3.5.3	INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS.....	164
<b>3.6</b>	<b>EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....</b>	<b>165</b>
3.6.1	EVENEMENTS RECENTS DEPUIS L'ARRETE DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2007 .....	165
3.6.2	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE .....	165
3.6.3	PERSPECTIVES D'AVENIR.....	165
3.6.4	ABSENCE DE MAINTIEN DES COMPTES PREVISIONNELS DU 1ER JANVIER 2005 AU 31 DECEMBRE 2009 .....	165
<b>3.7</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>165</b>
3.7.1	RESPONSABLES DE L'INFORMATION.....	165
3.7.2	CALENDRIER FINANCIER .....	166
3.7.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	166
3.7.4	LIEUX OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS JURIDIQUES .....	166
3.7.5	DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	166
	<b>ANNEXE A - TABLE DE CONCORDANCE .....</b>	<b>167</b>
	<b>ANNEXE B - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>176</b>

# **PARTIE 1 - PRESENTATION DU GROUPE**

## **1.1 MESSAGE DES DIRIGEANTS**

Après plusieurs années d'euphorie sur les marchés immobiliers internationaux en général, et le marché français en particulier due à l'introduction du statut SIIC, à la pression de l'argent abondant et "bon marché", au climat économique favorable, à la financiarisation de l'immobilier coté et à la compression de taux, nous retournons dans une période de "normalité".

Il semble important de retrouver un peu de sérénité dans un marché immobilier qui est passé d'un extrême à l'autre.

Revenons aux principes de base de l'immobilier : un immeuble de qualité à un prix abordable qui attire un locataire solvable pour générer un revenu sécurisé et pérenne.

Dans cette période tourmentée où les marchés financiers font preuve d'une volatilité exceptionnelle, et où les rumeurs et le pessimisme prennent la relève de l'euphorie d'hier, il est important de conserver son calme et retrouver dans l'immobilier les valeurs qui lui sont propres.

Dans ce sens, la Société de la Tour Eiffel peut être considérée comme un "bon élève".

Elle a évité de faire des acquisitions hasardeuses : aucune acquisition avec un rendement inférieur à 7,50 %.

Elle s'est focalisée sur la création de valeur en complétant son portefeuille de parcs d'affaires, initié avec Locafimo, par l'acquisition de Parcoval.

Enfin, elle a arbitrée en fin d'année un portefeuille d'actifs non stratégiques générant une plus-value distribuable de 20 millions d'euros.

Et depuis début 2008, la Société a réalisé trois nouvelles acquisitions pour un total de 30 millions d'euros d'engagements.

Finalement, l'opération de renouveau du site de Massy Ampère démarre concrètement avec la signature prochaine d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom, pour un premier immeuble de 18.000 m<sup>2</sup> et un démarrage du chantier courant 2008.

Un accord avec la municipalité et un promoteur pour l'achat de "terrains excédentaires"» générera des recettes de l'ordre de 14 millions d'euros réduisant ainsi l'incidence foncière à 88.000 m<sup>2</sup> de bureaux que la Société de la Tour Eiffel développera en fonction de la demande locative.

Les équipes dirigeantes de la Société de la Tour Eiffel restent attentives à toute opportunité de création de valeur qui pourra se présenter en 2008, que ce soit en croissance organique ou par d'éventuels arbitrages, tout en respectant son engagement de maintenir une politique de distribution pérenne.

## 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,
- Claude Marin, administrateur,
- Philippe Prouillac, administrateur,
- Marc Allez, administrateur.

Les informations relatives au gouvernement d'entreprise sont détaillées en page 28 et suivantes.

## 1.3 CHIFFRES CLES

### 1.3.1 CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE

#### Les résultats 2007

Loyers	72,4 millions d'euros	+ 32 %
Résultat opérationnel courant*	52,4 millions d'euros	+ 42 %
Résultat net part du Groupe	91,6 millions d'euros	- 22 %
Cash flow courant**	29,6 millions d'euros	+ 20 %
Dividende par action	6 euros	+ 20 %

\* 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 en page 83

\*\* hors 6,2 millions d'euros de charges 2007 d'exit tax

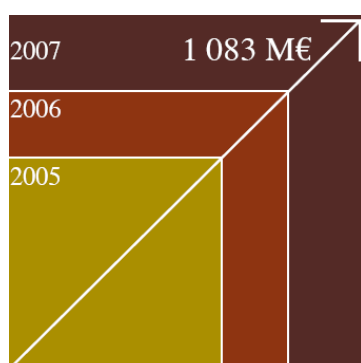
#### Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2007

711 139 m<sup>2</sup> de bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, locaux d'activités et résidences médicalisées  
 1 190 millions d'euros de portefeuille d'engagements  
 92 % de taux d'occupation financier

#### Valeur du patrimoine :

Le portefeuille existant comporte 60 actifs.

Il est d'une valeur globale de 1 083 millions d'euros et est composé de 1 008 millions d'euros d'actifs en exploitation et de 75 millions d'euros d'immeubles en construction pour leur valeur en coût historique apparaissant dans les comptes au 31 décembre 2007. Son taux d'occupation financier ressort au 31 décembre 2007 à 92 %.



**2007 : + 25 %**  
**1 083 millions d'euros\***

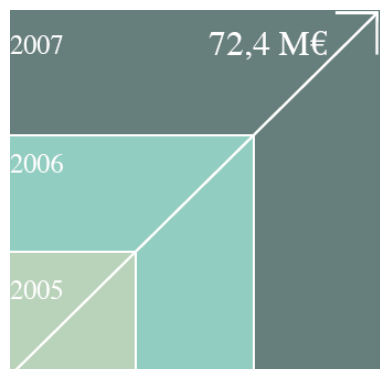
**2006 : + 32 %**  
**867 millions d'euros\***

**2005 : 654 millions d'euros\***

\* hors droits

## Loyers quittancés :

La forte progression des loyers enregistrée par le portefeuille résulte d'une politique d'investissements dynamique, concentrée à l'origine sur des immeubles existants déjà loués, stratégie complétée plus récemment par le développement de projets neufs sur un certain nombre d'immeubles associant belle qualité et taille critique.



**2007 : + 32 %**  
**72,4 millions d'euros**

**2006 : + 102 %**  
**54,9 millions d'euros**

**2005 : 27,2 millions d'euros**

Depuis 2004, la Société a connu une croissance régulière de son portefeuille et de ses revenus locatifs.

## Portefeuille d'engagement

> Valeur du Portefeuille d'engagements :

**1 190 millions d'euros**



■ Bureaux : **57 %**  
■ Parcs d'affaires : **26 %**  
■ Entrepôts : **9 %**  
■ Locaux d'activités : **5 %**  
■ Résidences médicalisées : **3 %**

> Loyers\* :

**86 millions d'euros**

*\* en base annuelle*



■ Bureaux : **55 %**  
■ Parcs d'affaires : **26 %**  
■ Entrepôts : **11 %**  
■ Locaux d'activités : **5 %**  
■ Résidences médicalisées : **3 %**

> Surface :

**711 139 m<sup>2</sup>**



■ Bureaux : **34 %**  
■ Parcs d'affaires : **36 %**  
■ Entrepôts : **16 %**  
■ Locaux d'activités : **12 %**  
■ Résidences médicalisées : **2 %**

## Chiffre-clés consolidés

Chiffres-clés consolidés (en M€)	31/12/2007 IFRS	31/12/2006 IFRS	31/12/2005 IFRS	31/12/2004 IFRS
Chiffre d'affaires consolidé	83,9	60,5	29,6	15
Résultat net consolidé	91,6	117,9	15,8	3
Capitaux propres part du Groupe	471,6	410,8	305,3	138,5
Total du Bilan	1170,5	955,3	759,4	290
Ratio d'endettement net (1)	54,0%	52,0%	43,6%	41,0%
Ratio d'endettement brut (2)	58,0%	55,6%	54,8%	52,0%
Chiffres-clés par action* (en €)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat social net par action	6,08	7,01	1,91	1,66
Actif net réévalué consolidé par action (hors droits)**	101,9	83,5	63,8	62,7
Dividende net par action	6,0	6,15	2,85	1,57

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

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

\* Nombre d'actions au 31/12/2007 : 5,193,003 contre 5,190,253 au 31/12/2006, 5,076,540 au 31/12/2005, 2,538,270 au 31/12/2004 et 321,300 au 31/12/2003

\*\* La méthode de calcul de l'actif net réévalué figure au paragraphe 2.1.3.2 du rapport de gestion et en page 26 du présent document

### 1.3.2 DONNEES BOURSIERES

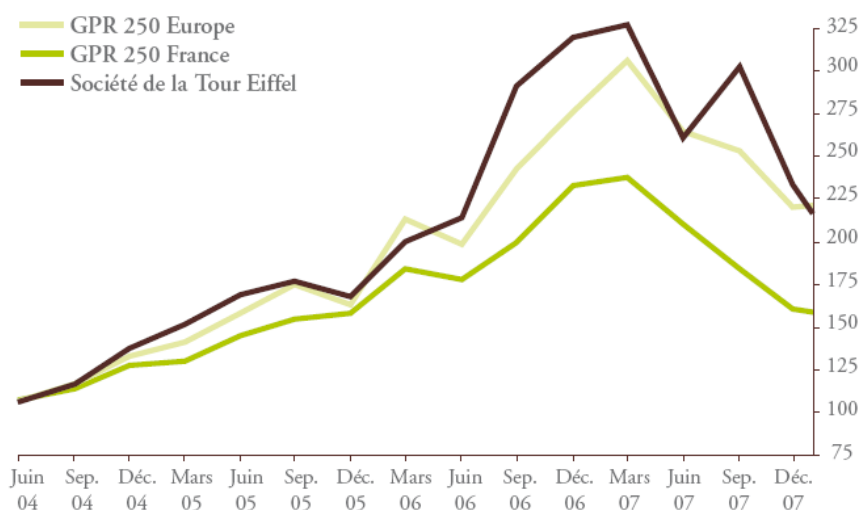
#### Structure actionnariale

La Société de la Tour Eiffel a un flottant de près de 90 %. Au 31 décembre 2007, 5 actionnaires détiennent plus de 5 % du capital :

- > **ING Clarion,**
- > **Fortis Investment Management France,**
- > **Nomura Asset Management,**
- > **DLIBJ Asset Management,**
- > **Eiffel Holding,** société qui détient les intérêts des managers, possède près de 10 % du capital.

#### Cours de Bourse : performance comparée

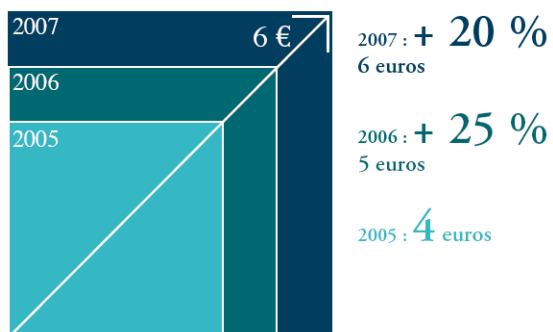
(base 100 en juin 2004)



Source : Global Property Research, janvier 2008

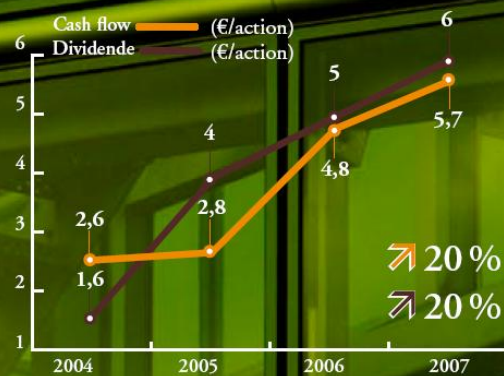
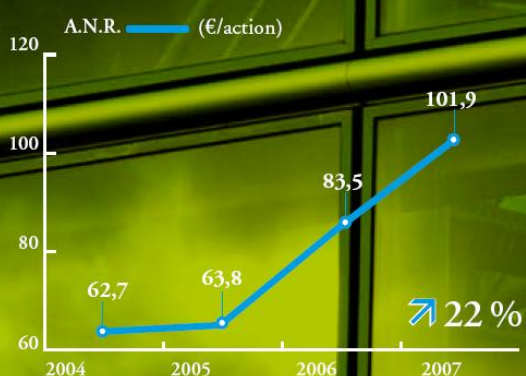


## Dividende :



## ■ Synthèse des données financières par action

	Unité	2004	2005	2006	2007	Variation 2007/2006
Résultat net consolidé part du Groupe	M€	10,7	15,8	117,9	91,6	- 22 %
A.N.R. hors droits (Actif Net Réévalué)/action	€	62,7	63,8	83,5	101,9	22 %
Cash flow par action	€	2,6	2,8	4,8	5,7	20 %
Cours de l'action au 31/12	€	59,75	74,5	136,5	93,9	- 31 %
Dividende/action	€	1,6	4,0	5,0	6,0	20 %
Capitalisation boursière au 31/12	M€	151,7	378,2	708,5	487,4	- 31 %



## **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.

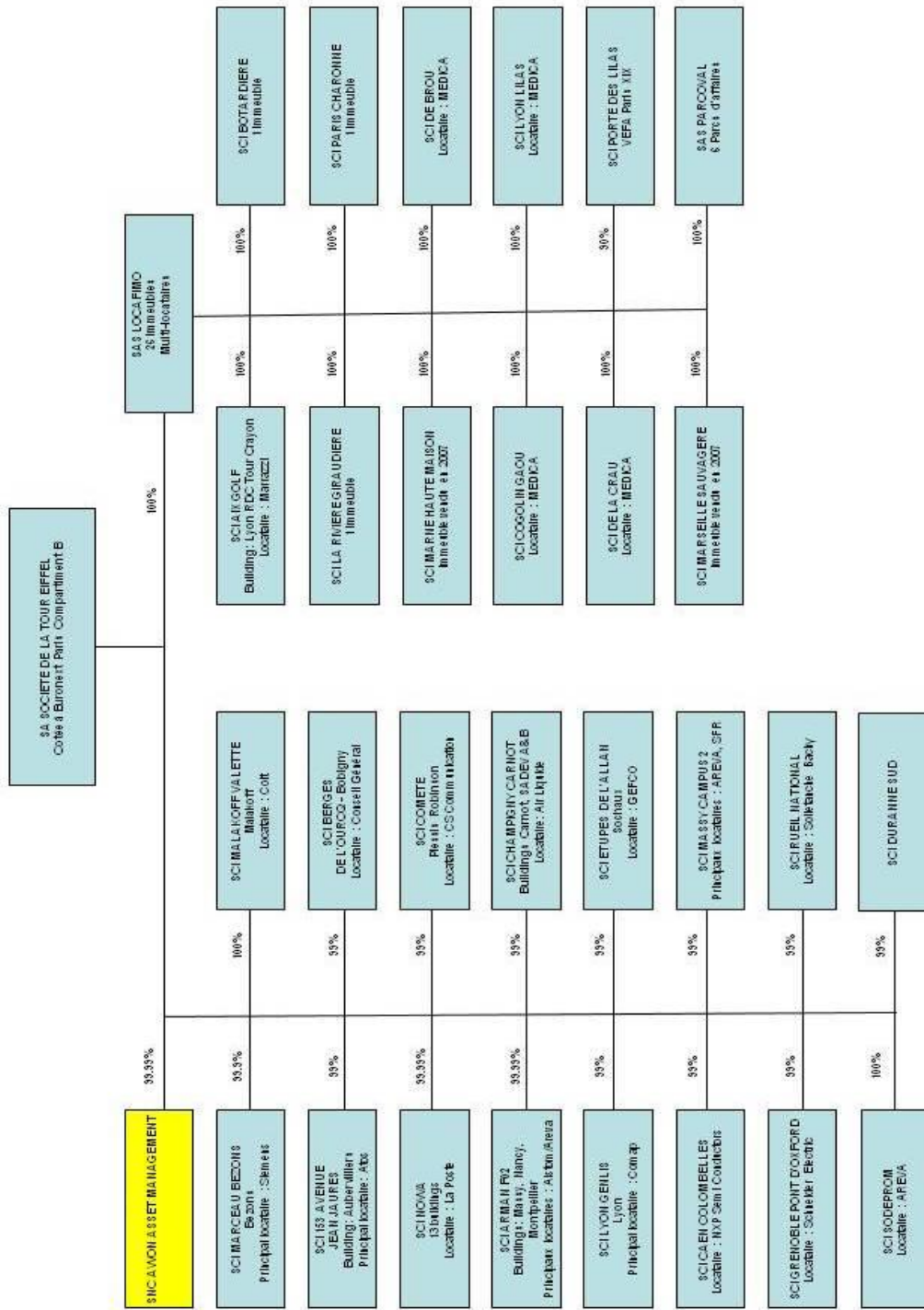
Cette dernière augmentation de capital a notamment permis l'acquisition de la SAS Locafimo propriétaire de 35 actifs immobiliers répartis entre la région parisienne et la province.

La valeur des engagements de la Société répartis entre bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, locaux d'activités et résidences médicalisées, ressortait au 31 décembre 2007 à 1.190 M€.

Depuis le 20 mars 2006, la Société de la Tour Eiffel bénéficie d'une cotation continue à l'Euronext Paris.

## 1.4.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE

### Groupe Société de la Tour Eiffel – 31 Mars 2008



Société de statut

Société de statut des Immeubles et holding

## 1.4.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

### 1.4.2.1 PRESENTATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La qualité du patrimoine immobilier est au cœur des préoccupations de la Société de la Tour Eiffel. Qu'il s'agisse de bâtir des immeubles répondant aux critères de haute qualité environnementale, de proposer des lieux de travail verts et agréables à vivre aux locataires de ses parcs d'affaires ou de développer des projets architecturaux ambitieux, le Groupe met l'excellence de son patrimoine immobilier au cœur de sa stratégie. Une démarche créatrice de valeur pour le bénéfice de ses actionnaires.

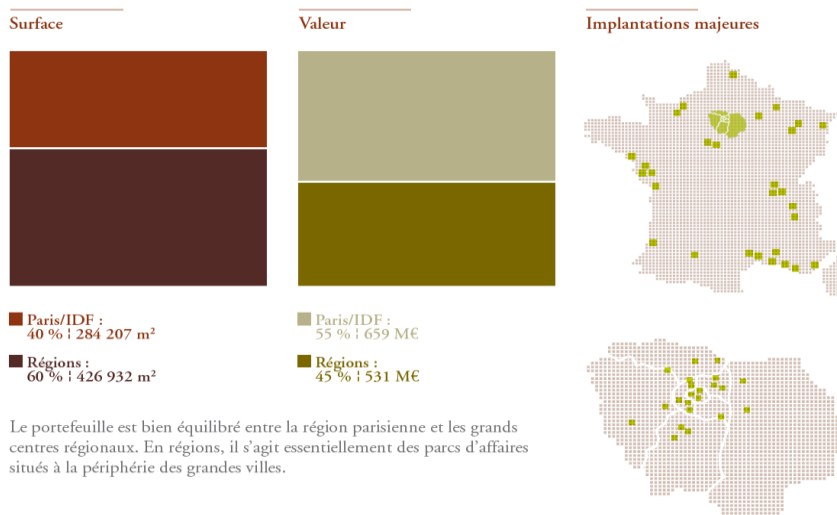
Le portefeuille de la Société de la Tour Eiffel est constitué de cinq composantes : les immeubles de bureaux et les parcs d'affaires situés en région parisienne et en régions, les entrepôts – essentiellement des centres de tri et d'archivage – loués à long terme à La Poste, les immeubles d'activités en Île-de-France et en régions, ainsi que quatre résidences médicalisées dans le sud de la France louées à long terme à un opérateur.

#### Part des VEFA en blanc dans le patrimoine



La Société a décidé de développer des immeubles neufs correspondant à la demande croissante pour cette qualité de locaux, sans prendre de risques excessifs. En fin d'année, le manque à gagner potentiel sur les immeubles neufs à commercialiser était inférieur à 10 % du revenu locatif global de la Société. En 2007, toute la production neuve a trouvé preneur à la livraison.

#### Répartition géographique du portefeuille



## Composition du patrimoine au 31 décembre 2007

Bureaux	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Massy/Ampère	Paris/IDF	45 678
Plessis	Paris/IDF	16 597
Champigny Carnot	Paris/IDF	14 153
Massy Campus	Paris/IDF	13 585
Champs-sur-Marne East Side	Paris/IDF	12 029
Asnières Quai Dervaux	Paris/IDF	10 391
Montigny-le-Bretonneux	Paris/IDF	7 586
Bobigny	Paris/IDF	6 373
Vélizy Energy 2	Paris/IDF	5 620
Herblay Langevin	Paris/IDF	4 778
Chatenay Central Parc	Paris/IDF	4 755
Paris Charonne	Paris/IDF	3 685
Paris Tour Montparnasse	Paris/IDF	1 739
Paris Dumont d'Urville	Paris/IDF	1 497
Roissy Fret	Paris/IDF	1 319
Paris Courcelles	Paris/IDF	881
Paris Malesherbes	Paris/IDF	753
Caen Colombelles	Régions	17 525
Grenoble Viseo	Régions	11 477
Lyon Tour Crédit Lyonnais	Régions	10 502
Nantes Einstein	Régions	7 745
Orléans Université	Régions	6 470
Grenoble Polytec	Régions	5 968
Lyon Paul Santy	Régions	3 010
Aix La Duranne	Régions	2 747
Nancy Lobau	Régions	2 262
		<b>219 125</b>
<b>VEFA en cours</b>		
Vélizy Topaz	Paris/IDF	14 100
Paris Porte des Lilas	Paris/IDF	10 552
Rueil-Malmaison	Paris/IDF	7 354
<b>Total Bureaux</b>		<b>251 131</b>

Parcs d'affaires	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Orsay Université	Paris/IDF	17 211
Strasbourg Tanneries	Régions	59 904
Lyon Moulin-à-Vent	Régions	36 588
Bordeaux Cadera	Régions	25 334
Lille Les prés	Régions	24 740
Montpellier Millénaire	Régions	23 597
Aix-en-Provence Golf	Régions	21 104
Marseille Aygalades	Régions	16 660
Nantes Perray	Régions	15 606
		240 744
<b>VEFA en cours</b>		
Le Bourget	Paris/IDF	9 641
Nantes Connemara	Régions	2 461
<b>Total Parcs d'affaires</b>		<b>252 846</b>

Activités	Situation	Surface totale m <sup>2</sup>
Aubervilliers	Paris/IDF	20 508
Malakoff	Paris/IDF	10 882
Bezons	Paris/IDF	7 052
Montpellier Areva	Régions	12 003
Nancy Ludres	Régions	8 096
<b>Total Activités</b>		<b>58 541</b>

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
Toulouse Capitols	Régions	13 753
Marseille Provence Vitrolles	Régions	12 634
Les Souhesmes 1 & 2 Verdun	Régions	10 558
Caen Mondeville	Régions	8 035
Vannes	Régions	7 750
Saint-Gibrien	Régions	6 650
La Roche-sur-Yon	Régions	5 980
Extension Saint-Gibrien	Régions	4 455
Ingré/Orléans	Régions	4 436
<b>Total Entrepôts</b>		<b>137 310</b>

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</b>		<b>11 311</b>
<b>Résidences médicalisées</b>		

#### 1.4.2.2 MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES

La gestion des immeubles du groupe a été confiée à quatre sociétés indépendantes 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 2005 ont été les suivants :

- SCI Lyon Genlis :

Acquisition de deux immeubles, l'un sis à Lyon (69008), 16 avenue Paul Santy, loué à la société Savoye, l'autre sis à Genlis (21110), lotissement d'activité du Layer, rue Ampère, loué à la société Comap.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2005 a été évaluée à 8,1 M€ hors droit.

- SCI Etupes de l'Allan :

Acquisition d'un terrain situé dans le Parc d'activités de Technoland à Etupes (Doubs) en vue d'y construire deux bâtiments industriels pré-loués à la société Gefco.

Le coût global de construction au 31 décembre 2005 a été évalué à 16 M€.

- SCI Caen Colombelles :

Signature d'une vente à terme avec la Sem Normandie Aménagement (contrôlée par la Communauté d'agglomération de Caen la Mer et la région de Basse Normandie), portant sur la construction dans la Zac du Plateau, à Caen (14), d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, le nouveau Centre de recherche de Philips.

L'investissement s'élève à 32.700.000 €.

- SCI Massy Campus II :

Vente en VEFA portant sur un immeuble à construire sur un terrain de 32 058 m<sup>2</sup> situé à Massy (Essonne) 103, rue de Paris, principalement pré-loué à Aréva.

L'investissement s'élève à environ 50.000.000 €.

