



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2009

Société anonyme au capital de 27.165.180 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

SOMMAIRE

I - BILAN ACTIF BILAN PASSIF	PAGE ___3
II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	PAGE ___5
III - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	PAGE ___6
IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	PAGE ___7
V- ANNEXES	PAGE ___8
1 INFORMATIONS GENERALES	PAGE ___8
2 METHODES COMPTABLES	PAGE ___8
3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION	PAGE ___19
4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	PAGE ___20
5 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS	PAGE ___23
6 NOTE SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	PAGE ___24
VI - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE ___51

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31 décembre 2009 Net	31 décembre 2008 Net
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	427	8.771
Immeubles de placement	2	1.036.567	1.077.158
Ecart d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	1.510	2.286
Actifs financiers	5	5.242	2.311
Impôt différé actif	15	322	-
Total des actifs non courants (I)		1.044.068	1.090.526
ACTIFS COURANTS			
Actifs destinés à être cédés	6	8.098	18.300
Clients et comptes rattachés	7	25.941	22.062
Autres créances et comptes de régularisation	8	18.631	30.325
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	20.892	28.335
Total des actifs courants (II)		73.562	99.022
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		1.117.630	1.189.548

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	10	27.165	249.264
Primes liées au capital	10	35.898	42.653
Réserve légale		5.551	4.142
Réserves consolidées		337.095	139.002
Résultat consolidé de l'exercice		(60.116)	(16.748)
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		345.593	418.313
Intérêts minoritaires (B)	11	-	362
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		345.593	418.675
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts à long terme	12	591.312	678.056
Autres passifs financiers	12	28.331	25.992
Provisions à long terme	13	158	621
Dettes fiscales	14	-	1.386
Impôt différé passif	15	-	-
Autres passifs long terme	16	300	299
Total des passifs non courants (II)		620.101	706.354
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	12	87.332	11.914
	12	2.408	317
Autres passifs financiers	13	-	-
Provisions (part à moins d'un an)	14	12.337	16.128
Dettes fiscales et sociales	16	49.859	36.160
Dettes fournisseurs et autres dettes			
Total des passifs courants (III)		151.936	64.519
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		1.117.630	1.189.548

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Chiffre d'affaires	17	95.466	84.569
Achats consommés	18	(55)	(59)
Charges de personnel	19	(4.365)	(4.664)
Charges externes	19	(22.469)	(20.464)
Impôts et taxes	19	(9.299)	(8.689)
Dotations nettes aux amortissements	20	(860)	(850)
Dotations nettes aux provisions	20	2.776	(53)
Solde net des ajustements de valeur	21	(88.059)	(13.073)
Autres produits et charges d'exploitation	22	(1.491)	(485)
Résultat opérationnel courant		(28.356)	36.232
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1.100	1.453
Coût de l'endettement financier brut		(26.464)	(35.269)
Coût de l'endettement financier net	23	(25.364)	(33.816)
Autres produits et charges financiers	24	(6.586)	(18.383)
Impôts sur les résultats	25	(338)	(702)
RESULTAT NET		(60.644)	(16.669)
Intérêts minoritaires		(528)	79
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(60.116)	(16.748)
Résultat par action	26	(11,51)	(3,23)
Résultat dilué par action	26	(11,49)	(3,27)

Résultat net		(60.644)	(16.669)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat global		(60.644)	(16.669)
Dont : - part du groupe		(60.116)	(16.748)
- part des intérêts minoritaires		(528)	79

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros

31 décembre 2009 31 décembre 2008

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	(60.644)	(16.669)
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	397	467
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	88.059	13.073
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	6.938	21.159
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Plus ou moins valeur de cession	429	390
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	35.179	18.420
Charge d'impôt	338	702
Coût de l'endettement financier net	25.364	33.816
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	60.881	52.938
Impôts versés	(8.536)	(7.939)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1.329	1.873
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	53.674	46.872
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(64.090)	(143.949)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	52.953	83.755
Variation des prêts et créances financières consentis	(3.323)	11.492
Incidence des variations de périmètre	(1)	(724)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(14.461)	(49.426)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(18.321)	(33.072)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	5.122	-
Augmentation des actions propres	(53)	(4.362)
Emissions d'emprunts	38.434	158.654
Remboursements d'emprunts	(44.848)	(84.287)
Intérêts financiers nets versés	(26.886)	(33.139)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(46.552)	3.794
VARIATION DE TRESORERIE	(7.339)	1.240
Trésorerie d'ouverture	28.197	26.957
Trésorerie de clôture	20.858	28.197
Variation de trésorerie	(7.339)	1.240

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2008	249.264	42.653	2563	85.424	91.595	471.499	69	471.568
Affectation résultat	-	-	1.579	90.016	(91.595)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(33.072)	-	(33.072)	-	(33.072)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(16.748)	(16.748)	79	(16.669)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	996	-	996	-	996
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	214	214
Rachat d'actions propres	-	-	-	(4.362)	-	(4.362)	-	(4.362)
Situation au 31.12.2008	249.264	42.653	4.142	139.002	(16.748)	418.313	362	418.675
Affectation résultat	-	-	1.409	(18.157)	16.748	-	-	-
Dividendes versés	-	(10.677)	-	(7.643)	-	(18.320)	-	(18.320)
Augmentation de capital	1.200	3.922	-	-	-	5.122	-	5.122
Réduction de capital	(223.299)	-	-	223.299	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(60.116)	(60.116)	(528)	(60.644)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	646	-	646	-	646
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	166	166
Rachat d'actions propres	-	-	-	(52)	-	(52)	-	(52)
Situation au 31.12.2009	27.165	35.898	5.551	337.095	(60.116)	345.593	-	345.593

