



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
DOSSIER DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Jeudi 24 mai 2012 – 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 24 mai 2012 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 24 mai 2012
 - **Page 22** : présentation des résolutions
 - **Page 26** : résolutions
- 34** Nomination d'administrateur
- 35** Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA

Société anonyme au capital de 28.681.360 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

www.societetoureiffel.com

Convocation à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 mai 2012

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 jeudi 24 mai 2012 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 2011 ;
- 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 2011 ;
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Approbation de l'indemnité de révocation de Monsieur Renaud Haberkorn, nommé directeur général à effet du 1er septembre 2012,
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Renaud Haberkorn ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne ;
- Nomination de Monsieur Frédéric Maman en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire ;
- Renouvellement du mandat de la société Expertise et Audit SA en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire ;
- Renouvellement du mandat de la société Corevise en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Christian Perrier en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant ;
- 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 de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital ;
- Modification de l'article 23 des statuts en ce qui concerne la représentation des actionnaires aux Assemblées Générales ;
- Modification de l'article 24 des statuts en ce qui concerne l'avis de réunion de l'Assemblée Générale ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à l'assemblée générale 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 du 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 générale, 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 trois jours avant la date de l'assemblée générale 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 générale, 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 générale.

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 le cas échéant que les résolutions présentées par les actionnaires, seront disponibles au plus tard le 3 mai 2012 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 de l'Assemblée Générale
- 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 du cadre « JE VOTE PAR CORRESPONDANCE », votez pour chaque résolution, puis **datez et signez** dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire. 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 de l'Assemblée Générale

Cochez la case du cadre « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE », puis 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 du cadre « JE DONNE POUVOIR A », identifiez la personne qui sera présente à l'assemblée, puis datez et signez dans le cadre prévu à cet effet en bas du formulaire.

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.

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.

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@societetou Eiffel.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, **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'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso. **Important :** Before selecting please refer to instructions on reverse side. **Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire. / Whatever option is used, shade boxes like this, date and sign at the bottom of the form.**

A. Je désire assister à cette assemblée et demander 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.
 B. J'utilise 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.

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
24 MAI 2012

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
20-22 RUE DE LA VILLE L'ÉVÊQUE
75008 PARIS

AU CAPITAL DE EUR 681 360
572.182.269 RCS PARIS

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY
Identifiant - Account

Nombre d'actions / Number of shares: Nominatif / Registered VS - Single vote / VD - Double vote
 Nombre de voix / Number of voting rights: Porteur - Bearer

JE VOTE PAR CORRESPONDANCE // VOTE BY POST
CI, au verso (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 le Gérant à l'EXCEPTION des cases où le signalé au noircissement comme ceci le case correspondante et pour lesquels je vote NON ou je m'abstiens.
 I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors EXCEPT those indicated by a shaded box - like this for which I vote NO or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou le Gérant, je vote en noircissant comme ceci la case correspondant à mon choix.
 On the draft resolutions not approved by the Board of Directors, I cast my vote by shading the box of my choice - like this

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Qu'il / Yes Non/Ox Abst/Abs Qu'il / Yes Non/Ox Abst/Abs
 A Yes Abst/Abs F Yes Abst/Abs
 B Yes Abst/Abs G Yes Abst/Abs
 C Yes Abst/Abs H Yes Abst/Abs
 D Yes Abst/Abs J Yes Abst/Abs
 E Yes Abst/Abs K Yes Abst/Abs

JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CI, au verso (3)
I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
See reverse (3)

JE DONNE POUVOIR A : Cf. au verso (4)
I HEREBY APPOINT : See reverse (4)
 M, Mme ou Melle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name
 Adresse / Address

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

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

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 as my shalf...
 - Je m'abstiens (l'abstention revient à ne voter contre). / I abstain from voting (is equivalent to vote NO).
 - Je donne procuration (cf. au verso (4) M, Mme ou Melle, Raison Sociale pour voter en mon nom. / I appoint (see reverse (4) Mr, Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf.

Pour être prise en considération, votre 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 21/05/12
 à la SOCIÉTÉ / to the Company 21/05/12

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 noircissant la case du numéro correspondant à cette résolution.

Pour donner pouvoir au Président de l'Assemblée : **cochez ici et il vous suffit de dater et signer en bas du formulaire**

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 2011

Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du Groupe

Malgré la domination de la macro-économie entraînant un certain délaissement de l'immobilier côté, le marché de l'immobilier direct, quant à lui, a continué à performer, **la Société de la Tour Eiffel sachant en tirer parti grâce à d'excellents résultats opérationnels**. Une activité soutenue a encore été enregistrée en 2011 en matière d'investissement, de développement et surtout de commercialisation de son patrimoine, 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

Encouragée par les progrès enregistrés dans la commercialisation de son portefeuille existant, la société a relancé ses acquisitions au cours du 1er semestre 2011, en parfaite adéquation avec sa stratégie : immeuble neuf, labellisé (BBC), situé en proche banlieue parisienne, avec des loyers potentiels raisonnables. Cette acquisition en VEFA de 5.000 m² de bureaux (avec parkings en sous-sol), située à Montrouge, représente un investissement d'environ 25 M€ pour une rentabilité escomptée de 7,5 % et une livraison programmée au premier trimestre 2013.

Au cours du second semestre 2011, du fait de l'impact du contexte économique sur le marché immobilier et de l'assèchement de la liquidité des financements bancaires, la société a concentré son activité d'investissement sur les besoins d'aménagement et d'extensions de ses locataires, et a poursuivi la construction engagée en 2011 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. Elle a, dans le même parc, signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 6.000 m² en vue de la construction, en cas de pré-commercialisation, de deux bâtiments de 2.000 m².

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

Le Groupe a poursuivi la mise en valeur de ses réserves foncières à Massy (ZAC Ampère). Ce site est depuis plusieurs années l'objet d'études de redéveloppement et d'opérations de valorisation, en parallèle avec le réaménagement de cette ZAC décidée par la commune de Massy.

Dans ce cadre, un terrain d'assiette d'un futur équipement public formant l'îlot K1 de la ZAC Ampère a été cédé le 22 juillet 2011 par la SCI Arman F02, conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrains contracté avec la S.E.M. de Massy en octobre 2007.

Le redéveloppement des réserves foncières disponibles, logées dans la SCI Arman Ampère, a continué à faire l'objet d'études et de recherches au cours de l'exercice 2011 et évoluera exclusivement en cas de pré-commercialisation. Il pourrait représenter à terme un investissement global de plus de 200 M€ et générer des loyers complémentaires de l'ordre de 16 M€ (pour mémoire, construction actuelle du nouveau siège social de Carrefour de 90 000 m² sur un terrain adjacent).

c) Parcs d'affaires

Le Groupe a poursuivi la rénovation de ses parcs d'affaires et étudié la construction de nouveaux bâtiments, notamment dans les Parcs Eiffel de Vénissieux, Villeneuve d'Ascq, Marseille, Mérignac, Aix-en-Provence, Strasbourg et Nantes. Dans ce cadre, il a lancé début 2011 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 intervenue début 2012.

d) Développement hors parcs d'affaires

Le groupe a prolongé les études de valorisation de ses réserves foncières (hors parcs d'affaires) et/ou de redéveloppement de ses immeubles en tenant compte des besoins des utilisateurs, notamment à Massy Ampère, Bezons et Lyon (résidence médicalisée).

e) Evolution de la valeur du patrimoine immobilier

Le patrimoine du Groupe, qui figure pour 999 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, contre 1022 M€ à fin 2010, présente **18 % d'immeubles H.Q.E. et 44 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans**.

La baisse nette de valeur est le résultat conjugué :

- à la hausse, des investissements réalisés sur les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2011 (13,5 M€), ainsi que les dépenses de travaux sur le patrimoine existant (4,4 M€);
- à la baisse, des cessions intervenues en 2011 (37,4 M€) et l'ajustement des valeurs du patrimoine à périmètre constant (-3,1 M€).

f) Activité commerciale

L'activité commerciale a été soutenue au cours de l'exercice 2011 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations, représentant plus de 7,8 M€ de loyer annuel pour une surface totale de près de 60.000 m², l'événement majeur de l'année concerne la location totale de l'immeuble neuf labellisé H.Q.E. Topaz à Vélizy, loué 9 ans ferme à Altran (10.541 m²) et à General Mills (2.466 m²).

