



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
DOSSIER DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Mercredi 18 mai 2011 – 11 heures

**Automobile Club de France
6-8, place de la Concorde
75008 PARIS**



Sommaire

Page

- 2** Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 18 mai 2011 incluant l'ordre du jour de cette assemblée
- 4** Comment participer à l'assemblée générale ?
- 5** Comment remplir votre formulaire de pouvoirs et de vote par correspondance ?
- 6** Exposé sommaire
- 16** Chiffres clés et états financiers consolidés
- 22** Résultats des 5 derniers exercices
- 23** Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 18 mai 2011
 - **Page 23** : présentation des résolutions
 - **Page 30** : résolutions
- 44** Nominations d'administrateurs
- 45** Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA

Société anonyme au capital de 27.961.420 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

www.societetou Eiffel.com

Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 18 mai 2011 et ordre du jour de cette assemblée

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel sont informés qu'ils sont convoqués en assemblée générale mixte, ordinaire et extraordinaire,

**le mercredi 18 mai 2011 à 11 heures
à L'Automobile Club de France – 6-8, place de la Concorde - 75008 Paris**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Partie ordinaire :

- Examen des rapports du Conseil d'Administration, du président et des commissaires aux comptes, approbation des comptes annuels de l'exercice 2010 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes et acomptes sur dividendes ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2010 ;
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Maintien des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Nomination de Madame Mercedes Erra en qualité d'administrateur ;
- Nomination de Monsieur Richard Nottage en qualité d'administrateur ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société ;

Partie extraordinaire :

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à l'assemblée ou s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Toutefois, seront seuls admis à y assister, à s'y faire représenter ou à voter par correspondance, les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou au porteur qui auront justifié de l'enregistrement comptable des titres à leur nom, ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société Générale 32 rue de Champ de Tir BP 81236 44312 Nantes cedex 3, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- donner procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale ;
- adresser une procuration à la société sans indication de mandataire ;
- voter par correspondance.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : jerome.descamps@societetoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante : jerome.descamps@societetoureiffel.com, en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la Société Générale, Service des Assemblées (BP 81236, 32, rue du Champ de Tir, 44312 Nantes Cedex 03).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard le 16 mai 2011 pourront être prises en compte. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique jerome.descamps@societetoureiffel.com, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

Un avis de convocation comprenant un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sera envoyé automatiquement à tous les actionnaires nominatifs. Les actionnaires au porteur devront s'adresser à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte afin d'obtenir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission ; les demandes d'envoi de formulaires, pour être honorées, devront parvenir six jours au moins avant la date de l'assemblée, à la Société Générale, Service des Assemblées (BP 81236, 32, rue du Champ de Tir, 44312 Nantes Cedex 03).

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés (et accompagnés de l'attestation de participation pour les actions au porteur) parviennent au siège de la Société ou au Service des Assemblées de la Société Générale trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les informations mentionnées à l'article R225-73-1 ainsi que, le cas échéant, les résolutions présentées par les actionnaires, seront disponibles au plus tard le 27 avril 2011 au siège social de la Société et sur le site internet www.societetoureiffel.com

Le Conseil d'Administration

Comment participer à l'assemblée générale ?

4 options s'offrent aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel pour **participer à l'assemblée générale** :

- 1) Vous pouvez assister personnellement à l'Assemblée Générale
- 2) Vous pouvez voter par correspondance
- 3) Vous pouvez donner pouvoir au Président
- 4) Vous pouvez donner pouvoir à un autre actionnaire de la Société de la Tour Eiffel, à votre conjoint, au partenaire avec lequel vous avez conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale

→ Si vous n'avez pas reçu le formulaire vous permettant de demander une carte d'admission, de voter par correspondance ou de donner pouvoir, vous pourrez l'obtenir auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

1) Assister personnellement à l'Assemblée Générale

Le formulaire vous permet de demander une carte d'admission. Il vous suffit de **cocher la case A** en haut du formulaire, de **dater et signer** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire et **de l'envoyer** :

- si vos titres sont *au nominatif*⁽¹⁾ : à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales - BP 81236 - 44312 NANTES cedex 3,
- si vos titres sont *au porteur*⁽²⁾ : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Si vous n'avez pas reçu votre carte d'admission ou si vous ne l'avez pas demandée :

- vos titres sont au nominatif : il suffit de vous présenter à l'Assemblée ;
- vos titres sont au porteur : vous devrez présenter une attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier datée au plus tard de 3 jours ouvrés avant l'assemblée, afin de pouvoir participer et voter.

2) Voter par correspondance

Cochez la case B en haut du formulaire, **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. **Cochez la case « je vote par correspondance »** et **votez** pour chaque résolution. Dans ce cas, vous n'avez plus la possibilité d'assister à l'assemblée ou de vous faire représenter. **Attention** : ne **noircir** que les cases des résolutions pour lesquelles vous **votez contre** ou pour lesquelles **vous vous abstenez**.

3) Donner pouvoir au Président

Cochez la case B en haut du formulaire, **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. Dans ce cas, il sera émis en votre nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration.

4) Donner pouvoir à un autre actionnaire de la Société de la Tour Eiffel, à votre conjoint, au partenaire avec lequel vous avez conclu un pacte civil de solidarité, ou à toute autre personne physique ou morale

Cochez la case B en haut du formulaire, **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. **Cochez la case « je donne pouvoir à »** et **identifiez la personne qui sera présente à l'assemblée**.

Vous pouvez également désigner et, le cas échéant, révoquer votre mandataire selon les modalités prévues à l'article R. 225-79 du Code de Commerce.

Retournez ce formulaire :

- si vos titres sont au nominatif⁽¹⁾ : à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales - BP 81236 - 44312 NANTES cedex 3,
- si vos titres sont au porteur⁽²⁾ : à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte titres.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

- par courrier : Monsieur Jérôme Descamps, Société de la Tour Eiffel, 20/22 rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris
- par fax : 01.44.51.49.26
- par e-mail : jerome.descamps@societetoureiffel.com.

⁽¹⁾ Vos titres sont *au nominatif* lorsque vous avez demandé leur inscription dans les registres d'actionnaires de la Société de la Tour Eiffel, tenus par la Société Générale, 32 rue du Champ de Tir, 44300 NANTES.

⁽²⁾ Vos titres sont *au porteur* si vous les détenez via un intermédiaire financier.

Comment remplir le formulaire ?

Si vous désirez assister à l'Assemblée, **cochez la case A** pour recevoir la carte d'admission.

Vous ne pouvez assister à l'Assemblée, cochez la **case B ET choisissez entre trois options** :

- je vote par correspondance
- je donne pouvoir au président de l'Assemblée
- je donne pouvoir à une autre personne.

IMPORTANT : avant d'effectuer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso / Before selecting, please see instructions on reverse side.

QUELLE QUE SOIT L'OPTION CHOISIE, DATER ET SIGNER AU BAS DU FORMULAIRE / WHICHEVER OPTION IS USED, DATE AND SIGN AT THE BOTTOM OF THE FORM
 Je désire assister à cette assemblée et demande une carte d'admission - dater et signer au bas du formulaire / I wish to attend the shareholder's meeting and request an admission card - date and sign at the bottom of the form.
 Je préfère le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 3 possibilités offertes / I prefer to use the postal voting form or the proxy form as specified below.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
 20-22 RUE DE LA VILLE L EVEQUE
 75008 PARIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
 DU 18 MAI 2011

CADRE RESERVE / For Company's use only
 Identifiant / Account
 Nombre d'actions / Number of shares
 Nombre de voix / Number of voting rights

JE VOTE PAR CORRESPONDANCE // VOTE BY POST
 Cf. au verso renvoi (2) - See reverse (2)
 Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noirissant comme ceci [] la case correspondante et pour lesquels je vote NON ou je m'abstiens.
 I vote FOR all the draft resolutions approved by the Board of Directors EXCEPT those indicated by a shaded box - like this [] for which I vote against or I abstain.

JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE
 Dater et signer au bas du formulaire, sans rien remplir
 I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE MEETING
 Date and sign at the bottom of the form without filling it
 Cf. au verso renvoi (3) - See reverse (3)

JE DONNE POUVOIR A : Cf. au verso renvoi (3).
 I HEREBY APPOINT See reverse (3).
 M. Mlle ou Melle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name
 Adresse / Address

	OUI / Yes	NON / No	ABSTIN. / Abst/Abst	OUI / Yes	NON / No	ABSTIN. / Abst/Abst
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A	<input type="checkbox"/>	F
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>	G
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	C	<input type="checkbox"/>	H
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D	<input type="checkbox"/>	J
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E	<input type="checkbox"/>	K
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
11	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
13	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
14	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
16	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
19	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
21	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée / In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting
 - Je donne pouvoir au Président de l'A.G. de voter en mon nom. / I appoint the Chairman of the meeting to vote on my behalf.
 - Je m'abstiens (l'abstention équivaut à un vote contre). / I abstain from voting (is equivalent to vote against).

Je donne procuration (cf. au verso renvoi 3) à M. Mlle ou Melle, Raison Sociale, pour voter en mon nom / I appoint (see reverse (3)) Mr, Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf

Pour être prise en considération, cette formule doit parvenir au plus tard :
 In order to be considered, this completed form must be returned at the latest
 sur 1ère convocation / on 1st notification sur 2e convocation / on 2nd notification

à la BANQUE / to the Bank 15/05/11
 à la SOCIÉTÉ / to the Company 15/05/11

ATTENTION : S'il s'agit de titres au porteur, les présentes instructions ne seront valides que si elles sont directement retournées à votre teneur de comptes.
 CAUTION : If it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your account-keepers.

Nom, Prénom, Adresse de l'actionnaire (si ces informations figurent déjà, les vérifier et les rectifier éventuellement)
 - Surname, first name, address of the shareholder (if this information is already supplied, please verify and correct if necessary)
 Cf. au verso renvoi (1) - See reverse (1)

Date & Signature

Quel que soit votre choix, n'oubliez pas de signer et dater.

Inscrivez ici : vos nom, prénom et adresse ou vérifiez-les s'ils y figurent.

Pour voter par correspondance, **cochez ici et votez**

- Vous votez **OUI** à une résolution en laissant vide la case correspondant à cette résolution
- Vous votez **NON** à une résolution ou **vous vous abstenez** en noirissant la case du numéro correspondant à cette résolution.

Pour donner pouvoir au Président de l'Assemblée : il vous suffit de dater et signer en bas du formulaire, sans oublier de **cocher la case B** en haut.

Pour donner pouvoir à une autre personne qui vous représentera à l'Assemblée : **cochez ici et inscrivez** les coordonnées de cette personne.