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 2009 ont été arrêtés le 10 mars 2010 par le Conseil d'Administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. Méthodes comptables

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

2.1 Base de préparation des états financiers

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

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

Les normes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 R, Présentation des états financiers : nouvelle présentation du compte de résultats intégrant, dans un état de résultat global, les variations de postes passant par les capitaux propres (Cf 2.6),
- IFRS 8, Segments opérationnels, qui sont désormais définis à partir du reporting de gestion (Cf 2.4),
- Amendement IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- Amendements IAS 32 – Instruments financiers remboursables au gré du porteur,
- IAS 23 R, Coûts d'emprunt (Cf 2.6),
- IFRIC 11, Actions propres et transactions intra-groupe
- IAS 40 révisée : comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier »,
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes ont été publiés mais ne sont pas applicables au 31 décembre 2009 et n'ont pas été adoptés par anticipation :

- IFRS 3 R et IAS 27 révisées « Regroupements d'entreprises », applicables aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union Européenne le 3 juin 2009.
- IFRS 9 « Instruments financiers (Phase 1) », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 avec impossibilité d'une application anticipée pour l'exercice 2009.

La date d'arrêté des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre. Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

2.2 Méthode de consolidation

Filiales

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

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

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

2.3 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

2.3.1 Regroupement d'entreprises

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

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

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

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

2.4 Informations sectorielles

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8.

2.5 Immobilisations corporelles

Les 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

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

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

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

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

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

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

Atisreal Expertise
Savills
Cushman & Wakefield
Ad Valorem

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte 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 sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où la société a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC,...), de conditions suspensives de mise en œuvre technique et commerciale.

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

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

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

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

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

2.7 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du contrat liant la société Awon Asset Management et la société 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, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

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

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

2.9 Clients, comptes rattachés

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

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

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

2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.11 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés

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

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

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

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

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

2.12 Capitaux propres

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

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

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

2.13 Emprunts et autres passifs financiers

Emprunts

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

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts existants est réalisé de

manière linéaire, l'écart par rapport à une méthode actuarielle étant peu significatif.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

Instruments de couverture

La société 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 2009 est de 24 personnes, dont 23 personnes au sein de la société Awon Asset Management et 1 personne au sein de la Société de la Tour Eiffel.

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

Au 31 décembre 2009, 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 3,6 %),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 3,9%
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 158 K€.

Paielements fondés sur des actions

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

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

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

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

2.16 Dettes avec différés de paiement

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

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

2.17 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du 1^{er} 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'opérations 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 au 1^{er} avril 2007.

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

Aménagement du régime SIIC

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

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

Sur la base de l'actionnariat au 31 décembre 2009, 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. 2009	% d'intérêt Déc. 2008	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.**	TUP au 30/11	100%	Août 2005
SAS LOCAFIMO *	692 031 149	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI AIX GOLF *	403 092 471	I.G.**	TUP au 30/11	100%	Décembre 2005
SCI LA RIVIERE GIRAUDIERE*	388 323 909	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI BOTARDIERE *	397 968 207	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI PARIS CHARONNE *	403 104 458	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
AWON ASSET MANAGEMENT	380 757 807	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI COGOLIN GAOU	442 525 382	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI DE LA CRAU	447 913 278	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG**	100%	90%	Juillet 2006
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	IG***	100%	100%	Décembre 2006
DURANNE SUD	498 033 869	IG***	100%	100%	Mars 2008
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG**	100%	100%	Décembre 2008

* : sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo

** : Intégration Globale

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

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Adresse commune à l'ensemble des sociétés du groupe :

20-22, Rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris

3.2 Variation de périmètre

Au cours de l'exercice 2009 ont été menées trois opérations de restructuration interne :

- La société de la Tour Eiffel a décidé de dissoudre en date du 30 Novembre la SCI Massy Campus 2. Cette dissolution a entraîné de plein droit la Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI Massy Campus 2 à la société de la Tour Eiffel.
- La société de la Tour Eiffel a fait apport de la pleine propriété de 1000 parts qu'elle détient dans le capital de la société Vélizy Topaz au profit de la société Locafimo, qui en contrepartie l'a rémunérée par l'attribution de la pleine propriété de 149.600 actions nouvelles.
- La société Locafimo a décidé de dissoudre en date du 30 Novembre la SCI Aix Golf. Cette dissolution a entraîné de plein droit la Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI à la société Locafimo.

Par ailleurs, l'associé minoritaire de la SCI Porte des Lilas a notifié sa volonté d'exercer son option de vente des dix parts sociales qu'elle détenait. La société Locafimo ayant accepté d'acquérir lesdites parts, la société Porte des Lilas est désormais détenue à 100% par la société Locafimo.

Au 31 décembre 2009, les sociétés du Groupe sont toutes détenues à 100%.

4. Gestion des risques financiers

Risques de marché

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

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

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

Au 31 décembre 2009, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 675,6 M€, composée de 357,1 M€ à taux fixe (dont 294,4 M€ couverts par des SWAP) et 318,5 M€ à

taux variable, ce dernier étant couvert à hauteur de 304,5 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 31 décembre 2009, la dette est globalement couverte à hauteur de 98 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 50 points de base en 2010 aurait un impact négatif estimé à 1,6 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent. Cet impact est estimé à 3,2 M€ sur le résultat net récurrent pour une hausse moyenne de 100 points de base au cours de l'année 2010.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 1,6 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'exercice 2010.

Pour mémoire, entre le 1er octobre 2008 et le 31 décembre 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe est passée de 5,29 % à 0,7 %.

Risques sur actions auto détenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale du 14 mai 2009, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 28 février 2010, soit 93.083 titres, la sensibilité du résultat à une baisse ou hausse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évaluée à 0,5 M€.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats cadre destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine. Une nouvelle ligne de liquidité de 56 M€ a été offerte en 2008 sous conditions ; les conditions ont été levées en 2009 et le montant alloué ramené à près de 50 M€. 100% de celui-ci était disponible au 31 décembre 2009.

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

Ces cas sont, notamment, le défaut de paiement d'un montant dû, le non-respect de certains ratios financiers, le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales, l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ; la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ; le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements, 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 consécutif à un changement de législation ; les réserves des commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat cadre.

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

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers du 4^{ème} trimestre 2009 et des projections de frais financiers sur les 3 premiers trimestres 2010 par les loyers nets du 4^{ème} trimestre 2009 et ceux projetés sur les 3 premiers trimestres 2010

Financement et covenants bancaires au 31/12/2009

<u>en M€</u>	31/12/2009	Covenants bancaires		Derniers Ratios publiés		Échéance
	Dette bancaire consolidée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	
RBS / AXA / Calyon	140,5	75,0%	170%	54,8%	354%	15/06/2013
RBS / Calyon / Crédit Foncier / AXA	76,5	75,0%	180%	66,5%	323%	31/03/2010
Calyon	58,6	80,0%	125%	56,0%	397%	15/04/2011
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	55,6	65,0%	110%	59,9%	210%	27/03/2017
Société Générale	13,1	NA	NA	NA	NA	14/01/2015

Hypo Real Estate	331,3	72,5%	140%	65,5%	382%	30/06/2013
Total	675,6					

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

5. Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Evaluation des immeubles

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

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

Par ailleurs, dans un contexte de marché marqué par un faible nombre de transactions immobilières et une difficulté à appréhender les perspectives économiques et financières, les experts indépendants ont intégré une baisse des valeurs locatives de marché et une hausse des taux de capitalisation.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat. L'analyse de sensibilité du patrimoine consiste à calculer, à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009, leur variation sur la seule approche par capitalisation des revenus nets, selon l'hypothèse d'une variation des taux de rendement retenus par les experts à la fois positive et négative de 25 bp et 50 bp, soit -0,50%, -0,25%, +0,25% et +0,50%.

L'application de ces hypothèses à chacun des immeubles donne les résultats globaux suivants :

- 1) Pour une hausse de 25 et 50 bp, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 diminuerait respectivement de 3,5 % et 6,5 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de valeur en résultat consolidé respectivement de -36 M€ et -67 M€.
- 2) Pour une baisse de 25 et 50 bp, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 augmenterait respectivement de 3 % et 6,7 %, ce qui aurait pour impact, toutes choses étant égales par ailleurs, un ajustement global de valeur en résultat consolidé respectivement de +32 M€ et +69 M€.

Evaluation des actifs incorporels

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

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

6. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

NOTE 1 : Actifs Corporels

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, Mat. Informatique	Total
Exercice clos le 31.12.08			
Solde net à l'ouverture	74.838	100	74.938
Variation de périmètre	1.331	-	1.331
Acquisitions	19.730	475	20.205
Cessions	-	-	-
Reclassement	(87.431)	-	(87.431)
Autres mouvements	(207)	3	(204)
Amortissement	-	(68)	(68)
Solde net à la clôture	8.261	510	8.771
Au 31.12.08			
Brut	8.261	673	8.934
Amortissement cumulé	-	(163)	(163)
Valeur nette comptable	8.261	510	8.771
Exercice clos le 31.12.09			
Solde net à l'ouverture	8.261	510	8.771
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	10	10
Cessions	-	-	-
Reclassement ⁽¹⁾	(8.261)	(13)	(8.274)
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(80)	(80)
Solde net à la clôture	-	427	427
Au 31.12.09			
Brut	-	865	865
Amortissement cumulé	-	(438)	(438)
Valeur nette comptable	-	427	427

⁽¹⁾ L'immeuble de Duranne Sud situé à Aix en Provence a été livré au cours du premier semestre 2009 et a donc été reclassé dans la catégorie des immeubles de placement.

L'immeuble de Locafimo situé à Chartres a été reclassé en immeuble de placement conformément à la norme IAS 40 révisée.

Au 31 décembre 2009, le groupe Société Tour Eiffel ne possède donc plus aucun actif comptabilisé en « bien immobilier en cours de construction ».

NOTE 2 : Immeubles de placement

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Immeubles de placement
Clôture au 31.12.2008	
Solde net à l'ouverture	1.007.908
Acquisitions et constructions	17.218
Dépenses sur immeubles achevés	89.087
Cessions	(93.113)
Reclassement	87.431
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(18.300)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	(13.073)
Solde net à la clôture	1.077.158
Clôture au 31.12.2009	
Solde net à l'ouverture	1.077.158
Acquisitions et constructions	66.743
Dépenses sur immeubles achevés	7.773
Cessions	(30.714)
Reclassement	8.261
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(4.498)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	(97)
Effet juste valeur (résultat)	(88.059)
Solde net à la clôture	1.036.567

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

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

NOTE 3: Ecart d'acquisition

<i>(En k€)</i>	Comète	Malakoff Valette	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31.12.2008						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	(2.361)	-
Provisions	-	-	-	-	2.361	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 31.12.2008						
Brut	2.350	1.895	1.873	262	23.524	29.904
Provisions cumulées	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(23.524)	(29.904)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-
Clôture au 31.12.2009						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 31.12.2009						
Brut ⁽¹⁾	2.350	1.895	1.873	262	21.264	27.644
Provisions cumulées ⁽¹⁾	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(21.264)	(27.644)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo ont diminué en 2009 pour un montant de 2.260 K€ suite à la cession par Locafimo de l'immeuble Dumont d'Urville réalisée sur le premier trimestre.

NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31.12.2008			
Solde net à l'ouverture	-	3.043	3.043
Acquisitions	-	26	26
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(782)	(782)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	2.286	2.286
Au 31.12.2008			
Brut	-	4.540	4.540
Amortissement cumulé	-	(2.254)	(2.254)
Valeur nette comptable	-	2.286	2.286
Clôture au 31.12.2009			
Solde net à l'ouverture	-	2.286	2.286
Acquisitions	-	4	4
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(780)	(780)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	1.510	1.510
Au 31.12.2009			
Brut	-	4.371	4.371
Amortissement cumulé	-	(2.861)	(2.861)
Valeur nette comptable	-	1.510	1.510

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

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 1.482 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 31.12.2008						
Solde net à l'ouverture	2	-	7.371	12.190	128	19.691
Augmentations	-	-	-	31	-	31
Entrée de périmètre	-	-	-	5	-	5
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(11.523)	(103)	(11.626)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(6.175)	-	-	(6.175)
Provisions	-	-	-	-	385	385
Solde net à la clôture	2	-	1.196	703	410	2.311
Clôture au 31.12.2009						
Solde net à l'ouverture	2	-	1.196	703	410	2.311
Augmentations	-	-	-	13.028	-	13.028
Reclassement	-	-	-	-	-	(45)
Diminutions	-	-	-	(9.321)	(410)	(9.731)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(366)	-	-	(321)
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	2	-	830	4.410	-	5.242

Dépôts et cautionnements versés :

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

Au 31 décembre 2009, les gages espèces s'élèvent à 3.996 K€ contre 272 K€ au 31/12/08.

Instruments dérivés :

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

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

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

L'ajustement de la juste valeur au 31 décembre 2009 se traduit par un impact financier négatif global de 6.111K€ dont 366 K€ en actifs financiers et 5.745K€ en dettes financières (c.f. Note 12).

Les principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 31 décembre 2009

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K €
CAP	28-11-2002	02-09-2003	03-12-2012	87.700	Euribor 3 mois	5,00 %	662
CAP	06-06-2006	02-06-2006	27-12-2010	32.328	Euribor 3 mois	4,50 %	1
CAP	09-05-2006	02-06-2006	27-12-2010	2.753	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	03-04-2006	20-04-2006	27-12-2010	54.213	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	07-07-2006	04-06-2007	27-12-2010	658	Euribor 3 mois	5,00%	0
CAP	30-03-2007	30-03-2007	27-12-2010	37.513	Euribor 3 mois	5,00%	0
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	18.976	Euribor 3 mois	4,50%	78
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	17.000	Euribor 3 mois	4,50 %	0
CAP	30-06-2006	02-05-2007	07-06-2013	21.440	Euribor 3 mois	4,50 %	89
TOTAL							830

NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés

<i>(En k€)</i>	Immeubles destinés à être cédés
Clôture au 31.12.08	
Solde net à l'ouverture	-
Transfert net en provenance des immeubles de placement	18.300
Acquisitions	-
Cessions	-
Solde net à la clôture	18.300
Clôture du 31.12.09	
Solde net à l'ouverture	18.300
Transfert net en provenance des immeubles de placement	4.498
Acquisitions	-
Cessions	(14.700)
Solde net à la clôture	8.098

L'immeuble de Locafimo situé à Paris, Rue Dumont d'Urville, a été cédé au cours du premier trimestre 2009.

Le solde correspond :

- à des bâtiments du parc des Tanneries de Locafimo situé à Strasbourg ;
- à l'îlot K2 de l'immeuble Massy détenu par Arman F02.

NOTE 7 : Clients et comptes rattachés

<i>(En k€)</i>	31 déc. 2009	31 déc. 2008
Brut	27.363	26.260
Provisions	(1.422)	(4.198)
Total net clients et comptes rattachés	25.941	22.062

NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>(En k€)</i>	31 déc. 2009	31 déc. 2008
	Net	Net
- Avances et acomptes versés	759	485
- Personnel et comptes rattachés	14	16
- Créances sur l'Etat ⁽¹⁾	11.481	15.109
- Comptes courants – actif	-	293
- Fournisseurs débiteurs	51	132
- Charges constatées d'avance	1.130	890
- Autres créances ⁽²⁾	5.196	13.400
Total valeur brute	18.631	30.325
- Provisions sur autres créances	-	-
TOTAL	18.631	30.325

⁽¹⁾ Ce montant correspond principalement :

- à des remboursements de TVA à venir pour 3.995 K€,
- à des créances de TVA.

⁽²⁾ Ce montant est composé principalement de :

- 1.000 K€ de créances sur cession d'actifs,
- 2.705 K€ d'appels de fonds chez Locafimo.

Au 31/12/08 figuraient dans le poste « Autres créances » des créances sur les cessions d'actifs réalisées en 2008 et encaissées en 2009 pour un montant de 8.969 K€.

NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

<i>(En k€)</i>	31 déc. 2009	31déc. 2008
Valeurs mobilières de placement	13.197	19.867
Disponibilités	10.142	10.915
Total valeur brute	23.339	30.782
Provision sur comptes courants ⁽¹⁾	(2.447)	(2.447)
Total	20.892	28.335

(1) Provision des VMP avec la banque Pallas Stern chez Locafimo en 2006

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

<i>(En k€)</i>	31 déc. 2009	31déc. 2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.892	28.335
Solde créditeurs de banque (Note 12)	(34)	(138)
Total trésorerie nette	20.858	28.197

NOTE 10 : Capital et primes liées au capital

1) Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En k€)	Valeur de la prime d'émission (En k€)	TOTAL (En k€)
Au 31 décembre 2007	5.193.003	48	249.264	42.653	291.917
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau 2006	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2008	5.193.003	48	249.264	42.653	291.917
Augmentation de capital	240.033	5	1.200	3.922	5.122
Réduction de capital	-	-	(223.299)	-	(223.299)
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(10.677)	(10.677)
Affectation du Report à nouveau 2007	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2009	5.433.036	5	27.165	35.898	63.063

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

2) Emission d'options sur actions

Les conditions

Attribuées en 2005

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

L'attribution des options a notamment pour vocation de fidéliser l'encadrement de la société et de lui octroyer une rémunération complémentaire liée aux performances de la société; certains

dirigeants perdront leur droit d'attribution dans le cas où ils ne seraient plus mandataires ni salariés de la société ou d'une filiale de celle-ci.

Attribuées en 2006

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

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

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

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

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

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

Attribuées en 2007

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

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

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

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

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

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

Attribuées en 2008

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

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

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

Attribuées en 2009

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

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

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

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

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 décembre 2009		31 décembre 2008	
		Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)
Au 1^{er} janvier		86,46	355.662	90,65	329.697
Octroyées		48,08	27.165	33,25	25.965
Caduques					
Exercées					
Ajustement	post		11.097		
distribution					
Echues					
A la clôture		83,74	393.924	86,46	355.662

Sur les 393 924 options en circulation au 31 décembre 2009, 381 481 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous- jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
26/12/2005	26/12/2010	65,95€	74,00€	14%	3,0%
22/03/2006	22/03/2011	80,73€	73,64€	36%	3,5%
17/05/2006	17/05/2011	84,59€	74,16€	35%	3,7%
14/09/2006	14/09/2011	96,41€	84,35€	38%	3,6%
29/03/2007	29/03/2012	119,96€	108,91€	47%	3,9%
16/10/2007	16/10/2012	111,15€	95,13€	51%	4,2%
11/12/2008	11/12/2013	34,39€	14,90€	69%	3%
15/10/2009	15/10/2014	48,08€	36,44€	60%	2,6%

Au 31 décembre 2009, 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 646 milliers d'euros.

4) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18.800 actions en 2006, 9.750 actions en 2007. L'attribution des actions sera définitive au terme d'une période de 2 ans, soit à compter du 14 juin 2008 pour 10.800 actions, à compter du 29 novembre 2008 pour 8.000 actions, à compter du 12 février 2009 pour 1.200 actions et à compter du 16 octobre 2009 pour 8.550 actions.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 14 juin 2010 pour 10.800 actions, jusqu'au 29 novembre 2010 pour 8.000 actions, jusqu'au 12 février 2011 pour 1.200 actions et jusqu'au 16 octobre 2011 pour 8.550 actions.

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

Au cours de l'exercice 2009, 9 750 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires des plans de février et octobre 2007.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

<i>(En €)</i>	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)
Au 1^{er} janvier	-	9.750	-	28.550
Octroyées	-	-	-	-
Attribuées	-	9.750	-	18.800
A la clôture	-	-	-	9.750

NOTE 11 : Intérêts minoritaires

<i>(En k€)</i>	Intérêts minoritaires
Au 31 décembre 2007	69
Résultat de la période	79
Autres mouvements	214
Au 31 décembre 2008	362
Résultat de la période	(528)
Autres mouvements	166
Au 31 décembre 2009	-

L'actionnaire minoritaire de la société Porte des Lilas a cédé ses parts à la société Locafimo.

NOTE 12 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières – Variations par nature

<i>(En k€)</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Autres emprunts et dettes assimilées	Concours bancaires courants	Dettes sur CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements reçus	Total
Situation au 01.01.08	606.112	10.386	69	1.979	9.684	628.230
Augmentations	155.855	4.693	-	-	2.725	163.273
Diminutions	(79.548)	(6.587)	-	(327)	(2.095)	(88.557)
Juste Valeur	-	-	-	13.074	-	13.074
Entrée de périmètre	-	-	69	-	-	69
Autres	-	-	-	132	-	132
Reclassement	58	-	-	-	-	58
Solde au 31.12.2008	682.477	8.492	138	14.858	10.314	716.279
Augmentations	35.268	2.796	-	-	3.165	41.229
Diminutions	(42.107)	(4.422)	-	(316)	(2.741)	(49.586)
Juste valeur	-	-	-	5.652	-	5.652
Actualisation/Désactualisation	-	57	-	98	-	155
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(105)	(290)	-	(395)
Reclassement	-	(3.951)	-	-	-	(3.951)
Solde au 31.12.2009	675.638	2.971	34	20.002	10.738	709.383

Emprunts auprès des établissements de crédit - Taux fixe / taux variable

<i>(En M€)</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
----------------	-----------	---------------	-------

Emprunts auprès des établissements de crédit	357,1	318,5	675,6
--	-------	-------	--------------

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,9 % au 31 décembre 2009.

Après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 357,1 M€.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 318,5 M€ est couverte à hauteur de 304,5 M€ par des instruments de CAP.

Emprunts et dettes financières

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<i>Non courants</i>		
Emprunts bancaires	591.312	678.056
Autres passifs financiers	28.331	25.992
Total	619.643	704.048
<i>Courants</i>		
Emprunts bancaires	84.327	4.421
Intérêts courus	2.971	4.599
Découverts bancaires	34	138
Autres dettes financières	-	2.756
Autres passifs financiers	2.408	317
Total	89.740	12.231
Total des emprunts et dettes financières	709.383	716.279

Au 31 décembre 2009, le Groupe dispose de 77,8 millions d'euros de lignes de crédit non utilisés.

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

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Entre 1 et 5 ans	536.631	628.410
A plus de 5 ans	54.681	49.646
Total	591.312	678.056

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

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale et des intérêts à payer (en K€) :

<i>(En k€)</i>	Nominal	Intérêts	Total
31 décembre 2010	84.327 ⁽¹⁾	12.051	96.378
31 décembre 2011	64.942	11.042	75.984
31 décembre 2012	4.840	10.160	15.000
31 décembre 2013	464.715	9.086	473.801
31 décembre 2014	2.135	4.454	6.589
31 décembre 2015	12.633	799	13.432
31 décembre 2016	2.128	757	2.885
31 décembre 2017	39.919	179	40.098
Total	675.639	48.528	724.167

⁽¹⁾ Dont 76.500 K€ à rembourser le 31/03/2010 au pool RBS/AXA/Calyon/Crédit Foncier

Dettes sur CAP et SWAP

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

Les principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 31 décembre 2009

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K €
SWAP / CAP	28-02-2006	28-02-2008	15-04-2011				(1 949)
- SWAP alternatif				62.400	Euribor 3 mois	3,45 %	
- CAP				15.600	Euribor 3 mois	7,00 %	
SWAP	05-09-2006	02-12-2006	27-12-2010	2.474	Euribor 3 mois	3,77%	(1 447)
SWAP	28-03-2008	28-03-2008	28-03-2013	2.890	Euribor 3 mois	4,53%	(102)
SWAP	28-03-2008	31-03-2008	28-03-2013	9.855	Euribor 3 mois	4,57%	(386)
SWAP	28-03-2008	01-04-2008	02-05-2014	40.000	Euribor 3 mois	4,34%	(2 730)
SWAP	25-07-2007	01-11-2007	01-05-2010	48.800	Euribor 3 mois	4,78%	(971)
SWAP	29-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	56.929	Euribor 3 mois	4,10 %	(3 865)
SWAP	29-06-2006	01-05-2007	07-06-2013	64.319	Euribor 3 mois	4,19 %	(4 559)
SWAP	16-01-2008	01-02-2008	16-01-2015	9.356	Euribor 3 mois	4 ,36%	(750)
SWAP	14-01-2008	14-01-2008	14-01-2015	4.000	Euribor 3 mois	4,20%	(307)
SWAP	02-12-2005	29-06-2007	30-03-2011	12.634	Euribor 3 mois	3,215%	(329)
SWAP	13-07-2006	13-07-2006	03-06-2011	8.267	Euribor 3 mois	3,965%	(307)
SWAP	21-06-2004		30-06-2011	46.374	Euribor 3 mois	4,035 %	(1 821)
TOTAL							(19 523)

NOTE 13 : 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
Situation au 31.12.2008	-	527	94	-	-	621
Dotations	-	-	64	-	-	64
Reprises non utilisées	-	(527)	-	-	-	(527)
Reprises utilisées	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Solde à la clôture 31.12.2009	-	-	158	-	-	158

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	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	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	158	-	94	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
Solde net à la clôture	158	-	621	-
Total par période	158		621	

NOTE 14 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

Nature <i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Dettes fiscales (Exit Tax)	-	1.385
Autres dettes fiscales	-	-
TOTAL des dettes fiscales non courantes	0	1.385
Dettes sociales	1.095	1.172
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	1.348	7.172
Autres dettes fiscales	9.894	7.784
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	12.337	16.128
TOTAL	12.337	17.513

NOTE 15 : Impôts différés

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

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

NOTE 16 : Dettes fournisseurs et autres dettes

Nature (En k€)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Dettes fournisseurs	4.672	8.086
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles ⁽¹⁾	17.342	6.791
Compte courant passif	-	230
Avances et acomptes reçus	418	2.003
Clients créditeurs	4.416	3.462
Autres dettes d'exploitation ⁽²⁾	4.646	7.320
Autres dettes hors exploitation	-	70
Produits constatés d'avance ⁽³⁾	18.365	8.198
TOTAL	49.859	36.160
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance ⁽⁴⁾	300	299
TOTAL	300	299

(1) Règlement à effectuer sur les immeubles des sociétés Arman F02, et Locafimo.

(2) Ce poste est composé principalement de provisions pour charges :

	2009	2008
- Locafimo	2.798 K€	3.902 K€

(3) Ce poste est composé principalement au 31 décembre 2009 des produits constatés d'avance sur les loyers du 1er trimestre 2010.

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

- Jaurès 39K€
- Rueil 261K€

NOTE 17 : Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires – Analyse comparative par nature

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits de location	75.704	70.609
Autres produits locatifs ⁽¹⁾	19.762	13.960
Total du chiffre d'Affaires	95.466	84.569

⁽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 Société de la 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>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<i>Montant des paiements minimaux futurs</i>		
A moins d'un an	71.619	66.689
A plus d'un an et moins de cinq ans	252.486	237.987
A plus de cinq ans	146.245	58.349
Total des paiements futurs	470.350	363.025
Montant des produits de locations constatés dans le résultat à la clôture	75.704	70.609

NOTE 18 : Achats consommés

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Achats non stockés de matériels et fournitures	(55)	(59)
Total des achats consommés	(55)	(59)

NOTE 19 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes

Charges de personnel

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Rémunération du personnel	(2.588)	(2.447)
Charges sociales	(1.131)	(1.221)
Charges sur paiements en actions	(646)	(996)
Total des charges de personnel	(4.365)	(4.664)

Charges externes

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Sous-traitance générale	(140)	(23)
- Locations et charges locatives	(11.915)	(10.232)
- Entretien et réparations	(903)	(583)
- Primes d'assurance	(1.700)	(1.299)
- Divers documentation, séminaires	(58)	(222)
- Personnel extérieur à l'entreprise	(10)	(53)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires ⁽¹⁾	(6.711)	(6.666)
- Pub, publication, relations publiques	(320)	(530)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(10)	(17)
- Déplacements, missions et réceptions	(185)	(301)
- Frais postaux et de télécommunications	(74)	(67)
- Services bancaires et assimilés	(347)	(377)
- Autres services extérieurs	(96)	(94)
Total des charges externes	(22.469)	(20.464)

⁽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 2009	31 décembre 2008
Taxes foncières	(6.936)	(6.442)
Autres impôts et taxes	(2.363)	(2.247)
Total des impôts et taxes	(9.299)	(8.689)

NOTE 20 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(780)	(782)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(80)	(68)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(860)	(850)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	2.776	(52)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	-	(1)
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL Dot-Rep / Provisions	2.776	(53)

NOTE 21 : Solde net des ajustements de valeur

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Immeubles de placement	(88.059)	(13.073)
- Ecart d'acquisition.		-
TOTAL	(88.059)	(13.073)

Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Immeubles de placement	(88.059) ⁽¹⁾	(13.073)
TOTAL	(88.059)	(13.073)

⁽¹⁾ Dont ajustements de valeur à périmètre d'actifs constants : (82.310)

NOTE 22 : Autres produits et charges d'exploitation

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Produits divers de gestion courante	2.659	594
- Pertes sur créances irrécouvrables	(250)	-
- Charges diverses de gestion courante	(699)	(510)
-Autres dotations nettes aux provisions	527	-
- Produits sur cession d'immeubles de placement*	44.985	92.723
- Valeur des immeubles cédés*	(45.414)	(93.113)
- Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	(3.299)	(179)
TOTAL	(1.491)	(485)

* Au cours de l'exercice 2009, la SAS Locafimo a cédé 4 actifs non stratégiques. L'immeuble de Duranne Sud situé à Aix en Provence et livré sur le premier trimestre 2009 a été cédé sur la période. La société Arman F02 a également cédé une partie d'un immeuble.

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

<i>(En k€)</i>	Immeubles de placement ayant généralisé des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généralisé des produits locatifs
Produits locatifs	75.763	
Charges opérationnelles directes ⁽¹⁾	12.846	6.935

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

NOTE 23 : Coût de l'endettement financier net

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Produits nets sur cessions de VMP	-	-
- Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
- Revenus des valeurs mobilières de placement	1.100	1.450
- Revenus de prêts	-	3
Total des produits de trésorerie et équivalents	1.100	1.453
- Intérêts sur opérations de financement	(26.464)	(35.269)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(26.464)	(35.269)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET	(25.364)	(33.816)

NOTE 24 : Autres produits et charges financiers

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
- Autres produits financiers *	140	1.785
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	140	1.785
- Abandons de créances accordés	-	-
- Autres charges financières *	(6.726)	(20.168)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(6.726)	(20.168)
TOTAL	(6.586)	(18.383)

**Dont (6.111) K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers au 31/12/09 contre (19.249) K€ au 31/12/08*

NOTE 25 : Impôts sur les résultats

<i>(en K€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Impôt courant	(660)	(702)
Impôts différés ⁽¹⁾	322	-
Total	(338)	(702)

⁽¹⁾ Confère note 15.

NOTE 26 : Résultat de base par action

Résultat de base

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

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat de l'exercice	(60.116)	(16.748)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.222.544	5.193.003
Résultat de base par action (€ par action)	(11,51)	(3,23)

Résultat dilué

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

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat de l'exercice	(60.116)	(16.748)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5.232.294	5.129.349
Résultat dilué par action (€ par action)	(11,49)	(3,27)

Instruments dilutifs

Le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2009 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	5.433.036	5.433.036
Stock-options	27.165	2.377
Actions propres	(95.524)	(95.524)
TOTAL	5.364.677	5.339.889

NOTE 27 : Dividendes

Le solde du dividende 2008, représentant 1,5€ par action, a été mis en paiement le 12 juin 2009 pour un montant de 7.643.395€ sous forme d'actions et de numéraire.

L'assemblée générale a décidé de distribuer un montant de 2 € par action prélevé sur la prime d'émission.

Cette distribution d'un montant de 10 677 220 € a été mise en paiement le 27 octobre 2009.

NOTE 28 : Honoraires de commissariat aux comptes

	PWC Audit				Expertise & Audit			
	Montant HT (budget)		%		Montant HT (budget)		%	
<i>(En k€)</i>	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés								
- émetteur	180	185	62,5	60,7	80	82	71,4	76,4
- filiales intégrées globalement	108	120	37,5	39,3	32	22,5	28,6	23,6
Autres prestations								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	288	305			112	104,5		

NOTE 29 : 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>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Salaires et autres avantages à court terme	720	720
Jetons de présence	110	140
Paiements fondés sur les actions (stock- option)	646	996
TOTAL	1.476	1.856

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

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

- Parties liées

Les honoraires versés à Bluebird, partie liée, s'élèvent à 670 K€ au titre de l'exercice 2009. Ce montant est identique à celui versé au cours de l'exercice 2008.

NOTE 30 : Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Hypothèques ⁽¹⁾	500.363	163.181
Nantissements de titres ⁽²⁾	309.169	309.169
Privilège de prêteur de deniers	112.052	112.052
Caution réelle	10.593	7.000
Convention cadre	194.052	194.052
Engagement à l'égard du constructeur	9.375	46.591

⁽¹⁾ Valeur nette comptable

⁽²⁾ Prix d'acquisition des titres en social

Engagements reçus :

<i>(En k€)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Caution locataire	1.949	725
Caution solidaire	85.339	82.708
Nantissement	200	200
Garantie de passif	30.187	30.187
Garantie de loyer	4.709	1.869
Garantie financière d'achèvement	96.040	109.915

Engagements hors bilan grevant les actifs du groupe au 31 décembre 2009 :

	Date de départ	Date d'échéance	Montant d'actif nanti	Total poste du bilan	%
Hypothèque sur l'immeuble d'Arman F02	28/03/08	28/03/17	50.312	82.659	61%
Hypothèque sur les 15 immeubles de Nowa	28/02/06	15/04/11	78.000	104.193	75%
Hypothèque sur l'immeuble de Caen	21/06/05	15/06/13	3.519	38.430	9%
Hypothèque sur le bâtiment principal de l'immeuble de Champigny	14/12/04	15/06/13	581	25.050	2%
Hypothèque sur les bâtiments A et B de l'immeuble de Champigny	12/01/05	15/06/13	570	12.040	5%
Hypothèque sur l'immeuble de Etupes	12/07/05	15/06/13	10.750	16.911	64%
Hypothèque sur l'immeuble de Jaurès	07/04/05	15/06/13	11.250	23.300	48%
Hypothèque sur les immeubles de Locafimo et ses filiales	17/02/09	30/06/14	345.381	511.720	67%
Sous-total Hypothèques			500.363		
Nantissement des parts Nowa	28/02/06	15/04/11	14.528	-	-
Nantissement des parts Champigny Carnot	12/01/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Lyon Genlis	24/03/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Jaurès	07/04/05	15/06/13	5.146	-	-
Nantissement des parts Caen	21/06/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Etupes	12/07/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Locafimo	27/12/05	15/04/11	180.984	-	-
Nantissement des parts Bezons, Grenoble et Rueil	15/06/06	15/06/13	3	-	-
Nantissement des parts Malakoff	14/02/07	15/06/13	6.500	-	-
Nantissement de diverses parts détenues par STE	25/07/07	31/03/10	100.000	-	-
Nantissement des parts de Berges de l'Ourcq	14/12/04	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts détenues par Jaurès	24/01/07	15/06/13	2.003	-	-
Sous-total Nantissements			309.169	-	-

VI - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

20/22 rue de la Ville l'Evêque

Société Anonyme au capital de 27 165 180 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 2009 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2.1, 2.6 et 6 (note 1) de l'annexe des comptes consolidés qui décrivent les nouvelles normes et interprétations IFRS que la société a appliquées à compter du 1^{er} janvier 2009, et notamment la norme IAS 40 révisée.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de marché encore marqué par un faible volume de transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 2.6 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.13 de l'annexe, le groupe utilise des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde la détermination de cette juste valeur et revu les calculs effectués au 31 décembre 2009.

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

III – VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010

Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

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

Hélène Kermorgant

Catherine Thuret