



SOCIÉTÉ DE LA  
**TOUR EIFFEL**

**COMPTES SOCIAUX 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

1 - Bilan Actif	Page 3
2 - Bilan Passif	Page 4
3 - Compte de Résultat	Page 5
4 - Annexe	Page 7
5 - Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Annuels	Page 33
6 - Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions et Engagement Réglementés	Page 36

# BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2009			31/12/2008	Cf notes
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets, licences, logiciels	12 005		12 005	9 784	A
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	10 966 696		10 966 696	10 966 696	A
Constructions	19 314 374	1 344 154	17 970 220	18 572 055	A
Autres immobilisations corporelles	13 601	7 553	6 049	9 552	A
Immobilisations corporelles en cours	28 458		28 458		A
<b>Immobilisations financières (1)</b>					
Participations	257 301 947	11 993 510	245 308 437	261 346 538	A / G / H / FS 4
Créances rattachées à des participations	52 547 089		52 547 089	58 891 653	A / B / G
Autres immobilisations financières					A
	<b>340 184 170</b>	<b>13 345 217</b>	<b>326 838 953</b>	<b>349 796 279</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks et en-cours</b>					
Avances et acomptes versés sur commandes	74 694		74 694	23 621	
<b>Créances (2)</b>					
Clients et comptes rattachés	2 006 127		2 006 127	2 369 162	B / G
Autres créances	54 772 420		54 772 420	43 827 887	B / G
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres	7 470 263	2 421 819	5 048 444	4 379 142	F
Autres titres	1 113 561		1 113 561	14 013 767	F
<b>Disponibilités</b>	639 247		639 247	2 799 900	
Charges constatées d'avance (2)	533 247		533 247	634 759	B / D
	<b>66 609 559</b>	<b>2 421 819</b>	<b>64 187 740</b>	<b>68 048 238</b>	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	123 528		123 528	292 087	E / O
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>406 917 257</b>	<b>15 767 036</b>	<b>391 150 221</b>	<b>418 136 603</b>	
(1) Dont à moins d'un an (brut)					
(2) Dont à plus d'un an (brut)					

# BILAN PASSIF

Euros

	31/12/2009	31/12/2008	Cf notes
	Net	Net	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital (dont versé :27 165 180 )	27 165 180	249 264 144	I / FS 3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	35 897 847	42 652 927	IC 4
Réserves :			
- Réserve légale	5 550 819	4 141 781	
- Autres réserves	223 817 931	518 802	
Report à nouveau	3 301 198	1 993 279	
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	(10 666 955)	28 180 742	
Acomptes sur dividendes		(17 820 390)	
	<b>285 066 019</b>	<b>308 931 286</b>	N
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Provisions pour charges		969 695	J
		<b>969 695</b>	
<b>DETTES (1)</b>			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	90 877 159	86 787 543	K
Emprunts et dettes financières	12 117 155	17 163 521	K / M
Fournisseurs et comptes rattachés	1 792 332	2 578 485	K / M
Dettes fiscales et sociales	431 518	557 695	K
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 982	484 502	
Autres dettes	419 495	275 378	K / M
Produits constatés d'avance	400 561	388 498	P
	<b>106 084 201</b>	<b>108 235 622</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>391 150 221</b>	<b>418 136 603</b>	
(1) Dont à plus d'un an (a)	12 841 426	85 689 651	
(1) Dont à moins d'un an (a)	93 264 775	22 545 971	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			

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

# COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2009			31/12/2008	Cf notes
	France	Exportation	Total	Total	
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Production vendue (services)	7 409 723		7 409 723	6 537 292	
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 409 723</b>		<b>7 409 723</b>	<b>6 537 292</b>	Q
Production immobilisée				773 651	
Reprises sur provisions et transfert de charges			31 000	124 275	S
Autres produits			4	608	
			<b>7 440 727</b>	<b>7 435 826</b>	
<b>Charges d'exploitation (2)</b>					
Autres achats et charges externes (a)			7 087 585	7 830 993	T
Impôts, taxes et versements assimilés			287 341	454 400	
Salaires et traitements			720 000	3 695 685	IC 2
Charges sociales			217 400	238 323	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			843 502	663 736	R
Autres charges			110 013	140 097	
			<b>9 265 841</b>	<b>13 023 234</b>	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(1 825 114)</b>	<b>(5 587 408)</b>	
<b>Produits financiers</b>					
De participations (3)			16 104 027	43 568 577	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				53 834	
Autres intérêts et produits assimilés			439 878	1 235 432	
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			4 157 935	542 132	
Différences positives de change			6	7	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			165 792	161 408	
			<b>20 867 639</b>	<b>45 561 389</b>	
<b>Charges financières</b>					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			14 415 329	4 157 934	J
Intérêts et charges assimilées (4)			10 924 371	7 189 839	
Différences négatives de change			13	13	
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			314 206	493 265	
			<b>25 653 920</b>	<b>11 841 051</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(4 786 281)</b>	<b>33 720 338</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(6 611 395)</b>	<b>28 132 190</b>	

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	Euros		Cf notes
	31/12/2009	31/12/2008	
	Total	Total	
<b>Produits exceptionnels</b>			
Sur opérations en capital	9 350 000	15	FS 1-2
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		969 695	J
	<b>9 350 000</b>	<b>969 710</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Sur opérations en gestion	35		
Sur opérations en capital	13 423 525	42 203	FS 1-2
Dotations aux amortissements et aux provisions		969 695	J
	<b>13 423 560</b>	<b>1 011 897</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(4 073 560)</b>	<b>(42 188)</b>	
Impôts sur les bénéfices	<b>(18 000)</b>	<b>(90 000)</b>	IC 6.3
<b>Total des produits</b>	<b>37 658 366</b>	<b>53 966 925</b>	
<b>Total des charges</b>	<b>48 325 321</b>	<b>25 786 183</b>	
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>(10 666 955)</b>	<b>28 180 742</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>	16 104 027	43 568 577	
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	4 056 988	2 314 121	

# **ANNEXE**

## **GENERALITES**

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

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

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

## **FAITS SIGNIFICATIFS**

### **1. Opérations sur le capital**

#### **1.1 Réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de l'action**

Le 10 Juin 2009, le Conseil d'administration a réalisé la réduction de capital autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 14 Mai 2009. Le capital a été réduit de €. 223 299 129 par diminution de la valeur nominale de l'action de €. 48 à €. 5. Le montant de la réduction du capital soit €. 223 299 129 a été affectée à une réserve spéciale qui ne pourra être utilisée que pour l'apurement des pertes ou la réincorporation au capital.

#### **1.2 Option pour le paiement du solde du dividende 2008 en action**

Le conseil d'administration du 10 juin 2009 a constaté que le nombre d'options exercées par les actionnaires a généré un nombre d'actions à créer pour payer le solde du dividende 2008 de 240.033 actions. Il a donc décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 1.200.165 euros et de le porter de 25.965.015 euros divisé en 5.193.003 actions, à 27.165.180 euros divisé en 5.433.036 actions de 5 euros chacune. Les actions nouvelles ont été émises au prix de €. 21.34 correspondant à 90% de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la décision de l'Assemblée générale. 3 454 799 actions ont opté pour le paiement du solde de dividende 2008 en action et une soulte de €. 59 894 a été versée aux actionnaires.

## **2. Dépréciation des titres**

Au 31 Décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a constaté une dépréciation sur les titres de la SCI Duranne Sud et de la SAS Locafimo. Ces dépréciations s'élèvent respectivement à €. 717 510 et €. 11 276 000.

## **3. Acquisitions et cessions d'immobilisations**

### **3.1. Immeuble de placement**

Des travaux de réfection partielle de l'étanchéité sur l'immeuble situé à St Cloud ont été entrepris à la fin de l'exercice 2009. La valeur des travaux facturés au 31 décembre 2009 s'élève à €. 28 458. Ces travaux seront achevés au cours de l'exercice 2010.

### **3.2. Portefeuille titres**

Le 13 octobre 2009, la Société de la Tour Eiffel a acquis auprès de la SCI du 153 Avenue Jean Jaurès une part complémentaire de la SCI Massy Campus 2 pour une valeur de €. 10.

Le 19 octobre 2009, la Société de la Tour Eiffel a décidé la dissolution sans liquidation de la SCI Massy Campus 2 entraînant la transmission universelle du patrimoine de la SCI Massy Campus 2 au profit de l'associé unique. A ce titre, un boni de €. 3 920 a été enregistré dans le résultat financier.

Le 19 novembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a acquis auprès de la SCI du 153 Avenue Jean Jaurès une part complémentaire de la SCI Vélizy Topaz pour une valeur de €. 9 350.

Le 30 novembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a fait, au profit de la société Locafimo, apport de la pleine propriété de 1 000 parts qu'elle détenait dans le capital de la société Vélizy Topaz, entièrement libérées, pour une somme de €. 9 350 000. Cet apport a été réalisé sur la base de la valeur nette comptable des titres au 30 Septembre 2009. Au titre de cette opération une moins value de €. 4 052 951 a été constatée en résultat exceptionnel.

En contrepartie de cet apport, il a été attribué à la Société de la Tour Eiffel la pleine propriété de 149 600 actions nouvelles de la société Locafimo d'une valeur de €. 1.40 chacune, avec une prime de €. 61.10 par action.

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

Au 31 Décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres non affectées pour un montant de €. 7 313 778 dépréciées en valeur de marché au cours moyen du mois de Décembre 2009, soit €. 52.85, pour un montant de €. 2 420 185.



## REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er Janvier au 31 Décembre 2009.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### 1. Immobilisations corporelles

#### 1.1. Terrains et Constructions

##### 1.1.1. Règles générales

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

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

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

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

- 10 % (Immeubles situés à Vélizy et à Amiens)
- ou 20 % (Immeuble situé à St Cloud)

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

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

Au 31 décembre 2009, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

### 1.1.2. Valorisation des actifs

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009, aucune dépréciation n'a été comptabilisée au regard des expertises.

### 1.2. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

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

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

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

### 2.1. Valeurs mobilières de placement

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

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

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

### 2.3. Actions propres affectées aux plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution des actions gratuites

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

### **3. Participations et autres titres immobilisés**

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

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

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

### **4. Créances**

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

### **5. Frais d'émission d'emprunts**

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

### **6. Instruments financiers à terme**

Dans le cadre de la convention cadre d'ouverture de crédits, la Société de la Tour Eiffel a souscrit des contrats de couverture de risque sous les formes de CAP et de SWAP.

CAP :

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

SWAP :

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

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

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 1. Effectif

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

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

Au titre de l'année 2009, 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. Affectation du résultat 2008

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 14 Mai 2009 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2008, soit €. 28 180 742, à la réserve légale pour un montant de €. 1 409 038, en report à nouveau pour €. 1 161 809 et au titre des dividendes un montant de €. 25 609 894. Le solde du dividende 2008, représentant €. 1.5 sur un montant total de €. 5 par action, a été mis en paiement le 10 Juin 2009.

### 4. Distribution 2009

L'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Octobre 2009 a décidé de distribuer un montant de €. 2 par action (dont €. 0.78 constitutif d'un remboursement d'apport et €. 1.22 liés aux revenus distribués), représentant un montant global de €. 10 677 220.

Ce montant a été prélevé et imputé sur le poste « prime d'émission » et mis en paiement le 27 Octobre 2009.

Une proposition de distribution d'un montant de €. 2 par action, prélevée sur le poste « prime d'émission », sera soumise au vote de la prochaine Assemblée Générale.

### 5. Affectation des résultats 2009 des filiales

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 2009 par les différentes Assemblées Générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 Décembre 2009, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2009 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

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

Le résultat comptable 2009 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à K€. -10 667 correspondant à un résultat fiscal de K€. 2 348.

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

Le Résultat Fiscal exonéré 2009 s'élève à K€. 5 115 et se décompose de la façon suivante :

- K€. 4 284 provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- K€. -60 provenant des moins values de cessions d'immeubles,
- K€. 891 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€. 4 532 en 2010. Compte tenu d'un résultat comptable déficitaire au titre de l'exercice 2009, cette obligation de distribution fera l'objet d'un report sur le prochain exercice bénéficiaire.

### 6.2. Résultat Fiscal imposable

Le Résultat Fiscal imposable au titre de l'année 2009 s'élève à K€. - 2 767 et correspond à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, à la moins value afférente à l'apport des titres de la SCI Vélizy Topaz et à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC AWON ASSET MANAGEMENT.

### 6.3. Impôts sur les bénéfices

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

## **7. Plans d'options de souscription d'actions**

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

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.

Date Assemblée Générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nb d'options attribuées	Nb d'options exercées	Nb d'options radiées	Nb d'options non exercables	Nb d'actions potentielles
12 Mai 2005	26/12/2005	du 26/12/2005 au 26/12/2010	65.95	115 689	1 250			114 439
	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	80.73	29 594			1 298	29 594
	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	84.59	11 103	1 500			9 603
17 Mai 2006	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	96.41	137 314		2 250	6 619	135 064
	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	119.96	24 182			4 526	24 182
29 Mars 2007	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	111.15	26 931				26 931
	11/12/2008	du 11/12/2008 au 11/12/2013	34.39	26 946				26 946
	15/10/2009	du 15/10/2009 au 15/10/2014	48.08	27 165				27 165
<b>Total</b>				<b>398 924</b>	<b>2 750</b>	<b>2 250</b>	<b>12 443</b>	<b>393 924</b>

## 7.2. Contribution patronale de 10%

Conformément à la modification du régime social des options de souscriptions d'actions et à l'instauration à compter du 16 octobre 2007 d'une contribution patronale de 10 % sur les options consenties, une charge sociale de €. 23 602 a été comptabilisée concernant l'attribution de 17 165 options de souscription d'actions décidée lors du conseil d'administration du 15 Octobre 2009.

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 €. 55).

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

Compte tenu du cours moyen de l'action de la société de la Tour Eiffel du mois de décembre 2009 soit €. 52.85, un risque d'assujettissement aux cotisations sociales patronales au taux de 45% de €. 282 150 a été décelé dans l'éventualité d'une cession des actions dans le délai de 4 ans par l'ensemble des bénéficiaires des plans d'option de souscription dont la levée est probable (soit les plans pour lesquels le cours moyen de décembre 2009 est supérieur au prix d'exercice).

## 8. Attribution d'actions gratuites

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

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

<sup>(a)</sup> Attribution de 20 000 actions existantes ou à émettre

<sup>(b)</sup> Attribution de 60 000 actions existantes ou à émettre

Au 31 Décembre 2009, l'ensemble des actions gratuites attribuées ont été livrés dans le cadre du programme de rachat d'actions.





## 8.2. Contribution patronale de 10%

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 avait comptabilisée au 31 Décembre 2008 une charge sociale de € 72 390.

Au cours de l'exercice 2009, un reprise de charge de € 72 390 a été effectuée suite à la décision de non livraison des actions gratuites attribuées le 29 Juillet 2008 soit 14 221 actions.

## 8.3. Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2009 est le suivant :

- Résultat net par action 2009 :	€.	-
1.96		
- Résultat net dilué par action 2009 théorique :	€.	-
1.94		

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

## 9. Engagements financiers

### 9.1. Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention cadre d'ouverture de crédits pour un montant de € 194 051 824,
- Autorisation d'un cautionnement personnel et solidaire au profit des filiales emprunteuses dans le cadre de la convention cadre de financement du groupe,
- Caution émise en faveur de la banque au titre du contrat de couverture de taux conclu le 28 Novembre 2002 avec la SCI NOWA cédé le 24 Mars 2006 à la SAS LOCAFIMO,
- Caution émise le 7 septembre 2006 en faveur de Calyon en garantie de toutes sommes dues au titre du contrat de couverture de taux conclu le 5 septembre 2006 entre Calyon et Locafimo dans la limite de € 4 900 000,
- Conclusion de l'avenant n°1 RCF au contrat initial conclu avec The Royal Bank of Scotland le 15 juin 2006, afin :
  - de porter le montant maximum du crédit renouvelable (revolving) de € 40 000 000 à € 100 000 000,
  - d'étendre la date d'échéance finale au 31/03/2010,
  - de réitérer l'ensemble des déclarations et garanties et les étendre mutatis mutandis à l'avenant n°1.

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

Nowa,  
Arman F02  
Comète,  
Berges de l'Ourcq,  
Champigny Carnot,  
Marceau Bezons,  
Grenoble Pont d'Oxford,  
Rueil National,  
Lyon Genlis,  
Jean Jaurès,  
Caen Colombelles,  
Etupes de l'Allan

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

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

- Conserver l'immeuble « Energy II », acquis le 20 Décembre 2006, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,

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

- Conserver l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 Janvier 2008, pendant une durée de 5 ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,

- Conserver les parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès des banques la finançant,

- Conserver la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et de la nantir suite à l'avenant n°1 en date du 31 Mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 Mars 2008 par les banques finançant la SCI Arman F02,

- Le 11 Décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel s'est engagée à ne pas demander le remboursement des sommes qui lui sont dues par la SCI Vélizy Topaz avant la date de refinancement de l'opération Vélizy Topaz par la banque la finançant,

- Le 11 Décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel s'est engagée à rembourser la banque finançant les immeubles détenus par la SCI Nowa de toute somme (à hauteur de €. 3 532 984) qui serait réclamée par Normandie Aménagement (le bénéficiaire) de l'acte de cautionnement solidaire émis par cette banque en garantie du paiement du prix du Contrat de Promotion Immobilière signé entre la SCI Nowa et la société Normandie Aménagement,

- Dans le cadre de la constitution de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel, la Société de la Tour Eiffel en tant que fondateur s'est engagée à verser un montant de €. 210 000. Le montant de cet engagement est réduit chaque année de €. 30 000 au titre du programme de versement pluriannuel. Le solde à verser au 31 Décembre 2009 s'élève à €. 60 000.

## 9.2. Engagements reçus

Les engagements reçus sont les suivants :

Indemnisation par le cédant de toute augmentation de passif ou de diminution d'actif des sociétés suivantes :	
SCI Nowa	10 000 000
SCI Malakoff Valette (ex Engel)	3 000 000
SCI Marceau Bezons	10 000 000
SCI Comète	1 869 231
SNC Awon Asset Management	400 000
SCI Sodeprom	1 200 000
<b>TOTAL</b>	<b>26 469 231</b>

- Le 9 janvier 2008, la banque Scalbert Dupont a émis une caution bancaire afin de garantir le paiement de toutes sommes dues par le locataire au titre du bail de l'immeuble situé à Amiens.

## 10. 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>

## 11. Financement des filiales

### 11.1. Convention de trésorerie

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

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

## 11.2. Prêts subordonnés

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

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

## 12. Indemnité de départ à la retraite

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

Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 Décembre 2009. Cette étude prend en compte différents paramètres propres au salarié de la société de la Tour Eiffel ainsi que diverses données spécifiques à la société de la Tour Eiffel. Les paramètres retenus sont les suivants :

- taux d'actualisation : 3.60 %
- revalorisation des salaires : 3.92 %
- charges sociales patronales : 50 %
- contribution employeur : 50 %
- mobilité des actifs : moyen
- départ à 65 ans à l'initiative de l'employeur.

Ces engagements ont été évalués au 31 Décembre 2009 à €. 47 925.

## NOTES

### ACTIF

#### A. IMMOBILISATIONS

Euros

Cadre A	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	9 784		2 221
<b>Total I</b>	<b>9 784</b>		<b>2 221</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	10 966 696		
Constructions sur sol propre	19 278 898		59 177
Matériel de bureau et informatique, mobilier	14 516		
Immobilisations corporelles en cours			45 945
<b>Total II</b>	<b>30 260 110</b>		<b>105 122</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	261 346 538		9 359 360
Créances rattachées à des participations	58 891 653		5 688 563
Autres immobilisations financières			
<b>Total III</b>	<b>320 238 191</b>		<b>15 047 923</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>350 508 085</b>		<b>15 155 266</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			12 005	12 005
<b>Total I</b>			<b>12 005</b>	<b>12 005</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains			10 966 696	10 966 696
Constructions sur sol propre		23 701	19 314 374	19 314 374
Matériel de bureau et informatique, mobilier		915	13 601	13 601
Immobilisations corporelles en cours	17 487		28 458	28 458
<b>Total II</b>	<b>17 487</b>	<b>24 616</b>	<b>30 323 129</b>	<b>30 323 129</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations		13 403 951	257 301 947	257 301 947
Créances rattachées à des participations		12 033 128	52 547 089	52 547 089
Autres immobilisations financières				
<b>Total III</b>		<b>25 437 079</b>	<b>309 849 036</b>	<b>309 849 036</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II + III)</b>	<b>17 487</b>	<b>25 461 695</b>	<b>340 184 170</b>	<b>340 184 170</b>

## B. ETAT DES CREANCES

Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	52 547 089	2 414 928	50 132 161
Autres immobilisations financières			
<b>De l'actif circulant</b>			
Autres créances clients	2 006 127	2 006 127	
Personnel et comptes rattachés	46	46	
Impôts sur les bénéfices	108 000	108 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	257 837	257 837	
Groupe et associés	54 352 655	54 352 655	
Débiteurs divers	53 882	53 882	
Charges constatées d'avance	533 247	533 247	
<b>Total</b>	<b>109 858 883</b>	<b>59 726 722</b>	<b>50 132 161</b>

## C. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Euros

31/12/2009	31/12/2008
------------	------------

<b>Créances rattachées à des participations</b>	266 726	608 396
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	1 476 085	1 114 437
<b>Autres créances</b>	459 645	1 062 477
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		13 767
<b>Disponibilités</b>		153 028
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 202 456</b>	<b>2 952 104</b>

## D. DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
CCA DIVERSES	101 425	47 677
CCA RELATIONS PUBLIQUES	17 837	43 698
CCA PRIMES CAP	413 986	543 383
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>533 247</b>	<b>634 759</b>

## E. DETAIL DES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT	123 528	292 087
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 528</b>	<b>292 087</b>

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

### TITRES DE PARTICIPATIONS

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

### VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

#### Actions propres

Au 31 Décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 2 930 actions propres pour un montant brut de €. 156 484 au titre du contrat de liquidité.

Au 31 Décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 92 594 actions propres pour un montant brut de €. 7 313 778 au titre du programme de rachat d'actions.

#### Autres titres

Au 31 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel a un portefeuille de valeur mobilière de placement évalué à €. 1 113 561.

## G. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Euros Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	245 308 437		
Créances rattachées à des participations	52 547 089		
<b>Total Immobilisations</b>	<b>297 855 526</b>		
<b>Créances</b>			
Créances clients et comptes rattachés	1 526 657		
Autres créances	54 352 655		
<b>Total Créances</b>	<b>55 879 312</b>		



## H. Tableau des filiales et participations au 31/12/09

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	(1 336 469)	99,00	5 106 124	5 106 124	659 683
SCI NOWA	5 293 090	(1 879 863)	99,99	14 526 401	14 526 401	9 287 956
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000	(660 847)	99,00	990	990	5 484 168
SCI COMETE	1 000	(1 113 681)	99,00	16 375 070	16 375 070	1 220 048
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000	(658 619)	99,00	990	990	11 787 019
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000	(596 272)	99,00	990	990	6 325 683
SCI LYON GENLIS	1 000	(243 003)	99,00	990	990	3 138 546
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000	(1 864 043)	99,00	990	990	10 726 076
SCI ARMAN F02	11 192 100	9 451 838	99,99	20 254 699	20 254 699	15 854 183
SCI MALAKOFF VALETTE	1 000	(90 985)	100,00	4 863 978	4 863 978	375 992
SCI MARCEAU BEZONS	10 000	(12 217)	99,90	1 003 944	1 003 944	774 310
SAS LOCAFIMO	3 989 590	7 815 540	100,00	190 333 743	179 057 743	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000	(211 839)	99,00	990	990	3 901 935
SCI RUEIL NATIONAL	1 000	(966 396)	99,00	990	990	12 654 778
SNC AWON ASSET MANAGMT	150 000	(24 155)	99,99	4 112 548	4 112 548	313 984
SCI DURANNE SUD	1 000	178 625	99,00	718 500	990	314 859
<b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b>						
<b>II – Renseignements globaux sur les titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>						
<b>1 – Filiales :</b>						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
<b>2 - Participations :</b>						
a) françaises (ensemble)	1 000	5 097 606	1,00	10	10	4
b) étrangères (ensemble)						

**(Suite) Tableau des filiales et participations au 31/12/09**

Filiales Participations	Informations financières	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	OBSERVATIONS
<b>I- Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :</b>						
<b>1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>						
SCI JEAN JAURES		13 208 032	2 576 129	1 336 610	1 586 423	
SCI NOWA		58 996 629	12 314 030	4 075 602	3 641 340	
SCI BERGES DE L'OURCQ		8 167 739	1 503 287	660 847	363 321	
SCI COMETE		25 154 684	4 548 119	2 346 053	1 849 116	
SCI CHAMPIGNY CARNOT		18 335 014	3 377 960	1 505 509	754 528	
SCI ETUPES DE L'ALLAN		9 625 283	1 855 933	596 272	284 952	
SCI LYON GENLIS		3 561 213	575 342	243 003	209 023	
SCI CAEN COLOMBELLES		22 808 382	3 751 274	1 864 043	1 083 831	
SCI ARMAN F02		2 000 000	6 593 048	(3 716 007)	685 415	
SCI MALAKOFF VALETTE		6 067 294	1 335 175	790 985	1 650 715	
SCI MARCEAU BEZONS		4 539 079	655 463	12 217		
SAS LOCAFIMO		4 900 000	45 509 586	2 758 033		
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.		7 197 901	1 035 770	211 839	62 085	
SCI RUEIL NATIONAL		23 437 964	2 759 613	966 396	303 300	
SNC AWON ASSET MANAGMT			4 302 008	336 102	459 679	
SCI DURANNE SUD				(178 625)		
<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)						
			2 919 725	(5 097 606)		

## PASSIF

### I. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

**Euros**

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
ACTIONS ORDINAIRES	5	5 193 003	240 033		5 433 036

### J. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

**Euros**

	Montant au début de l'exercice	Augmentation Dotations exercice	Diminutions : Reprises ex.		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
<b>Provisions pour charges</b>					
Provisions pour charges	969 695			969 695	
<b>Total I</b>	<b>969 695</b>			<b>969 695</b>	
<b>Dépréciations</b>					
Titres de participation		11 993 510			11 993 510
Autres dépréciations	4 243 442	2 421 819	85 508	4 157 934	2 421 819
<b>Total II</b>	<b>4 243 442</b>	<b>14 415 329</b>	<b>85 508</b>	<b>4 157 934</b>	<b>14 415 329</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>	<b>5 213 137</b>	<b>14 415 329</b>	<b>1 055 203</b>	<b>4 157 934</b>	<b>14 415 329</b>
<i>- d'exploitation</i>					
<i>Dont dotations et reprises :</i>					
<i>- financières</i>		14 415 329	85 508	4 157 934	
<i>- exceptionnelles</i>			969 695		

## K. ETATS DES DETTES

Euros

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	927 860	927 860		
- à plus d'un an à l'origine	89 949 299	77 107 873	1 868 838	10 972 588
Emprunts et dettes financières diverses	305 777	305 777		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 797 332	1 797 332		
Personnel et comptes rattachés	1 670	1 670		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	132 393	132 393		
Taxe sur la valeur ajoutée	297 247	297 247		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	208	208		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 982	45 982		
Groupe et associés	11 811 378	11 811 378		
Autres dettes	419 495	419 495		
Produits constatés d'avance	400 561	400 561		
<b>Total</b>	<b>106 084 201</b>	<b>93 242 775</b>	<b>1 868 838</b>	<b>10 972 588</b>

## L. DETAIL DES CHARGES A PAYER

Euros

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	1 183 715	791 767
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	102 494	426 781
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	1 624 440	1 411 966
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	46 956	115 118
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>		269 289
<b>Autres dettes</b>	359 361	108 764
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 316 967</b>	<b>3 123 685</b>

## M. ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

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

Euros

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes financières divers	11 711 378		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	972 677		
Autres dettes			
<b>Total Dettes</b>	<b>12 684 055</b>		

## N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euros)

	Capital	Primes	Réserve Légale	Réserves	Réserve spéciale	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Total
<b>Au 31/12/2007</b>	249 264 144	42 652 927	2 562 973	518 802		2 702 069	31 576 159	-15 454 962	313 822 113
<b>AGM du 27 mars 2008</b>									
Affectation résultat			1 578 808			-1 043 320	-31 576 159	32 692 720	1 652 049
Mise en paiement solde dvdes 2007								-15 579 009	-15 579 009
Solde de bénéfice distribuable						334 530		-1 658 749	-1 324 219
<b>CA du 29/07/08</b>									
Acpte dividendes 2008								-17 820 390	-17 820 390
<b>Résultat 2008</b>							28 180 742		28 180 742
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>249 264 144</b>	<b>42 652 927</b>	<b>4 141 781</b>	<b>518 802</b>		<b>1 993 279</b>	<b>28 180 742</b>	<b>-17 820 390</b>	<b>308 931 286</b>
<b>AGM du 14 mai 2009</b>									
Affectation résultat			1 409 038			1 161 809	- 28 180 742	25 609 894	
Mise en paiement solde dvdes 2008						146 109		-7 789 505	-7 643 396
<b>CA du 10/06/2009</b>									
Réduc. valeur nominal	- 223 299 129				223 299 129				
Augm. capital	1 200 165	3 922 139							5 122 304
<b>AGO du 15/10/2009</b>									
Distribution		-10 677 220							-10 677 220
<b>Résultat 2009</b>							-10 666 955		-10 666 955
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>27 165 180</b>	<b>35 897 846</b>	<b>5 550 819</b>	<b>518 802</b>	<b>223 299 129</b>	<b>3 301 197</b>	<b>-10 666 955</b>		<b>285 066 019</b>

## O. SYNTHÈSE DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (En Euros)

### O.1. CAP

Période	Taux	Notionnel
01/08/2007 au 07/06/2013	4.5 %	19 102 298
02/05/2007 au 07/06/2013	4.5 %	21 579 949
01/08/2006 au 07/06/2009	4.5 %	17 000 000

### O.2. SWAP

Période	Taux	Notionnel
01/08/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.1 %	57 306 894
02/05/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.1875 %	64 739 846
01/11/2007 au 01/05/2010	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.78 %	48 800 000
01/02/2008 au 01/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.36 %	9 409 000
14/01/2008 au 14/01/2014	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4.20 %	3 860 000

## P. DETAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Produits d'exploitation	400 561	388 498
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>400 561</b>	<b>388 498</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### Q. CHIFFRE D’AFFAIRES

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

Le chiffre d'affaires de La Société de la Tour Eiffel est principalement composé, d’une part, 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, d’autre part, des loyers et des charges refacturées aux locataires des immeubles de Vélizy, Saint Cloud et Amiens.

### R. AMORTISSEMENTS

**Euros**

<b>Cadre A SITUATION ET MOUVEMENTS DE L’EXERCICE</b>				
<b>IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES</b>	<b>Valeur en début d’exercice</b>	<b>Augmentations Dotations</b>	<b>Diminutions Sorties / Reprises</b>	<b>Valeur en fin d’exercice</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions sur sol propre	706 843	640 440	3 129	1 344 154
Matériel de bureau et informatique, mobilier	4 964	3 504	915	7 553
<b>Total</b>	<b>711 807</b>	<b>643 944</b>	<b>4 044</b>	<b>1 351 707</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>711 807</b>	<b>643 944</b>	<b>4 044</b>	<b>1 351 707</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 fin d’exercice</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	292 087	31 000	199 558	123 528

### S. TRANSFERTS DE CHARGES

Au cours de l'exercice 2009, €. 31 000 correspondant à des frais d’émission des emprunts ont fait l’objet d’un transfert en charges d’exploitation.

### T. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l’exercice 2009, les honoraires de commissariat aux comptes s’élèvent à €. 264 570 au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

<b>AUTRES</b>
---------------

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (En Euros)

	2009	2008
Résultat net	- 10 666 955	28 180 742
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissements et provisions	12 837 013	1 633 431
- Reprises sur amortissements et provisions	- 969 695	- 2 867
+ Valeurs comptables nettes des actifs cédés	13 423 525	42 203
- Produits des cessions	- 9 350 000	- 15
Variation du BFR	- 162 980	- 1 518 147
<b>Flux de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>5 110 907</b>	<b>31 371 640</b>
- Acquisition d'immobilisations corporelles	- 707 362	- 19 959 380
- Acquisition d'immobilisations financières	- 31 209 160	- 41 586 221
- Charges à répartir	168 558	- 124 275
+ Diminution des immobilisations financières	21 354 194	31 507 922
+ Produit de cessions des actifs	15	15
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 10 393 770</b>	<b>-30 161 938</b>
- Distribution de dividendes	-13 198 311	- 33 064 869
+ Augmentation de capital		
+ Augmentation des dettes financières	4 089 616	44 402 925
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>- 9 108 695</b>	<b>- 11 338 556</b>
- Trésorerie d'ouverture	21 192 809	8 645 051
+ Trésorerie de clôture	6 801 252	21 192 809
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 14 391 558</b>	<b>12 547 758</b>

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



## 5 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

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

### **II - JUSTIFICATION 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, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 1.1.2 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe précise que la société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que l'absence de dépréciation était justifiée sur la base des expertises externes ;
- Le paragraphe 3 des "Règles et Méthodes comptables" de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur d'utilité avaient été enregistrées.

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

### **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

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

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2010  
Les commissaires aux comptes

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

Hélène Kermorgant

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

Catherine Thuret

## 6- RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

*(Exercice clos le 31 décembre 2009)*

Aux actionnaires de :

---

<b>SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL</b>	20-22, rue de la Ville l'Evêque
Société Anonyme au capital de 27 165 180 euros	75008 PARIS

---

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

### **1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

### **Conseil du 14 mai 2009**

#### **Avenant au contrat conclu avec Bluebird Investissements**

Le 17 janvier 2007, votre société a confié à la société Bluebird Investissements la mission d'assister ses dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles.

Ce contrat a fait l'objet d'un avenant le 10 juin 2009 réduisant le préavis de résiliation à deux ans au lieu de trois.

Administrateur intéressé : Monsieur Mark Inch

## Conseil du 15 octobre 2009

### **Avenant n°3 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec AWON ASSET MANAGEMENT**

Le 16 octobre 2009, votre société a conclu un nouvel avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat cadre (montant laissé à la charge de la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL).

Les honoraires facturés par AWON ASSET MANAGEMENT et laissés à la charge de votre société en 2009 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 euros.

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

## **2. Conventions et engagements approuvés antérieurement dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

### ▪ **Avec AWON ASSET MANAGEMENT**

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

La rémunération versée par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à AWON ASSET MANAGEMENT au titre de l'exercice 2009 s'élève à 4 245 306 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 4 047 840 euros.
- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 302 257 euros au titre des frais de direction et de 3 284 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 /12/2009
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	8 147 529 €
SCI COMETE	25 094 146 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	18 289 645 €
SCI LYON GENLIS	3 552 365 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	13 176 245 €
SCI CAEN COLOMBELLES	22 751 944 €
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 601 430 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 528 155 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	7 180 090 €
SCI RUEIL NATIONAL	23 379 968 €
SCI MALAKOFF VALETTE	6 052 692 €

- **Avec BLUEBIRD INVESTISSEMENTS**

Ce contrat qui confie à la société BLUEBIRD INVESTISSEMENTS la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2009 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 2009 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre société et de ses filiales.

L'avenant n°2 de ce contrat autorisé par le conseil du 4 mars 2009 et approuvé par votre assemblée du 14 mai 2009 prévoit que :

- l'indemnité qui lui serait versée en cas de départ est plafonnée à deux ans de rémunération (fixe et variable),
- les indemnités de licenciement ou de rupture conventionnelle sont conditionnées à l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices, étant précisé que cette condition ne s'applique pas à l'indemnité de préavis qui pourrait être versée en cas de dispense faite à Monsieur Waterland d'effectuer son préavis.

- **Avec la société Fanar Investment Holding Limited (devenue Eiffel Holding Limited)**

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

Aucun montant n'a été versé par la société Fanar Investment Holding Limited en 2009 au titre de ce contrat.

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