- SAS Locafimo :

Acquisition de l'intégralité des actions de Locafimo pour un montant, hors ajustement de prix, de 170,4 M€.

Le Groupe Locafimo détient un portefeuille de 35 lots de bureaux, parcs clubs (des locaux d'activité mixte, à vocation industrielle, d'entrepôts ou de bureaux) et entrepôts répartis à travers la France.

- 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'Inovalée.

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 :

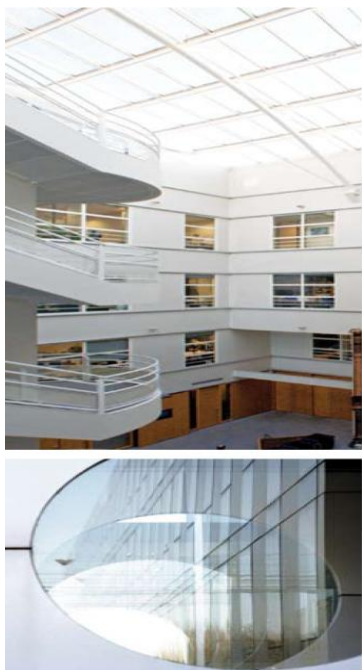
Acquisition du rez-de-chaussée de la Tour Crédit Lyonnais à Lyon (Rhône), 129 rue Servient, quartier de la Part Dieu, pour 2 M€.

- Les investissements réalisés en 2007 sont décrits en pages 20 et 21 du présent document de référence.
- Les investissements en cours sont décrits en page 165 du présent document de référence.



## 1.5 STRATEGIE

### 1.5.1 LE MARCHE



En dépit de la crise des subprimes survenue aux États-Unis en 2007 et de ses conséquences sur l'offre de crédit dans le monde, le marché de l'immobilier d'entreprise a atteint en France de nouveaux records en 2007, tout comme sur la plupart des marchés européens. Ainsi, pas moins de 28,5 milliards d'euros d'investissements ont été réalisés sur ce segment du marché immobilier, soit une hausse de 17 % par rapport à 2006 et plus du double des montants investis en 2004.

Sur ce total record, l'Île-de-France a attiré 20 milliards d'euros d'investissements, soit 70 % du total. Ceci dit, la part des régions à 30 % est en nette augmentation. Les bureaux se taillent la part du lion, avec 70 % des montants investis dans l'Hexagone, une proportion qui monte à 86 % pour la région parisienne.

Un marché caractérisé par les transactions significatives, puisque 58 % du volume de transactions ont concerné des opérations de plus de 100 millions d'euros, et 25 deals ont dépassé les 200 millions d'euros.

La hausse continue de l'investissement sur le marché de l'immobilier d'entreprise a pour origine ses bons fondamentaux.

La demande des investisseurs et des utilisateurs reste élevée ; il n'existe globalement pas d'excès de l'offre, et on peut même parler d'une sous-offre sur le segment des bureaux neufs.

Une étude de Cushman & Wakefield, publiée début 2008, souligne ainsi que la forte absorption de l'offre neuve a conduit à une baisse générale de l'offre disponible en Île-de-France. La demande placée sur le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France en 2007 a ainsi dépassé les 2,6 millions de m<sup>2</sup>, un niveau encore élevé quoique légèrement inférieur au record enregistré en 2006 (2,8 millions de m<sup>2</sup>). Des niveaux d'autant plus intéressants que le taux de vacance est inférieur à 5 %. Le loyer « prime » du QCA en fin d'année frôlait les 800 euros par m<sup>2</sup> tandis que le loyer moyen "prime" de bureaux pour la Région Île-de-France ressortait à 330 euros par m<sup>2</sup>, en légère progression, mais restant à un niveau raisonnable à l'échelle internationale.

Les rendements ont continué à baisser pendant le premier semestre 2007 jusqu'à la crise des subprimes de l'été qui marque manifestement le pic du marché. Fin décembre, on avait retrouvé un niveau comparable au début de l'année.

Une accalmie certaine sur les taux se profile, mais il est encore trop tôt pour en tirer des conclusions sur l'évolution réelle. Toutefois, le « prime » parisien avoisine les 4 % de taux de rendement tandis que la couronne parisienne oscille entre 5 % et 7 %.

Si certains segments particulièrement chers du marché du haut de gamme semblent avoir atteint un plafond en termes de valeur locative, la demande croissante pour des locaux neufs ou restructurés ouvre des perspectives favorables à ce segment de plus en plus recherché par les utilisateurs. En 2007, 36 % de la demande placée concernaient des bureaux neufs ou restructurés selon une étude de CB Richard Ellis.

Au-delà des questions de prix, les caractéristiques propres aux immeubles neufs (à commencer par l'optimisation de l'espace ou les qualités environnementales) attirent de plus en plus d'entreprises dont les principales motivations pour le changement sont la rationalisation du patrimoine immobilier et le regroupement des équipes. À ces deux facteurs qui favorisent très largement le segment du neuf, il faut en ajouter un troisième : l'accroissement de la population active française et ses quelque 300 000 emplois salariés créés en 2007.

### Chiffres clés 2007

- > **28,5 milliards d'euros** investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise en France
- > **20 milliards d'euros** sur la seule Île-de-France
- > **2,6 millions de m<sup>2</sup>** de bureaux placés en Île-de-France
- > **800 euros par m<sup>2</sup>** (coût du loyer "prime" sur Paris QCA)
- > **330 euros par m<sup>2</sup>** (coût moyen du loyer "prime" de bureaux en Île-de-France)

### 1.5.2 ATOUT ET STRATEGIE



Première nouvelle SIIC lancée début 2004, la Société de la Tour Eiffel affiche depuis lors une stratégie d'une grande clarté, ambitieuse et rigoureuse, visant à constituer un portefeuille d'immobilier d'entreprise de grande qualité et au rendement élevé. Les fondements même de la stratégie mise en œuvre reposent sur la sélection des actifs, une politique d'investissement prudente, une répartition équilibrée du portefeuille (par type de biens et par localisation), la constitution d'une réserve foncière importante, et un financement performant et optimal.

La mise en œuvre de cette stratégie est facilitée par le professionnalisme du Groupe, dont les dirigeants Mark Inch et Robert Waterland, ont chacun plus de trente-cinq ans d'expérience sur le marché. Loin du segment du "prime", très encombré, la stratégie vise des biens de qualité en périphérie, avec un rendement répondant aux exigences du Groupe.



Le portefeuille de la Société de la Tour Eiffel est constitué dans l'optique d'une large distribution de dividendes aux actionnaires de la société, qui après avoir reçu 4 euros par action en 2005 puis 5 euros en 2006, vont percevoir 6 euros au titre de l'exercice 2007.



Forte de 24 personnes (pour une moyenne d'âge de trente-trois ans), l'équipe d'Awon Asset Management apporte toute son expertise au service du développement du portefeuille de la Société de la Tour Eiffel, son actionnaire à 100 %. L'accroissement du nombre de locataires, le déploiement des importantes réserves foncières et plus généralement la montée en puissance de la Société ont entraîné une adaptation de l'équipe de professionnels à ces nouveaux besoins.

Awon Asset Management s'est ainsi réorganisée en créant trois domaines de compétences : le financement et l'investissement, le développement des réserves foncières et l'asset management (ou la gestion locative, qui a en charge 500 baux). Une organisation qui facilite la gestion des dossiers permet de gagner en réactivité et d'optimiser l'expertise du groupe.

Une des missions principales des équipes pour le développement du groupe consiste à révéler et à concrétiser le potentiel constructible des réserves foncières par "annexion" de terrains voisins ou obtention de nouvelles autorisations de construire. Il s'agit d'un important travail en amont qui constitue une valeur ajoutée essentielle.

### 1.5.3 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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.

#### **Un patrimoine de qualité**

Au cœur du projet de développement de son patrimoine de bureaux et de parcs d'affaires (près de 70 % du portefeuille total en m<sup>2</sup>), la Société de la Tour Eiffel a le souci permanent de proposer des biens de qualité pour un niveau de loyer modéré. La prélocation totale ou significative des projets en cours comme CityZen (6 800 m<sup>2</sup> à Rueil-Malmaison) et Viséo (11 800 m<sup>2</sup> à Grenoble) vient conforter la pertinence de cette stratégie.

Plus largement, la rénovation systématique des immeubles existants et le développement des réserves foncières en bâtiments neufs répondent à une attente forte des utilisateurs pour des locaux associant rationalisation de l'espace de travail et environnement favorable aux collaborateurs.

## Des revenus sécurisés

La création d'un portefeuille équilibré et constitué de 450 locataires (1 300 m<sup>2</sup> chacun en moyenne en excluant La Poste) à baux longs permet la sécurisation des revenus futurs du Groupe. Ainsi, le patrimoine devrait dégager 75 millions d'euros de revenus locatifs en 2008, contre 72,4 millions en 2007. Autre illustration de la récurrence assurée des revenus : quelque 80 % des loyers globaux sont sécurisés jusqu'en 2011. Le développement des réserves foncières enfin (160 000 m<sup>2</sup> en plus d'un portefeuille total de 711 139 m<sup>2</sup>), au cœur de la stratégie de création de valeur de la société, constitue une source conséquente de revenus locatifs pour les années à venir. Les investissements réalisés dans la création de nouveaux immeubles de bureaux et le déploiement des tout nouveaux Parcs Eiffel constituent les deux nouvelles voies de croissance de la Société de la Tour Eiffel.

## Chiffres clés

- > **80 %** de bureaux et de parcs d'affaires en valeur dans le portefeuille
- > **70 %** de bureaux et de parcs d'affaires en surface dans le portefeuille
- > **75 millions d'euros** de loyers sécurisés pour 2008
- > **160 000 m<sup>2</sup>** de réserves foncières (soit 22,5 % du total)
- > **80 %** des loyers actuels sont sécurisés jusqu'en 2011
- > **450** locataires, soit 1 300 m<sup>2</sup> par locataire (hors La Poste)

## Les perspectives 2008



Dans la continuité de l'exercice 2007, la Société de la Tour Eiffel poursuit en 2008 le déploiement de son business model, basé sur le développement de son portefeuille et des arbitrages sélectifs sur certains actifs non stratégiques.

La politique d'investissement du Groupe peut entre autre chose s'appuyer sur des revenus locatifs de 80 millions d'euros.

Parmi les projets de bureaux en cours en 2008, on peut notamment citer la commercialisation de l'immeuble Domino de la Porte des Lilas (11 600 m<sup>2</sup>), qui doit être livrée en juillet, le lancement d'un premier bâtiment de 18 000 m<sup>2</sup> à Massy qui sera prêté à Alstom (par un bail de neuf ans ferme), la livraison de la phase 1 de Vélizy (6 000 m<sup>2</sup>) et le lancement de Topaz (Vélizy 15 000 m<sup>2</sup>) dont la livraison est prévue en 2010.

Autre grand axe de développement de l'année 2008, la poursuite de la rénovation et la montée en gamme des 12 parcs d'affaires sous le label "Parc Eiffel". 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.

Étant désormais largement majoritaire (dans 10 de ses 11 parcs), parfois même unique propriétaire, 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 souvent éloignés des centres-villes.

Le nombre important de personnes qui se rendent à leur travail en voiture (localisation en périphérie et facilité de se garer) amène à vouloir leur proposer des services proches de ce qu'elles pourraient trouver en ville.

Au programme également, figurent des discussions avec les collectivités locales afin d'améliorer l'accès et le transport. Ainsi à Strasbourg, le futur Tramway desservira le Parc des Tanneries, reliant directement ses bureaux au centre-ville. L'amélioration de l'accès passe également par une signalétique propre aux Parcs Eiffel. A cette occasion, un logo va être créé, qui sera déployé sur l'ensemble des Parcs Eiffel, leur conférant l'effet de chaîne recherché. Enfin, en vue de centraliser toutes les informations concernant les parcs, mais aussi de leur attribuer une dimension plus communautaire, un site Internet sur les parcs les plus importants va être créé : chacun pourra y trouver des informations sur les locataires du campus, les prestations, les transports, etc. Autant de services qui aideront à asseoir un label fondé sur la qualité du cadre de travail et l'adéquation de la typologie de l'offre à la demande locale.

La Société de la Tour Eiffel ambitionne donc de devenir un acteur de premier plan dans les parcs d'affaires en France.

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



Que ce soit pour améliorer les conditions de travail de leurs collaborateurs, rationaliser les espaces ou réaliser des économies d'énergie, les entreprises sont de plus en plus demandeuses de bâtiments neufs répondant aux critères du développement durable. De manière quasi systématique aujourd'hui, les immeubles construits en Île-de-France répondent à la certification HQE (Haute Qualité Environnementale).

Soucieuse de répondre à ces aspirations, qui font d'ailleurs écho à sa volonté de proposer à ses clients des biens immobiliers de qualité, la Société de la Tour Eiffel a totalement intégré les différentes dimensions du développement durable et adapte son approche à chaque projet, de sa localisation à sa réalisation en passant par sa conception. Si la certification HQE valide certains critères déterminés en fonction de chaque projet de construction, le développement durable passe aussi par le respect de l'environnement et le bien-être qui peut lui être associé.

Ainsi, les Parcs Eiffel, construits en périphérie de grandes villes régionales, répondent idéalement à cette attente, avec une architecture adaptée et un développement paysager reflétant les caractéristiques régionales, par exemple des pins parasols à Aix-en-Provence.

Les principaux projets développés par le Groupe en Île-de-France répondent naturellement à la certification HQE. Domino, l'immeuble de la Porte des Lilas dont la livraison est prévue au troisième trimestre 2008, sera certifié HQE. La Société de la Tour Eiffel développera également sur les sites de Vélizy (ex-Cogema) et de Massy (Alstom) des immeubles qui seront eux aussi certifiés HQE sur des labels orientés vers la gestion, l'entretien et la maintenance du bâtiment, la qualité de l'air, le confort visuel et olfactif, la gestion de la consommation de l'énergie, etc.

En s'imposant le respect d'exigences à la fois environnementales et architecturales élevées, la Société de la Tour Eiffel offre des produits de grande qualité adaptés aux futurs utilisateurs.

### **Innovations**

Si les utilisateurs en région sont nettement moins demandeurs de certifications, ils ne sont pas pour autant moins sensibles au sujet. Ainsi, sur les parcs d'Aix-en-Provence et de Marseille (qui ont chacun 4 000 m<sup>2</sup> de développements en cours), les idées ne manquent pas pour associer l'environnemental aux bureaux : qu'il s'agisse de systèmes de refroidissement, de pompes à chaleur, de casquettes extérieures en matériaux inertes voire de systèmes de rétention d'eau pour arroser les parcs.

### **La Fondation, un partage de valeurs**

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. Afin de partager et de récompenser ces valeurs, la Fondation a mis en place en 2007 l'organisation d'un concours qui se déroulera entre avril et août 2008, et dont les modalités sont téléchargeables sur le site [www.fondationsocietetoureiffel.org](http://www.fondationsocietetoureiffel.org).

Présidé par Robert Waterland et composé de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, mais également de la famille Eiffel, le jury remettra ses prix fin 2008 à la Cité de l'architecture et du patrimoine.

## **PARTIE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES**

### **2.1 RAPPORT DE GESTION**

Le message du Président figurant dans le paragraphe 2.1 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 de la Société et du Groupe**

Le Groupe a poursuivi en 2007 sa croissance selon ses critères d'investissement sélectifs, notamment au travers de l'acquisition de Parcoval, société détenant 6 parcs d'affaires, et des réserves foncières à développer, complétant ainsi les positions de la filiale Locafimo dans cette catégorie d'immeubles qui représentent près de 30% de la valeur globale du patrimoine.

Le Groupe a démarré la mise en valeur de ses réserves foncières, notamment à Massy (ZAC Ampère). Ce site a fait l'objet au cours de l'année d'études de redéveloppement au terme desquelles, pour sa première phase, un immeuble de 18.000 m<sup>2</sup> serait construit et loué au locataire actuel, parallèlement à la cession de parcelles en vue de la construction d'un programme résidentiel et la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles. Ces opérations de redéveloppement s'étaleront sur plusieurs exercices. Il poursuit également la mise en valeur de ses réserves foncières dans les parcs d'affaires.

Deux ensembles immobiliers significatifs sont en cours d'études ou de construction : l'immeuble Topaze à Vélizy (ancien siège de la Cogéma), dont la livraison est prévue en 2010, et l'immeuble Domino situé à Paris - Porte des Lilas (livraison prévue en fin 2008).

La commercialisation des immeubles neufs se déroule dans de bonnes conditions : l'immeuble Viséo Grenoble, livré en octobre 2007, loué à hauteur de 80 %, celui de Rueil Malmaison est d'ores et déjà loué en totalité, alors que sa livraison est prévue mi-2008. Le taux d'occupation du patrimoine est supérieur à 90 % au 31 décembre 2007.

La signature de nouveaux baux portant sur des surfaces significatives du portefeuille existant a représenté 34 000 m<sup>2</sup> de surface, soit 6 M€ de loyers annuels.

Enfin, la société Parcoval a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées avec effet au 1er avril 2007 et procédé à la réévaluation de ses immeubles.

La société a mis en place le 28 juin 2007 un programme de rachat d'actions dont l'objet 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 à la date du présent communiqué est de 519.025 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Elle a par ailleurs conclu le même jour un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 M€, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

## **1.2 Faits marquants liés au patrimoine**

Au cours de l'exercice 2007, le groupe Société de la Tour Eiffel a poursuivi son développement par l'acquisition de biens immobiliers représentant une valeur globale de près de 135 M€ d'engagements, représentant 10 M€ de loyers en année pleine. Il a également initié le lancement de la construction ou finalisé les études de 110 M€ de projets neufs, en particulier à Massy, Vélizy et au sein de plusieurs parcs d'affaires situés en régions.

La valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2007 s'élevait à 1.190 M€, comprenant les immeubles de placement inscrits dans les comptes au 31 décembre 2007 (1.008 M€), les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'achèvement (131 M€) et la valeur d'achèvement des immeubles que le groupe s'est engagé à construire (51 M€). L'ensemble de ces engagements représente un loyer potentiel à terme de 86 M€.

### 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. Cette acquisition complète les positions de Locafimo dans les parcs d'affaires d'Aix en Provence, Lille, Montpellier, Nantes et Orsay et l'implante dans le secteur géographique de Bordeaux.

**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 ; la livraison de ce nouvel immeuble de 9 641 m<sup>2</sup> est prévue au 1er semestre 2008, 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€, renforçant ainsi sa position dans cette zone de chalandise reconnue, 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).



## SCINOWA :

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, pour une livraison au premier semestre 2008, assorti d'un bail ferme de 9 ans pour l'ensemble du site.

Par ailleurs, le groupe a pris livraison de plus de 35 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves engagées en 2006, immeubles pratiquement tous pré-loués, notamment 3 immeubles dans le Parc du Golf à Aix en Provence, l'immeuble Viséo à Montbonnot Saint Martin (Isère), un parking contigu à l'immeuble situé à Aubervilliers, 3 immeubles dans le parc du Perray à Nantes, l'immeuble situé dans la ZAC des Berges dénommée Polytech à Grenoble.

En ce qui concerne les arbitrages réalisés en 2007, un portefeuille de sept actifs non stratégiques a été cédé le 13 décembre 2007, quatre immeubles situés à Evry, Grenoble et deux à Nantes par Locafimo, un immeuble situé à Paris par la SCI Nowa, un immeuble situé à Genlis (21) par la SCI Lyon Genlis et un immeuble d'activité situé à Champs sur Marne (77), par la SCI Marne Haute Maison, pour un prix de vente global de 36,5 M€. Par ailleurs, le bien immobilier détenu par la SCI Marseille Sauvagère a été cédé le 17 septembre 2007 pour un prix de vente de 4 M€. Ces 8 ventes ont dégagé une plus value consolidée de 3,2 M€ et un résultat distribuable potentiel de 20 M€ brut.

## **2 - RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS**

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

Les comptes consolidés du Groupe sont établis au 31 décembre 2007 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date. Aucune modification n'est intervenue dans l'application des règles comptables. Les options retenues par le Groupe pour l'application des normes IFRS sont conformes aux recommandations de l'European Public Real Estate Association\* (EPRA).

\* EPRA : best practices policy recommandations – Novembre 2007

#### 2.1.1 Analyse des résultats consolidés

##### Compte de résultat consolidé

Le montant des loyers et produits locatifs consolidés des immeubles de placement a augmenté de 38,7% entre 2006 et 2007, de 60,5 à 83,9 M€, les loyers seuls passant de 54,9 à 72,4 M€. Cette évolution provient essentiellement, d'une part, des acquisitions récentes (nettes des arbitrages) et des livraisons d'immeubles neufs et, d'autre part dans une moindre mesure, des locations nettes et de l'indexation des loyers sur le patrimoine existant.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 32,6 M€ en 2007 contre 23,7 M€ en 2006, ont suivi l'augmentation de l'activité de la société : elles se décomposent principalement en charges locatives nettes (10,1 M€ contre 8,3 M€ en 2006), en charges de personnel (7,7 M€ contre 6,3 M€) dont 4,1 M€ composées en normes IFRS des effets de la valorisation de l'attribution en 2007 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 positive en 2007 de la juste valeur des immeubles de placement (+68,9 M€).

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une plus value nette de 3,2 M€, le résultat opérationnel net ressort à 123,7 M€ en 2007 contre 129,5 M€ en 2006.

Le coût de l'endettement financier net (frais financiers nets des produits de trésorerie) s'élève à 27,3 M€ en 2007 contre 13,8M€, sous l'effet conjugué des augmentations sensibles du portefeuille à financer et des taux d'intérêts.

Les autres produits financiers (2,0 M€ en 2007) sont essentiellement composés, d'une part, de la revalorisation des instruments financiers dérivés dans un contexte de hausse des taux et, d'autre part, de l'actualisation de l'exit tax du groupe.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 6,8 M€ (Exit Tax lié à l'option SIIC de Parcoval), le résultat net consolidé 2007 ressort à 91,6 M€ contre 117,9 M€ en 2006, soit 17,7 € par action en appliquant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, soit 5.192.330 actions.

Le cash flow courant après impôts et coût de l'endettement financier s'élève à 23,5 M€ en 2007 et 30,3 M€ hors exit tax de Parcoval, contre respectivement 24,7 M€ et 25,9 M€ en 2006.

### Bilan consolidé

Au 31 décembre 2007, le montant net des actifs non courants s'élève à 1 105,6 M€ contre 885,2 M€ à fin 2006. L'augmentation de ces éléments au cours de l'exercice est due pour l'essentiel aux acquisitions d'actifs immobiliers précédemment décrites, à la variation de la juste valeur des immeubles de placement (68,9 M€) et, à l'inverse, aux cessions d'immeubles intervenues en 2007 pour un prix de vente de 40,5 M€.

Les actifs courants, qui s'élèvent au 31 décembre 2007 à 65,0 M€ contre 70,2 M€ à la clôture de l'exercice précédent, enregistrent une baisse sous l'effet opposé, d'une part, de la baisse des créances d'exploitation (essentiellement constituées de créances fiscales) et, d'autre part, de la hausse de la trésorerie liée aux arbitrages d'immeubles intervenus en toute fin d'année 2007.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent à la clôture de l'exercice à 471,5 M€ contre 410,8 M€ à fin 2006, variation consécutive notamment à l'affectation du résultat 2006 et à la constatation du résultat 2007.

L'augmentation des passifs courants et non courants, qui passent de 545 M€ à 699 M€ entre les 31 décembre 2006 et 2007, s'explique notamment par la hausse des emprunts bancaires ayant financé les acquisitions de l'année et par celle des dettes d'exploitation globales.

### 2.1.2 Financement du Groupe

#### 2.1.2.1 Liquidité

Au cours de l'année 2007, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction des acquisitions réalisées et des opérations de développement lancées et renforce sa politique de couverture de taux.

Les ressources nouvelles ont été obtenues en 2007 sur le marché bancaire auprès d'établissements financiers de première renommée par la mise en place de nouvelles lignes de financement et l'extension des conventions cadres existantes, principalement sous forme de crédits hypothécaires.