Exposé sommaire

ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2010

Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe

La Société de la Tour Eiffel a encore connu au cours de l'année 2010 une activité soutenue en matière de commercialisation de son patrimoine existant et de livraison d'immeubles neufs, confirmant le bien fondé de sa stratégie d'investissement et bénéficiant des qualités de son portefeuille adapté à la demande locative : patrimoine moderne, loyers modérés, taux d'occupation élevés, cash flow solide et immeubles liquides et de taille raisonnable.

a) Politique d'investissement

Au cours de l'année 2010, la Société de la Tour Eiffel, du fait de l'impact du contexte économique actuel sur le marché immobilier, a concentré son activité d'investissement sur les besoins d'aménagement et d'extensions de ses locataires, et a poursuivi la construction d'immeubles engagée les années précédentes.

Concernant les opérations d'investissement initiées en 2010 ou lors des années précédentes, près de 38.000 m² de livraisons sont intervenues au cours de l'exercice 2010 :

- un bâtiment dans le Parc Eiffel des Tanneries à Strasbourg,
- les extensions des centres de tri de Caen Mondeville et de Vitrolles loués à la Poste,
- le Topaz à Vélizy,
- le Business Park à Chartres,
- et l'extension de la résidence médicalisée de Bourg-en-Bresse.

b) Valorisation des réserves foncières du groupe Opérations de redéveloppement du site de Massy Ampère

Suite à la cession de terrains intervenue en mars 2009 entre SCI Arman F02 et sa filiale la SCI Arman Ampère, puis celle de l'îlot F intervenue en août 2009 (à un promoteur dans le cadre d'un programme résidentiel) et en septembre 2009 (à la SEM Massy), la SCI Arman F02 restait propriétaire d'une partie d'un îlot (terrain de 4 700 m²), cédée en juillet 2010 à un promoteur en vue de la construction de logements sociaux.

Parallèlement à cette cession, des parcelles de terrain de près de 3 700 m² ont été cédées en septembre 2010 par la SCI Arman Ampère à la S.E.M. en vue de la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles, conformément au Cahier des Charges de

Cession de Terrains contracté en octobre 2007 dans le cadre du réaménagement de la ZAC Ampère décidé par la commune de Massy.

La SCI Arman F02 est donc désormais propriétaire de quelques parcelles de terrain dans la ZAC Massy Ampère ainsi que de l'îlot G, sur lequel a été édifié un immeuble de 17.811 m², livré en novembre 2009, bénéficiant d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom. Des travaux supplémentaires, demandés par le locataire, ont été achevés en septembre 2010.

Le redéveloppement des réserves foncières disponibles, propriété de la SCI Arman Ampère, a continué à faire l'objet d'études et de recherches au cours de l'exercice 2010 ; ces dernières ont notamment concerné un important projet de construction d'un siège social clé en main de 83.000 m² pour une société du CAC 40, assorti d'un bail de bureaux longue durée (10 ans ferme), au cours du premier semestre 2010, mais n'ont pas abouti.

Le développement de ces réserves foncières évoluera exclusivement en cas de pré-commercialisation et pourrait représenter à terme un investissement global de plus de 200 M€ et générer des loyers complémentaires de l'ordre de 16 M€.

c) Parcs d'affaires

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et étudié la construction de nouveaux bâtiments en tenant compte des besoins des utilisateurs.

Les livraisons suivantes sont intervenues au cours de l'exercice 2010 :

- à Chartres - Business Park, ZAC du Jardin d'Entreprises : deux bâtiments de 5.700 m² de bureaux/activités et entrepôts ont été livrés en mai 2010 au cœur de la Cosmetic Valley en bordure de l'autoroute A11 ;
- à Strasbourg – Parc Eiffel des Tanneries, un bâtiment de 1.600 m² a été livré en mars 2010, pré-loué en partie à la livraison, la commercialisation s'achevant en cours d'année.

d) Développement hors parcs d'affaires

Hormis les développements opérés dans les parcs d'affaires et sur le site de Massy Ampère, la construction de l'immeuble H.Q.E. « le Topaz » à Vélizy de 15.000 m² s'est achevée en mai 2010.

Le centre de tri de La Poste à Vitrolles a fait l'objet d'une extension à la demande du locataire ; un contrat de promotion immobilière (2.500 m²) a été signé en janvier 2010. Cette opération est assortie d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur l'ensemble du site à compter de la date de livraison intervenue en novembre 2010.

Par ailleurs, des opérations d'extension de bâtiments initiées au cours de l'exercice 2009 ont été livrées en 2010 :

- l'extension du site de La Poste à Caen Mondeville (messagerie d'une superficie supplémentaire de 4.780 m²) a été livrée en avril 2010, assortie d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur l'ensemble du site,
- l'extension (1.800 m²) de la résidence médicalisée située à Bourg-en-Bresse, assortie d'un nouveau bail de 12 ans ferme sur l'ensemble de l'immeuble, a été livrée en septembre 2010.

Le patrimoine du Groupe, qui figure pour 1.022 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, contre 1 045 M€ à fin 2009, présente **18 % en valeur (15% au 31 décembre 2009) d'immeubles H.Q.E. et 44 % d'immeubles neufs ou rénovés ou de moins de 10 ans.**

La baisse nette de valeur est le résultat conjugué :

- à la hausse, des investissements réalisés sur les immeubles livrés en 2010 (21,5 M€), ainsi que de l'ajustement des valeurs du patrimoine à périmètre constant (8,1 M€) concentré principalement au second semestre ;
- à la baisse, des cessions intervenues au cours de l'exercice 2010 (52,6 M€ de sortie d'immobilisations).

e) Activité commerciale

L'activité commerciale a été soutenue en 2010 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations, représentant plus de 13 M€ de loyer annuel pour une surface totale de près de 165.000 m².

Conséquence de cette consolidation du portefeuille locatif, la situation locative globale s'est encore améliorée au 31 décembre 2010, faisant ressortir que **près de 60 % des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de premier plan, dont la moyenne d'échéance des baux se situe au troisième trimestre 2016.** Le solde des loyers provient d'immeubles multi-locataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés en adéquation avec le marché de la demande locative.

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation physique (rapport entre la surface louée du patrimoine et sa surface totale) du patrimoine en exploitation s'établit à 85,8 % (contre 89,5 % au 31 décembre 2009). Le taux d'occupation financier (rapport entre les loyers quittancés (annualisés) et le loyer potentiel global hors vacance structurelle) ressort au 31 décembre 2010 à 86 % (contre 91,1 % à fin 2009) ; retraités des immeubles livrés au cours de l'année 2010 (en cours de commercialisation) et de l'immeuble de Paris Charonne libéré en 2010 dans la perspective d'une vente au premier semestre 2011, les taux d'occupation financier et physique sont stables et ressortent respectivement à 90,6 % et 89,4 %.

f) Politique d'arbitrage

Dans la continuité des années précédentes, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2010 sa politique d'arbitrage ciblé.

Sept ventes ont ainsi été réalisées au cours de 2010 :

- un bâtiment vétuste de 11.000 m² du Parc des Tanneries à Strasbourg,
- l'immeuble Lyon Comap,
- l'immeuble de Champs-sur-Marne (loué à La Poste),
- un terrain de 4 700 m² à Massy dans la ZAC Ampère cédé à un promoteur en vue de la construction de logements sociaux,
- des parcelles de terrains de 3 700 m² dans la ZAC Ampère cédées à la S.E.M. de Massy en vue de la réalisation d'équipements publics et de voiries nouvelles,
- des terrains dans le Parc des Tanneries à Strasbourg (pour la réalisation d'un immeuble à usage d'entrepôt et de stockage),
- l'immeuble de Malakoff Colt.

Le prix de vente global de ces actifs s'élève à 50,9 M€, légèrement en-dessous de la valeur d'expertise précédant ces arbitrages.

Les 17,3 M€ d'immeubles destinés à être vendus, apparaissant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, représentent l'immeuble de la Rue de Charonne à Paris et des parcelles de terrain situées dans le Parc des Tanneries à Strasbourg.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2010 s'élève à 1.025 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010 (1.004,8 M€), le complément de juste valeur à engager jusqu'à leur achèvement (2,9 M€) et les actifs destinés à être cédés (17,3 M€).

Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe

Au cours de l'année 2010, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction, à la hausse, des opérations de développement lancées et/ou achevées dans le cadre de sa croissance organique et, à la baisse, des arbitrages réalisés.

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont procédé à la consolidation des ressources financières et géré rigoureusement le niveau de la dette, profitant du succès du paiement de l'acompte sur dividende 2010 en actions et de l'impact favorable du maintien des taux d'intérêts à un niveau historiquement bas depuis 2009.

Ainsi, le Groupe a poursuivi la restructuration de sa dette, entamée en 2008, par le refinancement d'une ligne de crédit de 100 M€ et la mise à disposition à partir de janvier 2010 d'une ligne de financement « new money » de 50 M€.

a) Refinancement d'une ligne de crédit de 100 M€

La société a remboursé auprès d'un pool bancaire la totalité de sa ligne de crédit Corporate venant à échéance le 31 mars 2010.

Le refinancement de cette ligne de crédit tirée à hauteur de 76,5 M€ a été réalisé grâce :

- aux fonds propres de la société et à sa trésorerie, notamment issue des arbitrages de l'année 2009 ;
- au refinancement hypothécaire pour 30 M€ des sommes avancées au titre de la construction de l'immeuble Topaz à Vélizy, dont la livraison est intervenue en mai 2010, par l'une des principales banques du groupe ;
- à la conclusion d'une nouvelle ligne de crédit de 35 M€ avec une banque française de renommée internationale, pour une durée de 12 mois prorogeable 6 mois.

b) Mise à disposition à partir de janvier 2010 d'une ligne « new money » de 50 M€

Cette nouvelle ligne de financement « new money » de 50 M€ a été mise à disposition du Groupe à compter de janvier 2010 et sera essentiellement consacrée au développement des Parcs Eiffel.

Elle a d'ores et déjà été utilisée dans le cadre de l'opération « Vélizy Topaz » (mars 2010), ainsi que dans le cadre de l'extension (1.800 m²) réalisée à la demande du locataire de la résidence médicalisée située à Bourg-en-Bresse.

c) Contrats de couverture de taux :

De nouveaux contrats de couverture de taux ont été conclus dans le cadre du refinancement intervenu le 31 mars 2010 (CAP de 35 M€ plafonné à 2 %).

Par ailleurs, l'intégralité des instruments de couverture de taux arrivant à échéance à la fin de l'année 2010 a été prorogée jusque fin juin 2013 par la souscription de 127 M€ de CAP (plafonds à 2 et 2,5%) et 80 M€ de SWAP (taux fixe à 1,6% et 1,65%). Un SWAP de 40 M€ de notional (contracté en 2008, à départ différé) a démarré en janvier 2010.

Enfin, les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont poursuivi leurs études avec les principales banques finançant le Groupe, ainsi qu'avec de nouvelles banques, en vue de la prorogation et la répartition dans le temps des échéances de la dette arrivant à maturité en 2013.

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2010

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé, constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles de placement, a enregistré une diminution de 10,2 % entre 2009 et 2010, de 95,5 M€ à 85,8 M€, dont respectivement 75,7 M€ et 72,2 M€ de loyers.

Cette évolution nette des loyers provient essentiellement :

- à la baisse, des cessions d'immeubles enregistrées sur la période (-3,3 M€ de loyers), de l'indexation négative des loyers existant (-1,3 M€) et de régularisations de loyers intervenues fin 2009 (-0,9 M€, principalement sur un immeuble destiné à la vente) ;
- à la hausse, des livraisons d'immeubles neufs loués (+1,6 M€) et des relocations nettes (+0,4 M€).

Hors arbitrages, les loyers ont enregistré une légère baisse de 0,4%, due à une indexation négative. Les immeubles neufs récemment livrés, en cours de commercialisation, représentent un revenu locatif annuel potentiel de 5 M€.

La baisse du chiffre d'affaires s'explique donc principalement par celle des autres produits locatifs (-6,2 M€), notamment par la régularisation intervenue en 2009 de charges sur immeubles refacturées aux locataires au titre des exercices 2007 et 2008.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 29,2 M€ en 2010 contre 36,2 M€ en 2009, ont diminué de manière significative au cours de l'exercice (-19,3%). Elles sont principalement constituées :

- des charges locatives nettes (8,7 M€ contre 14,5 M€ à fin 2009), cette diminution étant à mettre en parallèle avec celle des produits locatifs (inclus dans le chiffre d'affaires) ;
- des impôts et taxes sur immeubles (9 M€ à fin 2010), soit une légère diminution de 0,3 M€ par rapport au 31 décembre 2009 ;
- des charges de personnel (3,9 M€ contre 4,4 M€), baisse essentiellement due au moindre ajustement de valeur des options d'achat et de souscription d'action attribuées aux mandataires sociaux et aux salariés du Groupe (0,1 M€ contre 0,6 M€ en 2009) ;
- des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs (+ 8,1 M€) correspond à la variation positive des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier au cours de l'exercice, retraits des cessions et livraisons intervenues en 2010.

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une moins-value nette de 1,7 M€, le résultat opérationnel courant ressort à 62,4 M€ au 31 décembre 2010 contre -28,4 M€ au 31 décembre 2009. Pour rappel, la variation de juste valeur sur les immeubles de placement s'élevait à -88,1 M€ à fin décembre 2009, impactant fortement le résultat opérationnel courant au 31 décembre 2009.

L'évolution du résultat financier au cours de l'exercice, de -32 M€ à -19,7 M€, s'explique essentiellement par :

- la diminution du coût de l'endettement

financier brut de 2 % (de 25,4 M€ à 24,8 M€), impactée principalement par la baisse des encours de financement, et à l'inverse, dans une moindre mesure par la légère hausse des taux d'intérêt ;

- l'amélioration sensible des autres produits et charges financiers (+5,1 M€ à fin 2010 contre -6,6 M€ à fin 2009), issue de la revalorisation des instruments de couverture dans un contexte de baisse des taux d'intérêt mais aussi par le renouvellement de SWAP et CAP arrivés à échéance en 2010, remplacés par des instruments présentant des caractéristiques plus favorables.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 0,3 M€, le résultat net consolidé Part du Groupe ressort à 42,5 M€ au 31 décembre 2010 contre -60,1 M€ au 31 décembre 2009.

Analyse du résultat consolidé selon activité récurrente et non récurrente

Le compte de résultat consolidé ci-dessous fait ressortir les produits, charges et résultats intermédiaires en distinguant l'activité récurrente d'exploitation du patrimoine immobilier des éléments non récurrents impactant le résultat consolidé, tels que les ajustements de valeurs des actifs et passifs, les plus et moins values de cession et les produits et charges hors exploitation et/ou non récurrentes.

En M€	31/12/2010			31/12/2009		
	Activité récurrente	Juste valeur / cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur / cessions	Résultat
Loyers bruts	72,2		72,2	75,7		75,7
Charges sur immeubles	-10,9		-10,9	-10,6		-10,6
Loyers nets	61,3	0,0	61,3	65,1	0,0	65,1
Frais de fonctionnement	-4,7	-0,1	-4,8	-5,1	-0,7	-5,8
Résultat opérationnel	56,6	-0,1	56,5	60,0	-0,7	59,3
Résultats de Cessions		-1,7	-1,7		-0,4	-0,4
Var. de juste valeur des immeubles		8,1	8,1		-88,1	-88,1
Autres produits et charges d'exploitation		-0,4	-0,4		0,8	0,8
Résultat opérationnel courant	56,6	5,9	62,5	60,0	-88,4	-28,4
Coût de l'endettement net	-24,8		-24,8	-25,4		-25,4
Autres produits et charges financiers		5,1	5,1		-6,6	-6,6
Résultat financier net	-24,8	5,1	-19,7	-25,4	-6,6	-32,0
Résultat net avant impôts	31,8	11,0	42,8	34,6	-95,0	-60,4
Impôts	-0,3		-0,3	-0,3		-0,3
Résultat net	31,5	11,0	42,5	34,3	-95,0	-60,7
Intérêts minoritaires	0		0	-0,6		-0,6
Résultat net (Part du Groupe)	31,5	11,0	42,5	34,9	-95,0	-60,1

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs, des cessions d'actifs et des éléments non récurrents du résultat, le résultat opérationnel courant ressort à 56,6 M€ en 2010 et le résultat net à 31,5 M€, contre respectivement 60,0 M€ et 34,9 M€ en 2009 pour les raisons ci-dessus indiquées.

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2010, le total du bilan s'élève à 1 065,3 M€ contre 1 117,6 M€ au 31 décembre 2009.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

A l'actif :

- La diminution nette des immeubles de placement de 31,8 M€ s'explique principalement, à la hausse, par 22,4 M€ d'investissements réalisés sur l'ensemble du patrimoine (Vélizy, extensions au sein du portefeuille La Poste à Caen et Vitrolles, extension de la clinique des Arbelles à Bourgen-Bresse, Massy et dans les parcs d'affaires), 8,1 M€ de variation positive de juste valeur sur les immeubles de placement et à la baisse, par 52,6 M€ de cessions, 9,2 M€ d'immeubles transférés en actifs destinés à être cédés ;
- La baisse du niveau de la trésorerie de 14,6 M€ (y compris les gages espèces de 1,1 M€ au 31 décembre 2010).

Au passif :

- L'augmentation des capitaux propres de 27,8 M€ liée à l'amélioration sensible du résultat consolidé (de -60,1 M€ à 42,5 M€), compensée par la diminution des réserves et les deux distributions réalisées en 2010 pour un montant global de 14,7 M€ ;
- Le désendettement bancaire net (47,9 M€) ;
- La diminution de 32,2 M€ des autres dettes d'exploitation principalement constituées des dettes fiscales et sociales (-3,9 M€), des coûts restant à engager sur les immeubles en cours de construction à fin 2009 (-15,2 M€) et des autres passifs financiers (-5,9 M€).

Tableau des flux de trésorerie

De la définition du tableau des flux de trésorerie du Groupe, il faut distinguer les trois catégories de flux le composant :

- Flux de trésorerie lié à l'activité : sa progression globale de 53,7 M€ à 60,1 M€ à fin 2010 provient essentiellement de la diminution sensible du montant de l'exit tax versé au cours de l'exercice (-6,9 M€), de la variation

positive du BFR (+3,4 M€) ;

- Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2009 et 2010 (+31,8 M€) de -14,5 M€ à +17,3 M€ s'explique principalement par la diminution sensible des investissements réalisés sur le patrimoine du Groupe au cours de l'exercice (-26,7 M€) ;
- Flux de trésorerie lié aux opérations de financement : ces flux ressortent à -89,1 M€ en 2010 contre -46,6 M€ en 2009 du fait principalement des remboursements nets d'emprunt opérés sur l'exercice pour un solde net de 42,8 M€.

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 20,9 M€ au 1^{er} janvier à 9,2 M€ au 31 décembre 2010, soit une variation négative de 11,7 M€ au titre de l'exercice écoulé.

Cash flow courant

en M€	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Loyers bruts	72,2	75,7	-4,6%
Charges sur immeubles	10,9	10,6	2,8%
Frais généraux	4,7	5,1	-7%
Intérêts financiers versés	23,2	26,7	-13,1%
Cash flow courant	33,4	33,3	0,3 %

En € / action

Cash flow courant après dilution (*)	6,0	6,1	-1,6 %
Cash flow courant avant dilution (*)	6,2	6,1	1,6 %

(*) Dilution consécutive à l'augmentation de capital intervenue lors de la distribution de l'acompte sur dividende 2010 (création de 159.248 nouvelles actions)

Le cash flow courant s'élève à 33,4 M€ à fin 2010 contre 33,3 M€ à fin 2009, soit une légère hausse de 0,3% sous l'effet conjugué de la diminution des loyers nets et de la baisse du coût de financement.

RESSOURCES FINANCIERES

Liquidité

Au cours de l'exercice 2010, le Groupe a significativement ajusté ses encours de financement à la baisse (-47,9 M€), suite au remboursement en date du 31 mars 2010 de la ligne de crédit corporate de 76,5 M€ et dans le cadre des arbitrages intervenus, et à la hausse, suite au refinancement de cette même ligne par la souscription d'un nouvel emprunt de 35 M€ et aux tirages de lignes hypothécaires non utilisées dans le cadre de l'avancement des opérations de développement en cours.

Au 31 décembre 2010, le Groupe dispose de 13,3 M€ de lignes de crédit non utilisées, essentiellement sur la ligne de crédit New Money mise à disposition de la filiale Locafimo en 2010.

Structure de l'endettement au 31 décembre 2010

La dette bancaire brute s'élève à 627,7 M€ au 31 décembre 2010 contre 675,6 M€ au 31 décembre 2009.

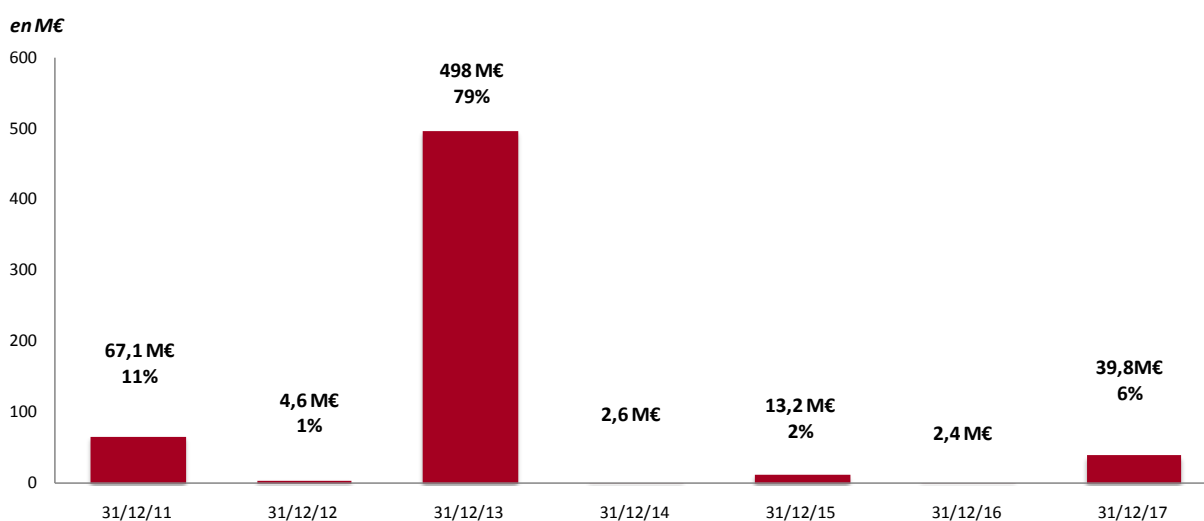
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe et les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces, s'élève à 617,4 M€ à fin 2010 contre 650,8 M€ à fin 2009.

En M€	31/12/2010	31/12/2009
Dette bancaire brute	627,7	675,6
Trésorerie placée	- 0,1	- 10,7
Disponibilités	- 9,1	- 10,1
Immobilisations financières (gage espèces)	- 1,1	- 4,0
Dette bancaire nette	617,4	650,8

Ainsi, le niveau d'endettement au 31 décembre 2010 représente 60,4 % du patrimoine dont la valeur est de 1 022,1 M€.

a) Dette par maturité

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2010 de 627,7 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-dessous :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à 2,6 années à fin 2010 contre 3,3 années à fin 2009.

b) Coût moyen de la dette

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,5 % fin 2010 à comparer au taux de 3,9 % en 2009 et de 3,4% au cours du premier semestre de l'exercice. Cette évolution du coût moyen de la dette s'explique par la mise en place de nouveaux instruments de couverture de taux à des conditions plus favorables que celles auxquels ils ont succédé, compensée par

une légère hausse du taux Euribor 3M en fin de période (de 0,7 % fin 2009 à 1,0 % au 31 décembre 2010).

Gestion du risque de taux

Au 31 décembre 2010, la dette bancaire ressort à 627,7 M€ ; elle est constituée de 563,2 M€ de dettes émises à taux variables et de 55,8 M€ à taux fixes. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 373,9 M€, soit 61% de la dette couverte.

Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 245,2 M€ par des instruments de CAP, ce qui a permis au Groupe de bénéficier de la baisse sensible des taux d'intérêts depuis fin 2008.

Ainsi au 31 décembre 2010, la dette est globalement couverte à hauteur de 99%.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2010, une

hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base en 2011 aurait un impact négatif estimé à 2,5 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent et le cash flow courant.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 2,5 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent et le cash flow courant sur l'exercice 2011.

Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2010	2009	2008
Fonds propres consolidés (M€)	373,4	345,6	418,7
Dette bancaire nette (M€)	617,4	650,8	654,0
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	165 %	188 %	156%
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	60,4 %	62,3 %	59,2%
Ratios de financement	2010	2009	2008
Coût moyen de la dette	3,5%	3,9 %	5,2 %
Emprunt à taux fixe ou capé	99 %	98 %	91 %
Maturité de la dette	2,6 ans	3,3 ans	4,3 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,2	2,4	1,5

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

PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

En tant que membre de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), la Société applique dans ses principales dispositions le Code de déontologie des SIIC.

Patrimoine du Groupe

L'intégralité du patrimoine du Groupe Société de la

Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise complète en date du 31 décembre 2010.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 022,1 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 004,8 M€ d'immeubles de placement et 17,3 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

Evolution du patrimoine hors droits

	31/12/2010		31/12/2009		Evolution	
	en M€	en %	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	534,1	52,3%	545,8	52,5%	-11,7	-2,1%
Parcs Eiffel	305,0	29,8%	309,2	29,6%	-4,2	-1,4%
Entrepôts	95,8	9,4%	92,1	8,8%	3,7	4,0%
Locaux d'activités	44,0	4,3%	60,1	5,8%	-16,1	-26,8%
Résidences médicalisées	43,2	4,2%	37,5	3,6%	5,7	15,3%
Total	1 022,1	100,0%	1 044,7	100,0%	-22,6	-2,2%

Au 31 décembre 2010, la valeur du patrimoine droits compris s'élève à 1 066,6 M€ contre 1 090,1 M€ à fin 2009.

Actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué droits compris (A.N.R. de remplacement) s'établit à 77 € par action au 31 décembre 2010 contre 74 € par action au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 4%.

L'actif net réévalué hors droits (A.N.R. de liquidation) s'établit à 73 euros par action au 31 décembre 2010 contre 70 euros au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 4,3%.

Hors effet dilutif lié à l'augmentation de capital, intervenue suite à la distribution d'un acompte sur dividende en octobre 2010 (création de 159.248 nouvelles actions), l'ANR hors droits s'élève à 75,2 € par action, soit une augmentation de 7,4 %.

COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Au 31 décembre 2010, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 376,7 M€ contre 391,2 M€ au 31 décembre 2009.

À l'actif

L'actif immobilisé est constitué, d'une part, des immeubles de Vélizy (acquis fin 2006) et des immeubles d'Amiens et de Saint-Cloud (acquis début 2008) dont la valeur nette comptable globale au 31 décembre 2010 s'élève à 26,9 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (252,1 M€) et du montant des créances rattachées (62,9 M€).

L'actif circulant s'élève à 34,6 M€ au 31 décembre 2010 contre 64,2 M€ à fin 2009. Cette évolution s'explique principalement par le remboursement du compte-courant de la SCI Vélizy Topaz (-30 M€) suite au remboursement de l'emprunt « corporate » de 76,5 M€ au 31 mars 2010. La SCI Vélizy Topaz est filiale à 99,9 % de la SAS Locafimo.

En 2010, le montant des actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (96 041 actions au 31 décembre 2010 contre 95 524 au 31 décembre 2009) a enregistré une hausse nette de 0,5 M€, liée à la hausse du cours de bourse en 2010.

Au passif

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 307,1 M€ à fin 2010 contre 285,1 M€ fin 2009, soit une évolution positive de 22 M€.

Conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale du 20 mai 2010, le résultat de l'exercice

2009, soit une perte de 10,7 M€, a été affecté en réserve spéciale à hauteur de 7,4 M€ et au compte report à nouveau pour un montant de 3,3 M€.

Par ailleurs, la même Assemblée Générale a décidé la distribution d'une somme de 2 € par action, soit 10,7 M€, prélevée et imputée sur le poste « autres réserves » pour 0,5 M€, 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 2,8 M€ et le solde sur la prime d'émission pour 7,3 M€.

En date du 28 juillet 2010, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur 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^{ème} résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 20 mai 2010.

Une augmentation de capital social de 0,8 M€ (soit 159 248 actions) a été constatée le 30 septembre 2010.

Au cours de l'exercice 2010, la prime d'émission a été diminuée d'un montant de 7,3 M€ à la suite de la décision de l'assemblée générale du 20 mai 2010, et augmentée d'un montant de 5,9 M€ à la suite de la distribution de l'acompte ci-dessus, d'où une variation de -1,4 M€ dans les capitaux propres de la Société.

Ainsi au 31 décembre 2010, le capital social de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 28 M€ contre 27,2 M€ à fin 2009.

Le 31 mars 2010, la Société de la Tour Eiffel a remboursé la totalité de l'emprunt dit « corporate » soit 76,5 M€. Concomitamment, elle a souscrit un nouvel emprunt d'un montant de 35 M€, celui-ci arrivant à échéance en mars 2011 et pouvant être prorogé jusqu'au 30 septembre 2011.

Au compte de résultat

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 7,7 M€ (contre 7,4 M€ à fin 2009), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (5,9 M€) des coûts d'investissement, de financement et des honoraires d'Administration et d'asset management (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Tour Eiffel Asset Management) réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses immeubles de Saint-Cloud et Amiens (1,6 M€).

Les charges d'exploitation (12,2 M€) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Tour Eiffel Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et des frais généraux de la Société de la Tour Eiffel.

Le résultat financier, qui s'élève à 40,4 M€ à fin 2010 contre -4,8 M€ à fin 2009, est essentiellement constitué des produits de participations (40 M€ contre 16,1 M€ fin 2009), des produits sur créances rattachées à ces participations, des produits nets de placement de trésorerie et charges financières nettes sur les dettes intragroupes et financements bancaires.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 0,2 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 36,7 M€ contre une perte de 10,7 M€ à la clôture de l'exercice 2009.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

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

ACTIVITES DES PRINCIPALES FILIALES

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

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations, annexé aux comptes annuels, reprend les indicateurs clés, notamment le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos à fin 2010.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a réalisé aucune prise de participation.

Au 31 décembre 2010, le périmètre de consolidation du groupe comprenait 24 sociétés (à l'exclusion de la Société de la Tour Eiffel), contrôlées à 100 % selon la liste figurant dans l'annexe des comptes consolidés. L'une de ces 24 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (la SNC Tour Eiffel Asset Management, anciennement dénommée Awon Asset Management), les 23 autres filiales étant des sociétés immobilières.

Ces filiales ne détiennent aucune participation dans notre Société.

DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale des actionnaires d'arrêter le montant du dividende au titre de 2010 à 4,20 euros par action.

Compte tenu de l'acompte de 2 euros par action payé en octobre 2010, il resterait à verser un solde de 2,20 euros par action le 21 juin prochain.

Il sera également proposé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement des dividendes en numéraire ou en actions.

ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1^{er} janvier 2011 et la séance du Conseil d'Administration arrêtant le présent document :

- vente de parcelles de terrains dans le Parc des Tanneries à Strasbourg signée le 17 janvier 2011 pour 2,95 M€ ;
- lancement de la construction d'un bâtiment B.B.C. de 2.200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux assorti d'un bail de 9 ans ferme, dont la livraison est prévue début 2012. Le marché de travaux a été signé le 3 janvier 2011 ;
- promesse de vente de l'immeuble d'Amiens signée le 3 février 2011 ;
- projet de signature d'un contrat de VEFA avec un promoteur en vue de la construction d'un immeuble B.B.C. de bureaux situé à Montrouge (Hauts de Seine) ;
- finalisation des accords avec un pool bancaire en vue du refinancement du portefeuille La Poste et préparation de l'acte de crédit.

Par ailleurs, il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière et commerciale de la Société depuis la clôture de l'exercice 2010.

PERSPECTIVES

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2010, et compte tenu d'une hypothèse d'indexation de 0,5 %, sera au minimum de 71,5 M€ en 2011.

La Société de la Tour Eiffel s'efforcera de continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs existants, ainsi qu'à les optimiser en commercialisant les immeubles récemment livrés.

Avec un patrimoine immobilier de qualité en constante évolution, la Société de la Tour Eiffel dispose de sérieux atouts pour accélérer son développement dans les prochains trimestres et profiter de la reprise du marché immobilier, qui sera inévitablement conditionnée par le contexte financier et le marché du crédit.

En particulier, elle compte bien poursuivre sa croissance organique sur ses réserves foncières, principalement situées dans les parcs d'affaires et sur le site à très fort potentiel de Massy Ampère, et en accompagnant ses principaux locataires dans leur stratégie immobilière. En complément de ces 140.000 m² de réserves foncières, représentant des loyers additionnels potentiels de l'ordre de 25 M€, la société a de nombreuses possibilités de générer de la croissance maîtrisée par le développement d'immeubles neufs bénéficiant de la dimension H.Q.E. ou B.B.C., grâce à son implantation sur les principales zones économiques françaises.

Disposant déjà d'un patrimoine majoritairement neuf ou très récent, elle entend ainsi encore davantage renforcer sa qualité en réponse aux attentes du marché.

Les arbitrages engagés en 2010 (17,3 M€), mais non encore réalisés au 31 décembre 2010, seront finalisés en 2011 et d'autres actifs peu stratégiques seront proposés à la vente, la rotation du patrimoine restant une discipline destinée à préserver des rendements significatifs.

L'objectif est de maintenir et augmenter la politique de distribution aux actionnaires (sur le long terme) d'un revenu régulier et évoluant avec le cash flow courant.

En termes de financement, les équipes de la Société de la Tour Eiffel finalisent le refinancement de la seule échéance de l'année 2011 et poursuivent les négociations afin de proroger, fractionner et étaler l'échéance 2013 des lignes de crédit.

Chiffres clés consolidés

	2010	2009
Patrimoine		
Valeur du patrimoine hors droits (M€)	1 022,1	1 044,7
ANR hors droits Triple net (en € par action)	73,0	70,0
ANR droits compris (en € par action)	77,0	74,0
Résultats		
Loyers (M €)	72,2	75,7
Résultat opérationnel courant (M€)	62,4	- 28,4
Résultat Net part du Groupe (M€)	42,5	-60,1
Résultat Net part du Groupe par action (€)	7,6	-11,1
Cash flow et dividende		
Cash Flow courant (M€)	33,4	33,3
Cash Flow courant par action (€)	6,0	6,1
Dividende par action (€)	(*) 4,2	(**) 4
Pay out Ratio (Dividende / Cash flow courant)	70%	65%
(*) sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2011		
(**) Distribution 2009 par prélèvement sur la prime d'émission		
Capitalisation boursière au 31/12/2010		
Nombre d'actions	5 592 284	5 433 036
Cours de bourse (€)	58,0	52,7
Capitalisation boursière (M€)	324,4	286,3
Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	373,4	345,6
LTV nette Groupe (Dette bancaire nette / Patrimoine)	60,4%	62,3%
EBE/ Frais financiers	2,2	2,4

Etats financiers consolidés

Bilan Consolidé Actif

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2010	31 décembre 2009
	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations corporelles	369	427
Immeubles de placement	1.004.809	1.036.567
Ecart d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	764	1.510
Actifs financiers	3.093	5.242
Impôt différé actif	322	322
Total des actifs non courants (I)	1.009.357	1.044.068
ACTIFS COURANTS		
Clients et comptes rattachés	22.327	25.941
Autres créances et comptes de régularisation	7.060	18.631
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.192	20.892
Total des actifs courants (II)	38.579	65.464
Actifs destinés à être cédés (III)	17.320	8.098
TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III)	1.065.256	1.117.630

Bilan Consolidé
Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2010	31 décembre 2009
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		
Capital	27.961	27.165
Primes liées au capital	34.478	35.898
Réserve légale	2.717	5.551
Réserves consolidées	265.787	337.095
Résultat consolidé de l'exercice	42.487	(60.116)
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)	373.430	345.593
Intérêts minoritaires (B)	-	-
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)	373.430	345.593
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts à long terme	560.563	591.312
Autres passifs financiers	23.008	28.331
Provisions à long terme	233	158
Dettes fiscales	-	-
Impôt différé passif	-	-
Autres passifs long terme	327	300
Total des passifs non courants (II)	584.131	620.101
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	69.710	87.332
Autres passifs financiers	1.824	2.408
Provisions (part à moins d'un an)	-	-
Dettes fiscales et sociales	8.448	12.337
Dettes fournisseurs et autres dettes	27.713	49.859
Total des passifs courants (III)	107.695	151.936
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)	1.065.256	1.117.630

Compte de résultat consolidé global

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Chiffre d'affaires	85.752	95.466
Achats consommés	(387)	(55)
Charges de personnel	(3.852)	(4.365)
Charges externes	(15.998)	(22.469)
Impôts et taxes	(8.983)	(9.299)
Dotations nettes aux amortissements	(824)	(860)
Dotations nettes aux provisions	(395)	2.776
Solde net des ajustements de valeur	8.052	(88.059)
Autres produits et charges d'exploitation	(926)	(1.491)
Résultat opérationnel courant	62.439	(28.356)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	61	1.100
Coût de l'endettement financier brut	(24.818)	(26.464)
Coût de l'endettement financier net	(24.757)	(25.364)
Autres produits et charges financiers	5.071	(6.586)
Impôts sur les résultats	(266)	(338)
RESULTAT NET	42.487	(60.644)
Intérêts minoritaires	-	(528)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	42.487	(60.116)
Résultat par action	7,90	(11,51)
Résultat dilué par action	7,88	(11,49)

Résultat net		42.487	(60.644)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat global		42.487	(60.644)
Dont : - part du groupe		42.487	(60.116)
- part des intérêts minoritaires		-	(528)

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros

31 décembre 2010

31 décembre 2009

FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE

Résultat net consolidé	42.487	(60.644)
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	900	397
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(8.052)	88.059
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(4.929)	6.938
Plus ou moins value de cession	1.686	429
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	32.092	35.179
Charge d'impôt	265	338
Coût de l'endettement financier net	24.757	25.364
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	57.114	60.881
Impôts versés	(1.647)	(8.536)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4.670	1.329
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	60.137	53.674

FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(37.402)	(64.090)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	51.878	52.953
Variation des prêts et créances financières consentis	2.827	(3.323)
Incidence des variations de périmètre	-	(1)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	17.303	(14.461)

FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(14.657)	(18.321)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	-	5.122
Augmentation des actions propres	(68)	(53)
Emissions d'emprunts	84.600	38.434
Remboursements d'emprunts	(133.862)	(44.848)
Intérêts financiers nets versés	(25.122)	(26.886)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(89.109)	(46.552)

VARIATION DE TRESORERIE

Trésorerie d'ouverture	20.858	28.197
Trésorerie de clôture	9.189	20.858
Variation de trésorerie	(11.669)	(7.339)

Variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2008	249.264	42.653	4.142	139.002	(16.748)	418.313	362	418.675
Affectation résultat	-	-	1.409	(18.157)	16.748	-	-	-
Dividendes versés	-	(10.677)	-	(7.643)	-	(18.320)	-	(18.320)
Augmentation de capital	1.200	3.922	-	-	-	5.122	-	5.122
Réduction de capital	(223.299)	-	-	223.299	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(60.116)	(60.116)	(528)	(60.644)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	646	-	646	-	646
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	166	166
Rachat d'actions propres	-	-	-	(52)	-	(52)	-	(52)
Situation au 31.12.2009	27.165	35.898	5.551	337.095	(60.116)	345.593	-	345.593
Affectation résultat	-	-	-	(60.116)	60.116	-	-	-
Dividendes versés	-	(7.319)	(2.834)	(11.199)	-	(21.352)	-	(21.352)
Augmentation de capital	796	5.899	-	-	-	6.695	-	6.695
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	42.487	42.487	-	42.487
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	75	-	75	-	76
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	(68)	-	(68)	-	(68)
Situation au 31.12.2010	27.961	34.478	2.717	265.787	42.487	373.430	-	373.430

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	249 132 144	249 264 144	249 264 144	27 165 180	27 961 420
Nombre d'actions émises	5 190 253	5 193 003	5 193 003	5 433 036	5 592 284
Valeur nominale des actions	48	48	48	5	5
OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	5 570 553	6 047 457	6 537 292	7 409 723	7 747 826
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	36 535 247	31 891 065	32 246 005	384 981	31 356 625
Impôts sur les bénéfices	229 197	314 906	-90 000	-18 000	-48 000
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées.....	36 403 314	31 576 159	28 180 742	-10 666 955	36 739 798
Résultat distribué	31 920 056	31 033 971	25 448 857	21 348 934	23 487 593
RESULTATS PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions ⁽¹⁾	7,00	6,19	6,23	0,07	5,62
Résultat après impôts, amortissement et provisions ⁽¹⁾	7,01	6,08	5,43	-1,96	6,57
Distribution attribuée à chaque action (net) ⁽³⁾	6,15	6,00	500	4,00	4,20
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice ⁽²⁾	392 898	720 000	3 695 685	720 000	720 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales) ⁽²⁾	115 762	392 751	238 323	217 400	221 280

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

(2) la masse salariale tient compte des rémunérations versées au titre des mandataires sociaux et du coût des attributions d'actions gratuites

(3) dont au titre de l'exercice 2010 : 2 € d'acompte sur dividendes versés et 2.2 € de solde proposé

Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 18 mai 2011

PRESENTATION DES RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

A l'occasion de la prochaine assemblée générale des actionnaires, votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation 21 résolutions.

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution - Présentation et approbation des comptes sociaux

Nous soumettons à votre approbation les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Ces comptes font apparaître un bénéfice de 36 739 798 euros.

Deuxième résolution - Affectation du résultat 2010

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

- affectation de 79 624 euros à la réserve légale qui sera dotée à plein,
- distribution d'un solde de dividende de 2,20 euros par actions, soit un montant maximum total de 12 303 025 euros, qui s'ajoute à l'acompte sur dividende payé en octobre 2010 à hauteur de 2 euros par action pour former un dividende total de 4,20 euros par action,
- affectation du solde de 13 677 043 euros au report à nouveau

Le dividende total que nous vous proposons de verser aux actionnaires représente 64 % du résultat net de l'exercice 2010 et 70% du cash flow courant consolidé. Le montant du dividende est supérieur aux obligations de distribution minimum des SIIC.

Nous vous rappelons que le montant total des distributions représentait 4 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et 5 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Troisième résolution - Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes et acomptes sur dividendes

Nous vous proposons d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement des dividendes (et le cas échéant des acomptes sur dividendes) en numéraire ou en actions.

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

La présente autorisation serait valable jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Quatrième résolution - Présentation et approbation des comptes consolidés

Nous soumettons à votre approbation les comptes consolidés au 31 décembre 2010. Le résultat net part du groupe représente 42.487 milliers d'euros.

Cinquième résolution - Conventions réglementées

Nous vous demandons d'approuver les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, dont les caractéristiques figurent dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Il n'a pas été conclu de conventions nouvelles au cours de l'exercice 2010, à l'exception de l'avenant n°4 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management entre la Société et Tour Eiffel Asset Management. Cet avenant détermine la part d'honoraires d'administration des sociétés laissée à la charge de Société de la Tour Eiffel pour 2010 (150.000 euros).

Les principales conventions réglementées conclues antérieurement et qui ont poursuivi leurs effets au cours de l'exercice 2010 sont :

- (i) le contrat cadre d'asset management précité, qui a donné lieu à une rémunération versée par la Société au titre de l'exercice 2010 à hauteur de 4.455.127 euros, montant refacturé aux filiales à hauteur de 3.858.019 euros,
- (ii) le contrat de prestation de service avec Bluebird Investissements, qui a donné lieu au versement au titre de l'exercice 2010 de 670.000 euros,
- (iii) le contrat de travail de Monsieur Robert Waterland, qui prévoit que toute indemnité de départ est plafonnée à deux ans de rémunération et soumet les indemnités de licenciement ou de rupture conventionnelle à des conditions de performance,
- et (iv) le contrat de cession des droits et obligations résultant du dépôt de marques aux Emirats Arabes Unis, conclu avec la société Eiffel Holding (anciennement Fanar).

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées reprend en détail ces conventions.

Sixième résolution - Maintien des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland

Nous soumettons à votre approbation la poursuite des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland, directeur général délégué, lesquelles n'ont pas été modifiées par le Conseil d'Administration lors du renouvellement de son mandat le 20 mai 2010.

Le contrat de travail de directeur de l'immobilier de Monsieur Robert Waterland prévoit que l'indemnité de licenciement susceptible de lui être versée est plafonnée à deux ans de rémunération, et soumise à la condition d'une augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, hors plus-value de cession, supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Septième résolution - Jetons de présence

Nous vous proposons d'attribuer des jetons de présence à votre Conseil d'Administration, actuellement composé de neuf administrateurs, pour un montant global de 120.000 euros. La répartition des jetons tient compte des éléments suivants :

- la participation à des comités, qui donne lieu à un jeton majoré
- l'assiduité aux réunions du Conseil.

Huitième et neuvième résolutions - Nomination d'Administrateurs

Nous vous proposons de désigner deux nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil d'Administration, pour une durée de trois ans. Ces candidatures vous sont soumises après avis favorable du Comité de Nomination et des Rémunérations.

Il s'agit de :

- Madame Mercedes Erra
- Monsieur Richard Nottage

Madame Mercedes Erra

Diplômée d'HEC et de la Sorbonne (Maîtrise et CAPES de lettres) et enseignant en 3ème cycle (DESS de Marketing et Communication des Entreprises) à l'Université de Paris 2 (Assas), Mercedes Erra (56 ans) est Présidente Exécutive d'Euro RSCG Worldwide, Présidente d'Euro RSCG France, Fondatrice de BETC Euro RSCG, première agence française de publicité, et Directrice Générale d'Havas. Elle est également Présidente d'Honneur de l'Association HEC. Mercedes Erra est Chevalier de la Légion d'Honneur et Officier dans l'Ordre National du Mérite.

Mercedes Erra est spécialisée dans la construction et la gestion des grandes marques. Elle a créé à ce titre BETC Consulting et BETC Consumer Intelligence, entités orientées vers l'expertise consommateur et marque. Elle a contribué à d'importants tournants stratégiques pour les marques dont elle s'est occupée (la santé pour Danone, la jeunesse pour Evian, la vision d'Air France).

Par ailleurs, Mercedes Erra est engagée à titre personnel dans la Fondation Elle, ainsi que le Women's Forum for the Economy and Society dont elle est l'un des membres fondateurs. Elle est également membre actif du Comité français de Human Rights Watch, et membre permanent de la Commission sur l'image des femmes dans les médias. Elle a été nommée Présidente du Conseil d'Administration de la Cité Nationale de l'histoire de l'Immigration en janvier 2010 et, par ailleurs, membre du Conseil d'Administration du groupe Accor en février 2011.

Monsieur Richard Nottage

Monsieur Richard Nottage, 52 ans, démarre sa carrière en 1980 dans une banque d'affaires à Londres, puis travaille dans une filiale au Koweït pendant deux ans. Il est nommé en 1984 directeur de IFABANQUE S.A. Paris, où son activité se concentre sur le private banking pour des clients majoritairement Moyen-Orientaux.

Son activité de conseil en investissement s'étend progressivement à la supervision de la réalisation des investissements et leur suivi, ainsi qu'à la coordination de l'exploitation des actifs, dans des différents domaines d'activité tels que l'hôtellerie haut de gamme, l'immobilier, les compagnies aériennes, etc.

Il fonde en 2006 sa propre structure, la société Genviva, au sein de laquelle il poursuit la même activité.

Dixième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'Administration, dans les conditions prévues par la loi, à acheter des actions de la Société afin de répondre aux objectifs suivants :

- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- annulation de tout ou partie des actions rachetées dans les limites prévues par la loi,
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix huit mois.

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

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique.

Nous vous précisons qu'au 31 décembre 2010 le nombre d'actions autodétenues représentait 1,72 % du capital de la Société.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième à dix-septième résolutions - Délégations de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou représentatives de titres de créances

Par les résolutions suivantes, nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration différentes autorisations pour lui permettre de faire face aux opportunités de développement qui pourraient s'offrir à la Société en recourant, notamment, à des augmentations de capital. Ces délégations permettent au Conseil d'Administration de bénéficier, dans les limites et le cadre fixés par les actionnaires, de la souplesse et de la réactivité requises pour procéder aux levées de fonds nécessaires au développement de la Société et au financement de ses investissements.

Il vous est proposé de doter le Conseil d'Administration de délégations de compétence lui permettant, pour une durée de 26 mois et dans la limite des plafonds précisés ci-dessous, d'émettre des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quote-part du capital.

Le montant nominal global cumulé (hors prime d'émission) des augmentations de capital pouvant être ainsi décidées ne pourrait pas dépasser :

- 13,5 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu, soit 48% du capital social
- 6,5 millions d'euros s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum, et
- 4 millions d'euros s'il est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif,

Etant précisé que le montant nominal de l'ensemble des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations de compétence consenties par l'assemblée générale, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription, ne pourra excéder 13,5 millions d'euros.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ne pourrait dépasser :

- 150 millions d'euros si le droit préférentiel de souscription est maintenu, et
- 75 millions d'euros s'il est supprimé moyennant un délai de priorité garanti de cinq jours minimum,
- 50 millions d'euros s'il est supprimé moyennant un délai de priorité facultatif,

Etant précisé que le montant nominal de l'ensemble des émissions de valeurs mobilières susvisées susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations de compétence consenties par l'assemblée générale, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription, ne pourra excéder 150 millions d'euros.

Dans le cadre de ces délégations de compétence, le Conseil d'Administration pourra définir, dans les limites fixées par l'assemblée, les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront et procéder à la modification corrélative des statuts.

Pour gagner en souplesse et en rapidité d'exécution, il vous sera également proposé, dans chacune des résolutions, de donner au Conseil d'Administration la possibilité de subdéléguer ses propres pouvoirs à son Président directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

Nous vous indiquons ci-après les principales caractéristiques de chacune des résolutions relatives à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dont le détail figure dans le texte des résolutions. Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes informations complémentaires que vous pourriez souhaiter avant d'émettre votre vote.

Onzième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

Il s'agit d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder, avec maintien du droit préférentiel de souscription,

- à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital réalisées en vertu des 11^{ème} à 17^{ème} résolutions de 13 500 000 euros, ou

- à l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital dans la limite d'un plafond global cumulé pour l'ensemble des émissions réalisées en vertu des 11ème à 14ème résolutions de 150.000.000 euros.

Ces émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible et, si le Conseil le prévoit, à titre réductible.

Douzième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société.

Cette délégation de compétence permettrait au Conseil d'Administration de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription,

- à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans la limite d'un plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription réalisées en vertu des 12ème à 16ème résolutions de 6 500 000 euros en vertu de la présente délégation et dans la limite en outre du plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital, fixé par la 11ème résolution, de 13 500 000 euros, ou
- à l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital dans la limite d'un plafond global cumulé de 75.000.000 euros.

Le Conseil pourra décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à condition de conférer à ces derniers, pendant un délai minimum de cinq jours et selon les modalités qu'il fixera, une priorité de souscription qui s'exercera proportionnellement au nombre d'actions possédées par chacun d'eux.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi.

Treizième Résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription et institution facultative d'un délai de priorité pour les actionnaires, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société.

Cette délégation de compétence permettrait au Conseil d'Administration de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription,

- à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans la limite d'un plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription et sans délai de priorité obligatoire réalisées en vertu des 13ème à 16ème résolutions de 4 000 000 euros et dans la limite en outre du plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital, fixé par la 11ème résolution, de 13 500 000 euros, ou
- à l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital dans la limite d'un plafond global cumulé de 50.000.000 euros.

Le Conseil pourra décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Il pourra décider de conférer à ces derniers, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera, une priorité de souscription qui s'exercera proportionnellement au nombre d'actions possédées par chacun d'eux.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi.

Quatorzième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

Cette délégation de compétence permettrait au Conseil d'Administration de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs,

- à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite du plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription et sans délai de priorité obligatoire, mentionné à la 13^{ème} résolution, de 4 000 000 euros et dans la limite en outre du plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital, fixé par la 11^{ème} résolution, de 13 500 000 euros ou,
- à l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital, dans la limite du plafond global cumulé de 50.000.000 euros.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi.

Quinzième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation

Grâce à cette délégation de compétence, le Conseil d'Administration pourrait, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées par les 11^{ème} à 14^{ème} résolutions, augmenter le montant initial prévu de l'augmentation de capital s'il constate une demande excédentaire, dans la limite de 15% de l'émission initiale, et en respectant les plafonds fixés par les 11^{ème}, 12^{ème}, et 13^{ème} résolutions.

Seizième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital

Il s'agit d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à une ou plusieurs augmentations du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour rémunérer des apports en nature de titres, dans la limite de 10 % du capital à la date de l'opération et dans la limite du plafond global cumulé, fixé par la 11^{ème} résolution, de 13 500 000 euros pour l'ensemble des augmentations de capital et du plafond global cumulé, fixé par la 13^{ème} résolution, de 4 000 000 euros pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription.

Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la loi.

Dix-septième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes, réserves.

Cette délégation vise à permettre au Conseil d'Administration de procéder à l'incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, moyennant l'attribution d'actions gratuites ou l'élévation du nominal des actions existantes et dans la limite du plafond global cumulé, fixé par la 11^{ème} résolution, de 13 500 000 euros pour l'ensemble des augmentations de capital.

Dix-huitième résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 c. com. et L. 3332-18 c. trav.

Cette résolution a pour objet, conformément aux obligations légales, d'autoriser le Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital d'un montant maximum de 1.000.000 euros de nominal au profit des salariés et/ou mandataires de la Société et de ses filiales. Une telle résolution doit être soumise aux actionnaires lors de toute délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital. Cette autorisation implique la renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

La durée de cette délégation de compétence serait de vingt six mois.

Dix-neuvième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital

Considérant que le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions exerçables a été ramené à 1,1 % du capital social et que le conseil d'Administration ne dispose pas de la faculté d'attribuer des actions gratuites, nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'Administration à attribuer, dans un objectif d'incitation et de fidélisation, des actions gratuites à tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe.

L'attribution gratuite d'actions vise à renforcer la motivation des dirigeants et des salariés et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société et dont ils ne bénéficient qu'après une période de deux ans.

Le Conseil d'Administration serait autorisé à attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital.

S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, l'attribution définitive des actions serait conditionnée à l'atteinte après une période de 2 ans des deux conditions de performances non cumulatives suivantes :

- deux tiers des actions seraient définitivement attribués à condition que les fonds propres de la Société aient été renforcés et que la dette bancaire (notamment à échéance de 2013) ait été refinancée dans des conditions favorables pour la Société ;
- un tiers des actions serait définitivement attribué à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, soit supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Les salariés non dirigeants ne seraient pas assujettis à des conditions de performance.

L'attribution des actions serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans. Les bénéficiaires devraient conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive. En outre, dès lors que les bénéficiaires seraient des dirigeants de la Société, ils seraient tenus de conserver au nominatif le tiers des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Il vous est demandé de donner le pouvoir au Conseil d'Administration, pour une durée de trente huit mois, d'attribuer ces actions gratuites, de fixer les conditions dans lesquelles sont consenties les attributions d'actions gratuites et la liste des bénéficiaires.

Enfin, nous vous rappelons que si l'attribution d'actions gratuites procédait d'une augmentation de capital par prélèvement sur les réserves, cela impliquerait la renonciation des actionnaires au bénéfice des actions nouvelles et des réserves incorporées au capital.

Vingtième résolution - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L.225.209 du Code de commerce

En complément de la proposition d'autoriser dans certaines conditions le rachat par la Société de ses propres actions qui vous a été soumise sous la 10^{ème} résolution, cette résolution vise à autoriser le Conseil d'Administration pendant une durée de vingt six mois à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie d'annulation des actions auto-détenues, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

RESOLUTIONS

I - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration, du rapport du Président (article L 225-37 du Code de commerce) et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, lesquels font apparaître un bénéfice de 36.739.798 euros.

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

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide conformément à la proposition du Conseil d'Administration, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Le bénéfice de l'exercice de	36.739.798 euros
• diminué de la dotation à la Réserve légale, à concurrence de	(79.624) euros
laisse un bénéfice distribuable de	36.660.174 euros
sur lequel a déjà été prélevé un acompte sur dividende de 2 euros par action décidé par le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010, soit pour la partie payée en numéraire	(10.680.106) euros
de sorte qu'il reste un solde de bénéfice distribuable de	25.980.068 euros
• distribution du solde du dividende soit 2,2 euros par action,	12.303.025 euros*
• affectation du solde de au report à nouveau	13.677.043 euros*

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

Il est précisé que les montants des dividendes et du compte de Report à nouveau sont susceptibles d'ajustements pour tenir compte des cas suivants :

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

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

	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
Nombre d'actions	5.190.253 ⁽²⁾	5.193.003 ⁽²⁾	5.433.036
Dividende net par action	6 euros ⁽¹⁾	5 euros ⁽¹⁾	0 ⁽³⁾

(1) montant éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts et à l'option pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 % bénéficiant aux personnes physiques, fiscalement domiciliées en France.

(2) pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

(3) il n'a pas été distribué de dividende au titre de l'exercice 2009, mais des distributions de réserve ont été effectuées pour un montant total de 4 euros par action.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2011 imposables, soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sont, le cas échéant, éligibles :

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

Les personnes physiques domiciliées en France peuvent opter pour leur assujettissement à un prélèvement forfaitaire au taux de 19 % (plus prélèvements sociaux de 12,3 %), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2011 imposables au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

TROISIEME RESOLUTION

(Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes et acomptes sur dividendes)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende, à concurrence de 2,20 euros par action.

Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

Conformément à la loi, le prix de l'action remise en paiement du dividende est déterminé comme suit : 90 % de la moyenne des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

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

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 25 mai 2011 jusqu'au 10 juin 2011 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 21 juin 2011.

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

Le prix de l'action remise en paiement de l'acompte sur dividende sera déterminé par le Conseil d'Administration comme suit : 90 % de la moyenne

des cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur, sous réserve que le prix d'émission ne soit pas inférieur au montant nominal des actions, conformément à la loi.

Les actions émises en paiement du dividende ou des acomptes sur dividende seront créées jouissance à la date de leur création.

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

La présente autorisation est valable jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011.

QUATRIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2010 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

CINQUIEME RESOLUTION

(Conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

SIXIEME RESOLUTION

(Maintenance des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland).

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application de l'article L 225-42-1 alinéa 4 du Code de Commerce, approuve le maintien des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland, lesquelles sont restées inchangées suite au renouvellement de son mandat de directeur général délégué décidé par le conseil d'administration du 20 Mai 2010.

L'Assemblée Générale prend acte que le contrat de travail de directeur de l'immobilier de Monsieur Robert Waterland prévoit les indemnités de licenciement et de préavis suivantes :

- indemnité de licenciement ou de rupture conventionnelle de douze mois subordonnée, pour la part excédant celle prévue par la Convention Collective, à la condition de performance de 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,
- indemnité de préavis de vingt quatre mois en cas de licenciement, si dispense est faite à Monsieur Robert Waterland d'effectuer ce préavis,
- le montant total de l'indemnité qui serait versée à Monsieur Robert Waterland étant plafonné à deux ans de rémunération (fixe et variable).

SEPTIEME RESOLUTION

(Jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à cent vingt mille (120.000) euros.

L'Assemblée Générale décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée et rappelle que, conformément à l'article L.225-45 du Code de commerce, il appartient au Conseil d'Administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

HUITIEME RESOLUTION

(Nomination de Madame Mercedes Erra en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité de nouvel Administrateur Madame Mercedes Erra, demeurant 7 Avenue André Guillaume à Garches (92380), pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

Madame Mercedes Erra a fait savoir qu'elle acceptait son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

NEUVIEME RESOLUTION

(Nomination de Monsieur Richard Nottage en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité de nouvel Administrateur Monsieur Richard Nottage, demeurant 3 Rue Eugène Delacroix à Paris (75116), pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

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

DIXIEME RESOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorise, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acquérir des actions de la Société, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social consentie par l'Assemblée Générale,
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises en exécution de la présente autorisation est fixé à 10 % du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 90 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale de 5 euros.

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

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder cinquante millions trois cent trente mille cinq cent cinquante six (50.330.556) euros.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens sur le marché ou de gré à gré dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

Elle ne pourra pas être utilisée en période d'offre d'achat ou d'échange.

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

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations notamment auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

II - Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

ONZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129 et suivants, L. 228-91 et L. 228-92 et suivants du Code de commerce :

- 1- délègue au Conseil d'Administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation.

- 3- fixe comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
- (i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital réalisées en vertu des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} résolutions de treize millions cinq cent mille (13.500.000) euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- (ii) le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, et 14^{ème} résolutions conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cent cinquante (150) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.
- 4- en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence, dans le cadre des émissions visées au 1 ci-dessus :
- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - confère néanmoins au Conseil d'Administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible,
 - décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international,
 - décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription dans les conditions décrites ci-dessus, mais également par attribution gratuites aux propriétaires d'actions anciennes,
 - décide qu'en cas d'attribution de bons autonomes de souscription, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus,
 - prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 5- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment de :
- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
 - arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les

modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,

- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

6- décide que le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DOUZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et L. 228-92 et suivants du Code de commerce :

- 1- délègue au Conseil d'Administration, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.
- 3- fixe comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
 - (i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas conduire à dépasser (a) le plafond global cumulé

pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription réalisées en vertu des 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} résolutions de six millions cinq cent mille (6.500.000) euros ni (b) le plafond global de treize millions cinq cent mille (13.500.000) euros prévu par la 11^{ème} résolution, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à soixante quinze (75) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

4- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à condition que le Conseil d'Administration confère aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai minimum de cinq jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

5- décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

6- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

7- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant

la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

- 8- décide que le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

TREIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-

127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et L. 228-92 et suivants du Code de commerce :

- 1- délègue au Conseil d'Administration, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par voie d'offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.
- 3- fixe comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

(i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution ne pourra pas conduire à dépasser (a) le plafond global cumulé pour l'ensemble des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription et sans délai de priorité obligatoire réalisées en vertu des 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} résolutions de quatre (4) millions (4.000.000) d'euros ni (b) le plafond global cumulé prévu par la 11^{ème} résolution de treize millions cinq cent mille (13.500.000) euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L.

228-92 du Code de commerce est fixé à cinquante (50) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant.

- 4- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, le Conseil d'Administration pouvant toutefois conférer aux actionnaires, conformément à l'article L. 225-135 du Code de commerce, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, si elle est prévue, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.
 - 5- décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.
 - 6- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
 - 7- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :
 - déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- arrêter les conditions d'augmentation de capital et/ou de l'émission, et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par la remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société,
 - décider, en cas d'émission de titres d'emprunt, de leur caractère subordonné ou non et le cas échéant de leur rang de subordination, de leur devise d'émission, fixer leur taux d'intérêt, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission et d'amortissement, fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois,
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas

échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

- 8- décide que le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91, L. 228-92 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

- 1- délègue au Conseil d'Administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit par souscription, conversion, échange,

remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

- 2- fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.

- 3- fixe comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

(i) le montant nominal total des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, s'imputera sur les plafonds visés aux 11ème et 13ème résolutions, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

(ii) le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce est fixé à cinquante (50) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant ;

- 4- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, ces titres pouvant être émis par la Société elle-même ou une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, au profit d'investisseurs qualifiés et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

- 5- décide que conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.

- 6- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

7- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts.

8- décide que le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation de compétence.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

QUINZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, autorise le Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider pour chacune des émissions décidées en application des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions, que le nombre des actions ordinaires et des valeurs mobilières à émettre pourra être augmenté par le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, lorsque celui-ci constatera une demande excédentaire, dans les trente jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et dans la limite des plafonds prévus aux 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

SEIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment de l'article L. 225-147 du Code de commerce :

1- délègue au Conseil d'Administration, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

2- fixe à vingt six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.

3- décide que les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation de compétence s'imputeront sur les plafonds visés aux 11^{ème} et 13^{ème} résolutions.

4- prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas de droit préférentiel de souscription aux titres qui seraient émis en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres émis sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces derniers ayant pour seule vocation de rémunérer des apports en nature.

- 5- prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.
- 6- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, notamment approuver la valeur des apports, fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et procéder à la modification corrélative des statuts.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1- délègue au Conseil d'Administration, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.
- 2- fixe à vingt six mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.
- 3- fixe à treize millions cinq cent mille (13.500.000) euros le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence.

- 4- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de fixer les conditions d'émission, décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues et que le produit de la vente sera attribué aux titulaires des droits, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, délègue l'ensemble de ses compétences pour une durée de vingt six mois à compter de la présente Assemblée Générale au Conseil d'Administration à l'effet de procéder, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de un (1.000.000) million d'euros de montant nominal.

L'Assemblée Générale décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée Générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée, et confère tous pouvoirs au

Conseil d'Administration pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses Directeurs généraux délégués, les compétences qui lui sont conférées en vertu de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, et constatant que le capital social est entièrement libéré :

- 1- autorise le Conseil d'Administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre. En cas d'attribution d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions.
- 2- décide que le Conseil d'Administration procèdera aux attributions et déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions.
- 3- décide que les attributions d'actions effectuées en vertu de la présente

autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à 1 (un) % du capital social de la Société tel que constaté à l'issue de la présente Assemblée, sous réserve des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et, le cas échéant, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital.

- 4- décide que des actions existantes ou nouvelles attribuées en vertu de cette autorisation pourront bénéficier, dans les conditions prévues par la loi, au Président Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués de la Société, ainsi qu'aux mandataires sociaux du groupe, si elles sont toutes attribuées sous conditions de performance.
- 5- décide que des actions pourront être consenties à certains salariés, à l'exclusion des dirigeants mandataires sociaux, sans condition de performance.
- 6- décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive de celle-ci.
- 7- prend acte que le droit résultant de l'attribution gratuite d'actions sera incessible jusqu'au terme de la période d'acquisition minimale de deux ans. En cas de décès du bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six mois à compter du décès et elles seront librement cessibles, conformément à la loi.
- 8- prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution.
- 9- délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions ci-dessus et dans les limites autorisées par les textes en vigueur et notamment, fixer, le cas échéant, les modalités et conditions des émissions qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation et les date de

jouissance des actions nouvelles, constater la réalisation des augmentations de capital, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente résolution et faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

- 10- décide que la présente autorisation pourra être utilisée par le Conseil d'Administration pendant un délai maximum de trente huit mois.
- 11- prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGTIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225- 209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

- 1- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société détient ou pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société.
- 2- décide, que la durée durant laquelle la présente délégation pourra être utilisée par le Conseil d'Administration sera de vingt six mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale.
- 3- précise que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.
- 4- donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence

entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

**Nominations de Madame Mercedes ERRA et de Monsieur Richard NOTTAGE
en qualité d'administrateurs
proposées à l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2011
(huitième et neuvième résolutions)**

<p>Madame Mercedes ERRA</p> <p>Adresse : 7 avenue André Guillaume 92380 Garches</p> <p>Durée du mandat proposé : trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013</p>	<p>Diplômée d'HEC et de la Sorbonne (Maîtrise et CAPES de lettres) et enseignant en 3ème cycle (DESS de Marketing et Communication des Entreprises) à l'Université de Paris 2 (Assas), Mercedes Erra (56 ans) est Présidente Exécutive d'Euro RSCG Worldwide, Présidente d'Euro RSCG France, Fondatrice de BETC Euro RSCG, première agence française de publicité, et Directrice Générale d'Havas. Elle est également Présidente d'Honneur de l'Association HEC. Mercedes Erra est Chevalier de la Légion d'Honneur et Officier dans l'Ordre National du Mérite.</p> <p>Mercedes Erra est spécialisée dans la construction et la gestion des grandes marques. Elle a créé à ce titre BETC Consulting et BETC Consumer Intelligence, entités orientées vers l'expertise consommateur et marque. Elle a contribué à d'importants tournants stratégiques pour les marques dont elle s'est occupée (la santé pour Danone, la jeunesse pour Evian, la vision d'Air France).</p> <p>Par ailleurs, Mercedes Erra est engagée à titre personnel dans la Fondation Elle, ainsi que le Women's Forum for the Economy and Society dont elle est l'un des membres fondateurs. Elle est également membre actif du Comité français de Human Rights Watch, et membre permanent de la Commission sur l'image des femmes dans les médias. Elle a été nommée Présidente du Conseil d'Administration de la Cité Nationale de l'histoire de l'Immigration en janvier 2010 et, par ailleurs, membre du Conseil d'Administration du groupe Accor en février 2011.</p>
---	---

<p>Monsieur Richard NOTTAGE</p> <p>Adresse : 3 rue Eugène Delacroix 75116 Paris</p> <p>Durée du mandat proposé : trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013</p>	<p>Monsieur Richard Nottage, 52 ans, démarre sa carrière en 1980 dans une banque d'affaires à Londres, puis travaille dans une filiale au Koweït pendant deux ans. Il est nommé en 1984 directeur de IFABANQUE S.A. Paris, où son activité se concentre sur le private banking pour des clients majoritairement Moyen-Orientaux.</p> <p>Son activité de conseil en investissement s'étend progressivement à la supervision de la réalisation des investissements et leur suivi, ainsi qu'à la coordination de l'exploitation des actifs, dans des différents domaines d'activité tels que l'hôtellerie haut de gamme, l'immobilier, les compagnies aériennes, etc.</p> <p>Il fonde en 2006, sa propre structure, la société Genviva, au sein de laquelle il poursuit la même activité.</p>
---	--

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 27 961 420 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque
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 SOCIETE 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 euros.

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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL à TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT au titre de l'exercice 2010 s'élève à 4 455 127 euros.

▪ **Avec les filiales**

- Le contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management (30 novembre 2006), s'est traduit par une refacturation aux filiales de 3 858 019 euros.
- Le contrat de refacturation aux filiales des frais supportés par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL (30 novembre 2006) a donné lieu à une refacturation de 1 296 205 euros au titre des frais de direction.
- Les contrats d'application conclus avec RBS concernant certaines filiales se sont poursuivis. Les montants engagés au 31 décembre 2010 s'élèvent à :

SCI DES BERGES DE L'OURCQ	7 836 962 €	SCI CAEN COLOMBELLES	21 894 968 €
SCI COMETE	24 180 924 €	SCI ETUPES DE L'ALLAN	9 233 719 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 622 197 €	SCI MARCEAU BEZONS	4 367 374 €
SCI JEAN JAURES	12 708 398 €	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 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 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 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 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

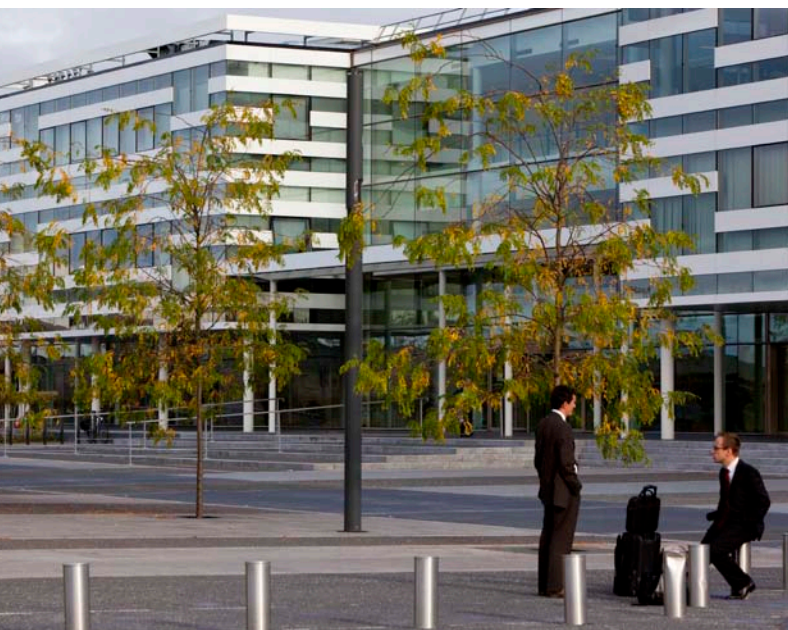
Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit

Hélène Kermorgant

Catherine Thuret



© Tristan DESCAMPS

Les informations contenues dans le présent dossier sont disponibles
sur le site internet de la Société de la Tour Eiffel
www.societetoureiffel.com



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 27.961.420 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS