



**SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL**

Société anonyme au capital de 31.136.090 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

I - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	2
1.1 - ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1 ^{er} SEMESTRE 2013	2
1.2 - RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS	5
1.3 – GOUVERNANCE	19
1.4 - PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES	20
1.5 - STE ET SES ACTIONNAIRES	22
1.6 - GLOSSAIRE	25
II - COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES	29
III - ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	66
IV - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	69

I - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1.1 - ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2013

Le premier semestre 2013 a été marqué par la mise en place du second volet du plan stratégique initié en 2012.

Pour mémoire, celui-ci inclut trois volets :

- a) 2012 : réduction du risque, réalisée en particulier à travers (i) la mise en place du refinancement de la dette financière, effectif à fin 2012, (ii) la réduction du ratio *loan-to-value* (« LTV », dette financière nette rapportée à la valorisation du parc d'actifs) de 60 à 56% via la cession de 70 millions d'euros d'actifs non parisiens (ci-après « non core ») au cours de l'exercice 2012 et (iii) la mise en place d'une nouvelle gouvernance et l'arrivée de Renaud Haberkorn comme Directeur Général le 1^{er} septembre 2012 ;
- b) 2013 / 2014 : restructuration ;
- c) Après 2014 : arbitrage et croissance.

Dans ce contexte, l'exercice 2013 est focalisé sur les cinq objectifs suivants :

- a) Sécurisation des loyers ;
- b) Cession d'actifs non stratégiques ;
- c) Réduction de l'endettement, avec un ratio LTV inférieur à 50% ;
- d) Constitution d'un vivier de cibles d'acquisition et de développement ;
- e) Réduction des coûts opérationnels.

a) Sécurisation des loyers

Le premier semestre a vu la signature de baux significatifs avec des preneurs de première qualité. Le tableau ci-après présente le détail de ces signatures qui confortent la pérennité des locataires sur les actifs immobiliers détenus et gérés par le Groupe.

Locataire	Actif	Durée ferme	Surfaces m ²	Loyer M€
Nouveau bail Poste Immo	Montrouge	6 ans	5.300	1,8
Extension bail Atos	Aubervilliers	7 ans	21.100	2,0
Extension baux La Poste	Les Souhemes et Vannes	6 ans	18.100	0,8
Nouveau bail PTC	Parc Eiffel Aix	6 ans	1.700	0,2
Extension bail Veritas	Parc Eiffel Aix	4 ans	2.200	0,3
Extension bail Euromédia	Saint-Cloud	1,5 ans	4.100	1,0
Extension bail ARS	Parc Eiffel Montpellier	6 ans	6.500	1,2
Autres baux / extensions		N/A	19.400	1,9
		Total	78.400	9,2

Compte tenu de ces performances opérationnelles très satisfaisantes au cours du 1^{er} semestre 2013, le taux de vacance EPRA est en légère amélioration au 30 juin 2013 à 8,25% contre 8,38 % au 31 décembre 2012.

Le Groupe a par ailleurs enregistré une amélioration de 5,2% de ses loyers à périmètre constant, ce qui traduit sa capacité à optimiser le rendement de ses actifs.

b) Cession d'actifs non stratégiques

Dans le cadre de la gestion active du patrimoine, et en droite ligne avec la stratégie de recentrage du patrimoine sur des immeubles de bureaux récents et à loyers modérés en région parisienne, la Société de la Tour Eiffel a réalisé au cours du 1^{er} semestre 2013 plus de 86 M€ d'arbitrages, détaillés ci-dessous :

- le 11 janvier, le Parc de l'Espace au Bourget ;
- les 18 et 31 janvier, deux immeubles du portefeuille La Poste, situés respectivement à Vitrolles et Orléans) ;
- le 21 mars, l'immeuble d'Amiens ;
- le 28 mars, l'immeuble de Ludres ;
- le 13 mai, le bâtiment accueil du campus NXP à Caen Colombelle ;
- le 15 mai, le Parc du Millénaire à Montpellier (hors bâtiment 8 et 29) ;

- le 17 mai, les bâtiments CEFNGHI du Parc Cadéra Sud ;
- le 30 mai, l'immeuble du portefeuille La Poste situé à Caen Mondeville ;
- le 25 juin, le bâtiment 8 du Parc du Millénaire à Montpellier.

c) Réduction de l'endettement, avec un ratio LTV inférieur à 50%

Le Groupe est attaché à poursuivre la réduction de ses ratios d'endettement et en particulier son ratio de LTV afin de se rapprocher des meilleurs pratiques du secteur.

Ce ratio s'élevait à 56% au 31 décembre 2012 contre 60% un an auparavant et a continué à s'améliorer au cours des six derniers mois pour atteindre 52% au 30 juin 2013. Cette évolution est la conséquence directe de la politique d'arbitrages sélectifs menée par le Groupe depuis 2012.

Par ailleurs, en prenant en compte la réalisation des promesses valides au 30 juin 2013, soit 58 M€, il s'élève à 49% sur une base pro-forma.

d) Constitution d'un vivier de cibles d'acquisition et de développement

Au cours du 1^{er} semestre 2013, le Groupe a étudié plusieurs opportunités d'investissement portant sur des immeubles de bureaux récents et à loyers modérés en région parisienne.

Par ailleurs, l'immeuble Eiffel O² construit à Montrouge dans le cadre d'une VEFA en blanc en mars 2011 (près de 5.100 m² de surface labellisée BBC et BREEAM Very Good et 114 parkings) a été livré le 2 mai 2013. Il a été pré-commercialisé à un locataire unique (Poste Immo, bail 6 ans) juste avant sa livraison, ce qui confirme son attractivité et la qualité du travail de développement et d'Asset Management effectué par le Groupe.

Enfin, le redéveloppement des réserves foncières disponibles à Massy a continué à faire l'objet d'études et de prospection commerciale au cours du 1^{er} semestre 2013, avec en particulier le dépôt d'un permis de construire en juin 2013 ; néanmoins, la phase construction ne sera lancée qu'après pré-commercialisation.

e) Réduction des coûts opérationnels

Au cours du premier semestre, une analyse exhaustive des coûts opérationnels a été conduite, pour accompagner les phases 1 et 2 du plan stratégique qui résultent en une contraction temporaire du portefeuille d'actifs et, *ipso facto*, des loyers encaissés.

Un certain nombre de pistes de réduction significative a été identifié. La mise en œuvre de ces pistes est bien engagée avec un plein impact attendu à la mi-2014, en raison de délais de rupture de contrats ou accords en place.

1.2 – RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

1.21. Normes comptables – Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2013, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2012.

Le périmètre de consolidation comprend 18 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Aucune variation de périmètre n'est intervenue au cours du semestre.

1.22. Bilan et Résultat Consolidés

a) Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé (constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles), a enregistré une diminution entre les premiers semestres 2012 et 2013, passant de 41,4 M€ à 39,2 M€, dont les seuls loyers représentent respectivement 35 M€ et 32,8 M€.

Cette diminution nette de 2,2 M€ des loyers provient essentiellement de l'impact des cessions intervenues au second semestre 2012 et au 1^{er} semestre 2013 (-4,3 M€), partiellement compensées par la livraison de l'immeuble de Montrouge (+0,5 M€) l'indexation positive (+ 1,1 M€), et des relocations nettes positives (+0,5 M€).

Les autres produits locatifs, à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, sont en légère augmentation entre les premiers semestres 2012 et 2013 (6,4 M€ au 30 juin 2013 contre 6,3 M€ au 30 juin 2012).

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 15,1 M€ à fin juin 2013 contre 14,8 M€ à fin juin 2012, ont augmenté sur la période (+ 2%). Elles sont constituées :

- des charges sur immeubles (11,9 M€ contre 12,5 M€ à fin juin 2012) ;
- des frais de fonctionnement (3,2 M€ contre 2,3 M€ à fin juin 2012).

Le solde net des ajustements de valeurs (-24,5 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine immobilier au cours du premier semestre 2013, après prise en compte des dépenses de capex réalisées pendant le semestre (5,1 M€).

Après prise en compte du résultat des cessions d'actifs (+0,9 M€) et des autres produits et charges d'exploitation, le résultat opérationnel ressort à 0,5 M€ au 30 juin 2013 contre 27,2 M€ au 30 juin 2012.

L'évolution du résultat financier au cours de la période, de - 10,9 M€ à - 1,1 M€, s'explique essentiellement par :

- l'augmentation sensible des autres produits et charges financiers (+9,6 M€ à fin juin 2013 contre -0,3 M€ à fin juin 2012), issue principalement de la revalorisation des instruments de couverture dans un contexte de hausse des taux d'intérêt ;
- la légère augmentation du coût de l'endettement financier brut de 1,1 % (de 10,6 M€ à 10,8 M€), impactée principalement par une hausse du taux moyen du financement (3,8 % au 1^{er} semestre 2013 contre 3,2 % au 1^{er} semestre 2012) partiellement compensée par la baisse des encours de financement liée aux arbitrages et aux remboursements anticipés du semestre.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à -0,7 M€ au 30 juin 2013 contre 16,3 M€ au 30 juin 2012.

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€	30/06/2013			30/06/2012		
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat
Loyers bruts	32,8		32,8	35,0		35,0
Charges sur immeubles	-5,1	-0,4	-5,5	-5,5	-0,6	-6,1
Frais de fonctionnement	-2,2	-1,0	-3,2	-2,3		-2,3
Résultat opérationnel courant	25,4	-1,3	24,1	27,2	-0,6	26,6
% loyers	77,6%		73,5%	77,8%		76,0%
Résultats de Cessions		0,9	0,9		2,5	2,5
Variation de juste valeur des immeubles		-24,5	-24,5		-1,7	-1,7
Autres produits et charges d'exploitation	0,1	-0,1	0,0		-0,2	-0,2
Résultat opérationnel	25,5	-25,0	0,5	27,2	0,1	27,2
% loyers	77,9%		1,6%	77,8%		77,8%
Coût de l'endettement net	-10,8		-10,8	-10,6		-10,6
Autres produits et charges financiers		9,6	9,6		-0,3	-0,3
Résultat financier net	-10,0	9,6	-1,1	-10,6	-0,3	-10,9
Résultat net avant impôts						
Impôts	-0,1		-0,1	0,0		0,0
Résultat net	14,7	-15,4	-0,7	16,6	-0,2	16,3
% loyers	44,7%		-2,1%	47,5%		46,6%
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat net (Part du Groupe)	14,7	-15,4	-0,7	16,6	-0,2	16,3
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	2,4	-2,5	-0,1	2,8	0,0	2,8

(*) Nombre d'actions : 6 227 218 au 30/06/2013 contre 5 919 688 au 30/06/2012

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 25,5 M€ au 1er semestre 2013 et le résultat net récurrent EPRA à 14,7 M€, contre respectivement 27,2 M€ et 16,6 M€ au 1er semestre 2012.