Le détail des opérations de financement réalisées en 2007 est le suivant :

Société de la Tour Eiffel : convention cadre signée le 30 novembre 2004 et prêt corporate du 15 juin 2006

- 1) Signature le 24 janvier 2007 d'un avenant n°4 à la convention cadre afin d'en porter le montant maximum à 194 M€,
- 2) Signature le 24 janvier 2007 par la SCI du 153 avenue Jean Jaurès d'un avenant n° 1 au contrat d'application du 7 avril 2005, afin d'en porter le montant à 12,5 M€,
- 3) Signature le 24 janvier 2007 par la SCI du 153 Avenue Jean Jaurès d'un contrat d'application de 2 M€ afin de financer l'acquisition d'un terrain contigu à l'immeuble,

- 4) Refinancement en date du 14 février 2007 de l'immeuble détenu par la SCI Malakoff Valette, par conclusion d'un contrat d'application de 6,5 M€ dans le cadre de la convention cadre,
- 5) Signature le 25 juillet 2007 d'un avenant n°1 au contrat de prêt corporate en date du 15 juin 2006, afin d'en porter le montant maximum à 100 M€ et de prolonger sa durée jusqu'au 31 mars 2010,
- 6) Signature le 24 juillet 2007 d'un avenant n° 5 à la convention cadre afin de consentir un nantissement sur les titres des filiales emprunteuses à la garantie des sommes dues au titre du contrat de prêt corporate susvisé.

Le montant non tiré de la ligne de financement engagée (100 M€) par la Société de la Tour Eiffel au titre du prêt corporate du 15 juin 2006, s'élève au 31 décembre 2007 à 58 M€.

Par ailleurs, le Groupe poursuit sa politique de couverture de la dette entreprise au premier semestre 2007, afin de se prémunir contre les effets du resserrement des taux.

Locafimo : Crédits complémentaires au contrat de prêt en date du 1er juin 2001

- 1) Le 30 mars 2007, Locafimo a conclu une version consolidée et modifiée du contrat de Prêt en date du 1er juin 2001, aux termes duquel ont été octroyés à Locafimo quatre crédits complémentaires :
  - a) un crédit complémentaire « Parcoval », d'un montant de 108 M€ divisé en trois tranches :
    - une tranche "acquisition Parcoval" de 37,5 M€ destinée à financer l'acquisition de l'intégralité des actions composant le capital social de la SAS Parcoval,
    - une tranche "financement Parcoval" d'un montant de 67,7 M€ destinée au remboursement de l'endettement bancaire de la SAS Parcoval et ainsi qu'à la construction d'un restaurant inter entreprises (RIE) à Montpellier,
    - une tranche "relais TVA Parcoval" d'un montant de 3,1 M€ destinée à assurer un relais de financement de TVA relatives aux opérations de construction,
  - b) un crédit complémentaire d'un montant de 0,9 M€ destiné à financer l'acquisition de l'opération située à Herblay ;
  - c) un crédit complémentaire d'un montant de 1,4 M€ destiné à financer l'acquisition du terrain situé au Bourget;
  - d) un crédit complémentaire "Nouvelle tranche Capex" d'un montant de 15 M€, destiné au financement de la réalisation de travaux sur les immeubles dont Locafimo est propriétaire;
- 2) Le 20 avril 2007, Locafimo a conclu un avenant n° 1, d'un montant de 8,7 M€, au contrat susvisé, afin de financer le contrat de promotion immobilière de l'immeuble devant être construit sur le terrain du Bourget.

Le montant non tiré de la ligne de financement engagée (370,4 M€) par Locafimo au titre du contrat de prêt en date du 1er juin 2001, s'élève au 31 décembre 2007 à 51,2 M€.

Par ailleurs, et dans le cadre de la vente de quatre immeubles intervenue le 13 décembre 2007, Locafimo a affecté le 19 décembre 2007 la somme de 9,4 M€ en gage espèces, à titre de sûreté et garantie du respect de ses engagements à l'égard de la banque au titre des prêts qu'elle a consentis.

### 2.1.2.2 Structure de l'endettement au 31 décembre 2007

La structure de financement de la Société de la Tour Eiffel a été modifiée par les opérations de financement décrites ci-dessus.

La dette globale brute au 31 décembre 2007 s'élève à 628,2 M€, contre 481,7 M€ au 31 décembre 2006.

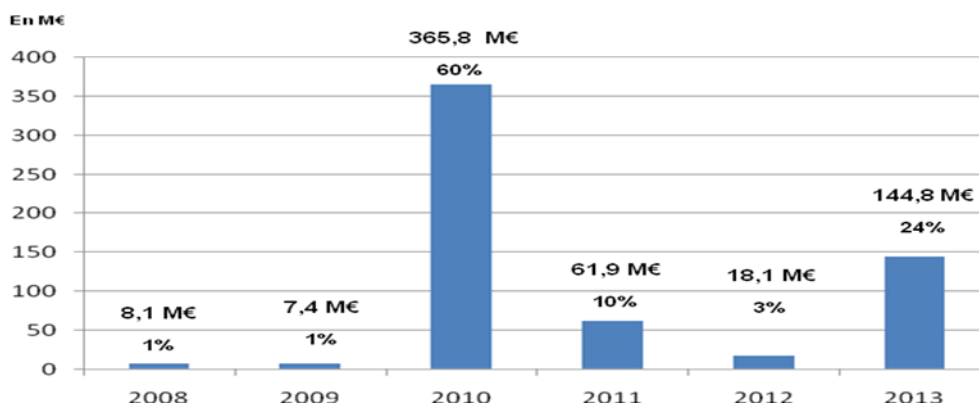
Le montant de la dette nette qui s'obtient en déduisant de la dette globale, les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces au sein des établissements bancaires finançant les nouveaux actifs immobiliers en cours de construction, la liquidité placée et les disponibilités issues des filiales du groupe de la Société, s'élève à 589,7 M€ à fin 2007 contre 450,8 M€ à fin 2006.

En M€	31/12/2006	31/12/2007
Dette brute globale	481.7	628.2
Trésorerie placée	-8.8	-19.3
Liquidité	-14.2	-7.7
Immobilisations financières (gage espèces)	-7.9	-11.5
<b>Dette nette</b>	<b>450.8</b>	<b>589.7</b>

Ainsi, avec les ressources financières mises en place cette année principalement sous forme de crédits hypothécaires, le niveau d'endettement au 31 décembre 2007 représente 54 % d'un patrimoine dont la valeur est de 1 083M€.

#### Dette par maturité

L'endettement de la Société de la Tour Eiffel au 31/12/07 est représenté par maturité :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la société ressort à 4 années au 31 décembre 2007.

#### Coût moyen de la dette :

Le taux de refinancement moyen du Groupe ressort à 5,0 % en 2007 (4 % en 2006). Cette évolution du coût moyen de la dette s'explique par la hausse significative des taux d'intérêt entre le 1er janvier et le 31 décembre 2007 de près de 100 PB, appliquée à des financements bancaires récemment mis en place.

### 2.1.2.3 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'intérêts ; il porte sur les emprunts collectés 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'opération 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. A 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 renommée internationale.

#### Mesure de risque de taux :

Au 31/12/2007, la dette bancaire ressort à 606,1 M€ ; elle est constituée de 521,8 M€ de dettes émises à taux variables et 84,4 M€ à taux fixe. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 318,8 M€, soit 51 % de la dette globale. Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 280,7 M€ par des instruments de CAP. Ainsi au 31/12/07 la dette est globalement couverte à hauteur de 99%.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2008, au-delà des 4,68 % du taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2007, générerait 0,8 M€ de frais financiers supplémentaires et aurait un impact négatif sur le résultat net récurrent du même montant.

#### 2.1.2.4 Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2005	2006	2007
Fond propres consolidés (M€)	305	410,8	471,6
Dette financière nette (M€)	284,9	450,8	589,7
Dette financière nette /Fonds propres consolidés	93 %	110%	125%
Dette nette /Total portefeuille (Loan To Value)	43,6 %	52 %	54%

Ratios de financement	2005	2006	2007
Coût moyen de la dette	3,67 %	4 %	5%
Emprunt à taux fixe ou capé	83 %	82%	99%
Maturité de la dette	4,5 ans	4,8 ans	4 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE *	3	2,7	1,9

\*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 en 2006 et 2007 traduisent une utilisation optimale de l'effet de levier, associée aux forts rendements des actifs immobiliers financés.

### 2.1.3 Expertise du patrimoine et ANR

#### 2.1.3.1 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 2007 par l'un ou l'autre des experts indépendants suivants : Atisreal Expertise, Savills Expertises, CB Richard Ellis, Drivers Jonas et Cushman et Wakefield.

Le patrimoine du groupe s'établit à 1 082,8 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 007,9 M€ d'immeubles de placement et 74,9 M€ d'immobilisations corporelles regroupant les immeubles en construction pour leur valeur de prix de revient selon leurs états d'avancement au 31 décembre 2007.

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.

#### **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 ou 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.

#### 2.1.3.2 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 le calcul de l'actif net réévalué, ont été ajoutées, pour la première fois en 2007, 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.

L'Actif Net Réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du 31 décembre 2007, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles (valeur d'entreprise au 31 décembre 2006 d'Awon Asset Management évaluée par Deloitte et reprise au 31 décembre 2007 en l'absence d'indice de pertes de valeur) et des plus-values latentes sur immeubles en cours de construction.

### **Actif net réévalué hors droits**

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits. Les droits de mutation sont estimés 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.

L'actif net réévalué hors droits s'établit à 101,8 €/action au 31 décembre 2007 contre 83,5 €/action au 31 décembre 2006, soit une progression globale de près de 22 % et une progression à méthode comparable de plus de 17 %.

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

Le total du bilan de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007 s'établit à 380,3 M€ contre 365,1 M€ au 31 décembre 2006.

### A l'actif :

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, de l'immeuble de Vélizy acquis en fin d'année 2006 (valeur nette comptable au 31 décembre 2007 de 8,46 M€) et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales et créances rattachées. La diminution des participations (267,3 M€ à 260,5 M€) est essentiellement due à la réduction de capital de la SCI Malakoff Valette à hauteur de 6,5 M€ intervenue le 14 février 2007 et à celle des titres de la SCI SODEPROM suite à un ajustement des frais d'acquisition.

A l'inverse, les créances attachées à des participations, représentant des financements stables assurés par la société mère à ses filiales, ont augmenté en 2007 de 11,4 M€, à 80,8 M€.

La hausse de l'actif circulant entre 2006 et 2007 (19,9 à 28,9 M€) provient surtout de celle des créances d'exploitation de 2 M€ et, des valeurs mobilières de placement représentant les actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité mis en place le 28 juin 2007 (8M€ net au 31/12/07).

### Au passif :

Les capitaux propres augmentent de 310,5 M€ au 31 décembre 2006 à 313,8 M€ à fin 2007, sous l'effet conjugué, d'une part à la hausse, de l'affectation du résultat 2006 en réserve légale et report à nouveau (4,5 M€) et, d'autre part à la baisse, du résultat social net de l'acompte sur résultat distribué en cours d'année (-1,3 M€).

L'augmentation globale des dettes, de 54,7 M€ au 31 décembre 2006 à 66,5 M€ à fin 2007, traduit notamment celle des dettes financières (dont +2,81 M€ de dettes intra-groupe et de 9,4 M€ de tirages en 2007 de la ligne de crédit corporate), et d'autre part, la baisse des dettes d'exploitation de 0,4 M€.

### Au compte de résultat :

Les produits d'exploitation (6,0 M€ en 2007 contre 5,6M€ en 2006) représentent principalement en 2007 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. 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.

Le résultat d'exploitation ressort à -3,0 M€ en 2007 contre -2,0 M€ en 2006.

Le résultat financier, qui s'élève à 34,9 M€ en 2007 contre 38,7 M€ en 2006, 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 intra-groupe et financement bancaire corporate, ainsi que d'une provision pour dépréciation des titres auto-détenues.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'un résultat exceptionnel non significatif et d'un impôt de 0,3 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 31.64 M€ en 2007 contre 36,4 M€ en 2006.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article 148 du décret du 23 mars 1967.

#### 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 2007.

Nous avons également présenté ci-dessus les prises de participations réalisées en 2007.

Au 31 décembre 2007, le périmètre de consolidation du groupe formé par la Société de la Tour Eiffel comprenait 30 sociétés : 28 sociétés sont contrôlées à 100 % selon liste figurant à l'annexe des comptes consolidés, une société est détenue à 90 %. Parmi les 29 filiales, 28 sont des sociétés propriétaires d'immeubles, et l'une d'elle est une société 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



Le conseil est composé pour un tiers d'administrateurs indépendants, en conformité avec la recommandation du rapport Bouton sur le gouvernement d'entreprise (2002). 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 3.3 ci-dessous.

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 €. La Société répartit le coût entre elle-même et ses filiales.

Le conseil d'administration comporte deux administrateurs indépendants sur un total de cinq administrateurs. Les administrateurs indépendants n'ont aucun lien de dépendance avec la Société, dont ils ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte en dehors des jetons de présence mentionnés au paragraphe 3.3 ci-dessous.

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.

### **3.3 Mandats exercés par les dirigeants en 2007**

#### **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

#### **Date 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 2007**

Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

#### **Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la société au 31 décembre 2007**

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

Gérant, Bluebird Holding SARL

Gérant, Bluebird Investissements SARL

Gérant, SNC Albion

Administrateur, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

"Director", Eiffel Holding Limited

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

Administrateur délégué, Albion Development SA  
 Gérant, SNC Cergy La Bastide  
 Gérant, SNC Manufacture Colbert  
 Administrateur, Awon Asset Management  
 Administrateur, Awon Investissements  
 Président, Awon Participations - SNTP  
 Président, SA Les Platières  
 Président, CER  
 Président, Financière CER  
 Gérant, Promart SARL  
 Gérant, SARL 35/37 Avenue George V  
 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

**Date 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 2007**

Président de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel  
 Président, SAS Locafimo  
 Président, SAS Parcoval  
 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'Etudes et de Promotion Sodeprom

**Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la société au 31 décembre 2007**

Directeur général, Osiris Gestion de Entidades S.L.  
 Administrateur, ORIE  
 Gérant, SNC Awon Participations – SNTP  
 Gérant, SNC Foncière Eiffel Développement  
 Gérant, SNC Albion  
 Gérant, SC Layla

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

Président, ORIE  
 Gérant, SNC Awon Asset Management  
 Gérant, SNC Cergy La Bastide  
 Gérant, SNC Manufacture Colbert  
 Administrateur, SA Les Platières  
 Administrateur CER  
 Administrateur, Financière CER  
 Directeur Général, Awon Conseil  
 Président, Awon Investissements  
 Gérant, Awon Group  
 Gérant, SCI 29 Rue de Monceau  
 Gérant, SCI Boulevard de Sébastopol  
 Gérant Promart SARL  
 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**

**Année d'échéance du mandat : 2008**

**Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la société au 31 décembre 2007**

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**

Administrateur, ADLPartner Italia.  
 Président du Conseil de Surveillance, Data Profile  
 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**

**Année d'échéance du mandat : 2008**

**Autres mandats et fonctions exercées au sein du groupe Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2007**

Administrateur de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel

**Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la société au 31 décembre 2007**

Administrateur, Société Greco.  
 Membre du Conseil de Surveillance, Editions 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.

**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

**Date 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 2007**

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 n'a pas jugé utile de constituer des comités spécialisés jusqu'à présent, eu égard à la taille de la Société et au nombre d'administrateurs le composant.

**3.5 Rémunérations et avantages en nature****Monsieur Mark Inch :****Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :**

- |  |               |
|--|---------------|
| - Rémunération des fonctions de président -directeur général : | 120.000 euros |
| - Jetons de présence   | 20.000 euros  |

**Options de souscription ou d'achat d'actions**

Le conseil d'administration a attribué à Monsieur Mark Inch :

- le 29 mars 2007, 6.540 options de souscription d'actions,
- le 16 octobre 2007, 6.488 options d'achat actions.

Monsieur Mark Inch a la faculté de lever ces options à compter de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit respectivement avant le 29 mars 2012 et avant le 16 octobre 2012. Au 31 décembre 2007, ces options n'avaient pas été levées. En tant que dirigeant, Monsieur Mark Inch est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

### **Actions gratuites**

Le conseil d'administration a attribué à Monsieur Mark Inch :

- le 12 février 2007, 500 actions gratuites,
- le 16 octobre 2007, 3.000 actions gratuites, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006.

Monsieur Mark Inch est tenu en tant que dirigeant de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites susvisées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

### **Conventions réglementées entre la Société et Bluebird Investissements**

Il est rappelé que 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 services et perçoit à ce titre des rémunérations. Cette convention est mentionnée dans les conventions réglementées dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice, soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

### **Monsieur Robert Guy Waterland**

#### **Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :**

- Rémunération des fonctions de directeur général délégué	100.000 euros
- Rémunération au titre du contrat de travail en qualité de Directeur de l'Immobilier	500.000 euros
- Jetons de présence	20.000 euros
- Rémunération susceptible d'être due, en cas de départ : une année de salaire, prime éventuelle incluse	
- Préavis de deux ans en cas de licenciement	
- Avantages en nature	16.592 euros

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 12 février 2008, a soumis l'attribution de l'indemnité de préavis et de licenciement excédant celle prévue par la convention collective, 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 1<sup>er</sup> janvier 2007,
- et augmentation annuelle moyenne du dividende d'au moins 5 %, depuis l'année 2007.

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

Le conseil d'administration a attribué à Monsieur Robert Waterland :

- le 29 mars 2007, 6.540 options de souscription d'actions,
- le 16 octobre 2007, 6.488 options d'achat actions.

Monsieur Robert Waterland a la faculté de lever ces options à compter de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit respectivement avant le 29 mars 2012 et avant le 16 octobre 2012. Au 31 décembre 2007, ces options n'avaient pas été levées. En tant que dirigeant, Monsieur Robert Waterland est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

### **Actions gratuites**

Le conseil d'administration a attribué à Monsieur Robert Waterland :

- le 12 février 2007, 500 actions gratuites,
- le 16 octobre 2007, 3.000 actions gratuites, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006.

Monsieur Robert Waterland est tenu en tant que dirigeant, de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites susvisées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

### **Monsieur Michel Gauthier**

#### **Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :**

- Jetons de présence : 20.000 euros

### **Claude Marin**

#### **Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :**

- Jetons de présence : 20.000 euros

### **Jérôme Descamps**

#### **Rémunérations, indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus, versés au titre de l'exercice 2007 :**

- Jetons de présence 20.000 euros
- Rémunération versée par Awon Asset Management, société contrôlée, 205.000 euros  
au titre de Directeur Financier (dont 150.000 € fixe et 55.000 € variable)

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

Le conseil d'administration a attribué à Monsieur Jérôme Descamps :

- le 29 mars 2007, 4.360 options de souscription d'actions, que Monsieur Jérôme Descamps a la faculté de lever par tranche de 25 % par an au maximum à compter du premier anniversaire de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit avant le 29 mars 2012,
- le 16 octobre 2007, 6.488 options d'achat actions, que Monsieur Jérôme Descamps a la faculté de lever à compter de leur attribution et dans un délai de cinq ans, soit respectivement avant le 16 octobre 2012.

Au 31 décembre 2007, ces options n'avaient pas été levées. En tant que dirigeant, Monsieur Jérôme Descamps est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

### **Actions gratuites**

Le conseil d'administration a attribué à Monsieur Jérôme Descamps :

- le 12 février 2007, 100 actions gratuites,
- le 16 octobre 2007, 800 actions gratuites, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006.

Monsieur Jérôme Descamps est tenu en tant que dirigeant, de conserver au nominatif le tiers des actions gratuites susvisées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

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

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

Depuis le 1er janvier 2008, la Société de la Tour Eiffel s'est portée acquéreur de deux biens immobiliers :

- le 14 janvier, une opération d'entrepôts et bureaux en sale and lease-back à Amiens (Somme) située dans une zone commerciale présentant un intéressant potentiel de développement,
- le 16 janvier 2008, un immeuble de bureaux et activité à Saint Cloud (Hauts de Seine), offrant des opportunités de redéveloppement et de valorisation intéressantes ;

Ces deux opérations ont été financées par une nouvelle banque, à hauteur respectivement de 75% pour l'immeuble d'Amiens et 80% pour celui de Saint-Cloud.

Une promesse de VEFA a été signée le 15 janvier 2008 pour la construction de deux bâtiments à Chartres dans un parc d'affaires bénéficiant d'une bonne localisation.

Enfin, la société s'apprête à acquérir, par le biais d'une cession de parts qui devrait être signée début 2008, un terrain situé Parc de la Duranne à Aix en Provence, en vue de la construction d'un immeuble pré-loué de 2.750m<sup>2</sup>.

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 2007.

### **4.2 Perspectives**

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2007, sera au minimum de 75 M€ en 2008, 83 M€ en 2009, 90 M€ en 2010 et 93 M€ en 2011 (avant cessions potentielles).

En 2008, la Société de la Tour Eiffel va poursuivre sa stratégie prudente d'investissement sélectif dans les immeubles neufs, selon les conditions du marché de l'immobilier et de financement. En effet, la demande locative continue de s'orienter vers des bureaux modernes mixant préservation de l'environnement, flexibilité dans l'aménagement de l'espace de travail et amélioration du cadre de vie dans l'entreprise.

En ce qui concerne son patrimoine existant, la Société de la Tour Eiffel poursuivra aussi en 2008 la valorisation de ses actifs ; en particulier sur Locafimo, elle estime pouvoir encore optimiser le niveau locatif des parcs d'affaires, concrétiser les synergies entre les parcs acquis en 2007 au travers de Parcoval et ceux détenus par Locafimo.

En consolidant sa position sur le marché des parcs d'affaires, la Société va pouvoir créer des synergies entre ses différents parcs, ce qui devrait se traduire par une réduction des coûts de fonctionnement, une optimisation des ressources locatives, le regroupement sous la marque « Parc Eiffel » de l'ensemble des parcs d'affaires.

Les études de valorisation des réserves foncières réalisées en 2007 vont être développées en 2008, voire finalisées pour certains sites ; le redéveloppement du site Massy Ampère devrait être lancé, dans sa première phase, par la construction dès mars 2008, d'un immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> qui devrait être pré-loué à Alstom pour 9 ans ferme. De même, pour les parcs d'affaires, cette dynamique patrimoniale va être poursuivie dans le développement potentiel des réserves foncières en fonction de la demande. Ce type de développement assure une croissance organique significative, la foncière produisant elle-même ses propres immeubles avec des taux de rendement attendus entre 8 et 10%.

Les actions de commercialisation des immeubles en cours de construction vont permettre d'accroître le potentiel de croissance locative dans un marché bien orienté et de réduire les risques locatifs du stock existant dans le cadre de baux fermes et sécurisés, dégageant ainsi de nouvelles capacités de développement d'immeubles neufs.

La société compte procéder en 2008 à de nouveaux arbitrages ciblés de son patrimoine, en fonction des conditions de marché.

En ce qui concerne les projets d'investissements, la Société de la Tour Eiffel compte toujours poursuivre son développement, en maintenant ses objectifs de rendement et en respectant ses critères d'investissement (rendements attractifs, revenus sécurisés et identifiables, bureaux et activités en Ile de France et Régions, accent mis sur le développement durable des nouveaux immeubles).

L'objectif maintenu est d'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 RISQUE**

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 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 2007.

#### **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 macro-économiques 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'investissements et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique, celui des taux d'intérêts 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 pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution négative.

### **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 forte concurrence dans le cadre de son activité d'investissement et dans celui de son activité locative.

Le Groupe se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont certains disposent d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important que les siens et d'une capacité de promotion propre. 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 promotion de taille significative en propre permettent aux plus grands intervenants du marché de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité 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.

Plus particulièrement, et en raison notamment d'une pression concurrentielle plus importante, l'accroissement des prix d'acquisitions des actifs immobiliers susceptibles d'intéresser le Groupe dans le cadre de son développement pourrait conduire le Groupe à renoncer à acquérir ces actifs dans la mesure où la rentabilité locative de ces derniers ne répondrait pas à ses attentes et objectifs, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à cette concurrence multiple, le Groupe pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, 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 serait 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. La maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement du Groupe, ainsi que l'intensification de la concurrence, peuvent donc avoir des conséquences importantes sur son activité future et ses perspectives de croissance.

## **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'irrégularités 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 redistribuer 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 gravement 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 revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie. 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 %.

La Loi de Finances rectificative pour 2006 a introduit, à compter du 1er 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. A défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause. Les SIIC existantes ont jusqu'au 31 décembre 2008 pour se conformer à cette obligation.

Notre société est, à ce jour, en règle avec cette nouvelle disposition. 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 devront acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des dividendes distribués à compter du 1er juillet 2007 à des actionnaires autres que des personnes physiques détenant 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.