Conséquence de cette consolidation du portefeuille locatif, la situation locative globale s'est encore améliorée au 31 décembre 2011, faisant ressortir que près de 55 % des loyers globaux sont sécurisés par une quinzaine de locataires de premier plan, dont la moyenne d'échéance des baux se situe au quatrième 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 compétitifs.

Compte tenu de ces performances opérationnelles très satisfaisantes en 2011, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation (rapport entre la surface louée du patrimoine et sa surface totale) s'établit au 31 décembre 2011 à 89,1 % (contre 85,8 % au 31 décembre 2010). Le taux d'occupation financier (rapport entre les loyers quittancés (annualisés) et le loyer potentiel global *) ressort au 31 décembre 2011 à 91,1 % (contre 86 % au 31 décembre 2010).

* *loyer potentiel global : loyers quittancés pour les surfaces occupées et loyers de marché pour la vacance*

g) Politique d'arbitrage

Dans la continuité des années précédentes, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2011 sa politique d'arbitrage ciblé.

Quatre ventes ont ainsi été réalisées au cours de 2011 :

- les bâtiments 15/22/23/24 dans le Parc des Tanneries à Strasbourg ont été cédés le 17 janvier 2011 pour un prix de vente de 3 M€ à un promoteur en résidentiel
- une parcelle de terrain formant l'îlot K1 de la ZAC AMPERE a été cédée le 22 juillet 2011 pour un prix de vente de 2 M€ à la S.E.M. de Massy
- l'immeuble Viséo à Grenoble a été cédé le 9 septembre 2011 pour un prix de vente de 19,3 M€ (immeuble isolé en province)
- l'immeuble du 98 rue de Charonne à Paris a été cédé le 7 novembre 2011 pour un prix de vente de 14,4 M€, pour un redéveloppement en résidentiel.

Le prix de vente global de ces actifs s'élève à 38,7 M€, légèrement au-dessus de la valeur d'expertise précédant ces arbitrages.

Les 8,9 M€ d'immeubles destinés à être vendus, apparaissant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, représentent l'immeuble d'Amiens, le bâtiment E situé dans le Parc des Tanneries à Strasbourg, l'ensemble immobilier situé à Bezons ainsi qu'un bâtiment situé dans le parc d'affaires de Cadéra.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 31 décembre 2011 s'élève à 1.012,8 M€, comprenant des immeubles de placement inscrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 (990,3 M€, y compris les immeubles en cours de construction à leur juste valeur d'avancement), le complément de juste valeur à engager jusqu'à leur achèvement (13,6 M€) et les actifs destinés à être cédés (8,9 M€).

Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe

Au cours de l'année 2011, 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.

La consolidation des ressources financières et la gestion rigoureuse de la dette ont également bénéficié de l'impact favorable du maintien des taux d'intérêts, à un niveau historiquement bas.

Ainsi, le Groupe a poursuivi la restructuration de sa dette, entamée en 2008, et la mise en œuvre de ses objectifs de prorogation, de fractionnement et d'étalement des lignes de crédit arrivant prochainement à échéance.

a) Nouveaux financements

- Financement de l'opération de Montrouge :

Un contrat de prêt a été conclu le 30 juin 2011 dans le cadre du financement de l'opération de construction de l'immeuble de bureaux situé à Montrouge (Hauts-de-Seine) ; ce contrat de prêt est composé de deux tranches, l'une de 15 M€, l'autre de 3,830 M€ (financement de la TVA sur les échéances résiduelles de la VEFA), d'une durée respective de 7 et 3 ans.

- Refinancement du portefeuille La Poste :

Le refinancement du portefeuille de La Poste composé d'une douzaine d'immeubles, essentiellement des

centres de tri loués à La Poste, a été finalisé le 15 avril 2011. Un nouveau crédit amortissable de 45 M€ d'une durée de 7 ans a été mis en place à parité 50/50 avec deux banques françaises.

b) Prorogation d'une ligne de crédit existante

La ligne de crédit d'un montant initial de 35 M€ accordée le 31 mars 2010 a été prorogée d'une durée de un an à compter du 30 septembre 2011. L'encours au 31 décembre 2011 s'élève à 13,1 M€.

c) Contrats de couverture de taux :

Deux nouveaux instruments de couverture sous forme de « tunnel de taux » (floor à 2 % et cap à 3 %) ont été conclus dans le cadre du refinancement du portefeuille loué à la Poste, permettant ainsi de limiter le coût global de cette nouvelle dette à un niveau actuellement inférieur à celui de la dette précédente (36 M€ de notionnel au total).

Par ailleurs, un autre « tunnel de taux » (floor à 2 % et cap à 3 %) a été souscrit (30 M€), ainsi que trois nouveaux contrats de cap (à 2 % et 2,5 %) pour 43 M€ de notionnel au total.

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2011

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 4% entre 2010 et 2011, de 85,8 M€ à 82,3 M€, dont respectivement 72,2 M€ et 69,4 M€ de loyers.

Cette évolution nette des loyers provient essentiellement :

- à la baisse, des cessions d'immeubles enregistrées sur la période (-3,4 M€ de loyers), et d'une régularisation relative à une indemnité d'occupation temporaire quittancée au 1er trimestre 2010 (-0,7 M€, sur un immeuble destiné à être redéveloppé);
- à la hausse, des livraisons d'immeubles neufs loués (+0,7 M€), des relocations nettes (+0,1 M€) et de l'indexation positive des loyers existants (+0,5 M€).

Hors arbitrages et régularisation, les loyers ont enregistré une hausse de 1,4%, due à une indexation positive.

La baisse du chiffre d'affaires s'explique également par celle des autres produits locatifs (-0,7 M€), à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires,

dont la diminution est corrélée à celle des loyers suite aux arbitrages réalisés.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 28,1 M€ en 2011 contre 29,2 M€ en 2010, ont diminué de 1,1 M€ au cours de l'exercice (-3,8%). Elles sont principalement constituées :

- des charges locatives (8,2 M€ contre 8,7 M€ à fin 2010), cette diminution étant à mettre en parallèle avec celle des produits locatifs (inclus dans le chiffre d'affaires) ;
- des impôts et taxes sur immeubles (9,3 M€ à fin 2011), soit une légère augmentation de 0,3 M€ par rapport au 31 décembre 2010, mais une augmentation élevée à périmètre constant liée à celle des taxes sur les bureaux et des taxes foncières, ainsi qu'à la montée en puissance de nouvelles taxes comme la C.F.E. (Cotisation Foncière des Entreprises) et la C.V.A.E. (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) ;
- des charges de personnel (4 M€ contre 3,9 M€) ;
- des frais généraux et de fonctionnement du Groupe de la Société de la Tour Eiffel.

Le solde net des ajustements de valeurs (-3,1 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine existant, après prise en compte des dépenses de capex réalisées pendant l'exercice (4,4 M€).

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs faisant ressortir une plus-value nette de 1,5 M€, le résultat opérationnel ressort à 51,8 M€ au 31 décembre 2011 contre 62,5 M€ au 31 décembre 2010. Pour rappel, la variation de juste valeur sur les immeubles de placement s'élevait à +8,1 M€ à fin décembre 2010, impactant fortement le résultat opérationnel courant au 31 décembre 2010.

L'évolution du résultat financier au cours de l'exercice, de -19,7 M€ à -22,3 M€, s'explique essentiellement par :

- la diminution sensible des autres produits et charges financiers (+0,3 M€ à fin 2011 contre +5,1 M€ à fin 2010), issue d'une moindre revalorisation des instruments de couverture dans un contexte de taux d'intérêt bas, mais aussi par le renouvellement de ceux arrivés à échéance en 2011, nouveaux instruments présentant des caractéristiques plus favorables;
- la diminution du coût de l'endettement financier brut de 8 % (de 24,8 M€ à 22,8 M€),

impactée principalement par la baisse des encours de financement, et à l'inverse, dans une moindre mesure par la hausse des taux d'intérêt au premier semestre 2011.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de 0,1 M€, le résultat net consolidé Part du Groupe ressort à 29,4 M€ au 31 décembre 2011 contre 42,5 M€ au 31 décembre 2010.