La marge opérationnelle courante est stable à 77,9 % des loyers contre 77,8% au cours du 1^{er} semestre 2012.

b) Bilan consolidé

Au 30 juin 2013, le total du bilan s'élève à 870,1 M€ contre 954,7 M€ au 31 décembre 2012.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

▪ **A l'actif :**

- La diminution nette à hauteur de 106,8 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 915,4 M€ à 808,6 M€) s'explique comme suit :

Juste valeur du patrimoine au 31/12/2012	915,4	
dont immeubles de placement	872,8	
dont actifs destinés à être cédés	42,6	
<hr/>		
Acquisitions et dépenses ultérieures à l'acquisition	5,1	(1)
Cessions	-87,4	(2)
Abandons de projets	0,0	
Effet juste valeur	-24,4	
<hr/>		
Juste valeur du patrimoine au 30/06/2012	808,6	
dont immeubles de placement	750,9	
dont actifs destinés à être cédés	57,6	

(1) - dont 2,5 M€ de constructions sur le projet d'immeuble de bureau à Montrouge

- dont 0,5 M€ de capex dépensés au 1er semestre 2013 sur le parc du moulin à vent à Vénissieux

(2) Parcs Eiffel (SAS Locafimo), entrepôts La Poste (SCI Nowa), actifs à Amiens (STE), Ludres (Arman F02) et Caen (Caen Colombelles)

- La hausse nette du niveau de la trésorerie présente à l'actif du bilan de 19,1 M€.

▪ **Au passif :**

- La diminution des capitaux propres de 7,7 M€ principalement liée à :
 - ✓ La diminution des réserves consolidées de 18,7 M€ (affectation du résultat net consolidé 2012 (perte de 6,1 M€), perte du semestre (-0.7 M€) et dividendes versés (-12,6 M€) ;
 - ✓ Partiellement compensée par l'augmentation de capital du 24 juin 2013 consécutive à la distribution du solde du dividende 2012 en action et l'augmentation des primes liées au capital du fait de la prime d'émission (+5,4 M€) ;

- Le désendettement bancaire net (-73 M€) notamment lié aux arbitrages;
- L'augmentation de 3,8 M€ des autres dettes d'exploitation s'explique principalement par :
 - ✓ l'augmentation des dettes fiscales et sociales (16,9 M€ à fin juin 2013 contre 9,1 M€ à fin décembre 2012) essentiellement due à la TVA à reverser. Cette évolution s'explique principalement par la TVA déductible afférente à la livraison à soi-même de Montrouge qui a été constatée lors de la livraison de l'immeuble pour 4,7 M€ ;
 - ✓ la diminution des dettes fournisseurs et autres dettes (26,1 M€ au 30 juin 2013 contre 28,5 M€ au 31 décembre 2012), notamment du fait de la baisse des coûts restant à engager sur les immeubles en cours de construction (-2,4 M€) et de la baisse des loyers constatés d'avance (-1,1 M€).

c) Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie du Groupe inclut trois catégories de flux :

- Flux de trésorerie liés à l'activité : ils passent de 27 M€ à fin juin 2012 à 28,7 M€ à fin juin 2013. Cette augmentation s'explique essentiellement par :
 - (i) Une baisse des loyers ;
 - (ii) Des charges opérationnelles contenues ;
 - (iii) L'augmentation de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (+7,3 M€).
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre juin 2012 et juin 2013 (+ 41,6 M€), de 40,4 M€ à 82 M€ s'explique principalement par l'augmentation des cessions d'immeubles (+43,9 M€) dans le cadre de la politique de recentrage mise en place par la société ;
- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à - 92,3 M€ au 30 juin 2013 contre -66,2 M€ au 30 juin 2012 du fait principalement des remboursements nets d'emprunt supérieurs en 2013 (24,7 M€ de remboursement supplémentaire) et de l'augmentation des dividendes versés en numéraire aux actionnaires (de 6,1 M€ à 7,2 M€ à fin juin 2013).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 3,1 M€ au 1er janvier 2013 à 21,5M€ au 30 juin, soit une amélioration de 18,3 M€ au titre du premier semestre de l'exercice 2013.

d) Cash flow courant

en M€	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Loyers bruts	32,8	35,0	-6,4%
Charges sur immeubles	-5,1	-5,5	-7,2%
Frais généraux	-2,2	-2,2	1,8%
Intérêts financiers versés	-11,4	-10,6	7,7%
Cash flow courant	14,0	16,7	-16,2%

En € / action

Cash flow courant après dilution (*)	2,3	2,8	-20,3%
Cash flow courant avant dilution (*)	2,4	2,9	-16,2%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors des distributions de l'acompte et du solde de dividende 2012 (création de 307 530 nouvelles actions)

Le cash flow courant s'élève à 14,0 M€ à fin juin 2013 contre 16,7 M€ à fin juin 2012, soit une diminution de 16,2% sous l'effet conjugué de la baisse des loyers bruts (cessions d'actifs) et de la hausse des intérêts financiers versés (hausse du taux moyen de financement), partiellement compensées par la baisse des charges sur immeubles.

1.23 - 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 30 juin 2013, par un des experts indépendants mandatés suivants : BNP Paribas Real Estate Valuation, Savills, Cushman & Wakefield Expertise et Crédit Foncier Expertise.

Au cours du premier semestre, le Groupe a procédé à la rotation des experts pour 8 immeubles soit 18,8 % de son patrimoine en valeur. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 808,6 M€, hors droits de mutation et frais, dont 750,9 M€ d'immeubles de placement et 57,6 M€ d'immeubles destinés à être cédés.

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

Evolution du patrimoine au 30 juin 2013

en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	451,6	458,7	-7,1	-1,5%
Core	451,6	458,7	-7,1	-1,5%
Bureaux Province	235,6	308,6	-72,9	-23,6%
Autres actifs	121,3	148,2	-26,8	-18,1%
Non Core	357,0	456,7	-99,7	-21,8%
Total patrimoine	808,6	915,4	-106,8	-11,7%

en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux	479,2	495,8	-16,6	-3,3%
Entrepôts/ messagerie	67,2	93,2	-26,1	-28,0%
Locaux d'activités	39,8	40,5	-0,7	-1,8%
Parcs Eiffel	222,4	285,9	-63,4	-22,2%
Résidences médicalisées	0,0	0,0	0,0	0,0%
Total patrimoine	808,6	915,4	-106,8	-11,7%

Méthodologie retenue par les experts

Le principe général de valorisation retenu par les experts repose sur l'application de deux méthodes : la méthode par le rendement, recoupée avec la méthode par comparaison. La valeur est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues des deux méthodologies.

Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m².

La méthode par le rendement consiste à capitaliser un revenu net en place ou un loyer de marché à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus à travers des pertes de revenus ou des surloyers pris en compte pour leur valeur actualisée.

Cette méthode s'appuie sur la valeur locative (loyer de marché) des biens, comparée au revenu net perçu. Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché, reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme du bail restante.

Le taux de rendement (rapport entre le revenu net constaté (*) sur l'immeuble et la valeur vénale brute, droits inclus) choisi est apprécié par comparaison avec les taux de rendement ressortant des transactions intervenues sur le marché. Dans le cas où le loyer net est sensiblement supérieur ou inférieur à la valeur locative, la différence de loyer actualisée jusqu'à la prochaine échéance triennale est ajoutée ou retranchée de la valeur locative capitalisée au taux de rendement retenu, actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

() Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants.*

Pour les surfaces vacantes au moment de l'évaluation, la valeur locative est capitalisée à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis le manque à gagner pendant la période de commercialisation estimée est déduit. Les locaux vacants sont valorisés de façon pondérée par les experts sur la base de valeurs locatives de marché, déduction faite des coûts de portage attachés à un délai de commercialisation évalués par les experts, et déduction faite des incentives commerciaux susceptibles d'être octroyés aux locataires potentiels.

Les taux de rendement retenus par les experts sont compris, au titre des expertises au 30 juin 2013, entre 6% et 9,25% ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actif donné et comprennent l'impact des locaux vacants.

Pour les actifs comprenant un foncier (valeur de terrain) résiduel, les experts délivrent une valorisation spécifique. En ce qui concerne les actifs sans foncier résiduel, la valeur globale des expertises tient déjà compte de la valeur du foncier.

Actif net réévalué

- Actif Net Réévalué Triple Net EPRA

L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe au 30 juin 2013, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SNC Tour Eiffel Asset Management.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 59,5 € par action au 30 juin 2013, contre 62,2 € au 31 décembre 2012, soit une diminution de 4,3 %. Hors effet dilution (voir définition du nombre d'actions dilués - cf. glossaire en partie 1.6.), cet ANR ressort à 60,6 € par action au 30 juin 2013 soit une diminution de 2,6 % par rapport au 31 décembre 2012.

- Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 30 juin 2012 :

- majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles, correspondant à la valeur d'entreprise de la SNC Tour Eiffel Asset Management ;
- retraités de la juste valeur des instruments financiers ;
- retraités du montant des actifs et passifs d'impôt différé.

L'Actif Net Réévalué EPRA s'établit à 61,1 € par action au 30 juin 2013 contre 65,4 € par action au 31 décembre 2012, soit une diminution de 6,6 %.

Calcul de l'ANR Triple Net EPRA à partir des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	VAR en %
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	363,0	370,7	-2,1%
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	5,6	5,6	
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	10,1	20,0	
<i>actifs</i> -	0,5	0,2	
<i>passifs</i>	10,6	20,2	
Retraitement Impôts Différés	- 0,3	0,3	
Retraitement frais de cession déduits des actifs destinés à être cédés	-	1,8	
EPRA NAV	378,4	397,8	-4,9%
Retraitement Juste Valeur des instruments financiers	- 10,1	20,0	
Retraitement Impôts Différés	0,3	0,3	
EPRA NNNNAV	368,57	378,10	-2,5%

Nombre d'actions dilués en fin de période 6 194 776 6 079 909 1,9%

Par actions (€) (*)

ANR EPRA par action après dilution	61,1	65,4	-6,6%
ANR EPRA par action avant dilution	62,2	70,1	-4,9%

ANR Triple Net EPRA par action après dilution	59,5	62,2	-4,3%
ANR Triple Net EPRA par action avant dilution	60,6	66,6	-2,5%

(*) Nombre d'actions dilués: 6 194 776 au 30 juin 2013 contre 6 079 909 au 31 décembre 2012

Passage de l'ANR Triple Net EPRA au 31/12/2012 à celui au 30/06/2013

	En M€	Par action en €
ANR Triple Net EPRA au 31/12/2012	378,1	62,2
Impact de la variation du nombre d'actions		-1,2
Résultat net récurrent	15,1	2,4
Distribution 2013	-7,2	-1,2
Plus / moins value de cession	0,9	0,1
Valorisation des actifs immobiliers	-24,5	-3,9
Valorisation des instruments de couverture	9,8	1,6
Autres	-3,6	-0,6
ANR Triple Net EPRA au 30/06/2013	368,6	59,5
Nombre d'actions dilués au 30 juin 2013:	6 194 776	
Nombre d'actions dilués au 31 décembre 2012 :	6 079 909	

1.24 - Financement du Groupe

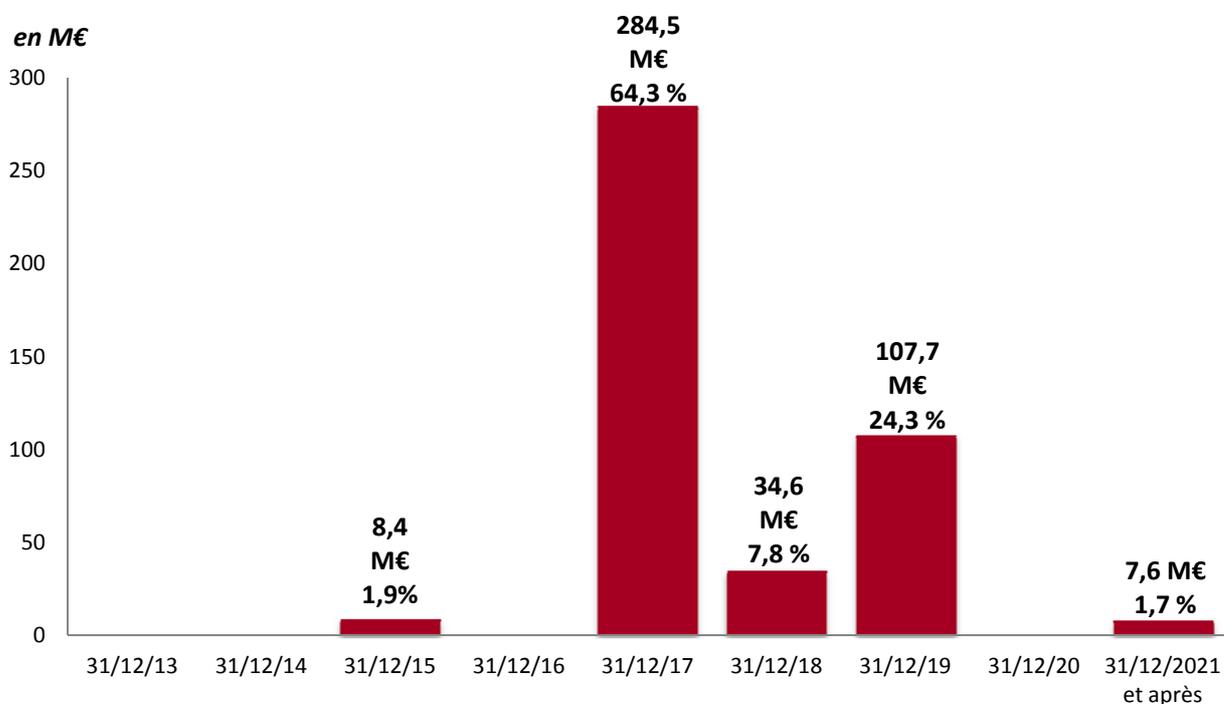
La dette bancaire brute s'élève à 442,8 M€ au 30 juin 2013 contre 514,6 M€ au 31 décembre 2012.

Le montant de la dette bancaire nette, obtenu en déduisant de la dette bancaire brute la trésorerie placée, et les disponibilités issues des différentes filiales du Groupe, s'élève à 421,3 M€ à la fin du premier semestre 2013 contre 511,5 M€ à fin 2012.

En M€	30/06/2013	31/12/2012
Dette bancaire brute	442,8	514,6
Trésorerie placée	- 5,7	- 0,0
Disponibilités	- 15,8	- 3,1
Dette bancaire nette	421,3	511,5

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2013 représente 52,1 % du patrimoine dont la valeur est de 808,6 M€, contre 55,2 % au 30 juin 2012.

Le financement bancaire tiré de la Société de la Tour Eiffel au 30 juin 2013 de 442,8 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-après :



Suite aux refinancements intervenus en 2012, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 4,8 années au 30 juin 2013, à comparer à 5,3 années à fin 2012.

Le coût moyen de financement du Groupe ressort à 3,8 % au premier semestre 2013 à comparer au taux de 3,2 % à fin 2012.

Les ratios d'endettement sont résumés dans le tableau ci-après :

Ratios d'endettement	1S 2013	2012
Fonds propres consolidés (M€)	363,0	370,7
Dette bancaire nette (M€)	421,3	511,5
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	116 %	138 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	52,1 %	55,9 %
Ratios de financement	1S 2013	2012
Coût moyen de la dette	3,8 %	3,2 %
Emprunt à taux fixe ou capé	100 %	99 %
Maturité de la dette	4,8 ans	5,3 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,2	2,7

(*) EBE : Excédent Brut d'Exploitation = Résultat opérationnel courant avant ajustement de valeur, dotation ou reprise nette aux amortissements et provisions et autres produits et charges d'exploitation

Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, pour les montants au 30 juin 2013 et par établissement bancaire prêteur.

Il compare les derniers ratios, LTV et ICR, communiqués aux banques au cours du semestre à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financements visés.

Financement et principaux covenants bancaires au 30/06/2013

	30/06/2013	Covenants bancaires		Derniers ratios communiqués aux banques		Échéance	Immeuble financé
		Dette bancaire consolidée en M€	LTV maximum	ICR minimum	LTV		
Société Générale / BECM	22,1	65%	145%	50,1%	186%	15/04/2018	Portefeuille « La Poste »
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	45,4	65%	110%	46%	159%	28/03/2017	Massy Ampère & Montpellier
Société Générale	8,4	NA	110%	NA	138%	14/01/2015	St Cloud
Pool PBB-CFF-SG-CACIB	239,1	62,5%	120%	61,1%	132%	13/11/2017	Locafimo
SAAR LB	8,7	72%	176%	66%	274%	26/06/2019	Berges de l'Ourcq
	20,2	53%	192%	48%	316%	26/06/2019	Comète-Plessis
	20,0	63%	159%	56%	248%	26/06/2019	Champigny Carnot
	12,2	58%	178%	47%	277%	26/06/2019	Jean Jaurès
	12,7	52%	233%	44%	365%	26/06/2019	Caen Colombelles
	9,9	70%	148%	64%	238%	26/06/2019	Etupes de l'Allan
	4,7	60%	159%	47%	261%	26/06/2019	Grenoble Polytec
	19,3	56%	150%	51%	241%	26/06/2019	Rueil National
Crédit Agricole IdF	7,6	70%	115%	60%	115%	29/06/2022-29/06/2027	Vélizy Energy II
Crédit Foncier	12,5	65%	110%	NA (*)	NA (*)	30/06/2018	Montrouge Arnoux
Total	442,8						

(*) Non Applicable – aucun ratio communiqué au 30 juin 2013 – immeuble livré le 2 mai 2013

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2013 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

1.25 INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

		30/06/2013	30/06/2012	variation	variation %
Résultat net Récurrent EPRA	en M€	14,7	16,6	-1,9	-11,9%
Résultat net Récurrent EPRA / action (*)	en € par action	2,4	2,8	-0,4	-16,3%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues lors des distributions de l'acompte et du solde de dividende 2012 (création de 307 530 nouvelles actions)

La diminution du résultat net récurrent s'explique principalement par la baisse des loyers (32,8 M€ contre 35 M€) liée aux cessions d'actifs et la légère hausse du coût de l'endettement net (10,8 M€ au 1^{er} semestre 2013 contre 10,6 M€ au 1^{er} semestre 2012).

ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

		30/06/2013	2012	variation	variation %
ANR EPRA après dilution	en M€	61,1	65,4	-4,3	-6,6%
ANR EPRA avant dilution	en M€	62,2	70,1	-7,8	-4,9%
ANR EPRA Triple Net après dilution	en € par action	59,5	62,2	-2,7	-4,3%
ANR EPRA Triple Net avant dilution	en € par action	60,6	66,6	-6,0	-2,5%

L'ANR au 30 juin 2013 a été impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-24,5 M€), partiellement compensée par la revalorisation des justes valeurs des instruments dérivés (+9,8 M€).

Taux de rendement EPRA

		30/06/2013	30/06/2012	variation	Variation %
Taux de rendement EPRA Topped-up (*)	en %	7,32%	6,96%	+36 bp	+5,2%
Taux de rendement EPRA (**)	en %	6,94%	6,57%	+37 bp	+5,7%

(*) Loyer au 30 juin annualisé, hors réductions liées aux aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(**) Loyer au 30 juin annualisé, y compris réductions liées aux aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (louée et vacante).

en %	30/06/2013	31/12/2012	Variation	Variation en %
Bureaux Paris IdF	3,60%	4,09%	-0,49%	-12%
Bureaux Régions	19,06%	17,21%	+1,85%	+10,7%
Autres actifs	0,41%	0,39%	+0,02%	+5,1%
Total patrimoine	8,25%	8,38%	-0,13%	-1,5%

1.3 – GOUVERNANCE

Monsieur Richard Nottage a été nommé membre du comité de nominations et des rémunérations le 25 avril 2013.

Les mandats d'administrateur de Messieurs Mark Inch, Robert Waterland et Philippe Prouillac, arrivant à échéance, ont été renouvelés pour trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013. Le mandat de Président du conseil d'administration a également été renouvelé pour la durée de son mandat d'administrateur.

Monsieur Philippe de Trémiolles a rejoint la Société comme directeur financier le 2 avril 2013.

1.4 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

a) Evénements postérieurs à la clôture

- le 12 juillet, signature d'une promesse de vente sur le bâtiment 29 du Parc du Millénaire à Montpellier,
- le 19 juillet, vente de l'immeuble du 12 rue Paul Langevin à Herblay.

b) Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

La société poursuivra au second semestre 2013 la mise en place du second volet du plan stratégique initié en 2012, c'est-à-dire poursuite de la restructuration de la société afin de réduire son endettement et recentrage du portefeuille sur l'immobilier de bureaux Paris / Ile de France.

Pour mémoire, cette phase sera suivie d'une phase 3 correspondant à une reprise des investissements et de la croissance basée sur une structure financière déleveragée.

c) Facteurs de risques

Les facteurs de risques de la société sont détaillés dans son document de référence dont la dernière version figure sur son site internet.

La Société de la Tour Eiffel est concernée uniquement par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés par le Groupe et destinés à financer la politique d'investissement et à maintenir le niveau des liquidités financières nécessaires.

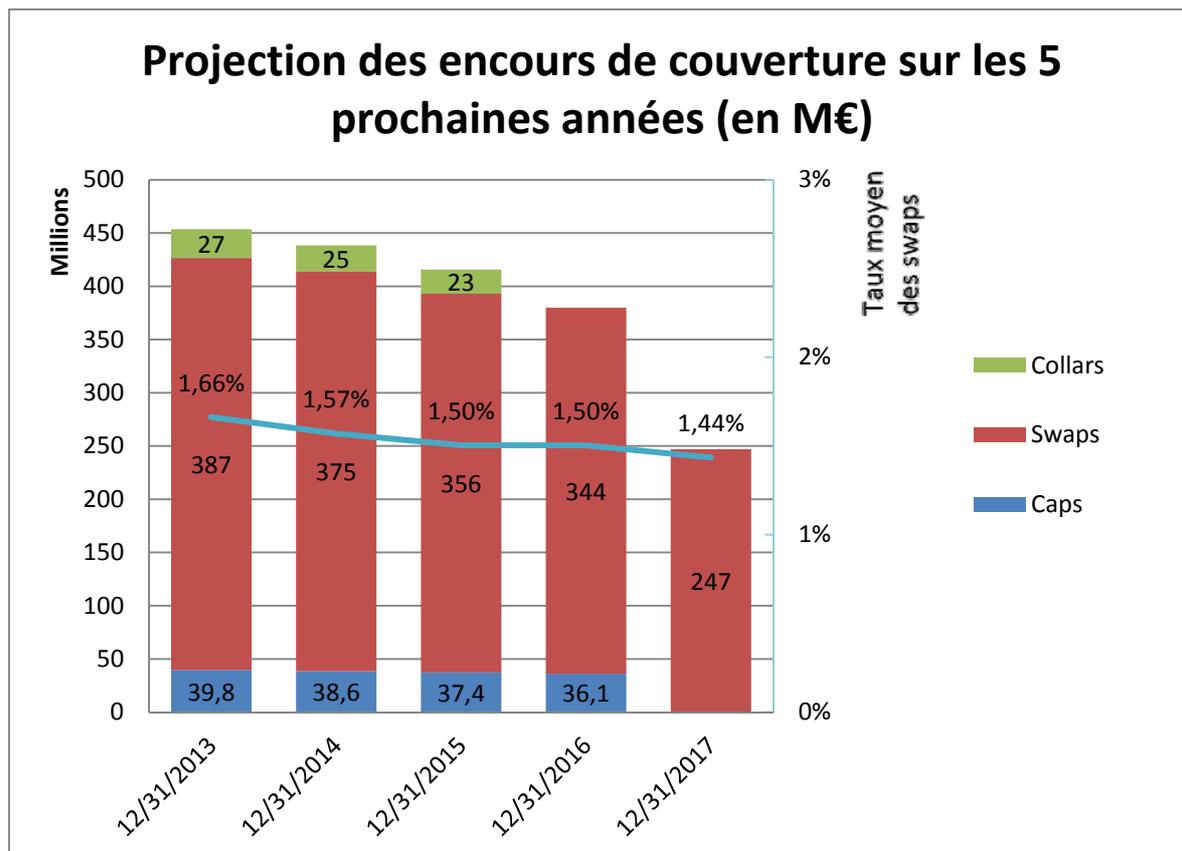
La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour objectif de limiter l'impact d'une variation significative des taux d'intérêt sur le résultat consolidé du Groupe, ainsi que de minimiser le coût global de la dette.

Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte principalement à taux variable et utilise des produits dérivés (caps, swaps et collars) pour couvrir le risque de taux. La Société ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux, centralisant et gérant elle-même l'ensemble des opérations traitées, selon les recommandations des établissements bancaires avec lesquels elle travaille régulièrement.

À l'occasion de la mise en place de nouvelles lignes de financement ou de refinancement, elle adosse systématiquement un instrument de couverture de taux, en choisissant, après établissement de cotations par plusieurs banques, l'outil adéquat en termes de maturité et de coût, selon les conditions de marché et du sous-jacent financé.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, elle ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier rang.

Afin d'optimiser cette gestion du risque de taux, et compte tenu des cessions d'actifs et des remboursements anticipés de la dette intervenus, le Groupe a débouclé en totalité ou partiellement certains instruments de couverture au cours du semestre, à hauteur 13 M€ en notionnel.



Mesure de risque de taux :

Au 30 juin 2013, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 442,8 M€, composée de 410,8 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 410,8 M€) et 32 M€ à taux variable, totalement couverts par des contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2013, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 30 juin 2013, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3Mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,2 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3Mois à 0%, la baisse des frais financiers est estimée à 0,05 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

1.5 – STE ET SES ACTIONNAIRES

1.51 - Dividendes

L'Assemblée Générale du 30 mai 2013 a décidé de distribuer un solde de dividende de 2,1 euros par action, avec option de paiement en numéraire ou en action au choix de l'actionnaire. Ce dividende a été payé le 27 juin 2013 avec pour impact (i) une augmentation de capital (cf §1.52 ci-dessous) et (ii) un règlement en numéraire à hauteur de 7,2 millions d'euros.

1.52 - Augmentation de capital

Le capital social a été augmenté le 24 juin 2013 d'un montant de 583.035 € (soit 116.607 actions de 5 €) passant ainsi de 30.553.055 € divisé en 6.110.611 actions de 5 €, à 31.136.090 € divisé en 6.227.218 actions de 5 €. Cette augmentation de capital résulte de l'exercice, par les actionnaires, de l'option du paiement du dividende en actions dont la distribution a été décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013.

1.53 - Programme de rachat d'actions - contrat de liquidité

Le Conseil d'Administration, usant des pouvoirs conférés par l'Assemblée Générale du 30 mai 2013 dans sa dixième résolution, a décidé le 24 juillet 2013 de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale, pour une durée maximale de dix-huit mois à compter de la date de ladite Assemblée Générale, 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'opération 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 prix maximum d'achat est fixé à 80 € par action. Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel. Cette autorisation ne pourra pas être utilisée en période d'offre d'achat ou d'échange.

Au 30 juin 2013, la Société de la Tour Eiffel détient 92.594 actions propres au titre du programme de rachat d'actions et 7.975 actions propres au titre du contrat de liquidité.

Le contrat de liquidité associé au programme de rachat d'actions s'est poursuivi au cours de l'exercice 2013. Il a été confié jusqu'au 15 avril 2013 à la société Natixis puis à Rothschild & Cie Banque à partir du 16 avril 2013.

1.54 - Franchissements de seuils

La Compagnie MI 29 et la société Eiffel Holding Limited ont conclu le 12 avril 2013 un contrat d'option d'achat d'actions au bénéfice de la Compagnie MI 29, portant sur 530.000 actions de la Société de la Tour Eiffel, représentant 8,67 % du capital. Cette option peut être exercée à tout moment à compter du 10 juin 2013 et jusqu'au 30 septembre 2013.

A la suite de la conclusion de ce contrat, la Compagnie MI 29 a déclaré avoir franchi en hausse le 12 avril 2013, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Eurobail et Foncière Wilson qu'elle contrôle, les seuils de 5 % et de 10 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir 10,77 % du capital (dont 530 000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Puis, Monsieur Chuc Hoang a déclaré avoir franchi en hausse le 12 juin 2013, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Compagnie MI 29, Eurobail SA et Foncière Wilson Sarl qu'il contrôle, les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel et détenir, directement et indirectement 15,40% du capital de la société. A cette occasion, la société Compagnie MI 29 a franchi individuellement en hausse les seuils de 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel (dont 530.000 actions au titre de l'assimilation visée à l'article L. 233-9 du Code de commerce).

Dans ces déclarations de franchissement de seuil, la Compagnie MI 29 n'a pas encore exercé l'option d'achat portant sur les 530.000 actions mentionnées ci-dessus.

1.55 - Stock options

Faisant usage de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2012, dans sa seizième résolution, le Conseil d'Administration a attribué, le 11 avril 2013, 14 862 options de souscription d'actions à un salarié de Tour Eiffel Asset Management.

Les critères de performance, dont la réalisation autorise la levée des options, sont les suivants :

- Critère qualitatif : 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que les fonds propres de la société aient été renforcés ;
- Critère quantitatif : 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession du dernier exercice clos à la date de la levée, soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Le bénéficiaire est en outre soumis à une obligation d'achat d'actions pour pouvoir recevoir la totalité des options auxquelles il aurait droit. Ayant le statut de « cadre dirigeant » au sens de l'article L. 3111-2 du Code du Travail, le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif le tiers des actions issues de l'exercice des options jusqu'à la cessation de ses fonctions.

L'ensemble des plans de stock options exerçables au 30 juin 2013 représente désormais 171 349 options, soit 2,75 % du capital (2,56 % au 31 décembre 2012).

1.56 -Actions gratuites

Faisant usage de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 mai 2011, dans sa dix-neuvième résolution, le Conseil d'Administration a attribué, le 11 avril 2013, 1 900 actions à un salarié de Tour Eiffel Asset Management.

L'attribution définitive des actions est conditionnée à l'atteinte après une période de 2 ans des conditions de performances suivantes :

- Critère qualitatif : 1/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que les fonds propres de la société aient été renforcés.
- Critère quantitatif : 2/3 des actions gratuites seront définitivement attribuées à condition que l'augmentation du cash flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins values de cession, du dernier exercice clos à la date de l'attribution définitive soit supérieure d'au moins 5 % à la moyenne des cash flow des trois derniers exercices.

Le bénéficiaire est en outre soumis à une obligation d'achat d'actions pour pouvoir recevoir la totalité des actions gratuites auxquelles il aurait droit. Ayant le statut de « cadre dirigeant » au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail, le bénéficiaire sera tenu de conserver au nominatif le tiers des actions qu'il aura reçues jusqu'à la cessation de ses fonctions.

La période d'acquisition est d'une durée de deux ans, de même que le délai de conservation.

1.6 GLOSSAIRE

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location

ANR EPRA et ANR EPRA triple net

Ils se déterminent à partir des capitaux propres consolidés. Leur calcul est détaillé dans la partie 1.23 « Actif Net Réévalué » du rapport de gestion

Cash Flow courant

Le cash-flow courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais de structure nets. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Le détail du Cash Flow courant figure dans la partie 1.22.d) du rapport de gestion.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

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

- Ratio LTV : communément défini comme le montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets

Taux de la dette

- Taux moyen = (Charges financières de la dette bancaire de la période + Charges financières nettes de la couverture de la période) / Encours moyen de la dette bancaire de la période ;
- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit (hors intérêts courus)

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette

Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers sur la période, prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires ;
- La variation des loyers à périmètre constant fournit une information comparable d'un exercice à l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes ;
- Les loyers annualisés correspondent au montant brut des loyers en place en année pleine, sur la base des actifs existants en fin de période.
- Les loyers sécurisés correspondent au montant brut des loyers applicables en fin de période (loyers annualisés) augmentés des loyers relatifs à des baux signés en date d'arrêté et applicables postérieurement.

Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV est le rapport entre la dette financière nette et la valorisation du patrimoine (immeubles de placement + actifs destinés à être cédés + autres immobilisations corporelles)

Les emprunts hypothécaires prévoient des covenants fondés sur un ratio LTV. La méthode de calcul de ce ratio est dans ce cas propre au contrat de prêt et peut éventuellement différer de la méthode de calcul « groupe » définie ci-avant.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif. La dilution potentielle venant de ces titres (options d'achat ou de souscription d'actions) a été calculée quand de tels instruments étaient dans la monnaie en date d'arrêté.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 30 juin 2013 s'établit à 6 194 776 actions. Un calcul figure dans la note 25 des comptes consolidés.

Projet de développement

Il s'agit de projets en cours de construction à la date de clôture, y compris les immeubles faisant l'objet d'un repositionnement

Rendements

- Le taux de rendement effectif est le rapport entre le revenu potentiel global (*) et la valeur vénale brute, droits inclus (patrimoine hors développements et hors réserves foncières) ;
(*) Pour les immeubles sujets à une vacance locative, le revenu net constaté est augmenté de la valeur locative de marché des locaux vacants
- Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;
- Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus ;

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

Vacance

- Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements) ;
- Taux d'occupation financier sur les immeubles en exploitation : il correspond à un taux spot fin de période concernant les actifs en exploitation et se calcule selon la formule suivante : loyers sécurisés annualisés / (Loyers sécurisés annualisés + Loyers potentiels)

(les loyers potentiels correspondant au produit de la valeur locative de marché au m² par les surfaces vacantes (hors vacance stratégique))

Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes

II - COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

BILAN ACTIF	30
BILAN PASSIF	31
COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL	32
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	33
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	34
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	35

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	30.06.2013	31.12.2012
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	323	356
Immeubles de placement	2	750 938	872 789
Ecarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	16	24
Actifs financiers	5	2 788	1 678
Impôt différé actif	14	322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		754 386	875 169
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	7	22 337	23 642
Autres créances et comptes de régularisation	8	13 425	10 166
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	22 276	3 157
TOTAL ACTIFS COURANTS		58 038	36 965
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	6	57 630	42 600
TOTAL		870 054	954 734

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	30.06.2013	31.12.2012
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10	31 136	30 553
Primes liées au capital	10	57 694	52 877
Réserve légale		3 055	2 868
Réserves consolidées		271 786	290 466
Résultat consolidé de l'exercice		(696)	(6 071)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		362 976	370 693
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	429 322	500 106
Autres passifs financiers	11	18 165	28 070
Provisions à long terme	12	204	309
Autres passifs long terme		291	291
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		447 982	528 776
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	15 338	16 752
Autres passifs financiers courants	11	815	860
Dettes fiscales et sociales	13	16 893	9 146
Dettes fournisseurs et autres dettes	15	26 050	28 507
TOTAL PASSIFS COURANTS		59 096	55 265
TOTAL		870 054	954 734

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	30.06.2013	30.06.2012
Chiffre d'affaires	16	39 196	41 352
Achats consommés	17	(20)	(17)
Charges de personnel	18	(3 199)	(2 158)
Charges externes	18	(7 270)	(7 738)
Impôts et taxes	18	(4 640)	(4 868)
Dotations nettes aux amortissements	19	(49)	(46)
Dotations nettes aux provisions	19	197	(88)
Solde net des ajustements de valeur	20	(24 450)	(1 717)
Autres produits d'exploitation	21	92 286	51 538
Autres charges d'exploitation	21	(91 512)	(49 029)
Résultat opérationnel		539	27 229
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		4	58
Coût de l'endettement financier brut		(10 756)	(10 637)
Coût de l'endettement financier net	22	(10 752)	(10 579)
Autres produits et charges financiers	23	9 627	(310)
Impôts sur les résultats	24	(111)	(9)
RESULTAT NET		(696)	16 331
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(696)	16 331
Résultat par action	25	(0,12)	2,89
Résultat dilué par action	25	(0,11)	2,87
RESULTAT NET		(696)	16 331
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(696)	16 331

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	(696)	16 331
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	(55)	110
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	24 450	1 717
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(9 000)	433
Plus ou moins-value de cession	(4 653)	(2 571)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	489	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	10 535	16 020
Charge d'impôt	111	9
Coût de l'endettement financier net	10 748	10 579
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	21 394	26 608
Impôts versés	(270)	100
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	7 547	282
Flux net de trésorerie généré par l'activité	28 671	26 990
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	(12 235)	(10 946)
Financières	-	-
Cessions d'immobilisations	95 203	51 338
Variation des prêts et créances financières consentis	(973)	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	81 995	40 392
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(7 234)	(6 120)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	-	-
(Acquisition) / cession des actions propres	(278)	(59)
Emissions d'emprunts	2 719	127 718
Remboursements d'emprunts	(75 668)	(175 936)
Intérêts financiers nets versés	(11 858)	(11 767)
Variations des dettes financières diverses	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(92 319)	(66 164)
VARIATION DE TRÉSORERIE	18 346	1 218
Trésorerie d'ouverture	3 138	16 362
Trésorerie de clôture	21 484	17 580
Variation de trésorerie	18 346	1 218

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2011	28 681	41 947	2 796	284 437	29 350	387 211	-	387 211
Affectation résultat	-	-	72	29 278	(29 350)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(24 082)	-	(24 082)	-	(24 082)
Augmentation de capital	1 872	10 930	-	-	-	12 802	-	12 802
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(6 071)	(6 071)	-	(6 071)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	871	-	871	-	871
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	(38)	-	(38)	-	(38)
Situation au 31.12.2012	30 553	52 877	2 868	290 466	(6 071)	370 693	-	370 693
Affectation résultat	-	-	187	(6 258)	6 071	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(12 634)	-	(12 634)	-	(12 634)
Augmentation de capital	583	4 817	-	-	-	5 400	-	5 400
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(696)	(696)	-	(696)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	489	-	489	-	489
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'actions propres	-	-	-	(276)	-	(276)	-	(276)
Situation au 30.06.2013	31 136	57 694	3 055	271 787	(696)	362 976	-	362 976

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. Informations générales

La Société de la Tour Eiffel et ses filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise.

La société de la Tour Eiffel est une société anonyme enregistrée et domiciliée en France. Son siège social est situé aux 20-22 rues de la Ville l'Evêque à Paris.

Les actions de la Société de la Tour Eiffel sont cotées sur NYSE Euronext Paris (compartiment B).

La publication des états financiers des comptes arrêtés au 30 juin 2013 a été autorisée par le Conseil d'Administration le 24 juillet 2013. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. Méthodes comptables

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2013 de la société de la Tour Eiffel et ses filiales (le Groupe) ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe publiés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2013 sont conformes aux normes comptables et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2013.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

Amendement à IAS 1	:	Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global
Amendement à IAS 12	:	Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents
Amendement à IAS 19	:	Avantages au personnel
Amendement à IFRS 7	:	Information à fournir - Compensation des actifs et passifs financiers
Amendement à IFRS 1	:	Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
IFRS 13	:	Evaluation de la juste valeur

Ces normes n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2013.

Les textes publiés par l'IASB, non encore applicables obligatoirement sont les suivants :

Amendements IFRS 10, 11, 12	: Dispositions transitoires
Amendement à IAS 27	: Etats financiers individuels
Amendement à IAS 28	: Participation dans des entreprises associées et coentreprises
Amendement à IAS 32	: Compensation des actifs et passifs financiers
IFRS 9	: Instruments financiers
IFRS 10	: Etats financiers consolidés
IFRS 11	: Accords conjoints
IFRS 12	: Informations à fournir sur les participations dans les autres entités

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

Les principales zones de jugement et d'estimations pour l'établissement des comptes semestriels résumés sont identiques à celles détaillées dans la note 5 de l'Annexe aux comptes consolidés 2012.

2. Périmètre de consolidation - Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Juin 2013	% d'intérêt Déc. 2012	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère			
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.*	100%	100%	Décembre 2003
SCI NOWA	443 080 379	I.G.*	100%	100%	Avril 2004
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.*	100%	100%	Avril 2004
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.*	100%	100%	Septembre 2004
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.*	100%	100%	Novembre 2004
SCI COMETE	479 576 761	I.G.*	100%	100%	Décembre 2004
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.*	100%	100%	Janvier 2005
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.*	100%	100%	Mai 2005
SAS LOCAFIMO	692 031 149	I.G.*	100%	100%	Décembre 2005
TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT	380 757 807	I.G.*	100%	100%	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	I.G.**	100%	100%	Juin 2006
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	IG*	100%	100%	Mai 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG*	100%	100%	Mai 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG*	100%	100%	Juillet 2006
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	IG**	100%	100%	Décembre 2006
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG*	100%	100%	Décembre 2008
SCI MONTRouGE ARNOUX	530 651 181	IG*	100%	100%	Février 2011

* : Intégration Globale

** : acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France et ont une adresse commune : 20-22, Rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris

Aucune variation de périmètre n'est intervenue au cours du semestre.

3. Gestion des risques financiers

Risques de marché

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

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

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

Au 30 juin 2013, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 442,8 M€, composée de 410,8 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 410,8 M€) et 32 M€ à taux variable, totalement couverts par des contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2013, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 30 juin 2013, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3Mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,2 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt jusqu'à un taux Euribor 3Mois à 0%, la baisse des frais financiers est estimée à 0,05 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent, après effet des couvertures.

Risques sur actions auto-détenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 24 mai 2012, la société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 30 Juin 2013, soit 100 569 titres, le risque inhérent à une baisse de 10 % du cours de l'action Société de la Tour Eiffel est évalué à 0,5 M€.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

La Société et ses filiales ont conclu avec des banques de premier plan des contrats cadre destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine.

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

Ces cas sont, notamment, le défaut de paiement d'un montant dû, le non-respect de certains ratios financiers, le manquement aux différents engagements pris par la Société ou ses filiales, l'inexactitude des différentes déclarations et garanties souscrites ; la survenance d'un événement ayant un effet significatif défavorable sur l'activité, la situation financière, juridique ou fiscale ou sur les immeubles détenus par le Groupe ; le défaut de validité et de caractère exécutoire des engagements, du défaut d'inscription d'une sûreté hypothécaire au rang convenu, la réalisation de sûretés par un créancier de la Société sur des biens financés par des sommes tirées sur le contrat-cadre; l'existence de procédures collectives ; la dissolution ; la fusion non autorisée par le prêteur ; la cession d'une partie des titres d'une filiale dont un actif immobilier aurait été financé par l'intermédiaire du contrat-cadre ; l'existence d'une procédure de réquisition/expropriation d'un immeuble financé par le contrat-cadre dès lors que l'indemnité est insuffisante pour permettre le remboursement de la quote-part financée, la mise en recouvrement d'un impôt à la suite d'un redressement fiscal non contesté ayant un effet significatif défavorable ; la perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC non consécutif à un changement de législation ; les réserves des commissaires aux comptes dès lors qu'elles ont un effet significatif défavorable ou le sinistre total d'un immeuble financé au moyen du contrat cadre.

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

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : communément défini comme la couverture des frais financiers par les loyers nets.
-

La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 4,8 ans, notamment suite aux refinancements intervenus en 2012 des 2 principales lignes de crédit du groupe.

Le ratio LTV est passé de 55,9 % au 31/12/2012 à 52,1 % au 30/06/2013, en ligne avec la stratégie de désendettement adoptée par le groupe, en phase avec les attentes actuelles du marché.

Financement et principaux covenants bancaires au 30 Juin 2013

en M€	30/06/2013	Covenants bancaires		Derniers ratios communiqués aux banques		Échéance	Immeubles financés
	Dette consolidée	LTV maximum	ICR/DSCR minimum	LTV	ICR/DSCR		
Société Générale / BECM	22,1	65%	145%	50,1%	186%	15/04/2018	Portefeuille "La Poste"
Pool PBB-CFF-CACIB-SG	239,1	62,5%	120%	61,1%	132,0%	13/11/2017	Locafimo
Société Générale	8,4	NA	110%	NA	138%	14/01/2015	Saint-Cloud
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	45,4	65%	110%	46%	159%	28/03/2017	Massy Ampère & Montpellier
Crédit Foncier	12,5	65%	110%	N/A (*)	N/A (*)	30/06/2018	Montrouge Arnoux
SAAR LB	8,7	72%	176%	66%	274%	26/06/2019	Berges de l'Ourcq
	20,2	53%	192%	48%	316%	26/06/2019	Comète - Plessis
	20,0	63%	159%	56%	248%	26/06/2019	Champigny Carnot
	12,2	58%	178%	47%	277%	26/06/2019	Jean Jaurès
	12,7	52%	233%	44%	365%	26/06/2019	Caen Colombelles
	9,9	70%	148%	64%	238%	26/06/2019	Étupes de l'Allan
	4,7	60%	159%	47%	261%	26/06/2019	Grenoble Polytec
19,3	56%	150%	51%	241%	26/06/2019	Rueil National	
Crédit Agricole IdF	7,6	70%	115%	60%	115%	29/06/2027	Vélizy Energy 2
TOTAL	442,8						

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2013 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

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

NOTE 1 : Actifs Corporels

Variation par nature

en milliers d'euros	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, Mat. Informatique	Total
Exercice clos le 31.12.12	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	410	410
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	30	30
Cessions	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(84)	(84)
Solde net à la clôture	-	356	356
Au 31.12.12	-	-	-
Brut	-	886	886
Amortissement cumulé	-	(530)	(530)
Valeur nette comptable	-	356	356
Arrêté du 30.06.13	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	356	356
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	12	12
Cessions	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Amortissement	-	(44)	(44)
Solde net à la clôture	-	324	324
Au 30.06.13	-	-	-
Brut	-	897	897
Amortissement cumulé	-	(574)	(574)
Valeur nette comptable	-	323	323

NOTE 2 : Immeubles de placement

Variation par nature

en milliers d'euros	Immeubles de placement
Clôture du 31.12.2012	-
Solde net à l'ouverture	990 296
Acquisitions	11 794
Dépenses ultérieures	5 526
Cessions	(66 905)
Reclassement	(106)
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(38 025)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(29 791)
Solde net à la clôture	872 789
Clôture du 30.06.2013	-
Solde net à l'ouverture	872 789
Acquisitions	2 472
Dépenses ultérieures	1 235
Cessions (*)	(47 320)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(53 700)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(24 538)
Solde net à la clôture	750 938

(*) Les cessions ont été les suivantes :

- 38.550 K€ : parc du Millénaire à Montpellier de la SAS Locafimo ; vente de la totalité du parc hors bâtiments 8 et 29 le 15 mai 2013 et vente du bâtiment 8 le 25 juin 2013 ;
- 8.770 K€ : vente de l'immeuble de Caen Mondeville de la SCI Nowa le 30 mai 2013.

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

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

NOTE 3 : Ecarts d'acquisition

<i>(En k€)</i>	Comète	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Porte des Lilas	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31.12.12						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 31.12.12						
Brut	2.350	1.873	262	16.500	121	21.106
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(16.500)	(121)	(21.106)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-
Clôture au 30.06.13						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 30.06.13						
Brut	2.350	1.873	262	16.500	121	21.106
Provisions cumulées	(2.350)	(1.873)	(262)	(16.500)	(121)	(21.106)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-

NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles

Variation par nature

en milliers d'euros	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31.12.2012	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	19	19
Acquisitions	-	18	18
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	-	-
Reclassement	-	(13)	(13)
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	24	24
Au 31.12.2012	-	-	-
Brut	-	4 244	4 244
Amortissement cumulé	-	(4 220)	(4 220)
Valeur nette comptable	-	24	24
Clôture au 30.06.2013	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	24	24
Acquisitions	-	-	-
Cessions	-	-	-
Sortie d'amortissement sur cessions	-	-	-
Amortissement	-	(8)	(8)
Reclassement	-	-	-
Solde net à la clôture	-	16	16
Au 30.06.2013	-	-	-
Brut	-	4 244	4 244
Amortissement cumulé	-	(4 228)	(4 228)
Valeur nette comptable	-	16	16

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

A la clôture, les immobilisations incorporelles sont composées des valeurs nettes de concessions, brevets et droits similaires détenus par les sociétés Tour Eiffel Asset Management et Société de la Tour Eiffel.

Le contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management (renommée Tour Eiffel Asset Management le 1^{er} septembre 2010) dans le périmètre de consolidation (en 2006) est intégralement amorti depuis le 31 décembre 2011.

NOTE 5 : Actifs financiers
Actifs financiers non courants – Nature

en milliers d'euros	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.2012	-	-	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	-	44	422	-	466
Augmentations	-	-	-	21	1 001	1 021
Reclassement	-	-	(44)	-	-	44
Diminutions	-	-	-	(6)	-	6
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	240	-	-	240
Solde net à la clôture	-	-	240	437	1 001	1 678
Clôture au 30.06.2013	-	-	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	-	-	240	437	1 001	1 678
Augmentations	-	-	-	369	720	1 089
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(37)	(77)	(114)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	135	-	-	135
Solde net à la clôture	-	-	375	769	1 644	2 788

Prêts et autres créances immobilisées :

La variation de ce poste provient de la trésorerie versée sur un compte de cash deposit en garantie du nouveau financement de la banque SAAR LB.

Instruments dérivés :

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

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

L'ajustement de la juste valeur au 30 juin 2013 se traduit par un impact financier positif global en autres produits et charges financiers de 9 772K€.

Les justes valeurs des instruments dérivés ont été déterminées à partir d'un modèle de valorisation reconnu utilisant des données observables (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 30 juin 2013

Type de contrat	Date de souscription	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K€
CAP	14-11-2012	13-11-2017	40.309	Euribor 3 mois	2%	375
TOTAL						375

NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés

en milliers d'euros	Immeubles destinés à être cédés
Clôture du 31.12.12	
Solde net à l'ouverture	8 916
Transfert net en provenance des immeubles de placement	38 025
Acquisitions	-
Cessions	(4 106)
Effet juste valeur (résultat)	(235)
Solde net à la clôture	42 600
Clôture du 30.06.2013	
Solde net à l'ouverture	42 600
Transfert net en provenance des immeubles de placement	53 700
Acquisitions	1 347
Cessions	(40 105)
Effet juste valeur (résultat)	88
Solde net à la clôture	57 630

Les cessions du premier semestre 2013 correspondent à :

- 3.225 K€ de l'immeuble d'Amiens de la Société de la Tour Eiffel,
- 2 390 K€ du bâtiment Accueil de la Société Caen Colombelles,
- 2 795 K€ de l'immeuble de Ludres de la Société de Arman F02
- 12 922 K€ de l'immeuble de Vitrolles de la Société de Nowa,
- 7 210 K€ de l'immeuble d'Orléans université de la Société Nowa
- 8 623 K€ de l'immeuble Le Bourget de la Société Locafimo,
- 2 940 K€ des bâtiments C, E, F, G, H et I du parc Cadéra Sud de la Société Locafimo

Le solde correspond :

- au bâtiment E du Parc des Tanneries situé à Strasbourg de Locafimo,
- au Parc du Moulin à vent situé à Vénissieux de Locafimo,
- au bâtiment du 12 rue Paul Langevin situé à Herblay de Locafimo,
- au parc Cadéra situé à Mérignac de Locafimo.

NOTE 7 : Clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	30.06.2013	31.12.2012
Brut	23 056	24 454
Provisions	(719)	(812)
Total net clients et comptes rattachés	22 337	23 642

NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation

en milliers d'euros	30.06.2013	31.12.2012
- Avances et acomptes versés	53	47
- Personnel et comptes rattachés	-	8
- Créances sur l'Etat	8 446	3 949
- Comptes courants – actif	-	-
- Fournisseurs débiteurs	74	55
- Charges constatées d'avance	1 361	901
- Autres créances	5 507	7 222
Total valeur brute	15 441	12 182
- Provisions sur autres créances	(2 016)	(2 016)
TOTAL	13 425	10 166

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir.

Les autres créances sont constituées essentiellement :

- en 2012 : de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo, de 652K€ d'appels de fonds chez Locafimo, Ourcq et Porte des Lilas, de 1.195K€ de frais de notaire lié au refinancement et de 3.125K€ de créance sur la cession de l'immeuble Shared chez Caen Colombelles.
- au 30 juin 2013 de 2.016 K€ correspondant aux créances bancaires de la banque Pallas Stern chez Locafimo, de 1 551 K€ d'appels de fonds chez Locafimo.

NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

en milliers d'euros	30.06.2013	31.12.2012
Valeurs mobilières de placement	5 671	2
Disponibilités	16 605	3 155
Total Trésorerie active	22 276	3 157
Solde créditeurs de banque	(792)	(17)
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	21 484	3 140

NOTE 10 : Capital et primes liées au capital
1) Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En K€)	Valeur de la prime d'émission (En K€)	TOTAL (En K€)
Au 31 décembre 2011	5 736 272	5	28 681	41 947	70 628
Augmentation de capital	374 339	5	1 872	10 930	12 802
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2012	6 110 611	5	30 553	52 877	83 430
Augmentation de capital	116 607	5	583	4 817	5 400
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2013	6 227 218	5	31 136	57 694	88 830

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

(1) L'augmentation de capital résulte de l'exercice de l'option du paiement du solde du dividende en actions 2012, dont la distribution a été décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013 et constatée par le Conseil d'Administration du 30 mai 2013, pour 583 K€.

2) Emission d'options sur actions
Les conditions

Il existe des conditions de performance et d'obligation d'achat pour les stocks-options des plans attribués en 2012.

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables et si l'équipe dirigeante a présenté un plan stratégique pour la société suite à ce refinancement,
- 1/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, ajusté des plus ou moins-values de cession, du dernier exercice clos à la date de levée, est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flows des trois derniers exercices,
- Les bénéficiaires de ces options de souscription d'actions recevront ¼ seulement des options allouées dans l'éventualité où ils ne procèderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant les attributions d'actions gratuites décidées le 4 septembre 2012 et le 11 octobre 2012.

Attribuées en 2008

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 198 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 32,87 euros.

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

Attribuées en 2009

Il a été accordé au cours de l'exercice 28 427 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 45,95 euros.

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

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

Le 10 mars 2010, les bénéficiaires d'options de souscription ou d'achat d'action, attribuées en 2006 et 2007, ont renoncé aux plans suivants :

- plan 2 : 29 594 options accordés le 22 mars 2006
- plan 3 : 9 603 options accordés le 15 mai 2006
- plan 4 : 135 064 options accordés le 14 septembre 2006
- plan 5 : 24 182 options accordés le 29 mars 2007
- plan 6 : 26 931 options accordés le 16 octobre 2007

Le 20 mai 2010, le conseil d'administration a décidé de procéder à un ajustement du nombre d'options de souscription ou d'achat des actions antérieurement attribuées aux mandataires sociaux et salariés pour tenir compte de la distribution d'une partie de la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2010.

En date du 18 Mai 2011, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 7.500€ 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. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 41.805€.

Attribuées en 2012

Il a été accordé au cours de l'exercice 85.000 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 43,49 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 4 septembre 2014. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Il a été accordé au cours de l'exercice 14.862 options de souscription à un dirigeant.

Le prix d'exercice est fixé à 41,54 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 11 octobre 2014. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Attribuées en 2013

Il a été accordé au cours du premier semestre 2013 14.862 options de souscription à un salarié.

Le prix d'exercice est fixé à 44,56 euros.

Toutes les options peuvent être levées au plus tôt deux ans après leur attribution, soit à compter du 11 avril 2015. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Estimation de la valeur des options

Le nombre d'options en circulation et leur prix d'exercice sont détaillés ci-après :

(En k€)	30 juin 2013		31 décembre 2012	
	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice moyen (en euros par action)	Options (en unité)
Au 1^{er} janvier	40,96	154.987	40,71	55.941
Octroyées	-	14.862	-	99.862
Caduques	-	-	-	-
Exercées	-	-	-	-
Ajustement post distribution				
Echues	-	-	-	816
A la clôture	41,68	169.849	40,96	154.987

Sur les 169 849 options en circulation au 30 juin 2103, 55.125 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Etat	Date de levée	Prix d'exercice ajusté de l'option	Prix du sous-jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
11/12/2008	En cours	11/12/2013	32,87€	14,90€	69%	3,00%
15/10/2009	En cours	15/10/2014	45,95€	36,44€	60%	2,60%
04/09/2012	En cours	04/09/2014	43,49€	27,35€	32,62%	0,96%
11/10/2012	En cours	04/09/2014	41,54€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	44,56€	30,63€	31,08%	0,596%

3) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Attribuées en 2011

Des actions gratuites ont été octroyées aux dirigeants et aux salariés respectivement 18 000 actions et 2 000 actions en date du 8 décembre 2011.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 8 décembre 2013. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 8 décembre 2015.

Il n'existe pas de condition de présence des bénéficiaires et de condition de performance pour les actions octroyées aux salariés.

Concernant celles octroyées aux dirigeants, deux conditions de performance non cumulatives devront être réalisées :

- 2/3 des actions seront attribués si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables
- 1/3 des actions sera attribué si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5% à la moyenne des trois derniers exercices.

Plan du 8 décembre 2011

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2011 ressort à 540 770 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 30,04 €.

Au 30 juin 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 127 milliers d'euros.

Attribuées en 2012

Au cours de l'exercice il a été attribué des actions gratuites aux dirigeants et aux salariés respectivement 31.900 actions et 2.100 actions. Les trois plans d'attribution d'actions gratuites se répartissent ainsi :

- le 4 septembre 2012, 30.000 actions gratuites aux dirigeants,
- le 11 octobre 2012, 1.900 actions gratuites aux dirigeants,
- le 5 décembre 2012, 2.100 actions gratuites aux salariés.

Plan du 4 septembre 2012 :

Le 4 septembre 2012, il a été attribué 30.000 actions gratuites aux dirigeants.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 4 septembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 4 septembre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables
- 2/3 des actions seront définitivement attribués si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5% à la moyenne des trois derniers exercices.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 1.095.525 euros.
Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 36,52 €.

Au 30 juin 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 274 milliers d'euros.

Plan du 11 octobre 2012 :

Le 11 octobre 2012, il a été attribué 1.900 actions gratuites aux dirigeants.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 octobre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 octobre 2016.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés et la dette bancaire refinancée dans des conditions favorables
- 2/3 des actions seront définitivement attribués si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant, est supérieure à la date de l'acquisition d'au moins 5% à la moyenne des trois derniers exercices.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces actions recevront $\frac{1}{4}$ seulement des actions gratuites dans l'éventualité où ils ne procéderaient pas directement et/ou indirectement à l'achat sur le marché, dans les 6 mois précédant ou suivant la présente attribution d'actions gratuites.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 66.061 euros.
Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 34,77 €.

Au 30 juin 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 17 milliers d'euros.

Plan du 5 décembre 2012 :

Le 5 décembre 2012, il a été attribué 2.100 actions gratuites aux salariés.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 5 décembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 5 décembre 2016.

Il existe une condition de présence des bénéficiaires, mais pas de condition de performance pour les actions octroyées aux salariés.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 80.162 euros.
Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 38,17 €.

Au 30 juin 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 20 milliers d'euros.

Plan du 11 avril 2013 :

Le 11 avril 2013, il a été attribué 1.900 actions gratuites aux salariés.

L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 avril 2015. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 avril 2017.

Il existe une condition de présence des bénéficiaires, mais pas de condition de performance pour les actions octroyées aux salariés.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 75 927 euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : juste valeur de l'action de 39,96 €.

Au 30 juin 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 8 milliers d'euros.

NOTE 11 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières – Variations par nature

en milliers d'euros	Situation au 31.12.2012	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Situation au 30.06.2013
Emprunt bancaires	500 106	2 355	(65 377)	-	(7 762)	429 322
- Dettes sur CAP et SWAP	19 456	-	(773)	(8 818)	-	9 865
- Dépôts et caution. reçus	8 614	364	(678)	-	-	8 300
Total autres passifs financiers	28 070	364	(1 451)	(8 818)	-	18 165
Total des dettes non courantes	528 176	2 719	(66 828)	(8 818)	(7 762)	447 487
- Emprunt bancaires	14 525	-	(8 841)	-	7 762	13 446
- Intérêts courus	2 210	977	(2 086)	-	-	1 101
- Concours bancaires	17	775	-	-	-	792
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	16 752	1 752	(10 927)	-	7 762	15 339
- Dettes sur CAP et SWAP	819	2	-	(46)	-	775
- Dépôts et caution. reçus	41	-	(1)	-	-	40
Total autres passifs financiers	860	2	(1)	(46)	-	815
Total des dettes courantes	17 612	1 754	(10 928)	(46)	7 762	16 154
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	545 788	4 473	(77 756)	(8 864)	-	463 641

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

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	410,8	32,0	442,8

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,8 % au 30 juin 2013.

La dette totale à taux fixe ressort à 410,8 M€ après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 32 M€ est totalement couverte par des instruments de CAP.

Echéances des emprunts bancaires non courants

(En k€)	30 juin 2013	31 décembre 2012
Entre 1 et 5 ans	313.723	351.889
A plus de 5 ans	115.599	148.217
Total	429.322	500.106

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale et des intérêts à payer

(En k€)	Nominal	Intérêts	Total
30 juin 2014	13.446	11.523	24.969
30 juin 2015	20.930	11.098	42.436
30 juin 2016	13.772	10.583	24.355
30 juin 2017	50.305	10.047	60.352
30 juin 2018	228.716	6.077	234.973
30 juin 2019	109.811	2.174	44.725
30 juin 2020	337	150	488
30 juin 2021	347	141	488
30 juin 2022	5.104	282	5.386
Total	442.768	52.075	494.843

Dettes sur CAP et SWAP

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

Principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 30 juin 2013 :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur K€
SWAP	28-06-2012	28-03-2008	28-06-2017	46 876	Euribor 3 mois	2,46%	(2.797)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	8 820	Euribor 3 mois	2,15%	(449)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	20 465	Euribor 3 mois	2,15%	(1.041)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	20 237	Euribor 3 mois	2,15%	(1.030)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	12 397	Euribor 3 mois	2,15%	(631)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	12 862	Euribor 3 mois	2,15%	(652)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	10 117	Euribor 3 mois	2,15%	(514)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	4 778	Euribor 3 mois	2,15%	(241)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	19 502	Euribor 3 mois	2,15%	(992)
SWAP	28-03-2012	28-06-2013	30-06-2018	13 340	Euribor 3 mois	1,91%	(524)
SWAP	10-04-2012	28-09-2012	29-09-2017	7 850	Euribor 3 mois	1,50%	(192)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	26 195	Euribor 3 mois	0,94%	(21)
SWAP	14-11-2012	14-11-2012	13-11-2017	21 813	Euribor 3 mois	0,75%	142
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	163 175	Euribor 3 mois	0,94%	(155)
SWAP	01-08-2012	01-08-2012	02-02-2015	8 392	Euribor 3 mois	4,61%	(610)
Collar/ Tunnel	26-04-2011	28-04-2011	15-04-2016	13 988	Euribor 3 mois	2%/3%	(468)
Collar/ Tunnel	26-04-2011	02-05-2011	15-04-2016	13 988	Euribor 3 mois	2%/3%	(462)
TOTAL							(10.637)

NOTE 12 : Provisions à long terme et à moins d'un an

en milliers d'euros	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	TOTAL
Situation au 31.12.2012	138	171	-	309
Dotations	-	9	18	27
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Reprises utilisées	(132)	-	-	(132)
Solde à la clôture 30.06.2013	6	180	18	204

Au 30 juin 2013, seules les provisions pour indemnités de départ en retraite sont à long terme.

NOTE 13 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

en milliers d'euros	30.06.2013	31.12.2012
Dettes fiscales (Exit Tax)	-	-
Autres dettes fiscales	-	-
TOTAL des dettes fiscales non courantes	-	-
Dettes sociales	1 263	1 660
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	-	-
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	15 630	7 486
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	16 893	9 146
TOTAL	16 893	9 146

NOTE 14 : Impôts différés

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

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

NOTE 15 : Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	30.06.2013	31.12.2012
Dettes fournisseurs	6 418	5 999
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	110	2 552
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	-	120
Avances et acomptes reçus	502	484
Clients créditeurs	266	346
Autres dettes d'exploitation	1 176	323
Produits constatés d'avance	17 578	18 683
TOTAL	26 050	28 507
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance	291	291
Autres dettes d'exploitation	-	-
TOTAL	291	291

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 30 juin 2013 du quittancement des loyers du 3ème trimestre 2013.

NOTE 16 : Chiffre d'affaires
Analyse comparative par nature

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
Produits de location	32 759	35 017
Autres produits locatifs	6 437	6 335
Total du chiffre d'affaires	39 196	41 352

Les autres produits locatifs sont principalement des refacturations de taxes foncières, taxes sur les bureaux.

Les paiements futurs baissent sur l'exercice 2012, principalement suite aux diverses ventes d'immeubles.

NOTE 17: Achats consommés

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
Achats non stockés de matériels et fournitures	(20)	(17)
Total des achats consommés	(20)	(17)

NOTE 18 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes

Charges de personnel

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
Rémunération du personnel	(1 744)	(1 382)
Charges sociales	(966)	(641)
Charges sur paiements en actions	(489)	(135)
Total des charges de personnel	(3 199)	(2 158)

Charges externes

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
- Locations et charges locatives	(3 440)	(3 223)
- Entretien et réparations	(125)	(259)
- Primes d'assurance	(482)	(591)
- Divers documentation, séminaires	(41)	(26)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(2 597)	(2 999)
- Pub, publication, relations publiques	(88)	(204)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(3)	(4)
- Déplacements, missions et réceptions	(81)	(102)
- Frais postaux et de télécommunications	(29)	(28)
- Services bancaires et assimilés	(344)	(194)
- Autres services extérieurs	(40)	(108)
Total des charges externes	(7 270)	(7 738)

⁽¹⁾ Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs et d'administration de biens.

Impôts et taxes

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
Taxes foncières	(3 070)	(3 269)
Autres impôts et taxes	(1 570)	(1 599)
Total des impôts et taxes	(4 640)	(4 868)

NOTE 19 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(7)	(4)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(42)	(42)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(49)	(46)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	92	(24)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	105	(64)
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL Dot-Rep / Provisions	197	(88)

NOTE 20 : Solde net des ajustements de valeur

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
- Immeubles de placement	(24 538)	(1 482)
- Actifs destinés à être cédés	88	(235)
TOTAL	(24 450)	(1 717)

NOTE 21 : Autres produits et charges d'exploitation

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
- Produits divers de gestion courante	178	200
- Produits sur cession d'immeubles de placement	50 600	46 963
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés	41 478	4 375
- Autres produits exceptionnels	30	-
Autres produits d'exploitation	92 286	51 538
- Charges diverses de gestion courante	(100)	(259)
- Valeur des immeubles de placement	(47 320)	(44 660)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(40 105)	(4 106)
- Frais de cession des immeubles	(3 775)	-
- Autres charges exceptionnelles	(90)	(4)
- Pertes sur créances irrécouvrables	(122)	-
Autres charges d'exploitation	(91 512)	(49 029)

Les cessions concernent les immeubles du Parc Millénaires, du Parc de l'Espace et de Cadéra Sud de Locafimo, les immeubles de Caen Mondeville, Vitrolles et Orléans de la SCI Nowa, le bâtiment d'accueil de la SCI Caen Colombelles, l'immeuble d'Amiens de la société de la Tour Eiffel, et l'immeuble de Ludres de la SCI F02 Arman.

NOTE 22 : Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
- Revenus des valeurs mobilières de placement	4	58
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	4	58
- Intérêts sur opérations de financement	(10 756)	(10 637)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(10 756)	(10 637)
TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(10 752)	(10 579)

NOTE 23 : Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
- Autres produits financiers (1)	9 790	5 580
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	9 790	5 580
- Autres charges financières	(163)	(5 890)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(163)	(5 890)
TOTAL	9 627	(310)

(1) Dont 9.772K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers au 30/06/2013 contre (296) K€ au 30/06/2012.

NOTE 24 : Impôts sur les résultats

en milliers d'euros	30.06.2013	30.06.2012
Impôt courant	(111)	(9)
Impôts différés	-	-
Total	(111)	(9)

NOTE 25 : Résultat de base par action

Résultat de base

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

(En k€)	30 juin 2013	30 juin 2012
Résultat de l'exercice	(696)	16.331
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.020.078	5.651.501
Résultat de base par action (€ par action)	(0,12)	2,89

Résultat dilué

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

<i>(En k€)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012
Résultat de l'exercice	(696)	16.331
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	6.084.836	5.686.993
Résultat dilué par action (€ par action)	(0,11)	2,87

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 30 juin 2013 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	6.227.218	6.227.218
Stock-options	12.227	12.227
Actions gratuites	55.900	55.900
Actions propres	(100.569)	(100.569)
TOTAL	6.194.776	6.194.776

NOTE 26 : Distribution

L'assemblée générale du 30 mai 2013 a décidé la distribution d'un solde de dividende de 2,10 € par action pour un montant total de 12 634 K€ dont 5 400 K€ sous forme d'actions.

NOTE 27 : Parties liées

Les honoraires versés à Bluebird Investissement, partie liée, s'élèvent à 147K€ au titre du premier semestre 2013.

NOTE 28 : Engagements hors bilan

1) Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Engagements donnés :

Aucun engagement donné.

Engagements reçus :

Aucun engagement reçu.

2) Engagements hors bilan liés au financement de la société

Engagements donnés :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	30-juin-13	31-déc-12
Lignes de crédit non utilisées	-	-	-	-
Nantissements de titres				
Parts SCI Nowa	15/04/2011	15/04/2018	22 687	41 877
Parts SCI Champigny Carnot	26/06/2012	25/06/2019	20 237	20 444
Parts SCI Jean Jaurès	26/06/2012	25/06/2019	12 397	12 524
Parts SCI Caen Colombelles	26/06/2012	25/06/2019	12 862	16 088
Parts SCI Etupes de l'Allan	26/06/2012	25/06/2019	10 062	10 890
Actions SAS Locafimo	27/12/2005	30/06/2013	243 620	287 537
Parts SCI Grenoble Pont d'Oxford	26/06/2012	25/06/2019	4 778	5 990
Parts sci Rueil National	26/06/2012	25/06/2019	19 276	19 701
Parts SCI Comète	26/06/2012	25/06/2019	20 465	21 186
Parts SCI des Berges de l'Ourcq	26/06/2012	25/06/2019	8 820	8 910
			375 204	445 147
Privilège de prêteur de deniers	-	-	144 823	60 877
Cautionnements	-	-	14 131	930

Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	30-juin-13	31-déc-12
Caution locataire			3 222	3 222
Caution solidaire				
- société F2Arman	22/01/2003	-	-	-
- société Rueil	26/09/2008	-	767	767
- STE	03/02/2011	-	-	-
- divers autres sociétés	-	-	369	369
			1 136	1 136
Nantissement	-	-	-	-
Garantie financière d'achèvement				
- société Montrouge	04/03/2011	-	-	3 290
- divers autres sociétés	-	-	952	952
TOTAL			952	4 242

3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur

Engagements donnés :

<i>(En k€)</i>	Date de départ	Date d'échéance	30-juin-13	31-déc-12
Hypothèques				
Immeuble détenu par la SCI Arman F02	28/03/2008	28/03/2017	45 791	25 250
Immeubles détenus par la SCI Nowa	15/04/2011	15/04/2018	22 687	41 877
Immeuble détenu par la SCI Caen Colombelles	26/06/2012	25/06/2019	12 862	2 442
Immeuble détenu par la SCI Champigny	26/06/2012	25/06/2019	20 237	3 407
Immeuble détenu par la SCI Comète	26/06/2012	25/06/2019	20 465	3 531
Immeuble détenu par la SCI Grenoble Pont d'Oxford	26/06/2012	25/06/2019	4 778	998
Immeuble détenu par la SCI de l'Ourcq	26/06/2012	25/06/2019	8 820	1 552
Immeuble détenu par la SCI Rueil National	26/06/2012	25/06/2019	19 276	3 283
Immeuble Energy II détenu par STE	29/06/2012	29/06/2027	7 717	7 859
Immeuble détenu par la SCI Etupes	26/06/2012	25/06/2019	10 062	1 815
Immeuble détenu par la SCI Montrouge	15/04/2011	30/06/2018	12 621	10 496
Immeuble détenu par la SCI Jean Jaurès	26/06/2012	25/06/2019	12 397	2 087
Immeubles détenus par la SAS Locafimo et ses filiales	14/11/2012	13/11/2017	243 620	354 989
			441 333	459 586

Engagements reçus :

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

<i>(En k€)</i>	Date de départ	Date d'échéance	30-juin-13	31-déc-12
Promesses de vente d'immeubles				
Bâtiment E Parc des Tanneries	23/06/2011	05/07/2013	1 400	1 400
12 rue Paul Langevin à Herblay	29/05/2012	15/09/2014	2 530	2 530
Marseilles- Vitrolles	07/12/2012	18/01/2013		12 965
Orléans	03/12/2012	31/01/2013		7 375
Le Bourget	03/12/2012	11/01/2013		8 783
Parc Cadéra Sud	18/10/2012	05/07/2013		3 000
Parc Cadéra	02/05/2013	30/07/2013	12 300	
Amiens	03/02/2011	28/02/2013		3 225
Le Ludres	11/12/2012	29/03/2013		2 780
Bâtiments A,B,C,D et accueil à Caen	16/01/2013	31/05/2013		2 350
Vénissieux	27/06/2013	30/09/2013	41 400	
Vénissieux (terrain)	27/06/2013	15/01/2014	1 200	
			58 830	44 408

NOTE 29 : Evènements postérieurs à la clôture

Les évènements suivants sont intervenus postérieurement au 30 juin 2013 :

- signature le 12 juillet d'une promesse de vente du bât 29 du parc du Millénaire à Montpellier (SAS Locafimo) ;
- vente le 17 juillet de l'immeuble du 12 rue Paul Langevin à Herblay (SAS Locafimo).

III - ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Expertise & Audit SA

3, rue Scheffer
75016 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Société Anonyme au capital de 31 136 090 euros

20-22 rue de la Ville l'Evêque

75008 PARIS

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société de la Tour Eiffel, relatifs à la période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle – Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 25 juillet 2013

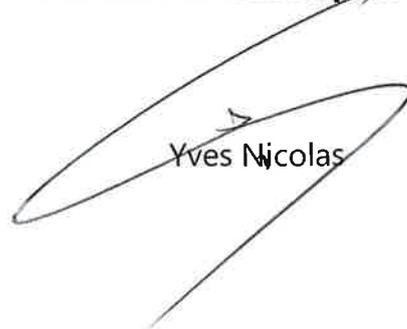
Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA



Hélène Kermorgant

PricewaterhouseCoopers Audit



Yves Nicolas

IV - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Je soussigné, Renaud Haberkorn, Directeur Général,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société de la Tour Eiffel et de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris,

Le 25 juillet 2013

