

Comptes sociaux

SOMMAIRE

1 - BILAN ACTIF	140
2 - BILAN PASSIF	141
3 - COMPTE DE RÉSULTAT	142
4 - ANNEXE	143
5 - RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	161
6 - RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÈGLEMENTÉS	163

1 – BILAN ACTIF

(En €)	31/12/2010			31/12/2009	Cf. notes
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences, logiciels	12 005			12 005	A
Immobilisations corporelles					
Terrains	10 966 696	1 479 970	9 486 726	10 966 696	A
Constructions	19 374 310	1 987 306	17 387 004	17 970 220	A
Autres immobilisations corporelles	11 603	9 902	1 701	6 049	A
Immobilisations corporelles en cours	0		0	28 458	A
Immobilisations financières ⁽¹⁾					
Participations	256 588 432	4 485 967	252 102 465	245 308 437	A / H / I / FS 3
Créances rattachées à des participations	62 879 190		62 879 190	52 547 089	A / C / H
Autres immobilisations financières	1 677		1 677		A
	349 833 912	7 963 145	341 870 768	326 838 953	
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et encours					
Avances et acomptes versés sur commandes	25 939		25 939	74 694	
Créances ⁽²⁾					
Clients et comptes rattachés	2 647 914	629 959	2 017 955	2 006 127	C / H
Autres créances	26 257 940		26 257 940	54 772 420	C / H
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	7 514 635	1 969 227	5 545 408	5 048 444	FS 4 / G
Autres titres				1 113 561	G
Disponibilités	545 841		545 841	639 247	
Charges constatées d'avance ⁽²⁾	219 902		219 902	533 247	C / E
	37 212 172	2 599 186	34 612 985	64 187 740	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	254 956			123 528	
TOTAL GÉNÉRAL	387 301 041	10 562 331	376 738 710	391 150 221	B / F

(1) Dont à moins d'un an (brut).

(2) Dont à plus d'un an (brut).

15 747 028

2 414 928

2 – BILAN PASSIF

(En €)	31/12/2010	31/12/2009	Cf. notes
	Net	Net	
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 27 961 420)	27 961 420	27 165 180	J / FS 1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	34 477 782	35 897 847	IC 3
Réserves :			
- Réserve légale	2 716 518	5 550 819	
- Autres réserves	215 933 372	223 817 931	
Report à nouveau		3 301 198	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	36 739 798	(10 666 955)	
Acomptes sur dividendes	(10 680 106)		
	307 148 784	285 066 019	O
AUTRES FONDS PROPRES			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour charges			K
DETTES ⁽¹⁾			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit ⁽²⁾	36 634 875	90 877 159	L
Emprunts et dettes financières	30 088 299	12 117 155	L / N
Fournisseurs et comptes rattachés	1 924 498	1 792 332	L / N
Dettes fiscales et sociales	534 207	431 518	L
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 987	45 982	L
Autres dettes	101 834	419 495	L / N
Produits constatés d'avance	290 226	400 561	Q
	69 589 926	106 084 201	
TOTAL GÉNÉRAL	376 738 710	391 150 221	
(1) Dont à plus d'un an (a)	12 634 251	12 841 426	
(1) Dont à moins d'un an (a)	56 955 675	93 264 775	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		3 794	

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

3 – COMPTE DE RÉSULTAT

(En €)	31/12/2010			31/12/2009	Cf. notes
	France	Exportation	Total	Total	
Produits d'exploitation ⁽¹⁾					
Production vendue (services)	7 747 826		7 747 826	7 409 723	
Chiffre d'affaires net	7 747 826		7 747 826	7 409 723	R
Production immobilisée			311		
Reprises sur provisions et transfert de charges			601 183	31 000	S
Autres produits			59	4	
			8 349 379	7 440 727	
Charges d'exploitation ⁽²⁾					
Autres achats et charges externes ^(a)			7 507 593	7 087 585	T/U
Impôts, taxes et versements assimilés			415 530	287 341	
Salaires et traitements			720 000	720 000	IC 2
Charges sociales			221 280	217 400	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 109 212	843 502	B
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			1 479 970		K
- Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations			629 959		K
Autres charges			110 025	110 013	
			12 193 570	9 265 841	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(3 844 192)	(1 825 114)	
Produits financiers					
De participations ⁽³⁾			39 982 766	16 104 027	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾			748 201	439 878	
Autres intérêts et produits assimilés			14 415 329	4 157 935	
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				6	
Différences positives de change			48 818	165 792	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			55 195 114	20 867 639	
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			6 455 194	14 415 329	K
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			8 282 886	10 924 371	
Différences négatives de change			206	13	
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			71 541	314 206	
			14 809 827	25 653 920	
RÉSULTAT FINANCIER			40 385 287	(4 786 281)	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			36 541 095	(6 611 395)	

(En €)	31/12/2010	31/12/2009	Cf. notes
	Total	Total	
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion	152 301		K
Sur opérations en capital		9 350 000	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			
	152 301	9 350 000	
Charges exceptionnelles			
Sur opérations en gestion	560	35	
Sur opérations en capital	1 038	13 423 525	
Dotations aux amortissements et aux provisions			
	1 598	13 423 560	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	150 704	(4 073 560)	
Impôts sur les bénéfices	(48 000)	(18 000)	IC 6.3
Total des produits	63 696 794	37 658 366	
Total des charges	26 956 996	48 325 321	
BÉNÉFICE OU PERTE	36 739 798	(10 666 955)	
(a) Y compris :			
- Redevances de crédit-bail mobilier			
- Redevances de crédit-bail immobilier			
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) Dont produits concernant les entités liées	39 982 766	16 104 027	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 046 552	4 056 988	

4 – ANNEXE

4.1 – GÉNÉRALITÉS

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

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

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

4.2 – FAITS SIGNIFICATIFS

4.2.1 – OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

4.2.1.1 – ACOMPTE SUR DIVIDENDES 2010 ET OPTION POUR LE PAIEMENT EN ACTIONS

En date du 28 juillet 2010, le Conseil d'administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende pour

10 680 106 €, soit un dividende de 2 € par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2010, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la 3^e résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 20 mai 2010.

Une augmentation de capital social de 796 240 € (soit 159 248 actions) et une augmentation de la prime d'émission de 5 898 546 € ont été constatées, conformément à la décision du Président-directeur général du 30 septembre 2010. Les actions nouvelles ont été émises au prix de 42,04 € correspondant à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution, diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

À cet effet, 3 373 818 actions ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividende en action et une soulte de 52 850 € a été versée aux actionnaires, le solde des actions (soit 1 966 235 actions) ayant opté pour son paiement en numéraire (soit 3 932 470 €).

4.2.2 – DÉPRÉCIATION DES TITRES

Au 31 décembre 2010, la Société de la Tour Eiffel a constaté :

- une dépréciation sur les titres de la SCI Marceau Bezons pour 322 989 €,
- une dépréciation sur les titres de la SCI Malakoff Valette pour 4 162 978 €,
- et une reprise de dépréciation sur les titres de la SAS Locafimo pour 11 276 000 € ainsi que sur les titres de la SCI Duranne Sud pour 717 510 €.

4.2.3 – ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

4.2.3.1 – Immeuble de placement

Des travaux de réfection partielle de l'étanchéité sur l'immeuble situé à Saint-Cloud ont été entrepris à la fin de l'exercice 2009. La valeur des travaux facturés s'élève à 56 916 €. Ces travaux ont été achevés le 27 janvier 2010.

4.2.3.2 – Portefeuille titres

Le 22 juillet 2010, la Société de la Tour Eiffel a acquis auprès de la SCI du 153 avenue Jean Jaurès une part complémentaire de la SNC Tour Eiffel Asset Management pour une valeur de 4 985 €.

Le 25 mai 2010, la Société de la Tour Eiffel a décidé la dissolution sans liquidation de la SCI Duranne Sud entraînant la transmission universelle du patrimoine de cette dernière au profit de l'associé unique. À ce titre, un mali de 739 175 € a été enregistré dans le résultat financier.

Suite à la transmission universelle du patrimoine de la SCI Duranne Sud, une reprise de provision pour dépréciation a été comptabilisée pour 717 510 € sur ces titres.

4.2.4 – PLANS D'OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Au 31 décembre 2010, 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 2010, soit 57,74 €, pour un montant de 1 969 227 €.

4.2.5 – FINANCEMENT

Le 31 mars 2010, la Société de la Tour Eiffel a remboursé la totalité de l'emprunt « corporate » soit 76 700 405 € correspondant au principal de 76 500 000 € et aux intérêts de 200 405 €.

Les coûts de financement restant en charges à répartir lors du remboursement de cet emprunt ont fait l'objet d'un amortissement intégral pour un montant de 34 152 €.

Le 31 mars 2010, la Société de la Tour Eiffel a souscrit un nouvel emprunt de 35 000 000 € avec échéance au 31 mars 2011 et option de prorogation jusqu'au 30 septembre 2011.

Parallèlement, la Société de la Tour Eiffel a souscrit une couverture de taux d'intérêt sous la forme d'un Cap plafonné à 2 % pour un notionnel de 35 000 000 €.

L'ensemble des frais liés à cet emprunt se sont élevés à 594 179 € et ont été transférés en charges à répartir.

En date du 23 juin 2010, la Société de la Tour Eiffel a transféré deux Cap à la SAS LOCAFIMO générant un produit financier de 57 028 €. Les montants des notionnels transférés s'élèvent respectivement à 21 158 855 € et à 18 724 782 €.

4.2.6 – CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Suite à la cession de son actif immobilier, la filiale SCI Lyon Genlis a remboursé au cours de l'exercice 2010 l'intégralité de son emprunt d'un montant de 3 000 000 € contracté le 23 mars 2005 auprès de la Société de la Tour Eiffel.

4.3 – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

L'exercice a une durée de douze mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

4.3.1 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.3.1.1 – Terrains et constructions

Règles générales

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

Conformément au Règlement CRC n°200 2-10, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La valeur brute a été répartie en quatre composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la Société d'asset management, Tour Eiffel Asset Management.

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

- 10 % (Immeuble Energy II situé à Vélizy, Immeuble situé à Amiens),
- ou 20 % (Immeuble situé à Saint-Cloud).

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

- Structure • durée : 35 à 60 ans • mode : linéaire
- Étanchéité • durée : 15 et 20 ans • mode : linéaire
- Équipements • durée : 20 et 50 ans • mode : linéaire
- Aménagements • durée : 12 à 50 ans • mode : linéaire

Au 31 décembre 2010, l'état actuel des immeubles ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretien ou grande révision.

Valorisation des actifs

La Société fait expertiser auprès d'experts indépendants son patrimoine immobilier chaque semestre.

Une dépréciation de l'actif est constatée si la valeur d'expertise est devenue notablement inférieure à la valeur nette comptable.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010, une dépréciation a été comptabilisée au regard des expertises pour 1 479 970 € sur l'immeuble situé à Amiens.

4.3.1.2 – Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

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

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

4.3.2 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

4.3.2.1 – Valeurs mobilières de placement

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

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

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

4.3.2.3 – Actions propres affectées aux plans d'option d'achat ou de souscriptions d'actions et plans d'attribution des actions gratuites

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

4.3.3 – PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISÉS

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

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

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

4.3.4 – CRÉANCES

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

Au 31 décembre 2010, une dépréciation d'une créance du locataire, occupant l'immeuble situé à Amiens, a été constatée pour 629 959 € suite à l'annonce de son redressement judiciaire.

4.3.5 – RÉSULTAT COURANT ET EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels correspondent à des dégrèvements de taxes reçus.

4.3.6 – FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS

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

4.3.7 – INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME - OPÉRATIONS DE COUVERTURE DE TAUX

La Société de la Tour Eiffel a souscrit des contrats de couverture de risque de taux sous la forme de Cap et de Swap pour son propre compte et celui de ses filiales emprunteuses auprès des banques. Les effets de ces contrats sont comptabilisés au niveau de la Société de la Tour Eiffel.

CAP

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

SWAP

À la clôture, le différentiel d'intérêts courus sur les Swap est constaté.

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

4.4 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.4.1 – EFFECTIF

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

4.4.2 – RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Au titre de l'année 2010, les jetons de présence alloués aux Administrateurs s'élèvent à 110 000 €. Les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 220 000 €.

4.4.3 – AFFECTATION DU RÉSULTAT 2009

L'Assemblée générale mixte du 20 mai 2010 a décidé d'affecter la perte de l'exercice 2009, soit 10 666 955 €, en report à nouveau créateur pour 3 301 198 € et à la réserve spéciale issue de la réduction de la valeur nominale des actions décidée par l'Assemblée générale mixte du 14 mai 2009 à concurrence de 7 365 757 €.

L'Assemblée générale mixte du 20 mai 2010 a décidé de distribuer la somme de 2 € par action représentant un montant global de 10 671 714 €. Cette somme a été mise en paiement le 28 mai 2010. Ce montant a été prélevé et imputé sur le poste « autres réserves » pour 518 802 €, sur la partie distribuable de la réserve légale dégagée à la suite de la réduction de capital social décidée par l'AGM du 14 mai 2009 pour 2 834 301 € et le solde sur la prime d'émission pour 7 318 611 €.

4.4.4 – DISTRIBUTION 2010

Le 28 juillet 2010, le Conseil d'administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2010, pour un montant de 10 680 106 €, représentant 2 € par action.

Une proposition de distribution d'une somme de 2,20 € par action sera soumise au vote de l'Assemblée générale.

4.4.5 – AFFECTATION DES RÉSULTATS 2010 DES FILIALES

Résultat financier – remontée de résultats 2010

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 2010 par les différentes Assemblées générales sont intervenues antérieurement au Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel.

En conséquence, au 31 décembre 2010, le résultat financier de la Société de la Tour Eiffel intègre les quotes-parts de résultat 2010 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières et de Société en Nom Collectif.

4.4.6 – RÉSULTAT FISCAL - SUIVI DES OBLIGATIONS DU RÉGIME SIIC

Le résultat comptable 2010 de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 36 740 K€ correspondant à un résultat fiscal de 22 341 K€.

4.4.6.1 – Résultat fiscal exonéré et suivi des obligations de distribution

Le résultat fiscal exonéré 2010 s'élève à 22 825 K€ et se décompose de la façon suivante :

- 7 045 K€ provenant de la location d'immeubles et soumis à une obligation de distribution de 85 %,
- 2 814 K€ provenant des plus-values de cessions d'immeubles,
- 14 966 K€ provenant des dividendes reçus de filiales ayant opté et soumis à une obligation de distribution de 100 %.

L'obligation de distribution s'élève donc à 22 361 K€ en 2011 et à 1 407 K€ en 2012.

En raison d'une insuffisance de résultat comptable au titre de l'exercice 2009, il subsiste une obligation reportée de distribution d'un montant de 1 224 K€ qu'il conviendra de satisfaire sur le premier exercice comptable bénéficiaire après avoir rempli les obligations afférentes à cet exercice.

4.4.6.2 – Résultat fiscal imposable

Le résultat fiscal imposable au titre de l'année 2010 s'élève à - 2 484 K€ et correspond principalement à la quote-part des frais non affectable à l'activité exonérée, aux honoraires sur investissements non réalisés et à la remontée du résultat fiscal taxable de la filiale non SIIC SNC Tour Eiffel Asset Management.

4.4.6.3 – Impôts sur les bénéfices

Le produit d'impôt d'un montant de 48 000 € correspond au crédit d'impôt fondation dont bénéficie la Société compte tenu des versements effectués en 2010 au profit de la fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel.

4.4.7 – PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

4.4.7.1 – Synthèse des plans de souscription d'actions émis, attribués et devenus caduques

Date Assemblée générale	Date d'attribution par le Conseil	Période d'exercice	Prix de souscription	Nb d'options attribuées	Nb d'options exercées	Nb d'options radiées ou caduques	Nb d'actions potentielles
12 mai 2005	26/12/2005	du 26/12/2005 au 26/12/2010	65,95	115 689	1 250	114 439	0
	22/03/2006	du 22/03/2006 au 22/03/2011	80,73	29 594		29 594	0
	17/05/2006	du 17/05/2006 au 17/05/2011	80,84	11 103	1 500	6 960	2 643
17 mai 2006	14/09/2006	du 14/09/2006 au 14/09/2011	92,13	137 314	-	135 844	1 470
	29/03/2007	du 29/03/2007 au 29/03/2012	114,64	24 182	-	23 366	816
29 mars 2007	16/10/2007	du 16/10/2007 au 16/10/2012	111,15	26 931	-	26 931	0
	11/12/2008	du 11/12/2008 au 11/12/2013	32,87	28 198	-		28 198
	15/10/2009	du 15/10/2009 au 15/10/2014	45,95	28 427	-		28 427
TOTAL				401 438	2 750	337 134	61 554

4.4.8 – SUIVI DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES

4.4.8.1 – 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. d'actions gratuites attribuées
17 mai 2006 ^(a)	12/02/2007	12/02/2009	2 ans	1 200
29 mars 2007 ^(b)	16/10/2007	16/10/2009	2 ans	8 550
TOTAL				9 750

(a) Autorisation d'attribution de 20 000 actions existantes ou à émettre.

(b) Autorisation d'attribution de 60 000 actions existantes ou à émettre.

L'ensemble des actions gratuites attribuées ont été livrées dans le cadre du programme de rachat d'actions.

4.4.8.2 – Effet dilutif théorique sur le résultat par action

L'effet dilutif théorique sur le résultat par action 2010 est le suivant :

- Résultat net par action 2010 : 6,57 €
- Résultat net dilué par action 2010 théorique : 6,51 €

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

4.4.9 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

4.4.9.1 – Engagements donnés

Les engagements donnés sont les suivants :

- Garantie au titre des filiales de l'ensemble des sommes dues relatives à la convention cadre d'ouverture de crédits pour un montant de 127 282 K€ jusqu'au 15/06/2013,
- Autorisation d'un cautionnement personnel et solidaire au profit des filiales emprunteuses dans le cadre de la convention cadre de financement du Groupe,
- Caution émise en faveur de la banque au titre du contrat de couverture de taux conclu le 28 novembre 2002 avec la SCI NOWA cédé le 24 mars 2006 à la SAS LOCAFIMO,
- Nantissement d'un compte d'instruments financiers portant sur les actions de la SAS Locafimo en faveur de la banque la finançant,
- 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,
 - Étupes de l'Allan,
- Le 14 janvier 2008, dans le cadre de la signature du prêt de 4 000 000 € consenti par la Société Générale pour financer l'immeuble d'Amiens, un privilège de prêteur de deniers 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 deniers a été donné à la banque,
- Le 31 mars 2010, dans le cadre de la signature du prêt de 35 000 000 € consenti par Natixis, une hypothèque en premier rang sur l'immeuble « Energy II » situé à Vélizy a été donnée à la banque pour un montant de 11,4 M€ augmenté de 10 % au titre des frais et accessoires.
- Conservation de l'immeuble « Energy II » situé à Vélizy, acquis le 20 décembre 2006, pendant une durée de cinq ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conservation de l'immeuble de Saint-Cloud, acquis le 16 janvier 2008, pendant une durée de cinq ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conservation de l'immeuble d'Amiens, acquis le 14 janvier 2008, pendant une durée de cinq ans conformément aux prescriptions de l'article 210 E du CGI, dispositif « SIIC 3 »,
- Conservation des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman F02 et engagement de ne pas exiger le remboursement des prêts subordonnés conclus avec cette dernière durant la durée du crédit conclu par la SCI Arman F02 auprès de la Société Générale et le Crédit Foncier de France,
- Conserver la part qu'elle détient dans le capital de la SCI Arman Ampère et la nantir suite à l'avenant n°1 en date du 31 mars 2009 à l'acte de crédit consenti le 28 mars 2008 par la Société Générale et le Crédit Foncier de France à la SCI Arman F02,
- Le 11 décembre 2009, la Société de la Tour Eiffel s'est engagée à rembourser à Calyon 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. Au 31 décembre 2010, il reste à régler à Normandie Aménagement un montant de 85 000 € au titre de la dernière échéance du CPI correspondant au terme de la garantie de parfait achèvement.

- Le 26 avril 2010, la Société s'est engagée vis-à-vis du Crédit Agricole à lui rembourser toute somme qui serait réclamée par le bénéficiaire (Cirmad Grand Sud) de la Garantie à Première Demande émise le 26 avril 2010 par le Crédit Agricole pour le compte de la SCI Nowa,
- 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 programme d'action pluriannuel initial a été augmenté d'un montant de 50 000 € au titre de l'année 2010 suite à l'avenant du 27 mai 2010. 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 2010 s'élève à 30 000 €.

4.4.9.2 – Engagements reçus

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
TOTAL	23 000 000

Les engagements reçus relatifs aux contrats de Cap s'élèvent à 26 000 000 €.

4.4.10 – ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les engagements réciproques relatifs aux contrats de Swap s'élèvent à 130 895 118 €.

En date du 3 février 2011, la Société a signé une promesse de vente pour son immeuble situé à Amiens d'un montant de 3 225 000 €. L'échéance de régularisation de l'acte authentique ne pourra intervenir avant le 31 janvier 2013.

4.4.11 – FINANCEMENT DES FILIALES

4.4.11.1 – Convention de trésorerie

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

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

4.4.11.2 – Prêts subordonnés

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

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

4.4.12 – INDEMNITÉ DE DÉPART À LA RETRAITE

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

Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31 décembre 2010. Cette étude prend en compte différents paramètres propres au salarié de la Société de la Tour Eiffel ainsi que diverses données spécifiques à la Société de la Tour Eiffel. Les paramètres retenus sont les suivants :

- taux d'actualisation : 4,68 %
- revalorisation des salaires : 3,92 %
- charges sociales patronales : 50 %
- contribution employeur : 50 %
- mobilité des actifs : moyen
- départ volontaire à 65 ans

Ces engagements ont été évalués au 31 décembre 2010 à 18 295 €.

4.4.13 – INDEMNITÉ DE DÉPART

Le montant total de l'indemnité susceptible d'être versée au Directeur de l'Immobilier en cas de départ à l'initiative de la Société est plafonné à deux ans de rémunération (fixe et variable).

4.4.14 – DROIT INDIVIDUEL À LA FORMATION

L'engagement de la Société envers l'unique salarié au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 126 heures à la clôture de l'exercice.

NOTES

4.5 – ACTIF

A – IMMOBILISATIONS

Cadre A (en €)	Valeur brute		Augmentations	
		Début d'exercice	Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		12 005		
Total I		12 005		
Immobilisations corporelles				
Terrains		10 966 696		
Constructions sur sol propre		19 314 374		59 935
Matériel de bureau et informatique, mobilier		13 601		
Immobilisations corporelles en cours		28 458		
Total II		30 323 129		59 935
Immobilisations financières				
Participations		257 301 947		4 985
Créances rattachées à des participations		52 547 089		14 075 091
Autres immobilisations financières				1 677
Total III		309 849 036		14 081 753
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		340 184 170		14 141 688

Cadre B (en €)	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			12 005	12 005
Total I			12 005	12 005
Immobilisations corporelles				
Terrains			10 966 696	10 966 696
Constructions sur sol propre			19 374 310	19 374 310
Matériel de bureau et informatique, mobilier		1 998	11 603	11 603
Immobilisations corporelles en cours	28 458		0	0
Total II	28 458	1 998	30 352 609	30 352 609
Immobilisations financières				
Participations		718 500	256 588 432	256 588 432
Créances rattachées à des participations		3 742 990	62 879 190	62 879 190
Autres immobilisations financières			1 677	1 677
Total III		4 461 490	319 469 298	319 469 298
TOTAL GÉNÉRAL (I+II + III)	28 458	4 463 488	349 833 912	349 833 912

B – AMORTISSEMENTS**Cadre A**

Situation et mouvements de l'exercice (en €)

Immobilisations amortissables	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties / Reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations corporelles				
Constructions sur sol propre	1 344 154	643 151		1 987 306
Matériel de bureau et informatique, mobilier	7 553	3 310	960	9 902
Total	1 351 707	646 461	960	1 997 208
TOTAL GÉNÉRAL	1 351 707	646 461	960	1 997 208

Cadre B

Mouvements des charges à répartir sur plusieurs exercices	Montant net début d'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amort.	Montant net fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	123 528	594 179	462 751	254 956

C – ÉTAT DES CRÉANCES

État des créances (en €)	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	62 879 190	15 747 028	47 132 162
Autres immobilisations financières	1 677	1 677	
De l'actif circulant			
Clients douteux et litigieux	751 632	751 632	
Autres créances clients	1 896 282	1 896 282	
Personnel et comptes rattachés	8 758	8 758	
Impôts sur les bénéfices	156 000	156 000	
Taxe sur la valeur ajoutée	373 039	373 039	
Groupe et associés	25 562 152	25 562 152	
Débiteurs divers	157 991	157 991	
Charges constatées d'avance	219 902	219 902	
TOTAL	92 006 623	44 874 461	47 132 162

D – DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

En €	31/12/2010	31/12/2009
Créances rattachées à des participations	266 459	266 726
Créances clients et comptes rattachés	1 328 158	1 476 085
Autres créances	294 225	459 645
TOTAL GÉNÉRAL	1 888 842	2 202 456

E – DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En €	31/12/2010	31/12/2009
CCA divers	161 034	101 425
CCA relations publiques	41 618	17 837
CCA primes Cap	17 250	413 986
TOTAL GÉNÉRAL	219 902	533 247

F – DÉTAIL DES CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En €	31/12/2010	31/12/2009
FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT	254 956	123 528
TOTAL GÉNÉRAL	254 956	123 528

G – INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIÈRES (C. COM. ART. L. 232-7 ET L. 232-8)

Titres de participations

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

Valeurs mobilières de placement Actions propres

Au 31 décembre 2010, la Société de la Tour Eiffel détient 3 447 actions propres pour un montant brut de 200 856 € au titre du contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2010, 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.

H – ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (DÉCRET 83-1020 DU 29/11/1983 - ARTICLES 10 ET 24-15)

En €		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce	
		Montant concernant les entreprises	
Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation	
Immobilisations financières			
Participations	252 102 465		
Créances rattachées à des participations	62 879 190		
TOTAL IMMOBILISATIONS	314 981 655		
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	1 569 503		
Autres créances	25 562 152		
TOTAL CRÉANCES	27 131 655		

I – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/10

Informations financières	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consenties par la Société non encore remboursés
				Brute	Nette	

I- RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION

1 - Filiales (plus de 50 % du capital détenu)						
SCI JEAN-JAURÈS	152		99,00	5 106 124	5 106 124	798 297
SCI NOWA	5 293 090	6	99,99	14 526 401	14 526 401	12 728 679
SCI BERGES DE L'OURCQ	1 000		99,00	990	990	5 427 631
SCI COMETE	1 000		99,00	16 375 070	16 375 070	1 091 048
SCI CHAMPIGNY CARNOT	1 000		99,00	990	990	11 524 510
SCI ETUPES DE L'ALLAN	1 000		99,00	990	990	6 326 085
SCI LYON GENLIS	1 000		99,00	990	990	15 044
SCI CAEN COLOMBELLES	1 000		99,00	990	990	10 587 387
SCI ARMAN FO2	11 192 100	5 735 836	99,99	20 254 699	20 254 699	15 432 912
SCI MALAKOFF VALETTE	1 000	700 000	100,00	4 863 978	701 000	6 682 221
SCI MARCEAU BEZONS	10 000		99,90	1 003 944	680 955	784 008
SAS LOCAFIMO	3 989 590	88 879 846	100,00	190 333 743	190 333 743	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	1 000		99,00	990	990	3 872 187
SCI RUEIL NATIONAL	1 000		99,00	990	990	12 651 119
SNC TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	150 000		100	4 117 533	4 117 533	716 135
2 - Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)						

II- RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION

1 - Filiales						
a) françaises (ensemble)						
b) étrangères (ensemble)						
2 - Participations						
a) françaises (ensemble)	1 000		1,00	10	10	

b) étrangères (ensemble)

(suite)

Informations financières	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice	Bénéfice net ou perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
--------------------------	--	---	--	--	--------------

I- RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION

1 - Filiales

(plus de 50 % du capital détenu)

SCI JEAN-JAURÈS	12 745 784	2 714 205	1 568 389	1 414 091	
SCI NOWA	36 392 715	9 791 076	5 180 155	3 787 593	
SCI BERGES DE L'OURCQ	7 860 668	1 385 856	593 369	645 267	
SCI COMETE	24 252 059	4 172 805	2 547 304	2 650 832	
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 674 038	3 279 824	1 505 160	1 618 481	
SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 261 650	1 910 009	705 329	706 317	
SCI LYON GENLIS	0	176 860	277 043	375 320	
SCI CAEN COLOMBELLES	21 961 199	3 584 583	1 840 307	1 975 852	
SCI ARMAN FO2	2 000 000	6 878 024	5 363 682	5 461 947	
SCI MALAKOFF VALETTE	0	1 068 181	7 065 780	759 154	
SCI MARCEAU BEZONS	4 380 222	475 288	- 76 545	12 205	
SAS LOCAFIMO		36 559 823	3 878 299	9 973 975	
SCI GRENOBLE PONT D'OXF.	6 929 233	1 027 419	265 472	294 253	
SCI RUEIL NATIONAL	22 597 713	2 903 658	1 321 790	1 313 365	
SNC TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT		4 511 668	526 337	311 915	

2 - Participations

(de 10 à 50 % du capital détenu)

II- RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION

1 - Filiales

a) françaises (ensemble)

b) étrangères (ensemble)

2 - Participations

a) françaises (ensemble)

b) étrangères (ensemble)

602 219 3 559 715

4.6 – PASSIF

J – COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL (DÉCRET 83-1020 DU 29/11/1983 - ARTICLE 24-12)

En €

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			En fin d'exercice
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	
ACTIONS ORDINAIRES	5	5 433 036	159 248		5 592 284

K – PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS INSCRITES AU BILAN

En €

	Montant au début de l'exercice	Augmentation dotations exercice	Diminutions : reprises ex.		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour charges					
Total I					
Dépréciations					
Sur immobilisations corporelles		1 479 970			1 479 970
Titres de participation	11 993 510	4 485 967		11 993 510	4 485 967
Sur comptes clients		629 959			629 959
Autres dépréciations	2 421 819	1 969 227		2 421 819	1 969 227
Total II	14 415 329	8 565 123		14 415 329	8 565 123
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	14 415 329	8 565 213		14 415 329	8 565 123
<i>Dont dotations et reprises :</i>					
- d'exploitation		2 109 929			
- financières		6 455 194		14 415 329	
- exceptionnelles					

L – ÉTATS DES DETTES

En €

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédits :				
- à un an maximum à l'origine	677 158	677 158		
- à plus d'un an à l'origine	35 957 717	23 505 617	12 452 100	
Emprunts et dettes financières diverses	182 151			182 151
Fournisseurs et comptes rattachés	1 924 498	1 924 498		
Personnel et comptes rattachés	6 600	6 600		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	106 242	106 242		
Taxe sur la valeur ajoutée	420 844	420 844		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	460	460		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 987	15 987		
Groupe et associés	29 906 149	29 906 149		
Autres dettes	101 834	101 834		
Produits constatés d'avance	290 226	290 226		
TOTAL	69 589 926	56 955 675	12 452 100	182 151

M – DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

En €

	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	714 526	1 183 715
Emprunts et dettes financières divers	226 856	102 494
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 790 058	1 624 440
Dettes fiscales et sociales	27 465	46 956
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	71 354	359 361
TOTAL GÉNÉRAL	2 830 259	3 316 966

N – ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (DÉCRET 83-1020 DU 29/11/1983 - ARTICLES 10 ET 24-15)

En €

Éléments 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	
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	29 796 148		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 141 742		
Autres dettes	347		
TOTAL DETTES	30 938 238		

O – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves	Réserve spéciale	Report à nouveau	Résultat	Dividendes	Total
AU 31/12/2008	249 264 144	42 652 927	4 141 781	518 802		1 993 279	28 180 742	(17 820 390)	308 931 286
AGM du 14 mai 2009									
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)
CA du 10/06/2009									
Réduc. valeur nominal	(223 299 129)				223 299 129				
Augm. capital	1 200 165	3 922 139							5 122 304
AGO du 15/10/2009									
Distribution		(10 677 220)							
Résultat 2009							(10 666 955)		(10 666 955)
AU 31/12/2009	27 165 180	35 897 846	5 550 819	518 802	223 299 129	3 301 197	(10 666 955)		0 308 931 286
AGM du 20 mai 2010									
Affectation résultat					(7 365 757)	(3 301 197)	10 666 955		
Distribution		(7 318 611)	(2 834 301)	(518 802)					(10 671 714)
CA du 28/07/10									
Acpte dividendes 2010	796 240	5 898 545						(10 680 106)	(3 985 321)
Résultat 2010							36 739 798		36 739 798
AU 31/12/2010	27 961 420	34 477 781	2 716 518	0	215 933 372	0	36 739 798	(10 680 106)	307 148 784

P – SYNTHÈSE DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (EN €)

Cap

Période	Taux	Notionnel au 31/12/2010
29/03/2010 au 30/09/2011	2 %	26 000 000

Swap

Période	Taux	Notionnel au 31/12/2010
01/08/2006 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,1 %	55 419 315
02/05/2007 au 07/06/2013	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,1875 %	62 634 378
01/02/2008 au 16/01/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,36 %	9 120 425
14/01/2008 au 14/01/2015	Taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe de 4,20 %	3 721 000

Q – DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	31/12/2010	31/12/2009
Produits d'exploitation	290 226	400 561
TOTAL GÉNÉRAL	290 226	400 561

4.7 – COMPTE DE RÉSULTAT

R – 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, etc.).

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel est principalement composé de la refacturation aux filiales du Groupe des services rendus en matière d'immobilier, d'administration, d'asset management, de financement et de conseil et des loyers et des charges refacturées aux locataires des immeubles « Energy II », Saint-Cloud et Amiens.

S – TRANSFERTS DE CHARGES

Au cours de l'exercice 2010, 594 179 € correspondant à des frais d'émission des emprunts ont fait l'objet d'un transfert en charges d'exploitation.

T – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2010, les honoraires de commissariat aux comptes s'élevaient à 265 804 € au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

U – TRANSACTIONS CONCLUES AVEC LES PARTIES LIÉES

La Société de la Tour Eiffel confie à la Société Bluebird Investissements la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et de l'acquisition de nouveaux immeubles. Au titre de ce contrat, Bluebird Investissements perçoit une rémunération forfaitaire annuelle de 670 000 €. Ce contrat a pris effet le 17 janvier 2007, pour une durée indéterminée avec une période de préavis de deux ans pour résiliation après la notification. Ce contrat, intervenant entre des sociétés ayant des dirigeants communs, a été conclu à des conditions normales de marché.

4.8 – AUTRES

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En €	2010	2009
Résultat net	36 739 798	(10 666 955)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
+ Amortissements et provisions	7 701 798	12 837 013
- Reprise sur amortissements et provisions	(11 993 510)	(969 695)
- Valeur des éléments d'actifs cédés	1 038	13 423 525
- Cession d'immobilisations financières		(9 350 000)
Variation du BFR	(778 846)	(162 980)
Flux de trésorerie générés par l'activité	31 670 277	5 110 907
- Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(27 130)	(707 362)
- Acquisition d'immobilisations financières	14 708 750	(31 209 160)
- Charges à répartir	(594 179)	168 558
+ Diminution des immobilisations financières et compte courant	22 431 597	21 354 194
+ Diminution des immobilisations corp. et incorp.		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	36 519 038	(10 393 770)
- Distribution de dividendes	(15 453 274)	(13 198 311)
- Variation du capital	796 240	
- Variation nette des dettes financières	(54 242 284)	4 089 616
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(68 899 317)	(9 108 695)
Trésorerie d'ouverture	6 801 252	21 192 809
Trésorerie de clôture	6 091 249	6 801 252
VARIATION DE TRÉSORERIE	(710 002)	(14 391 558)

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

5 – RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux actionnaires de :

Société de la Tour Eiffel
Société Anonyme au capital de 27 961 420 €

20-22 rue de la Ville-l'Évêque
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 2010, sur :

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

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

5.1 – Opinion sur les comptes annuels

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

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

5.2 – Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne :

- Le paragraphe 1.1.2 des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que la Société fait procéder chaque semestre à l'évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par les experts et à nous assurer que leurs évaluations confortent les valeurs comptables nettes des actifs immobiliers.
- Le paragraphe 3 des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les principes d'évaluation des participations et autres titres immobilisés à la clôture. Il précise notamment que, s'agissant de sociétés immobilières, la valeur d'utilité prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue, actifs qui font l'objet d'une expertise indépendante. Nos travaux ont consisté à apprécier la méthodologie mise en œuvre par les experts et à vérifier que les dépréciations nécessaires pour ramener la valeur historique de certains titres à leur valeur d'utilité avaient été enregistrées.

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

5.3 – Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 mars 2011
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 SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux actionnaires de :

Société de la Tour Eiffel
Société Anonyme au capital de 27 961 420 €

20-22 rue de la Ville-l'Évêque
75008 PARIS

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

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

- Avenant n° 4 au contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management (Conseil du 14 octobre 2010)

Le 25 octobre 2010, votre Société a conclu un nouvel avenant au contrat d'adhésion du 30 novembre 2006 ayant pour objet de déterminer le montant des honoraires visés à l'article 8.3 dudit contrat-cadre (montant laissé à la charge de la Société de la Tour Eiffel).

Les honoraires facturés par Tour Eiffel Asset Management et laissés à la charge de votre Société en 2010 au titre de ce contrat s'élèvent à 150 000 €.

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

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

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

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

- Avec Tour Eiffel Asset Management

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

La rémunération versée par la Société de la Tour Eiffel à Tour Eiffel Asset Management au titre de l'exercice 2010 s'élève à 4 455 127 €.

- Avec les filiales
 - Le contrat d'adhésion des filiales au contrat-cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 3 858 019 €.
 - Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la Société de la Tour Eiffel (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 296 205 euros au titre des frais de direction.
 - Les contrats d'application conclus avec RBS concernant certaines filiales se sont poursuivis :

Montants engagés au 31/12/2010

SCI DES BERGES DE L'OURCQ	7 836 962 €
SCI COMÈTE	24 180 924 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 622 197 €
JOURÈS	12 708 398 €
SCI CAEN COLOMBELLES	21 894 968 €
SCI ÉTUPES DE L'ALLAN	9 233 719 €
SCI MARCEAU BEZONS	4 367 374 €
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	6 908 336 €
SCI RUEIL NATIONAL	22 529 563 €

- Avec Bluebird Investissement

Ce contrat qui confie à la Société Bluebird Investissement la mission d'assister les dirigeants dans le cadre de la gestion du portefeuille immobilier existant et lors de l'acquisition de nouveaux immeubles s'est traduit par le versement au titre de l'exercice 2010 d'une somme de 670 000 €.

- Contrat de travail de Monsieur Robert Waterland

Monsieur Robert Waterland a perçu une rémunération brute de 500 000 € au titre de l'exercice 2010 en qualité de Directeur de l'immobilier chargé de la gestion et du développement du patrimoine immobilier de votre Société et de ses filiales.

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

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

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

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

- Avec la Société Fanar Investment Holding Limited

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

Aucun montant n'a été versé par la Société Fanar Investment Holding Limited en 2010 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 mars 2011
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