### **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 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 3 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 impact significatif 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 2007, la dépendance du Groupe à l'égard de ses clients était la suivante :

N°	LOCATAIRES	IMMEUBLES	% total des loyers 2007
1	La Poste	13 immeubles + immeuble Millénaire Locafimo + immeuble Cadéra Sud + Parc des Tanneries à Strasbourg	16%
2	Areva	Massy Campus + Montpellier + Velizy	7%
3	Alstom	Massy + Nancy + parc du Perray+parc des Tanneries	6%
4	C&S Communication	Le Plessis Robinson	5%
5	Air Liquide	Champigny + Parc du Perray	4%
6	NXP	Caen	4%
7	Ministère de l'intérieur	Asnières Quai Dervaux	3%
8	Medica	4 Résidences Médicalisées	3%
9	Gefco	Sochaux	2%
10	Atos	Aubervilliers	2%
11	SFR	Massy Campus	2%
12	DRASS DDASS Conseil Général de Seine	PC Millénaire Parcoval	2%
13	Saint Denis	Bobigny	2%
14	Schneider	Grenoble Polytec + parc du golf (2 baux)+ Viséo	1%
15	Colt	Malakoff + Aubervilliers	1%
16	Divers	Divers (<1% par locataires)	40%
TOTAL			100%

### **Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'Etat 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.

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

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances, placé auprès de sociétés d'assurances 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'indemnisations 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'assurances "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'assurances. Une grande partie des primes d'assurances est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement. Le Groupe bénéficie de l'expertise des équipes d'Awon Asset management spécialisées en matière d'assurance du patrimoine immobilier.

### 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

#### 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 €

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

## 5.2 Actionnariat du Groupe

### Evolution de l'actionnariat sur l'année 2007

- Fortis Investment Management France a déclaré le 5 janvier 2007 avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 23 décembre 2005.
- Nomura Asset Management Co. Ltd a déclaré le 19 mars 2007 avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 8 septembre 2005.
- Après avoir déclaré avoir franchi en hausse le 16 mai 2007 le seuil de 10 % du capital et des droits de vote, Colonial First State Investments Ltd a déclaré l'avoir franchi en baisse le 12 juin 2007, puis le 21 août 2007 avoir franchi en baisse le seuil de 5 %.
- DLIBJ Asset Management Co. Ltd a déclaré le 17 juillet 2007 avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote au 6 février 2006.
- A 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 Eiffel Holding Ltd a déclaré le 26 décembre 2007 avoir franchi le 20 décembre 2007 en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote détenus directement et indirectement.

### Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2007

A la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuil enregistrées auprès de l'AMF, la répartition du capital ressortait au 31 décembre 2007 comme suit :

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

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

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.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

A la connaissance de la Société, au cours des exercices 2005, 2006 et 2007 :

- La société ING Clarion Global Real Estate Income Fund a déclaré le 17 mai 2005 avoir franchi en hausse le 18 mars 2005 le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société et détenir 6,53 % du capital et de droit de vote de la société.
- La société Asset Value Investors Ltd, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse le 12 août 2005 les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel par suite d'une cession d'actions et détenir 4,96 % du capital et 4,82 % des droits de vote de cette Société.
- 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. A 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.
- A 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 et détenir au 4 janvier 2007 pour le compte de clients, 6,5 % du capital et des droits de vote. Par courrier du 9 février 2007, la société Fortis Investment Management France 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 78.006 actions, soit 1,5 % du capital) pour toute assemblée qui se tiendra jusqu'au 4 janvier 2009.



- 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.

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

dividendes sur 5 ans

Exercice	Dividende	Avoir fiscal	Nombre d'actions	Nominal
2001	€ 0,60	€ 0,30	91.800	€ 4,00
2002	Zéro	Zéro	91.800	€ 4,00
2003	Zéro	Zéro	321.300	€ 48,00
2004	€ 1,57	Zéro	2.538.270	€ 48,00
2005	€ 2 (acompte)	Zéro	2.538.270	€ 48,00
2005	€ 0,85	Zéro	5.076.540	€ 48,00
2006	€ 1,15 (acompte)	Zéro	5.190.253	€ 48,00
2006	€ 2,5 (acompte)	Zéro	5.190.253	€ 48,00
2006	€ 2,5	Zéro	5.192.933	€ 48,00
2007	€ 3 (acompte)	Zéro	5.192.933	€ 48,00

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 distribués 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 5 ans au profit de l'Etat 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

Sur autorisation de l'assemblée générale mixte du 29 mars 2007 d'acquérir des actions de la Société dans la limite de 10 % du capital, à un prix maximum d'achat fixé à 175 € et pour une durée maximum de 18 mois à compter du jour de l'assemblée, le conseil d'administration du 28 juin 2007 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat d'actions aux conditions prévues par l'assemblée générale, et a donné tous pouvoirs au président-directeur général ainsi qu'aux directeurs généraux délégués aux fins de diffuser ce programme et le mettre en œuvre.

L'objet de ce programme, mis en place le 28 juin 2007, 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, est, à la date du communiqué, de 519.025 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Elle a par ailleurs conclu le même jour avec la même société un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 M€, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

### 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 2007 sont indiquées au paragraphe 3.5 ci-dessus.

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

<b>INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION</b>			
<b>Date d'assemblée : 12 mai 2005</b>	<b>Plan n° 1</b>	<b>Plan n° 2</b>	<b>Plan n° 3</b>
<u>Date du conseil d'administration :</u>	26.12.05	22.03.06	17.05.06
<u>Nombre total d'actions pouvant être souscrites par :</u>	111.530	28.516	10.750
<u>. les mandataires sociaux</u>	106.530	26.016	0
<u>. dix premiers attributaires salariés</u>	NS*	NS*	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 levés 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

\* La Société n'a qu'un salarié qui est par ailleurs mandataire social.

<b>INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION</b>		
<b>Date d'assemblée : 17 mai 2006</b>	<b>Plan n° 4</b>	<b>Plan n° 5</b>
<u>Date du conseil d'administration :</u>	14.09.06	29.03.07
<u>Nombre total d'actions pouvant être souscrites par :</u>	132.400	23.300
<u>. les mandataires sociaux</u>	107.500	17.440
<u>. dix premiers attributaires salariés</u>	22.000	5.860
<u>Date d'expiration</u>	14.09.2011	29.03.2012
<u>Prix de souscription</u>	100,04 €	124,48 €
<u>Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2007</u>	0	0
<u>Options de souscription d'actions annulées durant l'exercice</u>	0	0
<u>Options de souscription d'actions restantes</u>	132.400	23.300

<b>INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION</b>	
<b>Date d'assemblée : 29 mars 2007</b>	<b>Plan n° 7</b>
<u>Date du conseil d'administration :</u>	16.10.07
<u>Nombre total d'actions pouvant être souscrites par :</u>	
<u>. les mandataires sociaux</u>	25.951
<u>. dix premiers attributaires salariés</u>	-
<u>Date d'expiration</u>	16.10.2012
<u>Prix de souscription</u>	115,34 €
<u>Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2007</u>	0
<u>Options de souscription d'actions annulées durant l'exercice</u>	0
<u>Options de souscription d'actions restantes</u>	1 % du capital

#### 5.4.3 Opérations réalisées par les dirigeants

##### opérations de l'exercice 2006 déclarées en 2007 :

- 4 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Robert Waterland, Directeur Général Délégué, de 818 actions à un prix unitaire de 121 €,
- 5 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Robert Waterland, Directeur Général Délégué, de 623 actions à un prix unitaire de 120,83 €,
- 6 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Robert Waterland, Directeur Général Délégué, de 700 actions à un prix unitaire de 121 €,
- 8 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Robert Waterland, Directeur Général Délégué, de 2.144 actions à un prix unitaire de 121 €,
- 20 décembre 2006 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Robert Waterland, Directeur Général Délégué, de 715 actions à un prix unitaire de 121 €,

##### opérations de l'exercice 2007 :

- 10 mai 2007 : acquisition par Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, de 14 actions à un prix unitaire de 118,22 €,
- 10 mai 2007 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, de 114 actions à un prix unitaire de 118,18 €
- 11 mai 2007 : acquisition par Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 45 actions à un prix unitaire de 118,47 €,

- 11 mai 2007 : acquisition par une personne liée à Monsieur Robert Waterland, Directeur général délégué, de 66 actions à un prix unitaire de 118 €,
- 20 décembre 2007 : cession par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué, de 518.843 actions à un prix unitaire de 91,35 €,
- 20 décembre 2007 : acquisition par une personne liée à Monsieur Mark Inch, Président Directeur général, et Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué, de 518.843 actions à un prix unitaire de 91,35 €.

## **5.5 Eléments 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 services signé avec Awon Asset Management le 26 avril 2004, modifié à compter du 1er janvier 2007, d'une durée de 5 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 services signé avec Bluebird Investissements le 17 janvier 2007 à effet du 1er janvier 2007 pour une durée indéterminée prévoit un préavis de trois ans en cas de résiliation,
- les contrats d'emprunts bancaires comportent des clauses résolutoires en cas de changement de contrôle,
- le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland prévoit un préavis en cas de licenciement de vingt-quatre mois et une indemnité de licenciement de douze mois,
- 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 €. La même Assemblée Générale a également 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 175 €.

## **6 - INFORMATIONS SOCIALES ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **6.1 Organisation sociale**

Au 31 décembre 2007, 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 2007, l'effectif du groupe s'élève à 24 salariés. Il s'élevait également à 24 au 31 décembre 2006, et au 31 décembre 2005, à un salarié. Le personnel est composé de 15 femmes et de 9 hommes, 16 cadres et 8 non-cadres. En 2007, 6 personnes ont été embauchées, 5 ne font plus partie du groupe. Les dépenses réalisées en 2007 au titre de la formation professionnelle s'élèvent à 22.900 €.

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 Création d'une fondation d'entreprise

Fin 2006, ont été déposés les statuts de 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, elle 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...

“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 1er 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.

## 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., qui se veut 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 - PRESENTATION DES RESOLUTIONS

Nous vous présentons dans la présente partie de ce rapport 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 2007 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 31.576.159 euros.

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

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice de	31.576.159 euros
auquel s'ajoute le montant des postes report à nouveau	2.702.069 euros
auquel est soustraite la régularisation tel que précisé dans la suite de la résolution	-6.700 euros
	-----
formant un total de	34.271.528 euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1.578.808 euros
	-----
laissant un résultat distribuable de	32.692.720 euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de	15.454.962 euros
soit 3 euros par action, décidé par le Conseil d'Administration du 26 Juillet 2007,	
de sorte qu'il reste un solde de bénéfice distribuable de	17.237.758 euros
- à la distribution du solde du dividende, soit	* 15.579.009 euros
soit 3 euros par action,	
- le solde de	* 1.658.749 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 :

- les actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende, en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneront droit à un dividende de 3 euros par action qui sera prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à Nouveau.
- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société viendrait à détenir certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions serait affecté au compte Report à nouveau.

Eu égard à l'émission de 2.680 actions nouvelles, consécutivement à l'exercice d'options de souscription entre la date de l'assemblée générale du 29 Mars 2007 et la date de mise en paiement du dividende, sur un nombre total d'actions nouvelles émises en 2007 de 2.750, le montant du dividende payé le 5 avril 2007 dépasse le montant du dividende décidé par l'Assemblée Générale du 29 Mars 2007 dans sa deuxième résolution ; il convient de ratifier la décision du Conseil d'Administration du 12 Février 2008 qui a imputé l'excédent de 6.700 euros sur le poste Report à Nouveau.

Le dividende sera payable douze jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2008 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 % sur les sommes distribuées et payées en 2008 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 2004	Exercice 2005	Exercice 2006
Nombre d'actions	2.538.270	5.076.540	5.190.253
Dividende net par action	1,57 euro (1)	2,85 euros (2)	6,15 euros (3)

- (1) montant éligible à l'abattement de 50 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.
- (2) 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.
- (3) 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.

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

Nous vous proposons d'approuver les comptes consolidés au 31 décembre 2007.

### **QUATRIEME RESOLUTION - REMUNERATION DIFFEREE DE MONSIEUR ROBERT WATERLAND AU TITRE DE LA CESSATION DE SON CONTRAT DE TRAVAIL**

Nous soumettons à votre approbation la convention prévoyant de subordonner à des conditions de performance la rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail, laquelle a été autorisée par le Conseil d'Administration en date du 12 Février 2008.

### **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.



Les conventions nouvelles conclues au cours de l'exercice 2007 et en début d'exercice 2008, telles qu'elles sont présentées dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes, portent sur :

- la cession de droits et obligations liés à des dépôts de marques à la société Fanar Investments Holding,
- l'avenant signé le 17 octobre 2007 au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 (contrat cadre d'asset management),
- la convention de rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail,
- l'avenant n° 1 au contrat d'application du 7 avril 2005 de la SCI du 153 avenue Jean Jaurès, signé le 24 janvier 2007,
- le nouveau contrat d'application de la SCI du 153 avenue Jean Jaurès signé le 24 janvier 2007,
- le contrat d'application de la SCI Malakoff Valette signé le 14 février 2007.

Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales, qui en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Administrateurs et aux Commissaires aux comptes et ont été mis à la disposition des actionnaires.

#### **SIXIEME RESOLUTION - JETONS DE PRESENCE**

Nous vous proposons d'attribuer des jetons de présence à votre Conseil d'Administration pour un montant global de 140.000 euros.

#### **SEPTIEME A DIXIEME RESOLUTIONS - SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS**

Les mandats d'administrateurs de Monsieur Michel Gauthier et de Monsieur Claude Marin arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Nous vous proposons de nommer Monsieur Marc Allez en qualité de nouvel administrateur pour une période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Enfin, nous vous proposons de ratifier la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 12 février 2008, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Philippe Prouillac, en remplacement de Monsieur Alain Dinin, démissionnaire.

#### **ONZIEME 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 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.

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 150 euros hors frais par action.

## 7.2 Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

### **DOUZIEME RESOLUTION - MODIFICATIONS DES STATUTS CORRESPONDANT AUX RECENTES DISPOSITIONS FISCALES**

Afin de tenir compte des dispositions fiscales introduites par l'article 208 C II ter du Code général des impôts, qui institue un prélèvement de 20% du montant des dividendes distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividende d'une SIIC, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent chez cet actionnaire, nous vous proposons de modifier :

- l'article 8 des statuts afin d'obliger l'actionnaire concerné par les dispositions ci-dessus à inscrire ses actions au nominatif sous peine de voir ses droits de vote plafonnés au 10ème du nombre d'actions qu'il détient,
- l'article 33 des statuts afin de mettre à la charge de l'actionnaire se trouvant dans la situation ci-dessus décrite le montant du prélèvement dû par la société en raison de la situation de cet actionnaire.

### **TREIZIEME RESOLUTION - MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC LES RECENTES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

Afin d'harmoniser nos statuts avec les nouvelles dispositions issues, notamment, du décret du 11 Décembre 2006, modifiant le décret du 23 Mars 1967 sur les sociétés commerciales (désormais codifié dans le Code de commerce), nous vous proposons de modifier :

- l'article 14 concernant la participation aux séances du Conseil d'Administration grâce à des moyens de télécommunication afin de préciser que ces moyens doivent transmettre au moins la voix des participants de façon simultanée et continue,
- l'article 23 concernant l'accès aux assemblées et l'inscription en comptes des actions afin de tenir compte de la modification des règles d'enregistrement comptable des actions,
- l'article 24 concernant la convocation des actionnaires aux assemblées générales afin de tenir compte principalement des nouvelles règles en matière de délais de convocation.

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

### - Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions

#### **RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 27 MARS 2008 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 2007.

#### **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**

1-1 Le 29 mars 2007, usant de l'autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2006 dans sa 17ème résolution, le conseil d'administration a attribué les options de souscription d'actions suivantes :

- Nombre : 23.300 options de souscription d'actions
- Date d'échéance : 29 mars 2012
- Prix de souscription : 124,48 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune option de souscription d'actions n'a été exercée par les mandataires sociaux.

1-2 Le 16 octobre 2007, usant de l'autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007 dans sa 17ème résolution, le conseil d'administration a attribué les options d'achat d'actions suivantes :

- Nombre : 25.951 options d'achat d'actions
- Date d'échéance : 16 octobre 2012
- Prix de souscription : 115,34 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune option d'achat d'actions n'a été exercée par les mandataires sociaux.

#### **2 - Informations concernant les options consenties aux mandataires sociaux de la Société**

Nous vous communiquons les informations individuelles et nominatives relatives aux options de souscriptions 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 :

29/03/07	6.540 options de souscription d'actions	date d'échéance : 29/03/12	prix : 124,48 €
16/10/07	6.488 options d'achat d'actions	date d'échéance : 16/10/12	prix : 115,34 €

Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué :

29/03/07	6.540 options de souscription d'actions	date d'échéance : 29/03/12	prix : 124,48 €
16/10/07	6.488 options d'achat d'actions	date d'échéance : 16/10/12	prix : 115,34 €

Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué :

29/03/07	4.360 options de souscription d'actions	date d'échéance : 29/03/12	prix : 124,48 €
16/10/07	6.488 options d'achat d'actions	date d'échéance : 16/10/12	prix : 115,34 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, 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**

NEANT

**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**

NEANT

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

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

---

- **Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions**

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE  
ANNUELLE DU 27 MARS 2008 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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il convient de souligner que conformément à l'article L 225-197-4, ces attributions gratuites n'ont pas pour effet de permettre aux dirigeants de détenir plus de 10% du capital social.

1 - Le 12 février 2007, usant de l'autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2006 dans sa 18ème résolution, le conseil d'administration a attribué gratuitement 1.200 actions aux dirigeants ci-dessous :

- à Monsieur Mark, Inch, président directeur général, à concurrence de 500 actions,
- à Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué, à concurrence de 500 actions,
- à Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué, à concurrence de 100 actions,
- à Monsieur Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot, que notre Société contrôle, à concurrence de 100 actions.

L'attribution de ces actions gratuites constitue une rémunération exceptionnelle complémentaire rétribuant un accroissement significatif de la valeur de la Société et/ou des résultats dégagés en 2006, ayant permis un accroissement très sensible des dividendes versés aux actionnaires, supérieur à 20 %.

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. A 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.

2 - Le 16 octobre 2007, usant de l'autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2007 dans sa 18ème résolution, le conseil d'administration a attribué gratuitement, sous condition d'un accroissement de 20 % du dividende 2007 par action par rapport au dividende rattaché à l'exercice 2006, 7.600 actions aux dirigeants ci-dessous :

- à Monsieur Mark, Inch, président directeur général, à concurrence de 3.000 actions,
- à Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué, à concurrence de 3.000 actions,
- à Monsieur Jérôme Descamps, directeur général délégué, à concurrence de 800 actions,
- à Monsieur Frédéric Maman, gérant de la SCI Champigny Carnot, que notre Société contrôle, à concurrence de 800 actions.

Votre Conseil a également attribué gratuitement, sous la même condition, 950 actions aux salariés de la SNC Awon Asset Management, que notre Société contrôle.

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.

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. A 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.

---

- **Rapport spécial relatif aux rachats d'actions**

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE  
ANNUELLE DU 27 MARS 2008 SUR LES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS  
(ARTICLE L 225-209 DU CODE DE COMMERCE)**

Messieurs,

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 29 mars 2007, au terme de la onzième résolution, a autorisé le conseil d'administration, conformément à l'article 225-209 du Code de Commerce, 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 et procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société.

Les caractéristiques de cette autorisation sont les suivantes :

- nombre maximum d'actions pouvant être acquises : 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation,
- prix maximum d'achat : 175 euros hors frais,
- durée maximale: 18 mois à compter de l'assemblée soit jusqu'au 29 septembre 2008.

Usant de cette autorisation, le conseil d'administration a autorisé le 28 juin 2007 la mise en place d'un programme de rachat d'actions aux conditions fixées par l'assemblée générale mixte du 29 mars 2007.

L'objet de ce 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.

La société a par ailleurs conclu le même jour un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 M€, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé, et au cours de l'exercice 2007, 62.125 actions ont été achetées à un cours moyen de 101,77 €. Les frais de négociations se sont élevés à 15.806,41 €. Le nombre d'actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice est de 5.777.625 €, soit 93 € par action sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007 (valeur nominale : 48 €).

Dans le cadre du contrat de liquidité, et au cours de l'exercice 2007, 80.098 actions ont été achetées à un cours moyen de 111,202 € et 76.479 actions ont été vendues à un cours moyen de 110,625 €. Au 31 décembre 2007, 3.619 actions propres sont détenues par la Société pour un montant de 343.720 €. L'évaluation de ces actions est de 336.567 € soit 93 € par action sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007.

---



## Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

**Euros**

<b>NATURE DES INDICATIONS</b>	Exercice 2003	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	15 422 400	121 836 960	243 673 920	249 132 144	249 264 144
Nombre d'actions émises	321 300	2 538 270	5 076 540	5 190 253	5 193 003
Valeur nominale des actions	48	48	48	48	48
<b>OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires (1) .....	95 691.24	1 076 229	2 960 611	5 570 553	6 047 457
Résultat avant impôts,.....	(554 688.27)	4 402 065	9 721 606	36 535 247	31 891 065
amortissement et provisions .....	-	-	1 125	229 197	314 906
Impôts sur les bénéfices .....	-	-	-	-	-
Participation des salariés due au titre de l'exercice .....	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées ..	(418 519.62)	4 201 998	9 720 481	36 403 314	31 576 159
Résultat distribué .....	-	3 985 083.90	9 391 599	31 920 056	30 827 217
<b>RESULTATS PAR ACTIONS</b>					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (2) .	(6.00)	3.14	3.70	7.00	6.19
Résultat après impôts, amortissement et provisions (2)...	(4.53)	3.00	3.72	7.01	6.08
Dividende attribué à chaque action (net) (3).....	-	1.57	2.85	6.15	6.00
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice .....	-	-	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice (4).....	-	-	207 102	392 898	720 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (4) .....	-	-	66 628	115 762	392 751

(1) produits financiers uniquement sur l'exercice 2003

(2) le résultat par action est calculé sur la base d'un nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice

(3) dont au titre de l'exercice 2007 : 3 € d'acompte sur dividendes versés et 3 € de solde proposé

(4) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux

## - Rapport du Président sur le contrôle interne

### **Rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne 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 :

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

#### **1. 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 cinq membres. Trois administrateurs, Messieurs Mark Inch, Jérôme Descamps et Robert Waterland, sont par ailleurs dirigeants de la Société.

Les deux autres administrateurs, Messieurs Michel Gauthier et Claude Marin, n'ont aucun lien avec la Société, étant toutefois précisé qu'ils sont administrateurs depuis plus de douze ans. Ils ne perçoivent pas d'autre rémunération que les jetons de présence.

Le Conseil d'administration ne comportant que cinq membres, il n'a pas été jugé utile de constituer en son sein des comités ; l'ensemble des décisions est arrêtée collégalement.

#### **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 :

- 12 février 2007 : Arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2006, affectation du résultat, préparation et convocation de l'assemblée annuelle  
Autorisation d'une convention visée aux articles L225-38 et suivants du Code du Commerce : acquisition de la société Parcoval  
Attribution d'actions gratuites

- 29 mars 2007 : Attribution d'options de souscription d'actions  
Autorisation de cautions, avals et garanties  
Renouvellement du mandat du Président du conseil d'administration ;  
choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale  
Renouvellement du mandat du Directeur Général et de ceux des  
Directeurs Généraux Délégués
- 28 juin 2007 : Contrat de liquidité  
Programme de rachat d'actions
- 26 juillet 2007 : Arrêté des comptes consolidés et sociaux semestriels au 30 juin 2007,  
rapport d'activité  
Distribution d'un acompte sur dividendes
- 16 octobre 2007 : Démission de Monsieur Alain Dinin  
Attribution d'actions gratuites  
Attribution d'options d'achat d'actions  
Modification du règlement intérieur  
Répartition des jetons de présence  
Autorisation de conventions visées aux articles L 225-38 et suivants  
du Code de Commerce :
  - contrat de cession des droits liés aux dépôts de marques effectués par la société aux Emirats Arabes Unis à la société Fanar
  - avenant au contrat d'adhésion des filiales

### **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**

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.

## **Règlement intérieur**

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

### **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 2007 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.

## **2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

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

### **2.1 Objectifs des procédures de contrôle**

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 événement 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 événement 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**

L'exercice 2008 donnera l'occasion d'améliorer la maîtrise des risques tels qu'ils sont identifiés dans le rapport gestion du groupe.

Par ailleurs, le système d'information sera amélioré par la mise en place d'un outil intégré d'asset management qui servira de base commune au niveau des équipes d'asset management et de property management en relation avec la Direction Générale de la Société de la Tour Eiffel.

### **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, dont le mandat a été renouvelé le 29 mars 2007 pour une durée de trois ans.

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.

Le Président du Conseil d'administration

- **Projet de résolutions**

**TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 27 MARS 2008**

**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 2007, lesquels font apparaître un bénéfice de 31.576.159 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	31.576.159 euros
auquel s'ajoute le montant des postes report à nouveau	2.702.069 euros
auquel est soustraite la régularisation tel que précisé dans la suite de la résolution	-6.700 euros
	-----
formant un total de	34.271.528 euros
- à la Réserve légale, à concurrence de	1.578.808 euros
	-----
laissant un résultat distribuable de	32.692.720 euros
sur lequel il a déjà été versé un acompte sur dividende de	15.454.962 euros
soit 3 euros par action, décidé par le Conseil d'Administration du 26 Juillet 2007,	
de sorte qu'il reste un solde de bénéfice distribuable de	17.237.758 euros
- à la distribution du solde du dividende, soit	* 15.579.009 euros
soit 3 euros par action,	
- le solde de	* 1.658.749 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 :

- les actions nouvelles émises avant la date du paiement du dividende, en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions, donneront droit à un dividende de 3 euros par action qui sera prélevé, le cas échéant, sur le poste Report à Nouveau.
- au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société viendrait à détenir certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions serait affecté au compte Report à nouveau.

Le dividende sera payable douze jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution.

L'Assemblée Générale prend acte, par ailleurs, qu'en égard à l'émission de 2.680 actions nouvelles, consécutivement à l'exercice d'options de souscription entre la date de l'assemblée générale du 29 Mars 2007 et la date de mise en paiement du dividende, sur un nombre total d'actions nouvelles émises en 2007 de 2.750, le montant du dividende payé le 5 avril 2007 dépasse le montant du dividende décidé par l'Assemblée Générale du 29 Mars 2007 dans sa deuxième résolution et elle ratifie la décision du Conseil d'Administration du 12 Février 2008 qui a imputé l'excédent de 6.700 euros sur le poste Report à Nouveau.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2008 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 % sur les sommes distribuées et payées en 2008 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 2004	Exercice 2005	Exercice 2006
Nombre d'actions	2.538.270	5.076.540	5.190.253
Dividende net par action	1,57 euro (1)	2,85 euros (2)	6,15 euros (3)

(1) montant éligible à l'abattement de 50 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

(2) 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.

(3) 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.

**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 2007 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*****(Approbation de la convention 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, approuve l'avenant n° 1 au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland, autorisé par le Conseil d'Administration en date du 12 février 2008, prévoyant notamment que la rémunération différée due à Monsieur Robert Waterland au titre de la cessation de son contrat de travail, sera soumise, pour les indemnités excédant celles prévues par la convention collective, 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.

**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 140.000 euros.

**SEPTIEME RESOLUTION*****(renouvellement du mandat de Monsieur Michel Gauthier en qualité d'administrateur)***

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Michel Gauthier vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

**HUITIEME RESOLUTION*****(renouvellement du mandat de Monsieur Claude Marin en qualité d'administrateur)***

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Claude Marin vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

**NEUVIEME RESOLUTION*****(nomination de Monsieur Marc Allez en qualité d'administrateur)***

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne Monsieur Marc Allez en qualité de nouvel Administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

**DIXIEME RESOLUTION*****(ratification de la nomination de Monsieur Philippe Prouillac en qualité d'administrateur)***

L'Assemblée Générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 12 Février 2008, de Monsieur Philippe Prouillac, en qualité d'Administrateur, en remplacement de Monsieur Alain Dinin, et ce pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

**ONZIEME 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 et procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société.

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 150 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.

**II - DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE****DOUZIEME RESOLUTION*****(modification des statuts correspondant aux récentes dispositions fiscales)***

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, et afin de tenir compte des nouvelles dispositions fiscales applicables aux distributions des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, décide de modifier les articles 8 et 33 des statuts, dont la rédaction deviendra :

## ARTICLE 8

*"Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.*

*Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce («**Contrôle**»), un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un «**Actionnaire Concerné**») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il Contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, lors de l'assemblée générale des actionnaires, suivant la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.*

*Les titres nominatifs et les titres au porteur font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.*

*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 33

*"Les produits annuels de la Société, constatés par l'inventaire, déduction faite de tous les frais généraux et des charges sociales, des amortissements et prélèvements pour comptes de provision, constituent les bénéfices.*

*Sur les bénéfices annuels, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé 5 % pour constituer un fonds de réserve légale, ce prélèvement cessant d'être obligatoire lorsque ce fonds de réserve atteint une somme égale au dixième du capital social.*

*Le solde augmenté éventuellement des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable.*

*L'Assemblée Générale décide, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve.*

*Tout Actionnaire Concerné (tel que défini à l'article 8 des statuts) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le «**Prélèvement**») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un «**Actionnaire à Prélèvement**») sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou «produits réputés distribués» au sens du Code général des impôts d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.*

*Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.*

*Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes supérieur ou égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille, au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.*

*La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.*

*En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.*

*Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.*

*Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).*

*Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance."*

**TREIZIEME RESOLUTION*****(mise en harmonie des statuts avec les récentes dispositions légales et réglementaires)***

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de mettre les statuts en harmonie avec notamment les dispositions du décret du 11 décembre 2006 modifiant le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales et décide en conséquence de modifier les articles 14, 23, 24, des statuts :

- participation aux séances du Conseil d'Administration grâce à des moyens de télécommunication

**ARTICLE 14**

Le sixième alinéa est complété par la phrase suivante :

*"Ces moyens doivent transmettre au moins la voix des participants de façon simultanée et continue".*

- accès aux assemblées et inscription en comptes des actions

**ARTICLE 23**

Le texte de l'article 23 est remplacé par le texte ci-après :

*"Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une Assemblée Générale, les propriétaires d'actions doivent justifier de l'enregistrement comptable de leurs titres à leur nom, ou de l'intermédiaire inscrit pour leur compte si les actionnaires résident à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. S'agissant de titres au porteur, l'intermédiaire habilité délivrera une attestation de participation, qui constate l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité qui sera transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou de la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte s'il est non résident. Une attestation de participation est également délivrée à l'actionnaire qui souhaite participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. Si les actionnaires peuvent voter aux Assemblées par les moyens électroniques de télécommunication à condition que la Société ait aménagé un site Internet exclusivement consacré à cet effet, l'attestation peut être alors transmise à la Société par voie électronique. Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée. Il est toutefois précisé, que tout actionnaire peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions pendant la période minimale ci-dessus. Si l'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, dans les conditions prévues ci-dessus a cédé tout ou partie de ses actions avant le 3ème jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.*

*En revanche aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le 3ème jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quelque soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.*

*Tout actionnaire ayant le droit d'assister aux Assemblées Générales peut s'y faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Cette restriction ne s'applique pas aux mandataires légaux.*

*Tout actionnaire peut voter à distance, conformément à la loi.*

*Le Conseil d'administration peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à l'assemblée par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.*

*Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à la réunion de l'Assemblée Générale par les moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires participants à l'Assemblée à distance.*

- convocation des actionnaires aux assemblées générales

## **ARTICLE 24**

Le texte de l'article 24 est remplacé par le texte ci-après :

*"Avant la réunion de l'assemblée des actionnaires, un avis doit être publié dans les conditions légales. La publication de l'avis de réunion doit intervenir 35 jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale, sauf lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article 233-32 du Code de commerce où l'avis de réunion intervient dans un délai réduit à quinze jours au moins avant l'Assemblée Générale.*

*Cet avis doit contenir les indications suivantes :*

- 1°) la dénomination sociale suivie, le cas échéant, de son sigle,*
- 2°) la forme de la société,*
- 3°) le montant du capital social,*
- 4°) l'adresse du siège social,*
- 5°) l'ordre du jour de l'assemblée,*
- 6°) le texte des projets de résolutions qui seront présentés à l'assemblée par le Conseil d'Administration,*
- 7°) sauf dans les cas où la société adresse à tous ses actionnaires un formulaire de vote par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquels peuvent être obtenus ces formulaires,*
- 8°) le cas échéant, l'existence et l'adresse du site mentionné à l'article R. 225-61, ainsi que l'adresse électronique où peuvent être envoyées les questions écrites.*

*L'avis doit également informer les actionnaires qui détiennent le capital minimum requis et peuvent en justifier à l'aide d'une attestation d'inscription en compte, qu'ils peuvent demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour qui sont envoyés à compter de la publication de l'avis de réunion et jusqu'à 25 jours avant l'Assemblée Générale. Toutefois ces demandes sont envoyées dans un délai de 20 jours à compter de la publication de l'avis de réunion quand celui-ci est publié plus de 45 jours avant l'Assemblée Générale. Le délai est de 5 jours à compter de la publication de l'avis de réunion, lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article 233-32 du Code de commerce. L'avis mentionne le délai imparti pour l'envoi des demandes.*

*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. Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée en vertu de l'article L 233-32 du Code de commerce le délai de convocation peut être réduit à 6 jours sur première convocation et 4 jours sur seconde convocation.*

*L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'Administration si la convocation est faite par lui, ou par l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs actionnaires présentant un pourcentage du capital fixé par la loi ont la faculté de requérir, dans les conditions imposées par les textes en vigueur, l'inscription à l'ordre du jour d'un projet de résolution.*

*A compter du jour de la convocation de l'Assemblée, tout actionnaire a la faculté, dans les conditions prévues par la loi et les règlements, de poser des questions par écrit auxquelles le Conseil d'Administration répond au cours de l'Assemblée."*

**QUATORZIEME 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.



- **Autorisation de cautions, avals et autres garanties**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-35 du Code de Commerce et 89 du décret du 23 mars 1967, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 29 mars 2007, le directeur général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 450 millions d'euros

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

## Tableau récapitulatif des délégations en matière 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 millions d'euros.</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 millions d'euros.</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 17 mai 2006, 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. Le nombre total des options ainsi ouvertes ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital social.</p>	<p><b>Utilisation :</b></p> <p>Le Conseil d'Administration du 14 septembre 2006 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 50.000 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 50.000 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 7.500 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 7.500 actions</li> <li>- à des salariés de la société Awon Asset Management des options leur donnant le droit de souscrire 17.400 actions</li> </ul> <p>Le Conseil d'Administration du 29 mars 2007 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 6.540 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 6.540 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 4.360 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 4.360 actions</li> <li>- à des salariés de la société Awon Asset Management des options leur donnant le droit de souscrire 1.500 actions</li> </ul>

<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 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 6.488 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland des options lui donnant le droit de souscrire 6.488 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps des options lui donnant le droit de souscrire 6.488 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman des options lui donnant le droit de souscrire 6.487 actions</li> </ul>
<p><b>IV - Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites</b></p> <p>Le 17 mai 2006, 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, 20.000 actions gratuites existantes ou à émettre.</p> <p>Durée de la délégation : trente-huit mois.</p>	<p><b>Utilisation :</b></p> <p>Le conseil d'administration du 14 juin 2006 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch 4.000 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland 4.000 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps 1.400 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman 1.400 actions</li> </ul> <p>Le conseil d'administration du 29 novembre 2006 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch 4.000 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland 4.000 actions</li> </ul> <p>Le conseil d'administration du 12 février 2007 a décidé d'attribuer les actions gratuites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Monsieur Mark Inch 500 actions</li> <li>- à Monsieur Robert Waterland 500 actions</li> <li>- à Monsieur Jérôme Descamps 100 actions</li> <li>- à Monsieur Frédéric Maman 100 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>

## 2.3 COMPTES CONSOLIDES

## BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2007	31 décembre 2006
		Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations corporelles	1	74.938	41.544
Immeubles de placement	2	1.007.908	825.465
Ecarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	3.043	3.707
Actifs financiers	5	19.691	14.444
Impôt différé actif		-	-
<b>Total des actifs non courants (I)</b>		<b>1.105.580</b>	<b>885.160</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs destinés à être cédés		-	-
Clients et comptes rattachés	6	8.685	7.110
Autres créances et comptes de régularisation	7	29.241	40.063
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	27.026	22.985
<b>Total des actifs courants (II)</b>		<b>64.952</b>	<b>70.158</b>
			-
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I + II)</b>		<b>1.170.532</b>	<b>955.318</b>

**BILAN PASSIF**

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2007	31 décembre 2006
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
Capital	9	249.264	249.132
Primes liées au capital	9	42.653	42.571
Réserve légale		2.563	743
Réserves consolidées		85.424	423
Résultat consolidé de l'exercice		91.595	117.908
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)</b>		<b>471.499</b>	<b>410.777</b>
Intérêts minoritaires (B)		69	21
<b>CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)</b>		<b>471.568</b>	<b>410.798</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts à long terme	10	597.976	458.849
Autres passifs financiers	10	15.022	15.131
Provisions à long terme	11	619	305
Dettes fiscales	12	8.219	10.802
Impôt différé passif	13	-	-
<b>Total des passifs non courants (II)</b>		<b>621.836</b>	<b>485.087</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	10	14.905	7.730
Autres passifs financiers	10	327	-
Provisions (part à moins d'un an)	11	-	-
Dettes fiscales et sociales	12	12.843	11.464
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	49.053	40.239
<b>Total des passifs courants (III)</b>		<b>77.128</b>	<b>59.433</b>
			-
<b>TOTAL DU PASSIF (I + II + III)</b>		<b>1.170.532</b>	<b>955.318</b>

## COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Chiffre d'affaires	15	83.858	60.457
Achats consommés	16	(98)	(117)
Charges de personnel	17	(7.706)	(6.341)
Charges externes	17	(15.447)	(11.693)
Impôts et taxes	17	(8.250)	(5.403)
Dotations nettes aux amortissements	18	(838)	(473)
Dotations nettes aux provisions	18	(235)	282
Solde net des ajustements de valeur	19	68.902	87.912
Autres produits et charges d'exploitation	20	3.553	4.851
Résultat opérationnel courant		123.739	129.475
Autres produits et charges opérationnels		-	-
Résultat opérationnel		123.739	129.475
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		868	1.287
Coût de l'endettement financier brut		(28.200)	(15.064)
Coût de l'endettement financier net	21	(27.332)	(13.777)
Autres produits et charges financiers	22	1.950	3.427
Impôts sur les résultats	23	(6.811)	(1.196)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>91.546</b>	<b>117.929</b>
Intérêts minoritaires		(49)	21
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>91.595</b>	<b>117.908</b>
Résultat par action	24	17,64	22,91
Résultat dilué par action	24	17,57	22,82

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31 décembre 2007	31 décembre 2006
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>91.546</b>	<b>117.929</b>
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	1.154	223
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(68.902)	(87.912)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	2.800	(362)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	(380)
Plus ou moins value de cession	(3.147)	(4.791)
<b>= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>23.451</b>	<b>24.707</b>
Charge d'impôt	6.811	1.196
Coût de l'endettement financier net	27.332	13.777
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>57.594</b>	<b>39.680</b>
Impôts versés	(9.377)	(30.709)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	27.774	(21.460)
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>75.991</b>	<b>(12.489)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	(89.899)	(120.271)
Financières	-	(12)
Cessions d'immobilisations	40.539	45.375
Variation des prêts et créances financières consentis	(3.518)	(917)
Incidence des variations de périmètre	(35.195)	(39.145)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(88.073)</b>	<b>(114.970)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(28.430)	(23.259)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	214	6.184
Augmentation des actions propres	(6.767)	-
Emissions d'emprunts	188.115	174.517
Remboursements d'emprunts	(110.416)	(60.762)
Intérêts financiers nets versés	(25.782)	(13.204)
Variations des dettes financières diverses	-	813
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>16.934</b>	<b>84.289</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
Trésorerie d'ouverture	22.105	65.275
Trésorerie de clôture	26.957	22.105
Variation de trésorerie	4.852	(43.170)

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Capital</b>	<b>Primes</b>	<b>Réserve légale</b>	<b>Réserves consolidées</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>Total part Groupe</b>
<b>Situation au 01.01.2006</b>	<b>243.674</b>	<b>41.845</b>	<b>247</b>	<b>3.768</b>	<b>15.779</b>	<b>305.313</b>
Affectation résultat	-	-	496	15.283	(15.779)	-
Dividendes versés	-	-	-	(23.259)	-	(23.259)
Augmentation de capital	5.458	963	-	-	-	6.421
Frais d'augmentation de capital	-	(237)	-	-	-	(237)
Résultat de la période	-	-	-	-	117.908	117.908
Bon de souscription d'actions	-	-	-	334	-	334
Plans Stock options	-	-	-	4.297	-	4.297
Changement de méthode (IAS 39)	-	-	-	-	-	-
<b>Situation au 31.12.2006</b>	<b>249.132</b>	<b>42.571</b>	<b>743</b>	<b>423</b>	<b>117.908</b>	<b>410.777</b>
Affectation résultat	-	-	1.820	116.088	(117.908)	-
Dividendes versés	-	-	-	(28.430)	-	(28.430)
Augmentation de capital	132	85	-	-	-	217
Frais d'augmentation de capital	-	(3)	-	-	-	(3)
Résultat de la période	-	-	-	-	91.595	91.595
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	4.110	-	4.110
Rachat d'actions propres	-	-	-	(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>



## **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 2007 ont été arrêtés le 12 février 2008 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 2007 ne peut être directement comparé au résultat du 31 décembre 2006 du fait notamment de l'acquisition de PARCOVAL le 31 mars 2007 et de celle de RUBY en juin 2006.

### **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 à la Note 4.

Les nouvelles normes applicables depuis janvier 2007 sont les suivantes :

- IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007), Amendement à IAS 1, Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2007).

Les normes adoptées et non encore appliquées sont les suivantes :

- IFRS 8, Segments opérationnels
- IFRIC 11, Actions propres et transactions intra-groupe

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*

Quant 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 droit 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  
 CB Richard Ellis  
 Drivers Jonas  
 Savills  
 Cushman & Wakefield

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 commercial.

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 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 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 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 2007 est de 25 personnes, dont 23 personnes au sein de la société Awon Asset Management et 2 personnes 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.

Pour l'exercice 2007, 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 %),
- 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 92 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 l'octroi d'options est comptabilisée en charges en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des options au moment de leur attribution.

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 retraitements 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.

Ainsi, la société de la Tour Eiffel a enregistré un prélèvement de 0,3 M€ au titre d'un acompte sur dividende mis en paiement en août 2007.

Sur la base de l'actionnariat au 31 décembre 2007, 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. 2007	% d'intérêt Déc. 2006	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.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI BOTADIEREE *	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. 2007	% d'intérêt Déc. 2006	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***	100%	100%	Juin 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI MARSEILLE SAUVAGERE	443 878 244	IG***	100%	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
PARCOVAL	441 834 645	IG***	100%	Non intégrée	Mars 2007

\* : 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 PARCOVAL en date du 31 mars 2007 :

Le 31 mars 2007, le Groupe a acquis 100% de PARCOVAL.

Cette acquisition conformément au § 2.6.2 a été considérée comme une acquisition d'actifs.

Si cette acquisition avait eu lieu le 1er janvier 2007, la société PARCOVAL aurait contribué aux produits des activités ordinaires du Groupe à hauteur de 8.554 milliers d'euros sur l'exercice 2007 et à ses bénéfices après impôt à concurrence de -620 milliers d'euros, montant comprenant 1.050 milliers d'euros de charges exceptionnelles comptabilisées avant l'acquisition de Parcoval par le Groupe.

Les actifs et passifs liés à cette acquisition sont les suivants en date du 31 mars 2007 :

<i>(En k€)</i>	<b>Juste Valeur</b>	<b>Valeur comptable du portefeuille</b>
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.634	<b>3.625</b>
- Immobilisation incorporelles	-	-
- Immobilisations corporelles	10.115	<b>8.355</b>
- Immeubles de placement (Note 2)	94.450	<b>57.301</b>
- Licences (incluses dans les immos incorp.) (Note 4)	-	-
- Actifs financiers disponibles à la vente (Note 5)	623	-
- Clients et autres débiteurs	7.937	<b>7.937</b>
- Fournisseurs et autres créanciers	(11.144)	<b>(11.144)</b>
- Emprunts (Note 11)	(61.464)	<b>(61.464)</b>
- Autres passifs financiers (Note 11)	(1.543)	<b>(1.543)</b>
- Provisions pour risques et charges (Note 12)	-	-
- Passifs d'impôts différés – nets (Note 14)	-	-
- Compte courant	-	-
<b>ACTIF NET</b>	<b>42.608</b>	<b>3.067</b>
- Intérêts minoritaires (%)	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>ACTIF NET ACQUIS</b>		
- Prix d'acquisition versé en numéraire	<b>38.829</b>	
- Trésorerie et équivalents de trésorerie de la filiale acquise	<b>(3.634)</b>	
<b>- Trésorerie décaissée au titre de l'acquisition</b>	<b>35.195</b>	

## 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.

Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative, aurait également un impact sur la valorisation du patrimoine du Groupe dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts aux loyers dans les secteurs de l'immobilier de bureau et de locaux industriels en France sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe.

Dans un contexte global de tension 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 minimiser le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés (caps et swaps) pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux et elles centralisent et gèrent elles-mêmes l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elles travaillent régulièrement. A l'occasion la mise en place de nouvelles lignes de financement ou refinancement, elles adossent 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.

Au 31/12/2007, la dette bancaire ressort à 606,1 M€ ; elle est constituée de 521,8 M€ de dettes émises à taux variables et 84,4 à taux fixe. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 318,8 M€, soit 51 % de la dette globale. Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 280,7 M€ pour des instruments de CAP. Ainsi au 31/12/2007 la dette est globalement couverte à hauteur de 99%.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2008, au-delà des 4,68 % du taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2007, générerait 0,8 M€ de frais financiers supplémentaires et aurait un impact négatif sur le résultat net récurrent du même montant, soit 0,16€ par action (contre un impact négatif sur le cash flow et le résultat de 2 millions d'euros, soit 0,50 € par action au 31 décembre 2006).

### *Risque de contrepartie*

Afin de limiter le risque de contrepartie, la Société ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de renommée internationale.

### *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 renommée internationale des contrats cadre destinés au financement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles de remboursement 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, le défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu, la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre; l'existence de procédures collectives ; la dissolution ; la fusion non autorisée par le prêteur ; la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ; l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée, la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ; la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutive à un changement de législation ; les réserves des commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat cadre.

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

## **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.

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

### ***Evaluation des actifs incorporels***

En cas d'indice de perte de valeur, le contrat liant la société Awon Asset Management et la société Tour Eiffel fait l'objet d'un test 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 31.12.06</b>			
Solde net à l'ouverture	36.315	-	36.315
Variation de périmètre	-	122	122
Acquisitions	24.773	35	24.808
Cessions	(2.872)	(7)	(2.879)
Reclassement (1)	(16.783)	-	(16.783)
Amortissement	-	(39)	(39)
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>41.433</b>	<b>111</b>	<b>41.544</b>
<b>Au 31.12.06</b>			
Brut	41.433	150	41.583
Amortissement cumulé	-	(39)	(39)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>41.433</b>	<b>111</b>	<b>41.544</b>
<b>Arrêté du 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 (2)	(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>

- (1) Les parkings situés dans la commune de Champigny Carnot ont été reclassés en 2006 dans la catégorie des immeubles de placement à la suite de leur livraison au cours de l'exercice 2006. Il en est de même pour les immeubles situés dans les communes de Massy et Caen.
- (2) Les immeubles suivants ont été livrés au cours de l'exercice 2007 et ont donc été reclassés dans la catégorie des immeubles de placement :
- l'immeuble de Parcoval situé à Aix les Milles,
  - les bâtiments A1, A2 et C1 de Parcoval situés à Nantes,
  - l'immeuble Grenoble Polytech relatif à la SCI Grenoble Pont d'Oxford,
  - l'immeuble Viseo relatif à la société Locafimo.

### Biens immobiliers en cours de construction

Au 31 décembre 2007, le groupe Société Tour Eiffel possède 12 actifs comptabilisés en « bien immobilier en cours de construction » dont les principales informations sont indiquées dans le tableau suivant :

#### Description synthétique des principaux biens en cours de construction

<i>Immeuble</i>	<i>Adresse</i>	<i>Type d'actif</i>	<i>Surface à louer totale</i>	<i>% de surface louer à terme</i>	<i>Loyers estimés HT / ans</i>	<i>Date supposée de fin des travaux</i>	<i>Etat actuel</i>
<b>Porte des Lilas</b>	13/21 Avenue de la Porte des Lilas 75019 Paris	Bureaux	Immeubles : 10.722 m <sup>2</sup> Parking : 92 places	100 %	3.700.000	15/06/08	En cours de construction
<b>Rueil national</b>	133 Bd National 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	Immeubles : 6.900m <sup>2</sup> Parking : 164 places	100 %	2.417.570	2 <sup>nd</sup> trim. 2008	En cours de construction
<b>Parc du Conemara</b>	Rue de Leinster / La Chapelle sur Erdre (44)	Bureaux	Immeubles : 2.443m <sup>2</sup> Parking : 133 places	100%	348.258	Juillet 2008	En cours de construction

#### Biens immobiliers en cours de construction – Evaluation

	<i>Coût au 31 déc. 2007</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>	
<b>Porte des Lilas</b>	12.890.096	1.079.283	14.320.531	-	27.210.627	1.079.283	5.07%
<b>Rueil national</b>	9.781.186	431.926	9.609.037	-	19.390.223	431.926	Euribor 3 mois + 1%
<b>Parc du Conemara</b>	2.165.673	48.432	2.687.107	48.432	4.852.780	96.864	
<b>Total</b>	<b>24.836.955</b>	<b>1.559.641</b>	<b>26.616.675</b>	<b>48.432</b>	<b>51.453.630</b>	<b>1.601.073</b>	
<b>Total général</b>	<b>26.396.596</b>		<b>26.665.107</b>		<b>53.061.703</b>		



**NOTE 2 : Immeubles de placement****Variation par nature**

<i>(En k€)</i>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Clôture au 31.12.06</b>	
Solde net à l'ouverture	617.721
Acquisitions	91.504
Cessions	(40.578)
Reclassement	16.784
Variation de périmètre	51.123
Effet juste valeur (résultat)	88.911
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>825.465</b>
<b>Clôture du 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 (1)	90.512
Autres mouvements	(350)
Effet juste valeur (résultat)	68.902
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>1.007.908</b>

- (1) La variation de périmètre correspond à l'intégration de la société PARCOVAL acquise en mars 2007.

**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.

**Immeubles de placement - Description synthétique des principaux actifs**

		Adresse	Locataires principaux	Surface totale m <sup>2</sup>	Loyer annuel théorique	Taux d'occupation %	Valeur nette HD en € Au 31/12/07	Entrée périmètre	Année de construction	Fin de bail
<b>BUREAUX</b>	Massy Campus	102, rue de Paris Massy (91)	Areva & SFR	13.585	4.187.176	100%	63.279.000	2006	2006	2015
<b>BUREAUX</b>	Plessis	Le Galilée ZI du Plessis robinson 92350 Le Plessis Robinson	C&S	16.597	3.942.702	100%	50.500.000	20/12/2004	entre 1965 et 1968	2012
<b>BUREAUX</b>	Champigny - Archon	42 bis quai V Hugo 94500 Champigny sur Marne	Air Liquide	14.153	3.155.891	100%	38.320.000	15/12/2004	2005	fin 2012
<b>BUREAUX</b>	Asnières Quai Dervaux	85/93 quai Dervaux 92600 Asnières	Mini. Intérieur	10.391	2.450.000	100%	41.700.000	27/12/2005	1997	-
<b>BUREAUX</b>	Caen	ZAC du Plateau Colombelles (14460) Caen	Philips	17.525	3.173.741	100%	42.080.000	2006	2006	fin 2015
<b>PARC D'ACTIVITE</b>	Parc du Moulin à Vent	Lyon	Multi locataires	36.588	3.320.041	88%	39.750.000	27/12/2005	rénovation 2005	-
<b>PARC D'ACTIVITE</b>	Le Millénaire	Montpellier	Multi locataires	23.597	3.314.188	88%	44.200.000	27/12/2005	N/C	-
<b>PARC D'ACTIVITE</b>	PC des Tanneries	Strasbourg	Multi locataires	59.904	3.069.585	60%	43.400.000	27/12/2005	N/C	-
<b>PARC D'ACTIVITE</b>	Parc du Golf	Aix en Provence	Multi locataires	18.119	2.531.151	100%	24.028.000	30/03/07	N/C	-
<b>PARC D'ACTIVITE</b>	Parc des Prés	1 à 37, rue Denis Papin	Multi locataires	24.740	2.039.616	85%	18.300.000	30/03/07	N/C	-

**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 31.12.06</b>						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	7	-	-	-	999	<b>1.006</b>
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions (1)	(7)	-	-	-	(999)	<b>(1.006)</b>
<b>Solde net à la clôture</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Au 31.12.06</b>						
Brut	2.350	1.895	1.873	262	26.772	<b>33.152</b>
Provisions cumulées (2)	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(26.772)	<b>(33.152)</b>
<b>Valeur nette comptable</b>	-	-	-	-	-	-
<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 (3)	2.350	1.895	1.873	262	25.885	<b>32.265</b>
Provisions cumulées (3)	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(25.885)	<b>(32.265)</b>
<b>Valeur nette comptable</b>	-	-	-	-	-	-

(1) Concernant la société Locafimo, il s'agit en 2006 d'un complément de prix sur les titres déjà détenus.

(2) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo a diminué en 2006 suite aux cessions d'immeuble réalisées sur l'exercice 2006 pour un montant de 3.631 K€.

(3) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo a diminué en 2007 suite aux cessions d'immeuble réalisées sur l'exercice 2007 pour un montant de 887 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>Exercice clos le 31.12.06</b>			
Solde net à l'ouverture	-	1	1
Acquisitions	-	5	5
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(471)	(471)
Entrée de périmètre	-	4.172	4.172
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>-</b>	<b>3.707</b>	<b>3.707</b>
<b>Au 31.12.06</b>			
Brut	-	4.418	4.418
Amortissement cumulé	-	(711)	(711)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>-</b>	<b>3.707</b>	<b>3.707</b>
<b>Exercice clos le 31.12.07</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 31.12.07</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>

L'ensemble des actifs incorporels ont été acquis et ne font pas l'objet de réévaluation.

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 2.964 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
Clôture au 31.12.06						
Solde net à l'ouverture	2	-	1.533	844	7.791	10.170
Augmentations	-	12	1.338	73	4.467	5.571
Entrée de périmètre	-	-	-	78	-	78
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(208)	(3.406)	(3.614)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	1.920	-	-	1.920
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>4.791</b>	<b>787</b>	<b>8.852</b>	<b>14.444</b>
Clôture au 31.12.2007						
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
<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>

**Autres créances immobilisées – Dépôts et cautionnements :**

Les gages espèces initialement classés en autres créances immobilisées ont été reclassés en dépôts et cautionnements. Le total des gages espèces est de 11.471K€ à fin 2007 contre 7.900K€ à fin décembre 2006.

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 établissement 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 2007 se traduit par un impact financier positif de 1.956 K€.

### Les principales caractéristiques des instruments financiers détenus au 31 décembre 2007

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	02-12-2012	87.700	Euribor 3 mois	5,00 %	913
CAP	06-06-2006	06-06-2006	27-12-2010	33.500	Euribor 3 mois	4,50 %	249
CAP	09-05-2006	02-06-2006	27-12-2010	2.753	Euribor 3 mois	5,00 %	6
CAP	03-04-2006	20-04-2006	27-12-2010	54.213	Euribor 3 mois	5,00 %	170
CAP	06-05-2004	30-07-2008	30-12-2011	2.710	Euribor 3 mois	8,00 %	0
CAP	08-04-2004	30-04-2009	30-04-2012	19.050	Euribor 3 mois	6,50 %	15
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	19.933	Euribor 3 mois	4,50%	307
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2009	17.000	Euribor 3 mois	4,50 %	39
CAP	30-06-2006	01-05-2007	07-06-2013	16.910	Euribor 3 mois	4,50 %	337
SWAP / CAP	28-02-2006	28-02-2008	15-04-2011				1.928
Détail - SWAP alternatif				62.400	Euribor 3 mois	3,45 %	
- CAP				15.600	Euribor 3 mois	7,00 %	
SWAP	29-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	59.798	Euribor 3 mois	4,10 %	884
SWAP	29-06-2006	02-05-2007	07-06-2013	50.731	Euribor 3 mois	4,19 %	654
SWAP	02-12-2006	02-12-2006	27-12-2010	2.474	Euribor 3 mois	3,77%	693
CAP	07-07-2006	11-07-2007	27-12-2010	658	Euribor 3 mois	5%	2
CAP	30-03-2007		27-12-2010	37.513	Euribor 3 mois	5%	89
SWAP	13-07-2006		03-06-2011	8.652	Euribor 3 mois	3,965%	116
SWAP	02-12-2005	29-06-2007	30-03-2011	12.634	Euribor 3 mois	3,22%	454
SWAP	21-06-2004		30-06-2011	48.507	Euribor 3 mois	4,035 %	515
<b>TOTAL</b>							<b>7.371</b>

### NOTE 6 : Clients et comptes rattachés

(En k€)	31 déc. 2007	31 déc. 2006
Brut	12.831	11.283
Provisions	(4.146)	(4.173)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>8.685</b>	<b>7.110</b>

**NOTE 7 : Autres créances et comptes de régularisation**

(En k€)	31 déc. 2007 Net	31 déc. 2006 Net
- Avances et acomptes versés	1.049	3.479
- Personnel et comptes rattachés	18	36
- Créances sur l'Etat (1)	20.189	32.396
- Comptes courants - actif	87	2.815
- Fournisseurs débiteurs	80	405
- Charges constatées d'avance	781	786
- Autres créances (2)	7.037	146
<b>Total valeur brute</b>	<b>29.241</b>	<b>40.063</b>
- Provisions sur autres créances	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>29.241</b>	<b>40.063</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 5.431 K€ constaté dans le Groupe Locafimo, ce montant a été actualisé,
- à de la TVA sur immobilisations qui fera l'objet d'un remboursement sur 2008.

(2) Ce montant est composé principalement de :

- 2.000 K€ de créance sur la cession de l'immeuble Marseille Sauvagère,
- 1.263 K€ d'appels de charges chez Parcoval

**NOTE 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

(En k€)	31 déc. 2007	31 déc. 2006
Valeurs mobilières de placement	19.302	11.843
Disponibilités	10.779	14.197
Total valeur brute	30.081	26.040
Provision sur comptes courants (1)	(3.055)	(3.055)
<b>Total</b>	<b>27.026</b>	<b>22.985</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 :

(En k€)	31 déc. 2007	31 déc. 2006
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27.026	22.985
Solde créditeurs de banque (Note 11)	(69)	(880)
<b>Total trésorerie nette</b>	<b>26.957</b>	<b>22.105</b>

**NOTE 9 : Capital et primes liées au capital****1) Composition du capital social**

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En k€)	Valeur de la prime d'émission (En k€)	TOTAL (En k€)
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>5.076.540</b>	<b>48</b>	<b>243.674</b>	<b>41.845</b>	<b>285.519</b>
Augmentation de capital le 18 mai 2006	113.713	48	5.458	963	6.421
Frais d'émission	-	-	-	(237)	(237)
Affectation du Report à nouveau 2005	-	-	-	-	-
<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>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Les actions ordinaires émises le 18 mai 2006 ont les mêmes droits que les autres actions en circulation. Les coûts afférents de 237 milliers d'euros ont été déduits de la prime d'émission.

**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€ 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.

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>	31 déc. 2007		31 déc. 2006	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier</b>	68,44	111.530	68,44	111.530
	83,77	28.516	83,77	28.516
	87,78	10.750	87,78	10.750
	100,04	132.400	100,04	132.400
Octroyées	124,48	23.300	-	-
Octroyées	115,34	25.951	-	-
Caduques	-	-	-	-
Exercées	-	-	-	-
	68,44	1.250	-	-
	87,78	1.500	-	-
Echues	-	-	-	-
<b>A la clôture</b>	<b>90,65</b>	<b>329.697</b>	<b>85,74</b>	<b>283.196</b>

Sur les 329.697 options en circulation au 31 décembre 2007, 290.852 options pouvaient être exercées.

Durant l'exercice 2007, 2.750 options ont été exercées.

Les bénéficiaires pourront lever leurs options pendant un délai de 5 ans. Soit :

- jusqu'au 26 décembre 2010 pour les options octroyées en 2005. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 68,44 €.
- jusqu'au 22 mars 2011 pour les options octroyées le 22 mars 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 83,77 €.
- jusqu'au 17 mai 2011 pour les options octroyées le 17 mai 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 87,78 €.
- jusqu'au 14 septembre 2011 pour les options octroyées le 14 septembre 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 100,04€.
- jusqu'au 29 mars 2012 pour les options octroyées le 29 mars 2007. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 124,48€.
- jusqu'au 16 octobre 2012 pour les options octroyées le 16 octobre 2007. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 115,34€.

La juste valeur des options attribuées durant l'exercice 2007, déterminée à l'aide du modèle d'évaluation binomial, ressort à 2 127 milliers d'euros (2006 : 4 754 K€, 2005 : 1 995 K€).

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : prix de l'action de 91 € / 91,50 € / 104,10 € / 136,50 € / 124,48 € / 115,35 € suivant les dates d'octroi, prix d'exercice tel qu'indiqué ci-dessus, écart-type du rendement anticipé de l'action de 36 % / 35 % / 38 % / 43 % / 47 % / 51 % suivant les dates d'octroi, durée de l'option telle qu'indiquée ci-dessus, taux d'intérêt annuel sans risque de 3.5 % / 3,7 % / 3,6 % / 3,9 % / 4,2 % suivant les dates d'octroi, et un taux de versement du dividende de 4,22 %.

Au 31 décembre 2007, 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 2.331 milliers d'euros.

#### **4) Attribution d'actions gratuites**

##### **Les conditions**

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18.800 actions en 2006 et 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.

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2007 ressort à 1 031 milliers d'euros. Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : prix de l'action de 136 € et 117 €.

Au 31 décembre 2007, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 1.779 milliers d'euros.

Le prélèvement social de 10 % a été pris en compte pour un montant de 176 milliers d'euros.

<i>(En €)</i>	31 déc. 2007		31 déc. 2006	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)
Au 1 <sup>er</sup> janvier	-	18.800	-	-
Octroyées	-	9.750	-	18.800
Attribuées	-	-	-	-
<b>A la clôture</b>	<b>-</b>	<b>28.550</b>	<b>-</b>	<b>18.800</b>

## NOTE 10 : 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	Dépôts et cautionnemen ts reçus	Total
<b>Situation au 31.12.05</b>	<b>345.524</b>	<b>1.704</b>	<b>1.630</b>	<b>1.953</b>	<b>6.981</b>	<b>357.792</b>
Augmentations	174.517	10.849	-	24	186	<b>185.576</b>
Diminutions	(60.762)	(1.546)	-	-	(314)	<b>(62.622)</b>
Entrée de périmètre	1.093	-	403	-	621	<b>2.117</b>
Autres	-	-	(1.153)	-	-	<b>(1.153)</b>
Reclassement	(95)	95	-	-	-	<b>-</b>
<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>

### *Emprunt auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable*

<i>(En k€)</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	84.382	521.730	<b>606.112</b>

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 5,00 % en 2007.

Après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 318.819K€.

Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 280.751 K€ par des instruments de CAP.

*Emprunts et dettes financières*

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
<i>Non courants</i>		
Emprunts bancaires	597.976	458.849
Autres passifs financiers	15.022	15.131
<b>Total</b>	<b>612.998</b>	<b>473.980</b>
<i>Courants</i>		
Emprunts bancaires	8.136	1.428
Intérêts courus	3.921	2.371
Découverts bancaires	69	880
Autres dettes financières	2.779	3.051
Autres passifs financiers	327	-
<b>Total</b>	<b>15.232</b>	<b>7.730</b>
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>628.230</b>	<b>481.710</b>

Les échéances des emprunts bancaires non courants sont indiquées ci-après :

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Entre 1 et 5 ans	453.191	283.633
A plus de 5 ans	144.785	175.216
<b>Total</b>	<b>597.976</b>	<b>458.849</b>

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

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale :

- 31 décembre 2008 :	8.136 K€
- 31 décembre 2009 :	7.433 K€
- 31 décembre 2010 :	365.802 K€
- 31 décembre 2011 :	61.871 K€
- 31 décembre 2012 :	18.085 K€
- 31 décembre 2013 :	144.785 K€
	606.112 K€

**NOTE 11 : Provisions à long terme et à moins d'un an**

<i>(En k€)</i>	Provision pour litige salarié	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	Autres provisions pour charge	Total
<b>Situation au 31.12.2006</b>	-	240	65	-	-	305
Dotations	-	287	27	-	-	314
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
<b>Solde à la clôture 31.12.2007</b>	-	527	92	-	-	619

(En k€)	31 décembre 2007		31 décembre 2006	
	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	-	240	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	92	-	65	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>619</b>	<b>-</b>	<b>305</b>	<b>-</b>
<b>Total par période</b>	<b>619</b>		<b>305</b>	

#### NOTE 12 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

Nature (En k€)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Dettes fiscales (Exit Tax)	8.219	10.802
<b>TOTAL des dettes fiscales non courantes</b>	<b>8.219</b>	<b>10.802</b>
Dettes sociales	1.144	780
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	7.213	6.901
Autres dettes fiscales	4.486	3.783
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>12.843</b>	<b>11.464</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21.062</b>	<b>22.266</b>

#### NOTE 13 : 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 ne donne pas lieu à la constatation d'impôt différé.

#### NOTE 14 : Dettes fournisseurs et autres dettes

Nature (En k€)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Dettes fournisseurs	23.397	15.577
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	(2) 13.338	(1) 15.813
Compte courant passif	337	861
Avances et acomptes reçus	1.146	879
Clients créditeurs	3.965	2.357
Autres dettes d'exploitation (3)	6.778	418
Autres dettes hors exploitation	-	49
Produits constatés d'avance (4)	92	4.285
<b>TOTAL</b>	<b>49.053</b>	<b>40.239</b>

(1) : Règlement à effectuer sur les immeubles Porte des Lilas et Massy.

(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 en outre en 2007 de provisions pour charges chez Parcoval pour 2.561€ et Locafimo pour 2.467 K€

(4) : Ce poste était composé au 31 décembre 2006 des produits constatés d'avance sur le loyer du 1er trimestre 2007. Au 31 décembre 2007, il n'y a pas de loyer constaté d'avance.

**NOTE 15 : Chiffre d'affaires***Chiffre d'affaires – Analyse comparative par nature*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2006</b>
Produits de location	72.447	54.939
Autres produits locatifs (1)	11.411	5.518
<b>Total du chiffre d'Affaires</b>	<b>83.858</b>	<b>60.457</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 2007</b>
Montant des paiements minimaux futurs	
A moins d'un an	69.191
A plus d'un an et moins de cinq ans	207.256
A plus de cinq ans	95.290
<b>Total des paiements futurs</b>	<b>371.737</b>
Montant des produits de locations constatés dans le résultat de 2007	<b>72.447</b>

**NOTE 16 : Achats consommés**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2006</b>
Achats non stockés de matériels et fournitures	98	117
<b>Total des achats consommés</b>	<b>98</b>	<b>117</b>

**NOTE 17 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes***Charges de personnel*

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2006</b>
Rémunération du personnel	2.325	1.489
Charges sociales	1.271	555
Charges sur paiements en actions	4.110	4.297
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>7.706</b>	<b>6.341</b>

**Charges externes**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
- Sous-traitance générale	-	-
- Locations et charges locatives	7.397	4.608
- Entretien et réparations	627	288
- Primes d'assurance	597	498
- Divers documentation, séminaires	123	30
- Personnel extérieur à l'entreprise	56	41
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires <sup>(1)</sup>	4.782	4.267
- Pub, publication, relations publiques	623	227
- Transport de biens, transport collectif personnel	15	7
- Déplacements, missions et réceptions	273	146
- Frais postaux et de télécommunications	76	56
- Services bancaires et assimilés	802	1.110
- Autres services extérieurs	76	415
<b>Total des charges externes</b>	<b>15.447</b>	<b>11.693</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 2007	31 décembre 2006
<i>Taxes foncières</i>	6.611	3.703
<i>Autres impôts et taxes</i>	1.639	1.700
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>8.250</b>	<b>5.403</b>

**NOTE 18 : Dotations nettes aux amortissements et provisions**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(783)	(471)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(55)	(2)
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(838)</b>	<b>(473)</b>
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	79	24
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	(314)	258
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>(235)</b>	<b>282</b>

**NOTE 19 : Solde net des ajustements de valeur**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
- Immeubles de placement	68.902	88.911
- Ecart d'acquisition.	-	(999)
<b>TOTAL</b>	<b>68.902</b>	<b>87.912</b>

**NOTE 20 : Autres produits et charges d'exploitation**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
- Produits divers de gestion courante	798	375
- Autres reprises sur amortissements et provisions	-	4
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Charges diverses de gestion courante	(392)	(282)
- Autres dotations sur amortissements et provisions	-	(37)
- Produits sur cession d'immeubles de placement*	40.510	45.376
- Valeur nette comptable des immeubles cédés*	(37.363)	(40.585)
<b>TOTAL</b>	<b>3.553</b>	<b>4.851</b>

\* En 2006, la SAS Locafimo a cédé 9 actifs non stratégiques et la SCI Nowa a cédé un actif.

\* En 2007, le groupe a cédé 8 actifs non stratégiques.

**Produits locatifs et charges opérationnelles directes attachés aux immeubles de placement :**

<i>(En k€) 2007</i>	Immeubles de placement ayant généralisé des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généralisé des produits locatifs
	72.447	
Produits locatifs		-
	12.071	4.519
Charges opérationnelles directes (1)		

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

**NOTE 21 : Coût de l'endettement financier net**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
- Produits nets sur cessions de VMP	-	577
- Charges nettes sur cessions de VMP	-	(13)
- Revenus des valeurs mobilières de placement	867	723
- Revenus de prêts	1	-
<b>Total des produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>868</b>	<b>1.287</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(28.200)	(15.064)
<b>Total des coûts de l'endettement financier brut</b>	<b>(28.200)</b>	<b>(15.064)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(27.332)</b>	<b>(13.777)</b>

**NOTE 22 : Autres produits et charges financiers**

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
- Autres produits financiers	3.517	6.370
- Produits des cessions de titres	-	-
<b>Total des autres produits financiers</b>	<b>3.517</b>	<b>6.370</b>
- Abandons de créances accordés	-	-
- Autres charges financières	(1.567)	(2.943)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>(1.567)</b>	<b>(2.943)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.950</b>	<b>3.427</b>



**NOTE 23 : Impôts sur les résultats :**

<i>(en K€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Impôt courant (1)	(6.811)	(1.576)
Impôts différés	-	380
<b>Total</b>	<b>(6.811)</b>	<b>(1.196)</b>

(1) Dont 6.159 K€ d'Exit Tax de Parcival.

**NOTE 24 : 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>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	91.595	117.908
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.192.330	5.147.572
Résultat de base par action (€ par action)	17,64	22,91

**Résultat dilué**

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

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	91.595	117.908
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5.212.784	5.166.177
Résultat dilué par action (€ par action)	17,57	22,82

**NOTE 25 : Dividendes**

Le solde du dividende 2006, représentant €2.5 par action, a été mis en paiement le 5 Avril 2007 pour un montant de 12.975.633 €.

Le Conseil d'Administration a décidé, en date du 26 Juillet 2007, la distribution d'un acompte sur dividendes pour un montant de €. 15 454 985, représentant 3 € par action et mis en paiement à compter du 7 août 2007.

**NOTE 26 : Transactions avec les 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 :

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2006</b>
Salaires et autres avantages à court terme	720	393
Jetons de présence	100	45
Paiements fondés sur les actions (stock-option)	4.110	4.297
<b>TOTAL</b>	<b>4.930</b>	<b>4.735</b>

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

**Transactions avec des entreprises liées**

Ces entreprises ont une direction commune avec la Société de la Tour Eiffel :

**Awon Asset Management**

<i>(En k€)</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2006</b>
<b>Au compte de résultat</b>		
Acquisitions de prestations de services au titre de l'asset management et de la gestion administrative	2.800	(1) 734
<b>Au bilan à la fin de chaque période</b>		
Dettes envers la partie liée	2	-

(1) Ces transactions sont antérieures à l'acquisition d'Awon Asset Management (16 mai 2006) par la Société de la Tour Eiffel.

**NOTE 27 : Engagements hors bilan****Engagements donnés :**

<i>(En k€)</i>	<i>Montants au 31 décembre 2007</i>	<i>Montants au 31 décembre 2006</i>
Hypothèques : (1)	120.944	118.300
Nantissements de titres : (2)	398.559	288.831
Privilège de prêteur de deniers	46.468	40.323
Caution réelle	48.541	41.496
Autres engagements	203.649	
<b>TOTAL</b>	<b>818.161</b>	<b>488.950</b>

(1) : Valeur nette comptable

(2) : Prix d'acquisition des titres en social

**Engagements reçus :**

<i>(En k€)</i>	<b>Montants au 31 décembre 2007</b>	<b>Montants au 31 décembre 2006</b>
Caution locataire	1.673	1.001
Caution solidaire	83.549	81.908
Nantissement	200	200
Garantie de passif	33.832	33.632
Garantie de loyer	3.869	2.718
Garantie financière d'achèvement	49.474	
<b>TOTAL</b>	<b>172.597</b>	<b>119.459</b>

## 2.4 COMPTES SOCIAUX

## BILAN ACTIF

Euros

31/12/2007			31/12/2006
Brut	Amort. Prov.	Net	Net

<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets, licences, logiciels	3 373		3 373	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	3 019 345		3 019 345	2 963 407
Constructions	5 607 355	169 670	5 437 685	5 495 468
Autres immobilisations corporelles	10 243	2 334	7 909	
Immobilisations corporelles en cours	1 185 696		1 185 696	
<b>Immobilisations financières (1)</b>				
Participations	260 641 435		260 641 435	267 311 312
Créances rattachées à des participations	78 914 326		78 914 326	65 942 122
Autres immobilisations financières	1 861 691		1 861 691	3 442 074
	<b>351 243 465</b>	<b>172 004</b>	<b>351 071 461</b>	<b>345 154 383</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	31 591		31 591	536 536
<b>Créances (2)</b>				
Clients et comptes rattachés	2 980 918		2 980 918	1 626 578
Autres créances	16 552 596		16 552 596	15 449 858
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres	6 666 281	552 089	6 114 192	
Autres titres	1 893 404		1 893 404	
<b>Disponibilités</b>	637 455		637 455	1 379 409
Charges constatées d'avance (2)	729 249		729 249	852 304
	<b>29 491 494</b>	<b>552 089</b>	<b>28 939 405</b>	<b>19 844 685</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	288 877		288 877	147 042
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>381 023 835</b>	<b>724 093</b>	<b>380 299 743</b>	<b>365 146 110</b>
(1) Dont à moins d'un an (brut)				11 448 920
(2) Dont à plus d'un an (brut)				

**BILAN PASSIF**

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital ( dont versé : 249 264 144 )	249 264 144	249 132 144
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 652 927	42 570 647
Réserves :		
- Réserve légale	2 562 973	742 807
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	518 802	518 802
Report à nouveau	2 702 069	38 977
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	31 576 159	36 403 314
Acomptes sur dividendes	(15 454 962)	(18 944 424)
	<b>313 822 113</b>	<b>310 462 268</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	42 384 617	32 994 315
Emprunts et dettes financières (3)	21 028 546	18 229 321
Fournisseurs et comptes rattachés	1 966 217	2 825 897
Dettes fiscales et sociales	752 186	634 175
Autres dettes	346 063	133
	<b>66 477 630</b>	<b>54 683 841</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>380 299 743</b>	<b>365 146 110</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	42 000 000	32 858 019
(1) Dont à moins d'un an (a)	24 477 287	21 825 822
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	343	
(3) Dont emprunts participatifs		

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

## COMPTES DE RESULTAT

	<b>31/12/2007</b>			<b>31/12/2006</b>
	France	Exportation	Total	Total
				<b>Euros</b>
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Production vendue (services)	6 047 457		6 047 457	5 570 553
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>6 047 457</b>		<b>6 047 457</b>	<b>5 570 553</b>
Reprises sur provisions et transfert de charges			306 811	180 000
Autres produits			24	24
			<b>6 354 292</b>	<b>5 750 577</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Autres achats et charges externes (a)			7 710 297	7 113 962
Impôts, taxes et versements assimilés			102 327	41 310
Salaires et traitements			720 000	392 898
Charges sociales			392 751	115 762
Dotations aux amortissements et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			328 064	87 236
Autres charges			98 883	46 125
			<b>9 352 322</b>	<b>7 797 293</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(2 998 030)</b>	<b>(2 046 717)</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participations (3)			39 229 757	40 112 905
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			156 619	263 919
Autres intérêts et produits assimilés			12 640	
Différences positives de change			115	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			156 813	282 665
			<b>39 555 943</b>	<b>40 659 489</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			552 089	
Intérêts et charges assimilées (4)			3 960 825	1 984 726
Différences négatives de change				11
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			153 904	
			<b>4 666 817</b>	<b>1 984 737</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>34 889 126</b>	<b>38 674 752</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>31 891 096</b>	<b>36 628 035</b>

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations en capital	28 488	387
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 500
	<b>28 488</b>	<b>4 887</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations en capital	28 518	411
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	<b>28 518</b>	<b>411</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(31)</b>	<b>4 476</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>314 906</b>	<b>229 197</b>
<b>Total des produits</b>	<b>45 938 723</b>	<b>46 414 953</b>
<b>Total des charges</b>	<b>14 362 564</b>	<b>10 011 638</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>31 576 159</b>	<b>36 403 314</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>	39 229 757	40 112 905
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	1 905 506	999 973

## ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 Décembre 2007 dont le total est de €. 380 299 743 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un résultat de €. 31 576 159.

### GENERALITES

La Société de la Tour Eiffel a été créée en 1889 par Gustave Eiffel, le concepteur de la Tour portant son nom. Elle a été la détentrice de la concession de la Tour Eiffel jusqu'au 31 Décembre 1979.

A compter de 1980, son activité a été consacrée à une activité financière de prise de participations puis à la gestion de trésorerie suite à la cession de ses participations.

Depuis 2003, la société 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.

Le régime SIIC, institué par l'article 11 de la Loi de Finance pour 2003, ouvert aux sociétés cotées de plus de M€. 15 de capital ayant pour objet exclusif l'activité immobilière, propose aux sociétés ayant optées de manière irrévocable, une exonération d'Impôt sur les Sociétés sur la fraction de leur bénéfice net provenant des activités immobilières sous les conditions de distributions suivantes :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50 % des plus values de cession d'immeubles,
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant optés.

L'entrée dans le régime entraîne l'imposition immédiate au titre des plus values latentes des immeubles et parts de sociétés immobilières détenus, au taux réduit de 16,5 %, soit « l'exit tax » sur leur valeur vénale, payable sur 4 ans.



## FAITS SIGNIFICATIFS

### 1. Immobilisations

#### 1.1. Immobilisations corporelles en cours

##### 1.1.1. Acquisitions en cours

Une promesse de vente a été signée le 6 décembre 2007 par la Société de la Tour Eiffel ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage commercial à St Cloud pour un montant principal de €. 12.100.000. A titre de dépôt de garantie et de clause pénale, la Société de la Tour Eiffel a versé un montant de €. 605.000.

Une promesse unilatérale de vente a été signée le 6 novembre 2007 par la Société de la Tour Eiffel en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Amiens pour un montant de €. 5.651.000. Au 31 décembre 2007, une indemnité d'immobilisation d'un montant de €. 266 000 a été réglée par la Société de la Tour Eiffel.

Les frais d'acquisition s'élevant à €. 172.114 ont fait l'objet d'une incorporation dans le coût d'acquisition conformément aux règles sur les actifs.

##### 1.1.2. Rénovation en cours

Une opération de rénovation a été entreprise, pour un marché global estimé à €. 3.384.472 de l'ensemble immobilier « Energy II » situé à VELIZY et acquis le 20 décembre 2006. Au 31 décembre 2007, un montant de €. 142.582 a fait l'objet d'une comptabilisation dans le poste immobilisation en cours.

#### 1.2. Variation des titres de participations

La valeur des titres de la SCI MALAKOFF VALETTE a diminué de €. 6.499.587 suite d'une part, au remboursement du capital en date du 14 février 2007 pour un montant de €. 6.500.000 et d'autre part, par l'acquisition le 6 février 2007 d'une part sociale au prix de €. 413 auprès de la SCI JEAN JAURES.

La valeur des titres de la SCI SODEPROM a diminuée de €. 158.790 suite à un ajustement des frais d'acquisition définitifs.

### 2. Actions propres

Suite à la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 29 mars 2007, un contrat de liquidité et une convention de services ont été signés dont les caractéristiques sont les suivantes :

#### 2.1. Contrat de liquidité

Le 28 Juin 2007, la Société de la Tour Eiffel a signé un contrat de liquidité visant à favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres afin d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché par la mise à disposition d'une somme maximale de €. 1.250.000. Un montant de €. 1.000.000 a été confié à cet établissement financier dès le 29 Juin 2007.

Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel détient 3.619 actions propres pour un montant de €. 343.720 au titre du contrat de liquidité.

Une provision pour dépréciation a été dotée pour €. 7.153 sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007 (soit €. 93).

## 2.2. Convention de Services et de Comptes d'Instruments Financiers – Rachat d'actions propres

Le 28 juin 2007, la Société de la Tour Eiffel a signé un contrat de services et de comptes d'instruments financiers permettant à la Société de la Tour Eiffel d'acquérir ses propres actions.

Au 31 décembre 2007, la Société de la Tour Eiffel détient 62.125 actions propres pour un montant de €. 6.322.561 au titre du programme de rachat d'actions (soit un coût moyen de 101,77).

Une provision pour dépréciation a été dotée pour €. 544.946 sur la base du cours moyen du mois de décembre 2007 (soit €. 93).

## 3. Affectation du résultat 2006

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 29 mars 2007 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2006, soit €. 36.403.314, auquel s'ajoute le report à nouveau pour €. 38.977, à la réserve légale pour un montant de €. 1.820.166, au titre des dividendes pour un montant de €. 31.920.056 et €. 2.702.069 au report à nouveau.

Le solde du dividende 2006, représentant €. 2,5 sur un total de €. 6,15 par action, a été mis en paiement le 5 avril 2007.

## 4. Acomptes sur dividendes 2007

Au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2007 faisant apparaître un résultat distribuable de €. 15 783 410 et du rapport établi par les Commissaires aux Comptes à cet effet, le Conseil d'Administration a décidé, en date du 26 juillet 2007, la distribution d'un acompte sur dividendes pour un montant de €. 15.454.962, représentant €. 3 par action et mis en paiement à compter du 7 août 2007 aux 5.151.654 actions y ayant droit.

## 5. Affectation des résultats 2007 des filiales

### 5.1. Résultat financier – remontée de résultats 2007

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 2007 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 décembre 2007, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2007 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

### 5.2. Résultat financier – autres distributions

La SAS LOCAFIMO au 28 juin, 30 juin et au 31 décembre 2007 a décidé de distribuer à son unique associé la Société de la Tour Eiffel un dividende total de €. 22.251.191. Ces distributions ont été prélevées :

- sur la fraction distribuable de la réserve de réévaluation pour un montant de €. 20.561.342 correspondant, soit au supplément d'amortissement, soit aux immeubles cédés.
- sur le résultat 2006 pour un montant de €. 1.689.849 correspondant au solde du dividende 2006 à verser.

Au cours de l'exercice 2007, 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.

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

Le résultat comptable 2007 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à K€. 31.576 correspondant à un résultat fiscal de K€. 11.568.

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

Le Résultat Fiscal exonéré 2007 s'élève à K€. 12.752 et se décompose de la façon suivante :

- K€. 5.767 provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- K€. 2.477 provenant des plus values de cessions d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 50 %,
- K€. 4.508 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€. 10.648 en 2008 et K€. 1.238 entre 2008 et 2009 au titre des plus values de cession.

L'obligation de distribution 2008 sera donc respectée par la distribution estimée de K€. 30.827 (sur la base du nombre d'actions y ayant droit au 31 décembre 2007), soit €. 6 par action, proposée au vote de l'Assemblée Générale.

### **6.2. Résultat Fiscal imposable**

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2007 s'élève à K€. - 1.184 et correspond 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 sur lesquels s'imputent les frais non affectable à l'activité exonérée.

### **6.3. Prélèvement de 20 %**

La loi de finance rectificative pour 2006 a instauré, à compter du 1er juillet 2007, un prélèvement de 20% du montant des sommes distribuées prélevées sur des bénéfices exonérés d'une SIIC au profit d'un actionnaire détenant au moins 10% des droits à dividendes dans le cas où celui-ci n'est pas ou très faiblement imposé. A ce titre une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisée pour un montant de €. 314 906.

## **7. Augmentation de capital**

La levée de 2.750 options de souscription d'actions au cours du premier semestre 2007 par les salariés du groupe ont eu pour effet, conformément à l'article 225-178 du Code de Commerce, de constater des augmentations de capital successives s'élevant à €. 132.000 et une augmentation de la prime d'émission pour un montant de €. 85.220.

## 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). Les recommandations énoncées dans le Guide Professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2007.

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### 1. Immobilisations corporelles

#### 1.1. Terrains et Constructions

##### 1.1.1. Règle générale

Les immobilisations sont évaluées 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 distincts (et 10 sous composants) sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société d'Asset Management.

Compte tenu de la nature de l'immeuble, 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

##### 1.1.2. Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'un expert indépendant son patrimoine immobilier chaque semestre. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune provision 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
----------------------	-----------------	-------------------

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

## **2. Valeurs mobilières de placement et actions propres**

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

## **3. Notion de résultat courant et exceptionnel**

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

## **4. 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.

Les participations comprennent des parts de Sociétés Civiles Immobilières, de Société en Nom Collectif, et 100 % des actions d'une Société par Actions Simplifiée (voir détail dans le tableau des filiales et participations en fin d'annexe).

Si la valeur d'inventaire de ces parts venait à être inférieure à leur coût d'achat, une provision pour dépréciation serait constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise semestrielle.

## **5. Créances**

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

# **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

## **1. Effectif**

La société emploie une personne en qualité de Directeur de l'Immobilier depuis le 1er juillet 2005.

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

Au titre de l'année 2007, les jetons de présence allouées aux administrateurs s'élèvent à €. 100.000. Les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à €. 220.000.

## **3. Provisions inscrites au bilan**

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée au titre de l'année 2007.

#### **4. Transferts de charges**

Au cours de l'exercice, les frais d'émission des emprunts relatifs au contrat de crédit renouvelable (voir § 9. ci-après) ont fait l'objet d'un transfert de charges d'exploitation pour un montant de €. 306.811. Ces frais sont transférés en charges à répartir et amortis sur la durée des emprunts concernés.

#### **5. Contrat cadre d'Asset Management**

Ce contrat cadre a pour objet de confier l'asset management et la gestion administrative des sociétés du groupe formé par la Société de la Tour Eiffel et ses filiales à la société Awon Asset Management.

Un avenant au contrat cadre initial du 26 avril 2004 d'une durée de 6 ans a été signé le 30 novembre 2006 avec pour objet :

- la prorogation du contrat pour une durée de 5 ans,
- l'extension à des missions de coordination et de conseil d'opérations de développement (VEFA, CPI,...),
- de simplifier les conditions financières en raison de l'intégration dans le groupe.

Cet avenant a pris effet au 1er janvier 2007.

Un avenant n° 1 au contrat d'adhésion des filiales de la Société de la Tour Eiffel a été signé le 17 octobre 2007. Celui-ci fixe à €. 140.000 le montant des honoraires d'administration laissés à la charge de la dite société pour l'exercice 2007.

#### **6. Contrat cadre de Gestion**

Suite à la signature en date du 31 mars 2005 d'un contrat de cession du fonds de commerce d'Awon Gestion, les mandats de Gestion sont assurés à compter du 1er Avril 2005 par la société SAVILLS GESTION en charge, pour la compte de la Société de la Tour Eiffel et ses filiales, de la gestion locative, la gestion technique, l'assistance à la gestion comptable d'une partie des immeubles composant le patrimoine de la société, ainsi que la représentation auprès des tiers.

#### **7. Contrat de prestation de services**

En date du 17 janvier 2007, la Société de la Tour Eiffel a signé un contrat de prestation de services dont l'objet est l'assistance des dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et de l'acquisition de nouveaux immeubles. Une rémunération forfaitaire annuelle de €. 670.000 est prévue. Ce contrat a pris effet le 1er janvier 2007, pour une durée indéterminée avec une période de préavis de 3 ans pour résiliation après la notification.

#### **8. Convention cadre d'ouverture de crédits**

##### **8.1. Caractéristiques**

Une convention cadre d'ouverture de crédits destinée à financer ou refinancer l'acquisition des actifs a été signée le 30 novembre 2004 par la Société de la Tour Eiffel pour un montant de €. 210.000.000 à échéance 30 novembre 2006 renouvelable au 30 novembre 2008. En date du 12 juillet 2005, un 1er avenant à cette convention cadre porte la ligne de crédit à €. 222.500.000.

En date du 15 juin 2006, un 2ème avenant, réduit la ligne de crédit à €. 212.708.427 et proroge la durée au 15 juin 2013.

En date du 7 novembre 2006, un 3ème avenant, porte la ligne de crédit à €. 215.927.387 (dont €. 193.427 387 de principal et €. 22.500.000 de tranche TVA). Le taux d'intérêt appliqué est l'EURIBOR 3 Mois majoré de 75 points de base pour le crédit principal et l'EURIBOR 3 mois majoré de 80 points de base pour la tranche TVA.

En date du 24 janvier 2007, un 4ème avenant à la présente convention cadre porte la ligne de crédit à €. 216.551.824 (dont €. 194.051.824 de principal et €. 22.500.000 de tranche TVA)

## 8.2. Instruments de couverture de taux

En date du 28 juin 2006, la Société de la Tour Eiffel a souscrit les contrats de couverture de risque de taux suivants :

- un contrat "CAP" au taux de 4,5 % pour la période du 1er août 2006 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de €. 20.134.174. La prime de CAP versée fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat.
- un contrat de "SWAP" de taux variable EURIBOR 3 Mois échangé contre un taux fixe de 4,10 % pour la période du 1er août 2006 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de €. 60.402.523.
- un contrat "CAP" au taux de 4,5 % pour la période du 1er mai 2007 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de €. 21.868.678. La prime de CAP versée fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat.
- un contrat de "SWAP" de taux variable EURIBOR 3 Mois échangé contre un taux fixe de 4,1875 % pour la période du 1er mai 2007 au 7 juin 2013 et portant sur un notionnel maximum de €. 65.582.033.

## 9. Contrat de crédit renouvelable

### 9.1. Caractéristiques

Un contrat de crédit renouvelable à échéance 15 Mai 2009, pour un montant maximum de €. 40.000.000, destiné à financer les besoins généraux de la société, le paiement de "l'exit tax", les travaux et les besoins d'investissements, avait été signée le 15 juin 2006 par la Société de la Tour Eiffel. Le taux d'intérêt appliqué est l'EURIBOR majoré de 100 points de base.

En date du 25 juillet 2007, un 1er avenant à ce contrat de crédit renouvelable porte le montant maximum autorisé de la ligne de crédit à €. 100.000.000 et étend la date d'échéance finale au 31 mars 2010.

### 9.2. Instrument de couverture de taux

La Société de la Tour Eiffel a souscrit des contrats de couverture de risque de taux sous la forme :

- d'un contrat "CAP" signé en date du 28 juin 2006, au taux de 4,5 % pour la période du 1<sup>er</sup> août 2006 au 7 juin 2009 et de notionnel €. 17.000.000. La prime de CAP versée fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat.
- d'un contrat de "SWAP", signé en date du 25 juillet 2007, de taux variable EURIBOR 3 Mois échangé contre un taux fixe de 4,78 %, pour la période du 1er novembre 2007 au 1er mai 2010 et portant sur un notionnel maximum de €. 48.800.000.

## 10. Convention de trésorerie

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

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

### **11. Prêts subordonnés**

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

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

### **12. Chiffre d'Affaires**

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 du loyer et des charges refacturées au locataire de l'immeuble "Energy II".

### **13. Contrat de refacturation**

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,...).

### **14. Convention cadre de cession de créances professionnelles à titre de garantie**

En date du 19 décembre 2005, la Société de la Tour Eiffel a cédé, à titre de garantie d'un prêt d'une durée de 3 ans, une créance sur l'Etat de €. 2.197.384 liée au paiement du prélèvement exceptionnel de 25 % sur les distributions versées en 2005. En date du 15 juin 2007, la Société de la Tour Eiffel a remboursé à la banque un montant total de €. 1.464.922 au titre des deux premières échéances du remboursement du principal et faisant suite au remboursement par l'administration des deux tiers du prélèvement exceptionnel de 25 %.



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

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

Date AG	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 <sup>(a)</sup>	Nb d'options exercées	Nb d'options restantes	Nb d'actions potentielles
AGE du 12 Mai 2005								
Options de souscription d'actions	26/12/2005	du 26/12/2005 au 26/12/2010	68,44	101 530	10 000	1250	110 280	111 530 -
Options de souscription d'actions	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	83,77	23 516	5 000		28 516	27 266 -
Options de souscription d'actions	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	87,78	10 750		1 500	9 250	9 250 -
AGE du 17 Mai 2006								
Options de souscription d'actions	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	100,04	103 900	28 500	-	132 400	132 400 -
Options de souscription d'actions	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	124,48	23 300		-	23 300	23 300 -
AGE du 27 Mars 2007								
Options de souscription d'actions	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	115,34	25 951		-	25 951	25 951 -
<b>Total</b>				<b>288 947</b>	<b>43 500</b>	<b>2 750</b>	<b>329 697</b>	<b>329 697</b>

### 15.2. Contribution patronale de 10 %

Une charge sociale complémentaire de €. 25.951 a été comptabilisée au titre de la modification du régime social des options de souscriptions d'actions et de l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les options consenties. 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 (soit un cours de €. 116,98).

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

Le risque maximum d'assujettissement aux cotisations sociales patronales de la plus value d'acquisition 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 pour la totalité des actions attribuées (sous réserve d'un prix d'exercice inférieur au cours théorique), peut s'évaluer à environ 1,4 M€ (au cours théorique de €. 93 correspondant au cours moyen du mois de décembre 2007 et au taux de cotisations patronales estimé à 44 %).

## 16. Attribution d'actions gratuites

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

Date AG	Date d'attribution par le Conseil	Date d'attribution définitive	Durée minimale de conservation	Nb actions gratuites attribuées
AGE du 17 Mai 2006 <sup>(a)</sup>				
Attribution actions gratuites	14/06/2006	14/06/2008	2 ans	10 800
Attribution actions gratuites	29/11/2006	29/11/2008	2 ans	8 000
Attribution actions gratuites	12/02/2007	12/02/2009	2 ans	1 200
AGE du 29 Mars 2007 <sup>(b)</sup>				
Attribution actions gratuites	16/10/2007	16/10/2009	2 ans	8 550
<b>Total</b>				<b>28 550</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.

### 16.2. Contribution patronale de 10 %

Une charge sociale complémentaire de €. 100.018 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 €. 116,98).

### 16.3. 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 2007 est le suivant :

- Résultat net par action 2007 :	€.	6,08
- Résultat net par action 2007 théorique après attribution d'actions gratuites :	€.	6,05

## 17. Engagements financiers

### 17.1. 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,

- Nantissement des parts de la SCI Nowa au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Arman F02 au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Comète au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Berges de l'Ourcq au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Champigny Carnot au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Marceau Bezons au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Grenoble Pont d'Oxford au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Rueil Malmaison au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Lyon Genlis au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Jean Jaurès au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Caen Colombelles au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Etupes de l'Allan au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Massy Campus 2 au profit de la banque,
  - Nantissement des parts de la SCI Marceau Bezons au profit de 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",
  - 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.

#### 16.2. 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 Arman F02	3 500 000
SCI Malakoff Valette (ex Engel)	3 387 388
SCI Marceau Bezons	10 000 000
SCI Comète	1 869 231
SAS Locafimo	5 000 000
SNC Awon Asset Management	400 000
Caution reçue de la banque au titre de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel	210 000
SCI Sodeprom	1 200 000
<b>TOTAL</b>	<b>35 566 619</b>

#### 16.3. 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>

## IMMOBILISATIONS

Euros

Cadre A	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			31 891
<b>Total I</b>			<b>31 891</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	2 963 407		55 938
Constructions sur sol propre	5 503 470		103 886
Matériel de bureau et informatique, mobilier	915		9 328
Immobilisations corporelles en cours			1 185 696
<b>Total II</b>	<b>8 467 791</b>		<b>1 354 848</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	267 311 312		
Créances rattachées à des participations	65 942 122		16 795 308
Autres immobilisations financières	3 442 074		123 721
<b>Total III</b>	<b>336 695 508</b>		<b>16 919 029</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>345 163 299</b>		<b>18 305 768</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		28 518	3 373	3 373
<b>Total I</b>			<b>3 373</b>	<b>3 373</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains			3 019 345	3 019 345
Constructions sur sol propre			5 607 356	5 607 356
Matériel de bureau et informatique, mobilier			10 243	10 243
Immobilisations corporelles en cours			1 185 696	1 185 696
<b>Total II</b>			<b>9 822 640</b>	<b>9 822 640</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations		6 669 877	260 641 435	260 641 435
Créances rattachées à des participations		3 823 103	78 914 326	78 914 326
Autres immobilisations financières		1 704 104	1 861 691	1 861 691
<b>Total III</b>		<b>12 197 084</b>	<b>341 417 452</b>	<b>341 417 452</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II + III)</b>		<b>12 225 602</b>	<b>351 243 465</b>	<b>351 243 465</b>

## 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	8 002	161 668		169 670
Matériel de bureau et informatique, mobilier	915	1 419		2 334
<b>Total</b>	<b>8 917</b>	<b>163 088</b>		<b>172 004</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8 917</b>	<b>163 088</b>		<b>172 004</b>

<b>Cadre B MOUVEMENTS DES CHARGES A REPARTIR S/ PLUSIEURS EXERCICES</b>	<b>Montant net début d'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Dotations exercice aux amort.</b>	<b>Montant net en fin d'exercice</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	147 042	306 811	164 976	288 877

## ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Euros

<b>Cadre A 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	78 914 326	18 698 020	60 216 306
Autres immobilisations financières	1 861 691	1 861 691	
<b>De l'actif circulant</b>			
Autres créances clients	2 980 918	2 980 918	
Personnel et comptes rattachés	8 817	8 817	
Impôts sur les bénéfiques	229 197	229 197	
Taxe sur la valeur ajoutée	416 837	416 837	
Groupe et associés	15 884 658	15 884 658	
Débiteurs divers	13 087	13 087	
Charges constatées d'avance	729 249	729 249	
<b>Total</b>	<b>101 038 781</b>	<b>40 822 474</b>	<b>60 216 306</b>

<b>Cadre 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	2 892	2 892		
- à plus d'un an à l'origine	42 381 725	381 725	42 000 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 966 217	1 966 217		
Personnel et comptes rattachés	8 817	8 817		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	267 818	267 818		
Impôts sur les bénéfiques				
Taxe sur la valeur ajoutée	467 101	467 101		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	8 450	8 450		
Groupe et associés	21 028 546	21 028 546		
Autres dettes	346 063	346 063		
<b>Total</b>	<b>66 477 630</b>	<b>24 477 630</b>	<b>42 000 000</b>	

**DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR**

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>1 111 065</b>	<b>676 804</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>2 749 952</b>	<b>53 954</b>
<b>Autres créances</b>	<b>706 250</b>	<b>677 856</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>80 181</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 647 449</b>	<b>1 408 614</b>

**DETAIL DES CHARGES A PAYER**

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>2 550</b>	<b>2 572</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>975 617</b>	<b>1 002 627</b>
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 884 515</b>	<b>2 306 978</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>201 755</b>	<b>13 653</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>101 005</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 165 441</b>	<b>3 325 830</b>

**DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE**

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
CCA DIVERSES	19 628	27 523
CCA RELATIONS PUBLIQUES	25 309	26 649
CCA PRIMES CAP	684 311	798 132
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>729 249</b>	<b>852 304</b>

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

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS	288 877	147 042
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>288 877</b>	<b>147 042</b>

**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

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

<b>Différentes catégories de titres</b>	<b>Valeur nominale</b>	<b>Nombre de titres</b>			
		<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Créés pendant l'exercice</b>	<b>Remboursés pendant exercice</b>	<b>En fin d'exercice</b>
ACTIONS ORDINAIRES	48	5 190 253	2 750		5 193 003

**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>Immobilisations financières</b>			
Participations	260 641 435		
Créances rattachées à des participations	78 914 326		
<b>Total Immobilisations</b>	<b>339 555 761</b>		
<b>Créances</b>			
Créances clients et comptes rattachés	2 980 918		
Autres créances	15 878 091		
<b>Total Créances</b>	<b>18 859 010</b>		
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes financières divers	20 928 546		
Autres dettes	37 432		
<b>Total Dettes</b>	<b>20 965 978</b>		



## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/2007

Informations financières	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des Titres détenus		Prêts et avances consenties par la société non encore remboursés
				BRUTE	NETTE	
<b>Filiales</b>						
<b>Participations</b>						
<b>I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>						
<b>1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>						
SCI JEAN JAURES	152	(819 550)	99,00	5 106 124	5 106 124	474 429
SCI NOWA	5 293 090	(1 267 161)	99,99	14 526 401	14 526 401	9 564 263
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000	(52 933)	99,00	990	990	5 151 962
SCI COMETE	1 000	(801 069)	99,00	16 375 070	16 375 070	750 421
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000	(444 091)	99,00	990	990	11 689 257
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000	(51 457)	99,00	990	990	6 142 132
SCI LYON GENLIS	1 000	(493 271)	99,00	990	990	3 576 312
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000	(370 121)	99,00	990	990	10 090 270
SCI MASSY CAMPUS 2	1 000	315 087	99,00	990	990	14 041 369
SCI ARMAN F02	11 192 100	4 733 084	99,99	20 254 699	20 254 699	6 067 804
SCI MALAKOFF VALETTE	1 000	704 429	100,00	4 863 978	4 863 978	262 686
SCI MARCEAU BEZONS	10 000	(179 178)	99,90	1 003 944	1 003 944	689 702
SAS LOCAFIMO	3 780 150	21 552	100,00	180 983 743	180 983 743	10 881 431
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000	213 218	99,00	990	990	3 897 264
SCI RUEIL NATIONAL	1 000	410 977	99,00	990	990	8 634 965
SNC AWON ASSET MANAGMT	150 000	(1 048 322)	99,99	4 112 548	4 112 548	656 877
SCI SODEPROM	15 000	(367 951)	100,00	13 407 008	13 407 008	3 130 276
<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)						

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/2007**  
(Suite)

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		14 134 872	1 739 379	819 691	759 856	Information conformes au 31/12/2007 non encore arrêtées par la Direction
SCI NOWA		62 860 240	11 783 732	4 398 817	1 267 158	
SCI BERGES DE L'OURCQ		8 740 505	1 348 396	52 933	69 228	
SCI COMETE		26 917 418	4 365 042	1 559 071	1 578 299	
SCI CHAMPIGNY CARNOT		19 614 724	3 301 848	444 091	405 264	
SCI ETUPES DE L'ALLAN		10 300 056	1 789 426	51 457	34 807	
SCI LYON GENLIS		3 695 509	1 035 713	493 271	107 076	
SCI CAEN COLOMBELLES		24 401 564	3 093 490	370 121	181 260	
SCI MASSY CAMPUS 2		37 791 918	4 486 426	(315 087)	584 871	
SCI ARMAN F02			6 217 989	2 320 936	1 251 714	
SCI MALAKOFF VALETTE		5 634 413	1 211 831	497 680	335 109	
SCI MARCEAU BEZONS		4 857 187	960 280	179 178	310 220	
SAS LOCAFIMO		4 900 000	25 204 780	12 180 547	11 369 760	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.		9 425 395	440 949	(213 218)		
SCI RUEIL NATIONAL				(410 977)		
SNC AWON ASSET MANAGMT			4 841 098	1 048 322	393 461	
SCI SODEPROM			1 265 602	368 196	207 653	
<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)						

### VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euros)

	Capital	Primes	Réserve Légale	Réserves	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
Au 31/12/2005	243 673 920	41 626 257	246 820	518 802	206 082	9 720 481	-5 076 540	290 915 822
<i>CA du 22/03/06</i>								
Acpte dividendes 2006							-5 838 021	-5 838 021
<i>AGM du 17/05/2006</i>								
Affectation résultat			495 987		-167 105	-9 720 481	9 391 599	
Mise en paiement solde dvdes 2005							-4 315 059	-4 315 059
Imputation des frais d'augm de capital AGM du 12/05/05 (complt)		- 18 926						-18 926
<i>Décision du PDG du 24/05/06 Exercice 113 713 BSA</i>								
Augm. numéraire	5 458 224							5 458 224
Prime d'émission		963 316						963 316
<i>CA du 14/06/06</i>								
Acpte dividendes 2006							-130 770	-130 770
<i>CA du 14/09/06</i>								
Acpte dividendes 2006							-12 975 633	-12 975 633
<i>Résultat 2006</i>						36 403 314		36 403 314
<b>Au 31/12/2006</b>	<b>249 132 144</b>	<b>42 570 647</b>	<b>742 807</b>	<b>518 802</b>	<b>38 977</b>	<b>36 403 314</b>	<b>-18 944 424</b>	<b>310 462 268</b>
<i>AGM du 29 mars 2007</i>								
Affectation résultat			1 820 166		- 38 977	- 36 403 314	34 622 125	
Mise en paiement solde dvdes 2006							-12 975 632	-12 975 632
Solde de bénéfice distribuable					2 702 069		- 2 702 069	
<i>CA du 26/07/07</i>								
Acpte dividendes 2007							-15 454 962	-15 454 962
<i>Levée des stocks options en 2007</i>								
Augm. numéraire	132 000							132 000
Prime d'émission		85 220						85 220
<i>Ajustement des frais aug capital relatifs à 2006</i>		- 2 940						- 2 940
<i>Résultat 2007</i>						31 576 159		31 576 159
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>249 264 144</b>	<b>42 652 927</b>	<b>2 562 973</b>	<b>518 802</b>	<b>2 702 069</b>	<b>31 576 159</b>	<b>-15 454 962</b>	<b>313 822 113</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (En Euros)**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Résultat net	31 576 159	36 403 314
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissements et provisions	880 152	87 236
- Reprises sur amortissements et provisions		- 4 500
+ Valeurs comptables nettes des actifs cédés	28 518	411
- Produits des cessions	- 28 488	- 387
Variation du BFR	- 2 802 073	4 065 747
<b>Flux de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>29 654 269</b>	<b>40 551 822</b>
- Acquisition d'immobilisations corporelles	- 1 354 848	- 8 458 875
- Acquisition d'immobilisations financières	- 16 919 029	- 37 498 735
- Charges à répartir	- 306 811	- 180 000
+ Diminution des immobilisations financières	12 197 084	
+ Produit de cessions des actifs	28 488	387
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 6 355 116</b>	<b>- 46 137 233</b>
- Distribution de dividendes	- 28 437 317	- 23 259 483
+ Augmentation de capital	214 280	6 402 614
+ Augmentation des dettes financières	12 189 527	11 037 890
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>- 16 033 510</b>	<b>- 5 818 979</b>
- Trésorerie d'ouverture	1 379 409	12 783 789
+ Trésorerie de clôture	8 645 051	1 379 409
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>7 265 642</b>	<b>-11 404 380</b>

## 2.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES (Exercice clos le 31 décembre 2007)

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 avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés 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.

#### Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans la note 2-6 de l'annexe, l'ensemble des immeubles de placement composant le patrimoine immobilier du Groupe a fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants au 31 décembre 2007. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à apprécier la cohérence des hypothèses retenues et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des dites expertises.

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.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008	
Les Commissaires aux comptes	
Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	Catherine Thuret

**RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
(Exercice clos le 31 décembre 2007)

**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 2007, 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.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Justification des appréciations

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

Estimations comptables

La note 4 des règles et méthodes comptables de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces principes ainsi que leur correcte application et le fait qu'elle ne conduisait pas à constater une éventuelle dépréciation de la valeur historique des participations.

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.

#### Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- 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 21 février 2008	
Les Commissaires aux comptes	
Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	Catherine Thuret



**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS  
ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**  
(Exercice clos le 31 décembre 2007)

**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.

Conventions et engagements autorisés en 2007

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 effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONSEIL DU 16 OCTOBRE 2007

CONTRAT DE CESSION DES MARQUES « TOUR EIFFEL » ET « BURJ EIFFEL » A LA SOCIETE FANAR INVESTMENT HOLDING LIMITED

Votre Société a conclu un contrat par lequel elle cède à la société Fanar Investment Holding Limited (Société de droit de Dubaï) les droits et obligations résultant du dépôt des marques « Tour Eiffel » et « Burj Eiffel » dans les classes 36, 37, 41 et 43 effectué par la Société de la Tour Eiffel aux Émirats arabes unis les 6 mai et 5 juin 2007.

Le montant de la transaction s'élève à 34 072 euros auquel s'ajoute une partie variable fixée à 15 % des redevances sur la marque qui seraient éventuellement perçues par FANAR pendant une période de cinq ans étant précisé que le montant rétrocédé ne devra pas être supérieur à 30 % de la marge réalisée par FANAR.

Administrateurs intéressés : Messieurs Mark Inch, Robert Waterland

## AVENANT AU CONTRAT D'ADHESION DES FILIALES AU CONTRAT-CADRE D'ASSET MANAGEMENT CONCLU AVEC AWON ASSET MANAGEMENT

Le 17 octobre 2007, votre Société a conclu un avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006, ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat-cadre (montant laissé à la charge de la Société de la Tour Eiffel).

Les honoraires facturés par Awon Asset Management et laissés à la charge de votre Société en 2007 au titre de ce contrat s'élève à 140 000 euros.

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

## CONCLUSION DE CONTRATS D'APPLICATION DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'OUVERTURE DE CRÉDIT PAR THE ROYAL BANK OF SCOTLAND (RBS)

Dans le cadre de l'autorisation générale émise par le Conseil d'administration le 10 décembre 2004 aux termes de laquelle a été autorisée la conclusion de tout contrat d'application entre les filiales et RBS, convention soumise préalablement à votre approbation, les nouvelles opérations suivantes ont été conclues :

Filiales concernées	Date	Montant
SCI 153, avenue Jean-Jaurès	Avenant du 24 janvier 2007 au contrat d'application du 7 avril 2005	1 225 000 €
SCI 153, avenue Jean-Jaurès	24 janvier 2007	2 003 300 €
SCI Malakoff Valette	14 février 2007	6 500 000 €

Chaque contrat d'application est assorti d'un nantissement des parts sociales de la SCI.

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

## ACQUISITION DES TITRES DE LA SAS PARCOVAL

Lors de sa délibération en date du 12 février 2007, votre Conseil d'administration a autorisé l'acquisition des titres de la SAS Parcoval. Cette acquisition a finalement été réalisée par Locafimo, une filiale de votre Société.

Administrateur intéressé : Monsieur Alain Dinin

Conventions et engagements autorisés en 2008 et dont l'approbation est spécialement requise à l'occasion de cette assemblée

## CONSEIL DU 12 FEVRIER 2008

### Avenant au contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Cet avenant précise, conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 al. 2 du Code de commerce, les conditions de performance auxquelles est subordonné le paiement des indemnités de préavis et de licenciement dues à Monsieur Robert Waterland pour la partie excédant les préavis et indemnités prévus par la convention collective.

Ces conditions sont :

- la 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 l'augmentation annuelle moyenne du dividende d'au moins 5 %, depuis l'année 2007.

Par ailleurs, cet avenant précise que Monsieur Robert Waterland conserve tous les avantages liés à son ancienneté, à compter du 1er septembre 1995, date de son engagement par la société Awon Asset Management (ex-Franconor SA).

Administrateur intéressé : Monsieur Robert Waterland

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs 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 Société de la Tour Eiffel à Awon Asset Management au titre de l'exercice 2007 s'élève à 4 432 059 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 3 888 108 euros.

Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la Société de la Tour Eiffel (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 313 017 euros au titre des frais de direction et de 108 510 euros au titre des frais de refinancement.

Les contrats d'application conclus avec RBS concernant les filiales suivantes se sont poursuivis :

	Montants utilisés au 31/12/2007
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 662 154 €
SCI COMETE	26 679 175 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	19 444 879 €
SCI LYON GENLIS	3 675 635 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	14 008 500 €
SCI CAEN COLOMBELLES	24 189 031 €
SCI ÉTAPES DE L'ALLAN	10 207 888 €
SCI MASSY CAMPUS 2	37 457 595 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 814 169 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	9 344 807 €
SCI RUEIL NATIONAL	0 €

AVEC BLUEBIRD INVESTISSEMENT

Ce contrat qui confie à la société Bluebird Investissement la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2007 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 2007 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008	
Les Commissaires aux comptes	
Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	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**  
**pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration**  
**et au traitement de l'information comptable et financière**  
(Exercice clos le 31 décembre 2007)

**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 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 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme d'exercice professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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 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 données 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 du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2008	
Les Commissaires aux comptes	
Expertise & Audit SA 3, rue Scheffer 75016 Paris	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Fleury	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 19 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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document."

Le 24 avril 2008

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 2006 ET 2007 (en euros HT)

(article 222-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers Audit				Expertise et Audit			
	montant ht		%		montant ht		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés								
émetteur	195.000 €	180.000 €	65,0%	76,6%	73.000 €	70.000 €	87,5%	87,4%
filiales intégrées globalement	105.000 €	55.000 €	35,0%	23,4%	10.400 €	10.100 €	12,5%	12,6%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaires aux comptes émetteur filiales intégrées globalement								
sous-total	300.000 €	235.000 €	100,0%	100,0%	83.400 €	80.100 €	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>	300.000 €	235.000 €	100,0%	100,0%	83.400 €	80.100 €	100,0%	100,0%

### 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 2008, 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 78 et 79.

### **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 2008, 506.000 actions représentant 9,74 % du capital et 10,26 % 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 2008**

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 1er avril 2008 le seuil de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel et détenir pour le compte desdits clients 582.044 actions représentant 504.039 droits de vote, soit 11,21 % du capital et 9,71 % des droits de vote de la Société. Ce franchissement de seuil résulte de la fusion entre la société de gestion Fortis Investment Management et la société de gestion ABN AMRO Asset Management en date du 1er avril 2008.

Par courrier du 10 avril 2008 complété par un courrier du 11 avril, le groupe Fortis Investments a déclaré agir seul dans le cadre de la gestion de portefeuille d'investissement pour tiers, envisager de poursuivre ses achats mais non d'acquérir le contrôle de la Société et ne pas avoir l'intention de demander la nomination d'administrateur.

### **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 : néant

### **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 de la Société de la Tour Eiffel

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

ESG, option finance. Après un début de carrière au sein du groupe ISM et chez Bail Investissement, il 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, assurant des fonctions de direction financière au sens large (finance, juridique, administration, communication financière). Il fait le lien avec l'équipe 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), 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.

**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, en remplacement de Monsieur Alain Dinin, démissionnaire.

**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 actuellement 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

**Condamnations 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 2007 :**

Ces informations sont données en pages 29, 30, 31 et 32 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 :**

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq dernières années
Mark Inch	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 30 du document de référence)
Robert Waterland	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 31 du document de référence)
Michel Gauthier	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 31 du document de référence)
Claude Marin	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 32 du document de référence)
Jérôme Descamps	voir paragraphe 3.3 du rapport de gestion (page 32 du document de référence)
Philippe Prouillac	Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult 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 Directeur général d'Aereal Bank France
Marc Allez	Notaire honoraire Administrateur depuis 1999 de la société « Les Editions P. Amaury » (siège : 4, rue Rouget de Lisle 92137 Issy les Moulineaux)

#### **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 2007**

Le montant total des sommes provisionnées ou constatées en 2007 par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages à des mandataires sociaux représente dix mille 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 3.2 du rapport de gestion et en page 29 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 3.2 du rapport de gestion et en page 29 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.

#### **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 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 CONVENTION REGLEMENTEES SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2007**

Le rapport spécial figure sous l'article 2.5 page 149 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 2005 ET DE L'EXERCICE 2006**

Le rapport au titre de l'exercice 2005 a été publié dans le document de référence de la Société de la Tour Eiffel de l'exercice 2005 enregistré le 23 octobre 2006 sous le n° D-06-0937 sous le paragraphe 3.5. 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.

### **3.5 AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE**

#### **3.5.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les engagements hors bilan qui figurent sous la note 27 des comptes consolidés au 31 décembre 2007 pages 118 et 119 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 2.1.3.1 du rapport de gestion sont les suivantes :

- Atisreal Expertise : 32, rue Jacques Ibert 92300 Levallois Perret
- Savills Expertises : 14, rue Auber 75009 Paris
- CB Richard Ellis : 145/151, rue de Courcelles 75017 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 2007**

Depuis le 12 février 2008, date d'arrêté du rapport de gestion de l'exercice 2007, les événements importants ont été les suivants :

- Le 4 mars 2008, la société a acquis les parts de la SCI DURANNE SUD, propriétaire d'un terrain situé Parc de la Duranne à Aix en Provence, en vue de la construction d'un immeuble pré-loué à Schneider Electric de 2.750 m<sup>2</sup>. Le montant estimé du coût global de la construction est de 6,5 M€.

Le financement de cette opération devrait être réalisé par prêt bancaire. Celui-ci est en cours de négociation.

- Dans le cadre du redéveloppement de son site de Massy, la SCI ARMAN F02 a conclu le 28 mars 2008 deux emprunts bancaires, l'un de 63,5 M€, l'autre de 8,8 M€, afin d'une part de rembourser ses emprunts existants, et d'autre part de financer les dépenses liées à ce redéveloppement.

#### **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 12 février 2008, 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 2007 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 2008 sera publié au BALO au plus tard le 15 mai 2008.

Le chiffre d'affaires du premier semestre de l'exercice 2008 sera publié au BALO le 25 juillet 2008.

Les résultats au 30 juin 2008 seront présentés le 30 juillet 2008.

Mise en paiement d'un acompte sur dividende le 8 août 2008.

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2008 sera publié au plus tard le 15 novembre 2008.

### **3.7.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Les copies de l'acte constitutif et des statuts, des rapports des commissaires aux comptes et des informations financières historiques sur la Société de la Tour Eiffel et ses filiales accessibles au public pour les exercices 2005, 2006 et 2007 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 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.

Les comptes de l'exercice 2004 ont été visés par l'Autorité des Marchés Financiers dans le document de référence enregistré sous le n° R.05-123 (Etats financiers consolidés 2004 de la page 49 à la page 76 - Etats financiers sociaux 2004 de la page 78 à la page 103).

### **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 2005 établis en application des normes comptables françaises ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant en pages 30 à 104 du document de référence 2005 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 octobre 2006 sous le n° D-06-0937.
  - les comptes consolidés de l'exercice 2006 établis en application des normes comptables françaises ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant en pages 21 à 125 du document de référence 2006 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mai 2007 sous le n° D.07-0526.
-

**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.	155
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.	155
<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).	156
2.2.	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été re-désignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.	156
<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.	80 à 144
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 bilancielle 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.	36 à 42 - 97 à 98
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	6
5.1.1.	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur	157
5.1.2.	le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur	158
5.1.3.	la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée	157
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).	157
5.1.5	les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	19 à 21
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.	10 à 12
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).	35 - 165
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.	165
<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	8 à 10
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.	8 à 10 - 13
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.	164
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.	7
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 10
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	17 à 18
<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.	21 à 24

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.	21 - 22
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.	19 - 20
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.	NA
<b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme) .	22 à 25 - 84 - 111
10.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	83 - 131 à 132 - 144
10.3	Fournir : des informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	111
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.	97 - 98
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.	165
<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.	164
<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.	19 - 165
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.	16 à 17
<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 sous-tendant 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.	NA

<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 :	29 à 32 - 160 à 162
a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance;	29 à 32 - 160 à 162
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	29 à 32 - 160 à 162
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.	29 à 32 - 160 à 162
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 :	162
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,	29 à 32 - 160 à 162
b) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins,	162
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,	162
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.	162
Si aucune information de la sorte ne doit être divulguée, une déclaration le précisant doit être faite.	162
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.	163
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.	NA
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.	163
<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.	32 - 33
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.	32 - 33
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.	163

<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.	29 à 32 - 160 à 162
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.	33 - 152 - 163
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.	NA
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.	29 - 32
<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.	15 - 129
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.	32 à 35
17.3 Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	46 à 49
<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.	4 - 43 à 45 - 159
18.2 Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents, ou fournir une déclaration négative appropriée.	43
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.	4
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 :	149 à 152 - 164
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.	118

<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.	80 à 144 - 166
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 :	80 à 144 - 166
a) le bilan,	80 à 144 - 166
b) le compte de résultat,	80 à 144 - 166
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,	80 à 144 - 166
d) le tableau de financement,	80 à 144 - 166
e) les méthodes comptables et notes explicatives.	80 à 144 - 166
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.	80 à 144 - 166
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.	80 à 119
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.	145 à 148 - 166
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.	45
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.	45
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.	38
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.	165
<b>21.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	158 - 159
	Fournir les informations suivantes, datées du bilan le plus récent inclus dans les informations financières historiques :	158 - 159
21.1.1	le montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :	158 - 159
	(a) le nombre d'actions autorisées,	158 - 159
	(b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées,	158 - 159
	(c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale, et	158 - 159
	(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.	46
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.	46 à 48
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.	42

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.	158
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.	NA
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.	160
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.	160
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.	49
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.	49 à 50 - 130 à 132
<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).	164
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 :	166
	(a) l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur,	166
	(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,	166
	(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.	166
	Indiquer où les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique ou par voie électronique.	166

<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.	7 - 141

---

**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	155
<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	19 et suivants
- 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	49
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	2.1	59 et 60
<b>Etats financiers</b>		
- Comptes annuels	2.4	120 et suivants
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	2.5	147
- Comptes consolidés	2.3	80
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	2.5	145