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€	2011			2010		
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
Loyers bruts	69,4		69,4	72,2		72,2
Charges sur immeubles	-10,3		-10,3	-10,9		-10,9
Loyers nets	59,1	0,0	59,1	61,3	0,0	61,3
Frais de fonctionnement	-4,8	-0,1	-4,9	-4,7	-0,1	-4,8
Résultat opérationnel	54,3	-0,1	54,2	56,6	-0,1	56,5
Résultats de Cessions		1,5	1,5		-1,7	-1,7
Variation de juste valeur des immeubles		-3,1	-3,1		8,1	8,1
Autres produits et charges d'exploitation		-0,8	-0,8		-0,4	-0,4
Résultat opérationnel courant	54,3	-2,5	51,8	56,6	5,9	62,5
Coût de l'endettement net	-22,6		-22,6	-24,8		-24,8
Autres produits et charges financiers		0,3	0,3		5,1	5,1
Résultat financier net	-22,6	0,3	-22,3	-24,8	5,1	-19,7
Résultat net avant impôts	31,7	-2,2	29,5	31,8	11,0	42,8
Impôts	-0,1		-0,1	-0,3		-0,3
Résultat net	31,6	-2,2	29,4	31,5	11,0	42,5
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	0		0
Résultat net (Part du Groupe)	31,6	-2,2	29,4	31,5	11,0	42,5

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 54,3 M€ en 2011 et le résultat net à 31,6 M€, contre respectivement 56,6 M€ et 31,5 M€ en 2010 pour les raisons ci-dessus indiquées.

Résultat net récurrent EPRA

En M€	2011	2010
Résultat net récurrent (Part du Groupe)	31,56	31,49
Retraitement frais actions gratuites	-0,10	-0,08
Retraitement Autres produits et charges d'exploitation	-0,82	-0,44
EPRA earnings	30,64	30,97

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2011, le total du bilan s'élève à 1 043,3 M€ contre 1 065,3 M€ au 31 décembre 2010.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

A l'actif :

- La baisse nette à hauteur de 22,9 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 1 022,1 M€ à 999,2 M€) s'explique principalement par 37,4 M€ d'arbitrages, 3,1 M€ de variation négative de juste valeur sur les immeubles de placement, compensée partiellement par 13,5 M€ d'acquisitions réalisées dans les immeubles en cours de construction (principalement dans l'immeuble de Montrouge et dans le Parc du Moulin à Vent à Lyon), et par 4,4 M€ de travaux et investissements sur les actifs du patrimoine existant ;
- La hausse nette du niveau de la trésorerie de 7,2 M€.

Au passif :

- L'amélioration des capitaux propres de 13,8 M€ liée à l'augmentation des réserves consolidées (affectation du résultat net consolidé 2010) ainsi qu'aux augmentations de capital de juin 2011 et septembre 2011 consécutives aux distributions respectives en action du solde du dividende 2010 et de l'acompte sur dividende 2011;
- Le désendettement bancaire net (- 36 M€), soit -5,8 % ;
- La stagnation des autres dettes d'exploitation (64,4 M€) principalement constituées des dettes fiscales et sociales (8,2 M€), des coûts restant à engager sur les immeubles en cours

de construction (5,3M€), ainsi que des produits constatés d'avance issus des loyers du premier trimestre 2012 quittancés avant le 31 décembre 2011.

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 régression globale de 60,1 M€ à 56,6 M€ à fin 2011 provient essentiellement de la diminution des loyers reçus, de l'impôt versé au cours de l'exercice (-1,2 M€), et d'une moindre variation du BFR (-1,1 M€) ;
- Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement : l'évolution entre 2010 et 2011 (+7,5 M€) de +17,3 M€ à +24,8 M€ s'explique principalement par la diminution sensible des investissements réalisés sur le patrimoine du Groupe au cours de l'exercice (+22,1 M€), compensée partiellement par la baisse des cessions (-13 M€) ;
- Flux de trésorerie lié aux opérations de financement : ces flux ressortent à -74,2 M€ en 2011 contre -89,1 M€ en 2010 du fait principalement des remboursements nets d'emprunt opérés sur l'exercice pour un solde net de 36 M€ en 2011 contre 49 M€ en 2010, ainsi que d'intérêts financiers nets versés en baisse de 2,4 M€.

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 9,2 M€ au 1^{er} janvier à 16,4 M€ au 31 décembre 2011, soit une variation positive de 7,2 M€ au titre de l'exercice écoulé.

Cash flow courant

en M€	2011	2010	Variation
Loyers bruts	69,4	72,2	-3,8 %
Charges sur immeubles	10,3	10,9	-5,5 %
Frais généraux	4,8	4,7	+2,1 %
Intérêts financiers versés	21,3	23,2	-8,2 %
Cash flow courant	33,0	33,4	-1,2 %

En € / action

Cash flow courant après dilution (*)	5,8	6,0	-3,6 %
Cash flow courant avant dilution (*)	5,9	6,0	-1,5%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors de la distribution du solde de dividende 2010 et de l'acompte sur dividende 2011 (création de 143.988 nouvelles actions)

Le cash flow courant s'élève à 33 M€ à fin 2011 contre 33,4 M€ à fin 2010, soit une légère diminution de 1% 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 2011, le Groupe a significativement ajusté ses encours de financement à la baisse (- 36,1 M€), notamment dans le cadre des arbitrages intervenus. Le Groupe a poursuivi l'ajustement de ses encours de financement par le refinancement de la ligne de crédit allouée au portefeuille La Poste, arrivée à échéance le 15 avril 2011 et la souscription d'un nouvel emprunt de 45 M€ auprès d'un pool de deux banques françaises. Par ailleurs, la ligne de crédit corporate Natixis, d'un montant initial de 35 M€ a été prorogée jusqu'au 30 septembre 2011 puis a fait l'objet d'un avenant prolongeant l'échéance jusqu'au 30 septembre 2012 et révisant la marge à la hausse. Son encours s'élevait à 12,9 M€ au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le montant de la dette tirée s'élève à 591,6 M€. Le Groupe dispose également de

26,4 M€ de lignes de crédit non utilisées, à la fois sur la ligne de crédit relative à l'actif en construction à Montrouge (18,8 M€) et sur la ligne de crédit New Money mise à disposition de la filiale Locafimo en 2010 (7,6 M€).

Structure de l'endettement au 31 décembre 2011

La dette bancaire brute s'élève à 591,6 M€ au 31 décembre 2011 contre 627,7 M€ au 31 décembre 2010.

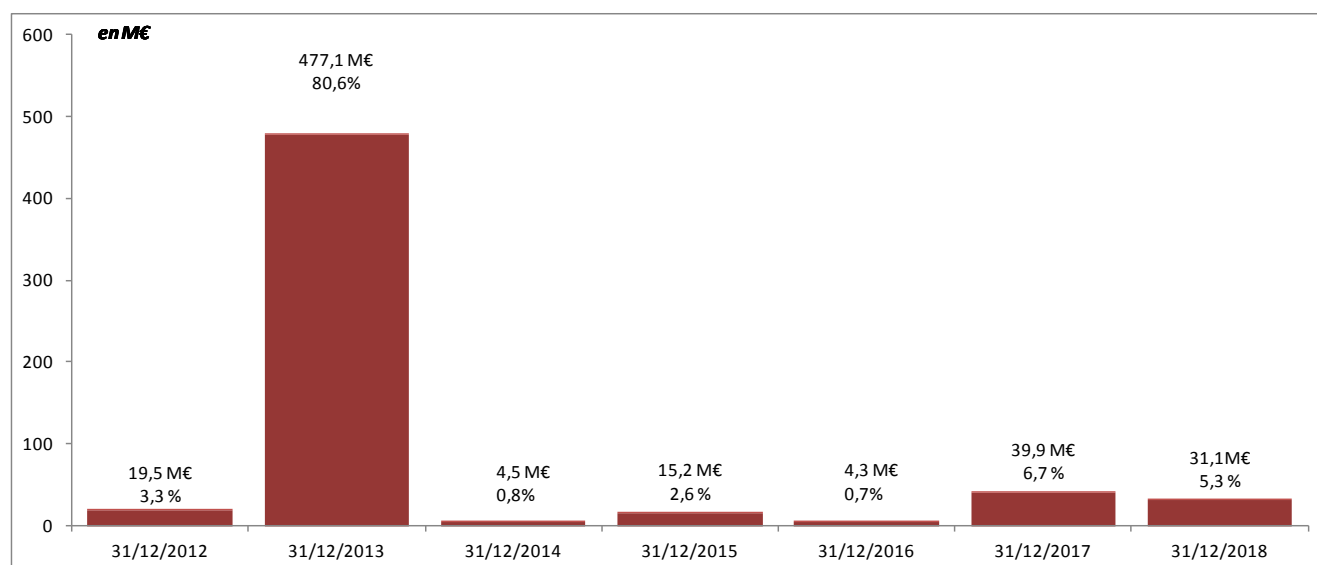
Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe et les immobilisations financières placées sous forme de gage espèces, s'élève à 575,2 M€ à fin 2011 contre 617,4 M€ à fin 2010.

En M€	31/12/2011	31/12/2010
Dette bancaire brute	591,6	627,7
Trésorerie placée	- 8,9	- 0,1
Disponibilités	- 7,5	- 9,1
Immobilisations financières (gage espèces)	0	- 1,1
Dette bancaire nette	575,2	617,4

Ainsi, le niveau d'endettement net au 31 décembre 2011 représente 57,6 % du patrimoine dont la valeur est de 999,2 M€, contre 60,4 % à fin 2010.

a) Dette par maturité

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2011 de 591,6 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-dessous :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à 2,2 années à fin 2011 contre 2,6 années à fin 2010.

b) Coût moyen de la dette

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,5 % en 2011, stable par rapport à 2010 et à comparer au taux de 3,6 % au cours du premier semestre de l'exercice.

Cette stagnation du coût moyen de la dette résulte de la hausse de la marge de crédit sur le refinancement contracté en 2011 et de celle du taux Euribor 3 mois sur les premiers mois de l'année, annihilée par la mise en place de nouveaux instruments de couverture de taux à des conditions plus favorables que celles des instruments auxquels ils ont succédé ainsi qu'à une baisse du taux Euribor 3 mois en deuxième partie de l'année.

Gestion du risque de taux

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 591,6 M€, composée de 279,6 M€ transformés à taux fixe par des SWAP, et 312 M€ à taux variable, ce dernier montant étant couvert à hauteur de 271,1 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, à fin 2011, la dette est globalement couverte à hauteur de 93 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2011, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base en 2012 aurait un impact négatif estimé à 2,8 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 2,8 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent et le cash flow courant sur l'exercice 2012.

Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	2011	2010	2009
Fonds propres consolidés (M€)	387,2	373,4	345,6
Dette bancaire nette (M€)	575,2	617,4	650,8
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	149 %	165 %	188 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	57,6 %	60,4 %	62,3 %
Ratios de financement	2011	2010	2009
Coût moyen de la dette	3,5%	3,5 %	3,9 %
Emprunt à taux fixe ou capé	93 %	99 %	98 %
Maturité de la dette	2,2 ans	2,6 ans	3,3 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,4	2,2	2,4

(*) 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.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 999,2 M€, hors droits de mutation et frais, dont 990,3 M€ d'immeubles de placement et 8,9 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

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 2011.

Evolution du patrimoine hors droits

	31/12/2011		31/12/2010		Evolution	
	en M€	en %	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	507,0	50,7%	534,1	52,3%	-27,1	-5,1%
Parcs Eiffel	305,1	30,5%	305,0	29,8%	0,1	0,0%
Entrepôts	99,8	10,0%	95,8	9,4%	4,0	4,2%
Locaux d'activités	42,9	4,3%	44,0	4,3%	-1,1	-2,6%
Résidences médicalisées	44,4	4,4%	43,2	4,2%	1,2	2,8%
Total	999,2	100,0%	1 022,1	100,0%	-22,9	-2,2%

Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine droits compris s'élève à 1 044,3 M€ contre 1 066,6 M€ à fin 2010.

Actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué droits compris s'établit à 77,6 € par action au 31 décembre 2011 contre 77 € par action au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 0,8 %.

L'actif net réévalué hors droits (A.N.R. de liquidation) s'établit à 73,7 euros par action au 31 décembre 2011 contre 73 € au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 1 %.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 69,2 euros par action au 31 décembre 2011 contre 68,6 au 31 décembre 2010 soit une augmentation de 0,8 %.

COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Au 31 décembre 2011, le total bilan de la Société de la Tour Eiffel s'établit à 369,8 M€ contre 376,7 M€ au 31 décembre 2010.

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 2011 s'élève à 26,1 M€ et, d'autre part, des titres de participations de ses filiales (250,8 M€) et du montant des créances rattachées (54,2 M€).

L'actif circulant s'élève à 38,5 M€ au 31 décembre 2011 contre 34,6 M€ à fin 2010. Cette évolution s'explique principalement par celle des comptes-courants de ses filiales (+5,3 M€).

En 2011, le montant des actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et du contrat de liquidité en vigueur (93 650 actions au

31 décembre 2011 contre 96 041 au 31 décembre 2010) a enregistré une baisse nette de 2,1 M€, liée à celle du cours de bourse en 2011.

Au passif

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 303 M€ à fin 2011 contre 307,1 M€ fin 2010.

Conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale du 18 mai 2011, le résultat de l'exercice 2010, soit un bénéfice de 36,7 M€, a été affecté à la réserve légale pour 80 K€, à la distribution d'un acompte sur dividende (2 € par action, soit 10,6 M€) décidé par le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 et du solde du dividende 2010 (2,2 € par action, soit 12,3 M€) et au compte report à nouveau pour un montant de 13,7 M€.

En date du 18 mai 2011, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 7,5 K€ résultant de l'exercice de la levée de 1.500 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mars 2007.

Par ailleurs, la décision de la même Assemblée Générale de distribuer un solde de dividende de 2,2 € par action, avec option de paiement en actions ou en numéraires a eu pour conséquence une augmentation de capital de 691 K€ (soit 138.193 actions), constatée le 20 juin 2011.

En date du 27 juillet 2011, le Conseil d'Administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 2,1 € par action au vu du bilan intermédiaire arrêté au 30 juin 2011, avec option de paiement en actions ou en numéraire selon la 3^{ème} résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 18 mai 2011. Une augmentation de capital social de 22 K€ (soit 4.295 actions) a été constatée le 19 septembre 2011.

Au cours de l'exercice 2011, la prime d'émission a ainsi été augmentée d'un montant de 7,5 M€ à la suite de la distribution de l'acompte et du solde de dividende ci-dessus, ainsi que de 42 K€ lors de la levée d'options en 2011.

Ainsi au 31 décembre 2011, le capital social de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 28,7 M€ contre 28 M€ à fin 2010.

En 2011, la Société de la Tour Eiffel a remboursé 10,3 M€ de ses trois emprunts bancaires, dont 9,9 M€ de son emprunt Natixis. D'un montant initial de 35 M€ contracté le 31 mars 2010, cet emprunt arrivant à échéance en mars 2011, a été prorogé jusqu'au 30 septembre 2011, puis a fait l'objet d'un avenant le 26 septembre 2011, prorogeant ainsi l'échéance au 30 septembre 2012 et révisant la marge à la hausse. Au 31 décembre 2011, son encours s'élevait à 13,1 M€.

L'évolution des autres dettes concerne essentiellement celle des comptes courants de ses filiales (+6,7 M€).

Au compte de résultat

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 6,3 M€ (contre 7,7 M€ à fin 2010), constitué, d'une part, des refacturations aux filiales (4,7 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 Vélizy, Saint-Cloud et Amiens (1,6 M€).

Les charges d'exploitation (11,2 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 d'exploitation ressort ainsi à -4,6 M€ au 31 décembre 2011 contre -3,8 M€ au 31 décembre 2010.

Le résultat financier, qui s'élève à 16,2 M€ à fin 2011 contre 40,4 M€ à fin 2010, est essentiellement constitué des produits de participations (26,4 M€ contre 40 M€ fin 2010), 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.

L'évolution significative enregistrée au cours de l'exercice s'explique également par l'absence de reprises de provisions sur les titres de participation, contre 12 M€ constatée en 2010.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de -37 K€, le résultat net se solde par un bénéfice de 11,6 M€ contre 36,7 M€ à la clôture de l'exercice 2010.

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 2011.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris une participation de 99 % dans le capital de la SCI Montrouge Arnoux (soit 99 parts sur 100).

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation du groupe comprenait 23 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 23 filiales a une activité de prestation de services et de conseil (la SNC Tour Eiffel Asset Management, anciennement dénommée Awon Asset Management), les 22 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 2011 à 4,20 euros par action.

Compte tenu de l'acompte de 2,10 euros par action payé en septembre 2011, il resterait à verser un solde de 2,10 euros par action le 25 juin prochain.

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

Les événements suivants sont intervenus entre le 1er janvier 2012 et la séance du Conseil d'Administration arrêtant le présent document :

- le 16 janvier 2012, décision de prorogation pour 5 ans de la Fondation d'Entreprise Société de la Tour Eiffel ;
- promesse de vente des deux immeubles situés à Bezons signée le 25 janvier 2012,
- livraison le 26 janvier 2012 du bâtiment B.B.C. de 2.200 m² dans le Parc du Moulin à Vent à Vénissieux et prise des locaux par le locataire pour 9 ans. Ce bâtiment a une performance énergétique de plus de 50%, supérieure à celle de la RT 2005, préfigurant ainsi la performance de la RT 2012. Il est la première étape du développement du Parc du Moulin à Vent, et favorise l'expansion économique de l'un de ses locataires historiques ;
- promesse de vente du bâtiment A du Parc Cadera de Bordeaux signée le 1er février 2012.

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 2011.

PERSPECTIVES

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 31 décembre 2011, et compte tenu d'une hypothèse d'indexation de 3,5 %, sera au minimum de 73 M€ en 2012.

La société s'efforcera de continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs existants, ainsi qu'à les optimiser en finalisant la commercialisation des immeubles récemment livrés.

Avec un patrimoine immobilier de qualité en constante évolution, elle dispose de sérieux atouts pour relancer son développement dans les prochains trimestres et profiter du prochain cycle de croissance, qui sera inévitablement conditionné par le contexte macro-économique et financier.

En termes de financement, ses équipes s'efforcent de poursuivre les négociations afin de refinancer par anticipation les deux échéances majeures de 2013 de financement hypothécaire ; des sources de diversification de financement sont également en cours d'étude. L'objectif à moyen terme est de réduire le ratio LTV à 50%, ce qui pourrait être facilité par la poursuite d'arbitrages stratégiques.

Les arbitrages engagés en 2011 (8,9 M€), mais non encore réalisés au 31 décembre 2011, seront finalisés en 2012 et d'autres actifs peu stratégiques seront proposés à la vente, la rotation du patrimoine restant une discipline destinée à préserver des rendements significatifs et sa rationalisation permettant de faciliter son refinancement (recentrage sur le cœur d'activité dans les bureaux neufs en périphérie parisienne).

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 fort potentiel de Massy Ampère, et en accompagnant ses principaux locataires dans leur stratégie immobilière, exploitant ainsi le savoir-faire de ses équipes dans le développement d'immeubles neufs bénéficiant d'une dimension environnementale de dernière génération.

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

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.

Chiffres clés consolidés

	2011	2010
Patrimoine		
Valeur du patrimoine hors droits (M€)	999,2	1 022,1
ANR de liquidation hors droits * (en € par action)	73,7	73,0
ANR EPRA Triple net** (en € par action)	69,2	68,6

* nombre d'actions en fin de période (net de l'auto-détention) : 5 645 622 en 2011 et 5 496 243 en 2010

** nombre d'actions dilué en fin de période : 5 678 114 en 2011 et 5 511 160 en 2010

Résultats		
Loyers (M €)	69,4	72,2
Résultat opérationnel courant (M€)	54,2	56,5
Résultat Net récurrent EPRA (M€)	30,6	31,0
Résultat Net part du Groupe (M€)	29,4	42,5
Résultat Net part du Groupe par action (€)	5,1	7,6

Cash flow et dividende		
Cash Flow courant (M€)	33	33,4
Cash Flow courant par action (€)	5,8	6,0
Dividende par action (€)	(*) 4,2	4,2
Pay out Ratio (Dividende / Cash flow courant)	72%	70%

(*) 2,10 € d'acompte versé en septembre 2011 et 2,10 € de solde soumis à l'approbation de l'AG du 24 mai 2012

Capitalisation boursière au 31 décembre		
Nombre d'actions	5 736 272	5 592 284
Cours de bourse (€)	38,4	58,0
Capitalisation boursière (M€)	220,5	324,4

Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	387,2	373,4
LTV nette Groupe	57,6%	60,4%
EBE/Frais financiers	2,4	2,2

Etats financiers consolidés

Bilan Consolidé Actif

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2011	31 décembre 2010
	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations corporelles	410	369
Immeubles de placement	990.296	1.004.809
Ecart d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	19	764
Actifs financiers	466	3.093
Impôt différé actif	322	322
Total des actifs non courants (I)	991.513	1.009.357
ACTIFS COURANTS		
Clients et comptes rattachés	18.686	22.327
Autres créances et comptes de régularisation	7.559	7.060
Autres actifs courants	240	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.363	9.192
Total des actifs courants (II)	42.848	38.579
Actifs destinés à être cédés (III)	8.916	17.320
TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III)	1.043.277	1.065.256

Bilan Consolidé
Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2011	31 décembre 2010
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		
Capital	28.681	27.961
Primes liées au capital	41.947	34.478
Réserve légale	2.796	2.717
Réserves consolidées	284.437	265.787
Résultat consolidé de l'exercice	29.350	42.487
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)	387.211	373.430
Intérêts minoritaires (B)	-	-
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)	387.211	373.430
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts à long terme	572.131	560.563
Autres passifs financiers	21.594	23.008
Provisions à long terme	294	233
Dettes fiscales	-	-
Impôt différé passif	-	-
Autres passifs long terme	290	327
Total des passifs non courants (II)	594.309	584.131
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	22.018	69.710
Autres passifs financiers	864	1.824
Provisions (part à moins d'un an)	-	-
Dettes fiscales et sociales	8.245	8.448
Dettes fournisseurs et autres dettes	30.630	27.713
Total des passifs courants (III)	61.757	107.695
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)	1.043.277	1.065.256

Compte de résultat consolidé global

<i>En milliers d'euros</i>	2011	2010
Chiffre d'affaires	82.314	85.752
Achats consommés	(171)	(387)
Charges de personnel	(3.966)	(3.852)
Charges externes	(14.636)	(15.998)
Impôts et taxes	(9.327)	(8.983)
Dotations nettes aux amortissements	(839)	(824)
Dotations nettes aux provisions	394	(395)
Solde net des ajustements de valeur	(3.109)	8.052
Autres produits et charges d'exploitation	1.101	(926)
Résultat opérationnel courant	51.761	62.439
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	152	61
Coût de l'endettement financier brut	(22.790)	(24.818)
Coût de l'endettement financier net	(22.638)	(24.757)
Autres produits financiers	2.366	6.776
Autres charges financières	(2.043)	(1.705)
Impôts sur les résultats	(96)	(266)
RESULTAT NET	29.350	42.487
Intérêts minoritaires	-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	29.350	42.487
Résultat par action	5.27	7.90
Résultat dilué par action	5.25	7.88

Résultat net	29.350	42.487
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Résultat global	29.350	42.487
Dont : - part du groupe	29.350	42.487
- part des intérêts minoritaires	-	-

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros

31 décembre 2011

31 décembre 2010

FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE

Résultat net consolidé	29.350	42.487
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	839	900
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	3.109	(8.052)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(1.142)	(4.929)
Plus ou moins value de cession	(1.349)	1.686
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	30.807	32.092
Charge d'impôt	96	265
Coût de l'endettement financier net	22.638	24.757
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	53.541	57.114
Impôts versés	(489)	(1.647)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3.564	4.670
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	56.616	60.137

FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(15.266)	(37.402)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	38.895	51.878
Variation des prêts et créances financières consentis	1.162	2.827
Incidence des variations de périmètre	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	24.791	17.303

FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(15.744)	(14.657)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	-	-
(Acquisition) / cession des actions propres	98	(68)
Emissions d'emprunts	51.204	84.600
Remboursements d'emprunts	(87.086)	(133.862)
Intérêts financiers nets versés	(22.705)	(25.122)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(74.233)	(89.109)

VARIATION DE TRESORERIE	7.174	(11.669)
Trésorerie d'ouverture	9.189	20.858
Trésorerie de clôture	16.363	9.189
Variation de trésorerie	7.174	(11.669)

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 31.12.2009	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	-	75
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
Affectation résultat	-	-	79	42.408	(42.487)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(23.933)	-	(23.933)	-	(23.933)
Augmentation de capital	720	7.469	-	-	-	8.189	-	8.189
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	29.350	29.350	-	29.350
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	77	-	77	-	77
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	97	-	97	-	97
Situation au 31.12.2011	28.681	41.947	2.796	284.437	29.350	387.211	-	387.211

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	249 264 144	249 264 144	27 165 180	27 961 420	28 681 360
Nombre d'actions émises	5 193 003	5 193 003	5 433 036	5 592 284	5 736 272
Valeur nominale des actions	48	48	5	5	5
OPERATIONS et RESULTATS de l'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	6 047 457	6 537 292	7 409 723	7 747 826	6 344 139
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	31 891 065	32 246 005	384 981	31 356 625	14 948 918
Impôts sur les bénéfices	314 906	-90 000	-18 000	-48 000	-18 000
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées.....	31 576 159	28 180 742	-10 666 955	36 739 798	11 557 457
Résultat distribué	31 033 971	25 448 857	21 348 934	22 781 030	23 879 159
RESULTATS PAR ACTIONS					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions (1)	6.19	6.23	0.07	5.62	2.61
Résultat après impôts, amortissement et provisions (1)	6.08	5.43	-1.96	6.57	2.01
Distribution attribuée à chaque action (net) (3)	6.00	5.00	4.00	4.20	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).....	720 000	3 695 685	720 000	720 000	1 482 400
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales) (2).....	392 751	238 323	217 400	221 280	298 239

(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 2011 : 2.1 € d'acompte sur dividendes versés et 2.1 € de solde proposé

Résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2012

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 19 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 2011.

Ces comptes font apparaître un bénéfice de 11 557 457 euros.

Deuxième résolution - Affectation du résultat 2011

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice, augmenté du Report à nouveau de 13 879 824 euros, de la façon suivante :

- affectation de 71 994 euros à la réserve légale, qui sera dotée à plein,
- distribution d'un solde de dividende de 2,10 euros par actions, soit un montant total de 11 849 506 euros sous réserve des ajustements, qui s'ajoute à l'acompte sur dividende payé en septembre 2011 à hauteur de 2,10 euros par action pour former un dividende total de 4,20 euros par action,
- affectation du solde de 1 682 793 euros au report à nouveau.

Le dividende total que nous vous proposons de verser aux actionnaires représente 72 % du cash flow courant consolidé de l'exercice 2011. Le montant du dividende est supérieur aux obligations de distribution minimum des SIIC.

Nous vous rappelons que le montant total des distributions représentait 4,20 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et 4 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 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 du dividende ou 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 2011. Le résultat net part du groupe représente 29.350 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.

Au cours de l'exercice 2011, deux conventions nouvelles relevant de l'article L. 225-38 précité ont été conclues après

avoir été autorisées par le Conseil d'Administration :

- a) une convention avec Monsieur Renaud Haberkorn, nommé directeur général de la Société à effet du 1er septembre 2012, a notamment prévu une indemnité spécifique au cas où, pour des raisons propres à la Société, ses dirigeants et/ou actionnaires, Monsieur Haberkorn ne se verrait pas confier les fonctions de directeur général dans les conditions prévues. Cette indemnité, d'un montant de 1 200 000 euros, a pour but de dédommager Monsieur Haberkorn pour le préjudice qu'il subirait, notamment en raison du fait qu'il aura renoncé au développement de sa carrière actuelle dans la perspective d'assumer les fonctions promises. Cette convention prévoit également une indemnité en cas de révocation qui fait l'objet de la sixième résolution.
(Conseils d'Administration du 27 juillet 2011 et du 23 septembre 2011)
- b) un avenant n°5 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management entre la Société et Tour Eiffel Asset Management en date du 30 novembre 2006 a fixé à 150 000 euros la part d'honoraires d'administration des sociétés laissés à la charge de la Société pour 2011.
(Conseil d'Administration du 8 décembre 2011)

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées reprend en détail ces conventions, de même que les conventions conclues antérieurement et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2011.

Sixième résolution - Approbation de l'indemnité de révocation de Monsieur Renaud Haberkorn

Conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2, du Code de commerce nous soumettons à votre approbation l'indemnité de révocation attribuée à Monsieur Renaud Haberkorn dont le montant s'élèverait à 1.200.000 euros, soit deux ans de rémunération fixe, en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé.

Le versement de cette indemnité est subordonné, pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn, à la réalisation des critères de performance suivants, conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2, du Code de commerce :

- une Capacité d'Autofinancement avant Coût de l'Endettement Financier et Impôts retraitée des éléments non récurrents de 52 M€ pour l'année 2012 (en cas de départ contraint en 2012 ou 2013),
- une Capacité d'Autofinancement avant Coût de l'Endettement Financier et Impôts retraitée des éléments non récurrents de 54 M€ pour l'année 2013 (en cas de départ contraint en 2014).

Septième résolution - Jetons de présence

Nous vous proposons d'attribuer des jetons de présence à votre Conseil d'Administration, actuellement composé de huit administrateurs, pour un montant global de 130.000 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 - Renouvellement d'Administrateurs

Nous vous proposons de renouveler les mandats de deux administrateurs, qui viennent à expiration à la prochaine Assemblée Générale, pour la durée statutaire de trois ans.

Il s'agit de Monsieur Renaud Haberkorn, qui a été nommé Directeur Général de la Société à effet du 1er septembre 2012, et de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne.

Ces propositions de renouvellement ont reçu un avis favorable du Comité de Nomination et des Rémunérations.

Dixième résolution - Nomination d'un nouvel Administrateur

Nous vous proposons de désigner en qualité de nouvel administrateur, pour la durée statutaire de trois ans, Monsieur Frédéric Maman, qui est actuellement Directeur des investissements et de l'asset management de Tour Eiffel Asset Management.

Cette candidature vous est soumise après avis favorable du Comité de Nomination et des Rémunérations.

Frédéric Maman (diplômé de l'ISC Paris) débute sa carrière à la Barclays Bank puis occupe un poste stratégique auprès du directeur financier du Consortium de Réalisation des actifs immobiliers du Crédit Lyonnais.

Il entre en 1999 chez Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management en septembre 2010) où il met à profit une solide formation financière pour accompagner les investissements sur le marché français d'acteurs anglo-saxons majeurs tels que AIG FPF, Merrill Lynch, Soros RE.

Il contribue par ailleurs aux importants tournants stratégiques du groupe en restructurant les équipes opérationnelles pour les besoins de la foncière Société de la Tour Eiffel et en animant l'ensemble des activités d'asset management et de commercialisation du groupe. Sa longue expérience dans le monde de l'immobilier commercial (plus de 15 ans) lui permet d'entretenir des liens solides avec les principaux acteurs de la place (investisseurs, banquiers, promoteurs, agents,...), et notamment au sein de la place financière en initiant la mise en place des crédits pour le Groupe.

Devenu directeur de Tour Eiffel Asset Management en 2007, il est actuellement en charge avec son équipe, composée d'une vingtaine de collaborateurs, de la mise en place des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel concernant son patrimoine immobilier (acquisition, valorisation, cession).

Onzième à quatorzième résolutions – Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants

Les mandats des deux co-commissaires aux comptes titulaires, PricewaterhouseCoopers Audit et la société Expertise et Audit SA et des deux co-commissaires aux comptes suppléants, la société Corevise et Monsieur Christian Perrier, viennent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée Générale.

Nous vous proposons de les renouveler pour une durée de six exercices, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes 2017.

Quinzième 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 finalités suivantes :

- 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 à des mandataires sociaux et des salariés dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions ou d'attribution gratuites d'actions
- remise d'actions dans le cadre d'opérations de croissance externe, fusion, scission ou apport,
- amélioration de la gestion patrimoniale et financière.

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 85 euros hors frais par action.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique.

Nous vous précisons qu'au 31 décembre 2011 le nombre d'actions auto-détenues représentait 1,6 % du capital de la Société.

Résolutions à caractère extraordinaire

II Présentation des résolutions à caractère extraordinaire

Seizième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital

Dans cette seizième résolution, il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Conseil d'Administration à consentir des options de souscription ou d'achat d'actions en faveur de tout ou partie des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et de ses filiales, dans le but d'aligner les intérêts des collaborateurs de la Société avec ceux de l'ensemble des actionnaires et de permettre la mise en place d'un outil d'incitation et de fidélisation des dirigeants et des salariés qui tient compte des performances et du développement de la Société.

La modification de la gouvernance de la Société, programmée pour septembre 2012, s'accompagnera de la mise en place d'une nouvelle équipe dirigeante. L'allocation à cette équipe d'options par le Conseil d'Administration, sur recommandation de son comité spécialisé et sous conditions de performance, devrait conduire à renforcer la motivation de l'équipe dirigeante dans l'intérêt conjoint des dirigeants et collaborateurs et des actionnaires. Il est précisé qu'il n'existe plus d'autorisation d'attribution d'options aux salariés et aux mandataires sociaux en vigueur.

Le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions nouvelles qui pourraient être attribuées par le Conseil d'Administration, pendant une durée de 38 mois, serait limité à 2 % du capital social à la date de l'assemblée.

Le prix d'exercice des options serait déterminé conformément aux dispositions légales, mais sans qu'aucune décote ne soit appliquée par rapport à la moyenne des cours de bourse précédant l'attribution (la loi autorise une décote maximale de 20 %).

S'agissant des mandataires sociaux et dirigeants, les options ne seraient exerçables qu'après une période minimale de 2 ans et intégralement soumises aux deux conditions de performances non cumulatives suivantes :

- deux tiers des options pourraient être levées 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 options pourraient être levées 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 la levée d'au moins 5 % à la moyenne des trois derniers exercices.

Dès lors que les bénéficiaires seraient des dirigeants de la Société, ils seraient tenus de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La présente délégation de compétence emporterait au profit des bénéficiaires des options renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions émises lors des levées d'options.

Dix-septième résolution - Modification de l'article 23 des statuts en ce qui concerne la représentation des actionnaires aux Assemblées Générales

L'ordonnance du 9 décembre 2010 a conféré aux actionnaires des sociétés cotées la faculté de se faire représenter aux Assemblées par toute personne de leur choix. Il s'agit de mettre les statuts en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'article L225-106 du Code de commerce.

Dix-huitième résolution - Modification de l'article 24 des statuts en ce qui concerne les droits des actionnaires exercés en Assemblée Générale

La résolution que nous vous soumettons a pour objet d'adapter les dispositions statutaires aux nouvelles dispositions issues des décrets du 23 juin 2010 et du 23 décembre 2010 relatives au contenu de l'avis de réunion, à la publication d'informations sur un site internet et à la faculté pour les actionnaires de demander l'inscription, dans certaines conditions, de points à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

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 2011, lesquels font apparaître un bénéfice de 11.557.457 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	11.557.457 euros
• augmenté du Report à nouveau	13.879.824 euros
• diminué de la dotation à la Réserve légale, à concurrence de	(71.994) euros
laisse un bénéfice distribuable de	25.365.287 euros
sur lequel a déjà été prélevé un acompte sur dividende de 2,10 euros par action décidé par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2011, soit pour la partie payée en numéraire	(11.832.988) euros
de sorte qu'il reste un solde de bénéfice distribuable de	13.532.299 euros
• distribution du solde du dividende soit 2,10 euros par action,	11.849.506 euros*
• affectation du solde de au report à nouveau	1.682.793 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 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
Nombre d'actions	5.193.003 ⁽¹⁾	5.433.036	5.592.284 ⁽¹⁾
Dividende net par action	5 euros ⁽²⁾	0 ⁽³⁾	4,2 euros ⁽²⁾

⁽¹⁾ pour les actions détenues par la société, le bénéfice correspondant au dividende non versé auxdites actions a été affecté au compte Report à nouveau.

⁽²⁾ 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.

⁽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 2012 provenant des bénéfices exonérés sont obligatoirement imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans réduction de l'abattement de 40% visé à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts et sans bénéfice de l'abattement fixe annuel visé à l'article 158, 3-5° du Code général des impôts, et sans possibilité d'option pour leur assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire visé à l'article 117 quater du Code général des impôts (conformément aux dispositions du b bis nouveau du 3° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts).

Le montant du solde du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 1,46 euros par action.

- Les revenus distribués et payés en 2012 ne provenant pas des bénéfices exonérés sont :
 - soit imposés à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après réduction, d'une part, d'un abattement de 40% (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction), d'autre part, d'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) ;
 - soit assujettis, sur option, à un prélèvement forfaitaire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 13,5 %), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2012 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.

Le montant du solde du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est de 0,64 euros par action.

Il est par ailleurs précisé que les actions de la Société ne sont plus éligibles au PEA (Plan d'Épargne en Actions), la loi de finances pour 2012 ayant supprimé la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les actions de la Société qui figuraient au 21 octobre 2011 dans un PEA peuvent toutefois y demeurer et continuer à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu applicable aux produits de ces actions logées dans ledit PEA.

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 2,10 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 31 mai 2012 jusqu'au 15 juin 2012 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 25 juin 2012.

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 2012.

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 2011 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 nouvelles qui y sont mentionnées.

SIXIEME RESOLUTION

(Approbation de l'indemnité de révocation de Monsieur Renaud Haberkorn)

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 et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, prend acte que l'indemnité de révocation attribuée à Monsieur Renaud Haberkorn, nommé directeur général à effet du 1er septembre 2012, s'élèverait à 1.200.000 euros, soit deux ans de rémunération fixe, en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé.

Le versement de cette indemnité est subordonné, pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn, à la réalisation des critères de performance suivants, conformément à l'article L 225-42-1, alinéa 2, du Code de commerce :

- une Capacité d'Autofinancement avant Coût de l'Endettement Financier et Impôts retraitée des éléments non récurrents de 52 M€ pour l'année 2012 (en cas de départ contraint en 2012 ou 2013),
- une Capacité d'Autofinancement avant Coût de l'Endettement Financier et Impôts retraitée des éléments non récurrents de 54 M€ pour l'année 2013 (en cas de départ contraint en 2014).

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 130.000 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

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Renaud Haberkorn)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Renaud Haberkorn pour la durée statutaire de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne pour la durée statutaire de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014.

DIXIEME RESOLUTION

(Nomination de Monsieur Frédéric Maman en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, nomme en qualité de nouvel Administrateur Monsieur Frédéric Maman pour la durée statutaire de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014.

ONZIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société PricewaterhouseCoopers Audit dont le mandat est venu à expiration, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

La société PricewaterhouseCoopers Audit a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat.

DOUZIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat de la société Expertise et Audit SA en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société Expertise et Audit SA dont le mandat est venu à expiration, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

La société Expertise et Audit SA Audit a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat.

TREIZIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat de la société Corevise en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de la société Corevise dont le mandat est venu à expiration, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

La société Corevise a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat de Monsieur Christian Perrier en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de

Monsieur Christian Perrier dont le mandat est venu à expiration, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice 2017.

Monsieur Christian Perrier a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat.

QUINZIEME 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, conserver ou transférer des actions de la Société, en vue :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- 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,
- de conserver et remettre ultérieurement des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% du capital,
- d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière.

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 85 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.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 janvier 2012, soit 5 736 272 actions, le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions (sans tenir compte des actions déjà détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 1^{er} février 2012) ne pourra excéder 48.758.312 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

SEIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de

souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % 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 du Code de commerce, notamment de ses articles L. 225-177 et suivants :

- 1- autorise le Conseil d'Administration, à l'effet de consentir, en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi,
- 2- fixe à trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3- décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :
 - d'une part, les salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories du personnel,
 - d'autre part, les mandataires sociaux définis par la loi ou certains d'entre eux,tant de la Société elle-même que des sociétés françaises ou étrangères ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés, directement ou indirectement, dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce,
- 4- décide que le nombre total des options consenties en vertu de cette autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à deux (2) % du capital social à la date de la présente assemblée,
- 5- décide, en cas d'octroi d'options de souscription, que le prix de souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'Administration et ne pourra être inférieur à la moyenne des derniers cours cotés de l'action ancienne lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties,
- 6- décide, en cas d'octroi d'options d'achat, que le prix d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'Administration et ne

pourra être ni inférieur à la moyenne des derniers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options d'achat seront consenties, ni inférieur à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la société au titres des articles L. 225-208 ou L. 225-209 du Code de commerce ;

Toutefois, aucune option de souscription ou d'achat ne pourra être consentie (i) moins de 20 séances de bourse après qu'aura été détaché des actions un coupon donnant droit à un dividende ou à un droit préférentiel de souscription à une augmentation de capital, (ii) dans le délai de 10 séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés ou, à défaut, les comptes annuels sont rendus publics, (iii) dans le délai compris entre, d'une part, la date à laquelle les organes sociaux ont eu connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société et, d'autre part, la date postérieure de 10 séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

7- prend acte qu'en application de l'article L. 225-178 du Code de commerce, la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options,

8- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, à l'effet notamment de :

- fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires des options telles que prévues ci-dessus ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions pourront être ajustés, notamment, dans les différentes hypothèses prévues aux articles R. 225-137 à R. 225-142 du Code de Commerce ; fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de huit ans à compter de leur date d'attribution,
- fixer la quantité des actions issues d'options que les dirigeants seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la date de cessation de leurs fonctions,

- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ; accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire; sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

9- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à hauteur de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure relative à la possibilité pour le Conseil d'Administration de consentir des options de souscription.

10- décide que le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente autorisation.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Modification de l'article 23 des statuts en ce qui concerne la représentation des actionnaires aux Assemblées Générales)

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, décide de modifier le 3^{ème} alinéa de l'article 23 comme suit :

Ancienne rédaction

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

Nouvelle rédaction
Tout actionnaire ayant le droit d'assister aux Assemblées Générales peut s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité et par toute autre personne physique ou morale de son choix.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

(Modification de l'article 24 des statuts en ce qui concerne l'avis de réunion de l'Assemblée Générale)

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, décide de modifier les 3^{ème} et 4^{ème} alinéas de l'article 24 comme suit :

Ancienne rédaction
<p>Cet avis doit contenir les indications suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1°) la dénomination sociale suivie, le cas échéant, de son sigle, 2°) la forme de la société, 3°) le montant du capital social, 4°) l'adresse du siège social, 5°) l'ordre du jour de l'Assemblée, 6°) le texte des projets de résolutions qui seront présentés à l'Assemblée par le Conseil d'Administration, 7°) sauf dans les cas où la société adresse à tous ses actionnaires un formulaire de vote par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquels peuvent être obtenus ces formulaires, 8°) le cas échéant, l'existence et l'adresse du site mentionné à l'article R. 225-61, ainsi que l'adresse électronique où peuvent être envoyées les questions écrites. <p>L'avis doit également informer les actionnaires qui détiennent le capital minimum requis et peuvent en justifier à l'aide d'une attestation d'inscription en compte, qu'ils peuvent demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour qui sont envoyés à compter de la publication de l'avis de réunion et jusqu'à 25 jours avant l'Assemblée Générale. Toutefois ces demandes sont envoyées dans un délai de 20 jours à compter de la publication de l'avis de réunion quand celui-ci est publié plus de 45 jours avant l'Assemblée Générale. Le délai est de 5 jours à compter de la publication de l'avis de réunion, lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article 233-32 du Code de commerce. L'avis mentionne le délai imparti pour l'envoi des demandes.</p>

Nouvelle rédaction
<p>Cet avis doit notamment contenir les indications suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1°) la dénomination sociale suivie, le cas échéant, de son sigle, 2°) la forme de la société, 3°) le montant du capital social, 4°) l'adresse du siège social, 5°) l'ordre du jour de l'Assemblée, 6°) le texte des projets de résolutions qui seront présentés à l'Assemblée par le Conseil d'Administration, 7°) sauf dans les cas où la société adresse à tous ses actionnaires un formulaire de vote par procuration ou par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquels peuvent être obtenus ces formulaires, 8°) l'adresse du site internet prévu à l'article R. 210-20 où peuvent être exercés les droits de communication des actionnaires et où sont publiées un certain nombre d'informations avant l'Assemblée, et le cas échéant, l'existence et l'adresse du site mentionné à l'article R. 225-61. <p>L'avis doit également informer les actionnaires qui détiennent le capital minimum requis et peuvent en justifier à l'aide d'une attestation d'inscription en compte, qu'ils peuvent demander l'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour. Les demandes d'inscription sont envoyées à compter de la publication de l'avis de réunion et jusqu'à 25 jours avant l'Assemblée Générale. Toutefois ces demandes sont envoyées dans un délai de 20 jours à compter de la publication de l'avis de réunion quand celui-ci est publié plus de 45 jours avant l'Assemblée Générale. Le délai est de 5 jours à compter de la publication de l'avis de réunion, lorsque l'Assemblée est convoquée en application des dispositions de l'article 233-32 du Code de commerce. L'avis mentionne le délai imparti pour l'envoi des demandes.</p>

DIX-NEUVIEME 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.

**Nomination de Monsieur Frédéric MAMAN en qualité d'administrateur
proposée à l'assemblée générale ordinaire du 24 mai 2012
(dixième résolution)**

<p>Monsieur Frédéric MAMAN</p> <p>Adresse : 4 rue Marietta Martin 75016 Paris</p> <p>Durée du mandat proposé : trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014</p>	<p>Frédéric Maman (diplômé de l'ISC Paris) débute sa carrière à la Barclays Bank puis occupe un poste stratégique auprès du directeur financier du Consortium de Réalisation des actifs immobiliers du Crédit Lyonnais.</p> <p>Il entre en 1999 chez Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management en septembre 2010) où il met à profit une solide formation financière pour accompagner les investissements sur le marché français d'acteurs anglo-saxons majeurs tels que AIG FPF, Merrill Lynch, Soros RE.</p> <p>Il contribue par ailleurs aux importants tournants stratégiques du groupe en restructurant les équipes opérationnelles pour les besoins de la foncière Société de la Tour Eiffel et en animant l'ensemble des activités d'asset management et de commercialisation du groupe. Sa longue expérience dans le monde de l'immobilier commercial (plus de 15 ans) lui permet d'entretenir des liens solides avec les principaux acteurs de la place (investisseurs, banquiers, promoteurs, agents,...), et notamment au sein de la place financière en initiant la mise en place des crédits pour le Groupe.</p> <p>Devenu directeur de Tour Eiffel Asset Management en 2007, il est actuellement en charge avec son équipe, composée d'une vingtaine de collaborateurs, de la mise en place des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel concernant son patrimoine immobilier (acquisition, valorisation, cession).</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 2011

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 28 681 360 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.

Convention de nomination du Directeur Général (Approbation de la nomination et de ses conditions par le Conseil du 27 juillet 2011, approbation de l'indemnité de révocation ainsi que de ses critères de performance par le Conseil du 23 septembre 2011).

Le 17 octobre 2011, votre société a conclu une convention précisant les modalités d'exercice du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de directeur général de la société à effet du 1^{er} septembre 2012 et prévoyant :

- une indemnité de révocation de 1 200 000 euros en cas de départ contraint non lié à une faute de l'intéressé et subordonnée pour les deux premières années du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn aux critères de performance suivants :
 - o En cas de départ contraint en 2012 ou 2013 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 52 millions d'euros pour l'année 2012,
 - o En cas de départ contraint en 2014 : une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts retraits des éléments non récurrents de 54 millions d'euros pour l'année 2013.

- une indemnité spécifique en cas de non respect par la société de son engagement de nommer Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Directeur Général fixée à 1 200 000 euros.

Administrateur intéressé : Monsieur Renaud Haberkorn

Avenant n°5 au contrat d'adhésion des filiales au contrat cadre d'asset management conclu avec TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (Conseil du 8 décembre 2011)

Le 13 décembre 2011, 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 2011 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 2011 s'élève à 4 735 089 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 3 413 644 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 1 299 906 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 2011 s'élèvent à :

SCI DES BERGES DE L'OURCQ	7 618 220 €	SCI CAEN COLOMBELLES	21 284 134 €
SCI COMETE	23 507 207 €	SCI ETUPES DE L'ALLAN	8 975 944 €
SCI CHAMPIGNY CARNOT	17 131 165 €	SCI MARCEAU BEZONS	4 245 804 €
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	12 354 648 €	SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	6 715 707 €
		SCI RUEIL NATIONAL	21 925 170 €

▪ **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 2011 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 2011 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 Eiffel Holding Limited (anciennement 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 Eiffel Holding Limited en 2011 au titre de ce contrat.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2012

Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA

3, rue Scheffer
75016 Paris

Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Yves Nicolas

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



© Tristan DESCHAMPS



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 28.681.360 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS