



Société anonyme au capital de 47.316.535 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015

I - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	2
1.1 – ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2015.....	2
1.2 – RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS	5
1.3 – PERPECTIVES ET GESTION DES RISQUES	18
1.4 – STE ET SES ACTIONNAIRES	20
1.5 – GLOSSAIRE.....	22
II - COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES.....	25
III - ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	55
IV - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	57

I - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1.1 – ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2015

Le premier semestre 2015 a été marqué par le renforcement des fonds propres de la Société par ouverture de son capital, le maintien du statut SIIC, et le lancement de sa stratégie dynamique :

Fin avril 2015, la Société a émis 9.844.331 bons de souscription d'action (BSA), 20 BSA donnant le droit à souscrire 11 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, moyennant un prix d'exercice global de 58 euros par action, pour une durée s'achevant le 31 juillet 2016. Cette augmentation de capital d'environ 180 M€ donne à la Société les moyens de financer sa croissance et réduit ses ratios d'endettement.

Dans le même temps, le groupe SMA (SMABTP - SMAvie), qui détenait près de 90% du capital à l'issue de l'OPA lancée en 2014, a cédé des actions ou des BSA à plusieurs institutionnels européens de premier plan : AG Finance (AG Insurance), Crédit Mutuel Arkea (Suravenir), Humanis, Malakoff-Médéric et la Mutuelle Générale.

Depuis le 28 avril 2015, le groupe SMA détient moins de 60% du capital, ce qui a permis le maintien du statut SIIC de la Société.

La répartition du capital et des droits de vote de la Société au 30 juin 2015 est la suivante :

Groupe SMA	59,77%
Malakoff Médéric	10,94%
Suravenir	9,11%
AG Finance	7,32%
Mutuelle Générale	2,75%
Humanis	2,75%
Autres actionnaires	7,36%

Pour tenir compte de ces nouveaux investisseurs, le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2015, qui l'a votée, l'entrée de trois nouveaux administrateurs : AG Real Estate (AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, MM Puccini (Malakoff Médéric) représentée par Monsieur Guy Charlot, et Suravenir (Crédit Mutuel Arkea) représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Au cours du premier semestre 2015, la Société a poursuivi les objectifs définis par la nouvelle Direction générale :

- a) Sécurisation des loyers,
- b) Poursuite de la politique d'investissement,
- c) Réduction de l'endettement et du ratio LTV,
- d) Finalisation des cessions d'actifs non stratégiques engagées antérieurement.

Elle a également internalisé au sein de sa filiale Tour Eiffel Asset Management un certain nombre de services aux utilisateurs dont notamment la gestion administrative, locative et technique des immeubles, afin de développer sa relation de proximité avec ses locataires. Au 30 juin 2015, la gestion locative de plus de 50 % des immeubles du patrimoine est assurée par Tour Eiffel Asset Management.

La société a par ailleurs confirmé ses engagements forts en matière de développement durable. Elle a également engagé une démarche de certification ISO 9001 et 14001.

a) Sécurité des loyers

Poursuivant l'important travail déjà réalisé en 2014, l'équipe de la Société de la Tour Eiffel a maintenu sa volonté d'anticiper les renouvellements de baux afin de sécuriser la pérennité de ses loyers et protéger son taux de vacance EPRA. Ainsi celui-ci est stable, et s'établit au 30 juin 2015 à 11,8% contre 10,36% au 31 décembre 2014.

Concernant les renouvellements de baux, il convient de souligner notamment au cours du semestre :

- Asnières - Ministère de l'intérieur : nouveau bail ferme de 9 ans signé en février 2015 pour une surface de plus de 10.000 m².
- Porte des Lilas – Domino. Signature avec Pôle Emploi d'un avenant au bail existant et signature d'un nouveau bail ferme de 6 ans pour des surfaces complémentaires d'environ 1.300 m².

D'autres baux ont été renouvelés au cours du premier semestre sur certaines lignes importantes du portefeuille : Le Plessis Robinson, Champigny sur Marne, Caen Colombelles.

Ceci porte la durée moyenne des baux à 4,3 ans sur les actifs hors parcs.

Après une phase de travaux préalables à sa recommercialisation, l'immeuble de Rueil (7.000 m²) est proposé à la commercialisation. Des discussions sont en cours avec un prospect pour une prise à bail de la totalité des surfaces.

b) Poursuite de la politique d'investissement

Au cours du premier semestre 2015, la Société a poursuivi sa politique d'investissement avec l'acquisition de deux actifs :

- ✓ Le Vauban à Vélizy (78), un immeuble de bureaux de 7.000 m² entièrement loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 6,5 ans au groupe japonais Yokogawa, générant un loyer annuel de 1,77 M€ pour un rendement de 6,5%. Cette acquisition s'inscrit dans les objectifs stratégiques du groupe en obéissant à la logique de création de pôle tertiaire bien identifié, puisqu'il s'agira du troisième immeuble de la Société dans ce secteur géographique.
- ✓ Le Berlioz à Guyancourt, un immeuble neuf RT 2012 de 6.200 m² certifié NF HQE « Excellent » Bâtiments Tertiaires, entièrement loué à la société Baxter France.

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement passant notamment par l'acquisition d'actifs sécurisés répondant parfaitement aux critères de la Société : logique de pôle géographique, immeubles de qualité au plan opérationnel et énergétique, bien situés, offrant un bon rendement et loués à des utilisateurs de premier plan.

Par ailleurs, le Groupe a continué à étudier le redéveloppement de ses réserves foncières en préparant des projets de construction adaptés à la demande locative :

- sur le Parc d'Orsay : au sein du Parc Eiffel d'Orsay, projet de construction immédiat de 10 à 17 500 m² de bureaux sur 16 bâtiments sur les terrains existants afin d'atteindre à terme une taille critique et développer une véritable logique de Parc avec services associés, en plein cœur des projets phares du Grand Paris ;
- à Massy :
 - au sein de la ZAC Ampère Atlantis, bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien, lancement de la pré-commercialisation du projet d'ensemble immobilier Campus Massy Eiffel sur plus de 55.000 m².

- à Marseille – Parc des Aygalades : projet de construction, sous réserve de pré-commercialisation, d'un bâtiment d'entrée de parc d'une surface d'environ 3 600 m². Un permis de construire devrait être déposé courant 2015.

c) Réduction de l'endettement et du ratio LTV

Au cours du premier semestre 2015, Le Groupe s'est attaché à poursuivre la réduction de ses ratios d'endettement et en particulier son ratio de LTV afin de se rapprocher des meilleures pratiques du secteur et d'optimiser son cash-flow.

Ce ratio s'élevait à 47,7% au 31 décembre 2014 contre 46,2% au 31 décembre 2013.

Il s'établit à 32,3% au 30 juin 2015 grâce à l'apport de trésorerie généré par l'augmentation de capital par émission et exercice de BSA d'avril 2015.

d) Finalisation des cessions d'actifs non stratégiques engagées antérieurement

La politique de cession d'actifs non stratégiques menée par le Groupe depuis plusieurs années s'achève avec la conclusion au cours du premier semestre 2015 de la vente du bâtiment E du Parc des Tanneries à Strasbourg.

f) gouvernance

Monsieur Maxence Hecquard a été coopté administrateur le 13 février 2015 par le conseil d'administration, en remplacement de Monsieur Pierre-Louis Carron, démissionnaire. Il devient également Président du comité d'audit.

Le Conseil d'administration a accueilli trois nouveaux administrateurs nommés par l'assemblée générale du 28 mai 2015 :

- AG Real Estate (AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard,
- MM Puccini (Malakoff Médéric) représentée par Monsieur Guy Charlot,
- et Suravenir (Crédit Mutuel Arkea) représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Cette assemblée a par ailleurs ratifié la cooptation de Monsieur Maxence Hecquard et renouvelé les mandats d'administrateur de Madame Agnès Auberty, Monsieur Hubert Rodarie, Président du Conseil d'Administration, et SMAvieBTP représentée par Monsieur Patrick Bernasconi.

1.2 – RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

1.2.1 - Normes comptables – Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2015, 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 2014.

Le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Aucune variation de périmètre n'est intervenue depuis le 1^{er} janvier 2015.

1.2.2 - 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 augmentation entre les premiers semestres 2014 et 2015, passant de 31,3 M€ à 32,3 M€, dont les seuls loyers représentent respectivement 26,1 M€ et 26,1 M€.

La stabilité des loyers est le résultat des acquisitions du second semestre 2014 (Suresnes) et du 1^{er} semestre 2015 (Vélizy et Guyancourt) à hauteur de +4,6 M€, compensées par les cessions (-1,2 M€) et la location nette négative (-3,5 M€). Le groupe a accompli un important travail de renouvellement des baux et de sécurisation des flux locatifs notamment sur des lignes importantes de son portefeuille (Le Plessis Robinson, Champigny sur Marne, Caen Colombelles).

Les autres produits locatifs, à savoir les charges sur immeubles refacturées aux locataires, sont également en augmentation (5,4 M€ au 30 juin 2015 contre 5,1 M€ au 30 juin 2014). Ces refacturations augmentent par un effet volume malgré la baisse du taux d'occupation du patrimoine qui passe de 92% à 87 %.

Par ailleurs, la vente en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un bâtiment du parc du Perray à Nantes a généré un chiffre d'affaires constaté à l'avancement à hauteur de 0,8 M€.

Les charges opérationnelles, dont le montant s'élève à 10,8 M€ à fin juin 2015 contre 12,6 M€ à fin juin 2014, ont diminué sur la période (-14%). Elles sont constituées :

- des charges sur immeubles (10,3 M€ contre 9,7 M€ à fin juin 2014) ;
- des frais de fonctionnement (0,5 M€ contre 2,9 M€ à fin juin 2014).

Le solde net des ajustements de valeurs (-3,3 M€) correspond à la variation de juste valeur du patrimoine immobilier au cours du premier semestre 2015, après prise en compte des coûts de revient des acquisitions (56,8 M€) et des dépenses de capex réalisées sur le patrimoine pendant le semestre (3,7 M€).

Après prise en compte du résultat quasi nul des cessions d'actifs (6 K€) et des autres produits et charges d'exploitation, le résultat opérationnel ressort à 18,5 M€ au premier semestre 2015 contre 4,5 M€ au premier semestre 2014. Les variations de juste valeur des immeubles (-14,0 M€) avaient grevé le résultat opérationnel du premier semestre 2014.

L'évolution du résultat financier au cours de la période, de - 12,6 M€ à - 6,5 M€, s'explique essentiellement par :

- la variation du poste « autres produits et charges financiers » (+1,6 M€ au 1S 2015 contre -5,4 M€ au 1S 2014), issue principalement de la revalorisation des instruments de couverture,

- L'augmentation du coût de l'endettement net qui traduit un effet volume (financement à 100% des 3 dernières acquisitions), partiellement compensé par une baisse du taux moyen de l'endettement (3,6% au 1S 2015 contre 3,8 % au 1S 2014).

Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé (Part du Groupe) ressort à +12,0 M€ au 30 juin 2015 contre -8,1 M€ au 30 juin 2014.

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 des passifs, les plus et moins-values de cession et les produits et les charges hors exploitation et/ou non récurrentes.

En M€	1S 2015			1S 2014		
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS
Loyers bruts	26,1		26,1	26,1		26,1
Charges sur immeubles	-3,9	-0,2	-4,1	-4,5	-0,1	-4,6
Frais de fonctionnement	-1,3	0,8	-0,5	-1,6	-1,3	-2,9
Résultat opérationnel courant	20,9	0,6	21,5	20,0	-1,4	18,7
% loyers	80,1%		82,4%	76,7%		71,4%
Résultats de Cessions		0,01	0,01		-0,04	-0,04
Variation de juste valeur des immeubles		-3,3	-3,3		-14,0	-14,0
Autres produits et charges d'exploitation	0,35		0,35			-0,1
Résultat opérationnel	21,3	-2,7	18,5	19,9	-15,4	4,5
% loyers	81,4%		71,0%	76,1%		17,4%
Coût de l'endettement net	-8,1		-8,1	-7,4		-7,4
Autres produits et charges financiers		1,6	1,6		-5,4	-5,4
Résultat financier net	-8,1	1,6	-6,5	-7,4	-5,4	-12,7
Résultat net avant impôts	13,2	-1,1	12,1	12,5	-20,7	-8,2
Impôts	0,0		0,0	0,0		0,0
Résultat net	13,1	-1,1	12,0	12,5	-20,7	-8,2
% loyers	50,2%		46,1%	47,9%		-31,4%
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat net (Part du Groupe)	13,1	-1,1	12,0	12,5	-20,7	-8,2
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	1,4	-0,1	1,3	2,0	-3,3	-1,3

(*) Nombre d'actions : 9 463 307 au 30/06/2015 contre 6 253 916 au 30/06/2014

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et de passifs, des cessions d'actifs et des éléments non récurrents du résultat, le résultat opérationnel ressort à 21,3 M€ au 1er semestre 2015 et le résultat net récurrent EPRA à 13,1 M€, contre respectivement 19,9 M€ et 12,5 M€ au 1er semestre 2014.

La marge opérationnelle courante est en augmentation à 80,1% des loyers contre 76,7% au cours du 1^{er} semestre 2014, notamment du fait de la réduction des frais de fonctionnement.

b) Bilan consolidé

Au 30 juin 2015, le total du bilan s'élève à 1 019,7 M€ contre 810,4 M€ au 31 décembre 2014.

Les principales variations sont résumées ci-dessous :

▪ A l'actif :

- L'augmentation nette à hauteur de 54,2 M€ des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés (de 765,1 M€ à 819,3 M€) s'explique comme suit :

Juste valeur du patrimoine au 31/12/2014	765,1	
<i>dont immeubles de placement</i>	754,9	
<i>dont Actifs destinés à être cédés</i>	10,2	
Acquisitions et dépenses ultérieures à l'acquisition	60,5	(1)
Cessions	-3,0	(2)
Abandons de projets	0,0	
Effet juste valeur	-3,3	
Juste valeur du patrimoine au 30/06/2015	819,3	
<i>dont immeubles de placement</i>	811,9	
<i>dont Actifs destinés à être cédés</i>	7,4	

- (1) dont 56,8 M€ d'acquisitions concernant 2 immeubles situés à Vélizy et Guyancourt (portés par la Société de la Tour Eiffel) dont 3,7 M€ de travaux renvoyant notamment à 1,4 M€ de dépenses engagées dans le cadre du développement des réserves foncières à Massy (SCI Arman Ampère)
- (2) Les cessions concernent une parcelle de terrain du parc d'Orsay (SAS Locafimo), le bâtiment E du parc des Tanneries à Strasbourg (SAS Locafimo), et une parcelle de terrain de la SCI Arman Ampère
- La hausse nette du niveau de la trésorerie présente à l'actif du bilan de +144,5 M€, découlant principalement de l'augmentation de capital (+181 M€) opérée au 1^{er} semestre 2015 ;
- La hausse des autres créances et comptes de régularisation (passant de 5,6 M€ à 12,5 M€) renvoyant notamment au crédit de TVA de plus de 6 M€ relatif à l'acquisition de Guyancourt, en attente de remboursement au 30 juin 2015.

▪ **Au passif :**

- L'augmentation des capitaux propres de +163,7 M€ renvoie à l'augmentation de capital (+181,5 M€), à l'amélioration du résultat consolidé (bénéfice de 12,0 M€ au 30 juin 2015 contre perte de 1,0 M€ au 31 décembre 2014), ainsi qu'au versement d'un dividende de 3 euros par action au 30 juin 2015 (-28,4 M€) ;
- L'endettement (bancaire et avances en comptes courants) progresse de +46,6 M€) notamment du fait des acquisitions du semestre ;
- Les autres dettes d'exploitation sont stables autour de 62 M€ et renvoient principalement :
 - ✓ A la juste valeur négative des instruments de couverture au 30 juin 2015 (-12,5 M€) ;
 - ✓ Aux dettes fournisseurs et autres dettes (+32,6 M€), dont 15,0 M€ de produits constatés d'avance sur les produits locatifs du 3T 2015, et 3,5 M€ d'acompte perçu sur la vente d'un terrain de la SCI Arman Ampère ;
 - ✓ Aux dettes fiscales et sociales (8,4 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 25,2 M€ à fin juin 2014 à 12,9 M€ à fin juin 2015. Cette diminution s'explique principalement par la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (-15,5 M€), compensée par une baisse des charges non refacturées sur immeubles et des frais de fonctionnement (+3,0 M€) ;
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : l'évolution entre juin 2014 et juin 2015 (-64,2 M€), de +5,0 M€ à -59,2 M€ s'explique principalement par l'accélération des investissements avec 2 acquisitions pour un total de 56,8 M€ au 1^{er} semestre 2015;
- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à +190,9 M€ au 30 juin 2015 contre -15,6 M€ au 30 juin 2014 du fait principalement de l'augmentation de capital (+181,5 M€), des émissions d'emprunts dans le cadre des 2 acquisitions (financées à 100% par des avances en compte-courant de l'actionnaire majoritaire) et du dividende de 28,4 M€ versés en numéraire aux actionnaires (contre 0 M€ à fin juin 2014).

Ainsi la trésorerie nette globale du Groupe passe de 14,6 M€ au 1er janvier 2015 à 159,1 M€ au 30 juin 2015.

d) Cash-flow courant

en M€	1S 2015	1S 2014	Variation
Loyers bruts	26,1	26,1	-0,1%
Charges sur immeubles	-3,9	-4,5	-12,7%
Frais généraux	-1,3	-1,3	-1,3%
Intérêts financiers versés	-7,3	-6,7	9,4%
Cash-flow courant	13,6	13,7	-0,6%

En € / action

Cash-flow courant après dilution (*)	1,44	2,19	-34,3%
Cash-flow courant avant dilution (*)	2,17		-0,6%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues au cours du 1^{er} semestre 2015 (création de 3 135 126 nouvelles actions)

Le cash-flow courant s'élève à 13,6 M€ à fin juin 2015 contre 13,7 M€ à fin juin 2014, soit une diminution de 0,6% expliquée par la hausse des intérêts financiers versés du fait des emprunts contractés dans le cadre des acquisitions, partiellement compensée par la baisse des coûts opérationnels.

1.2.3 - 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 2015.

Pour la valorisation du patrimoine au 30 juin 2015, le groupe a décidé, comme au 31 décembre 2014, de retenir 2 experts pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- Crédit Foncier Expertise ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Depuis le 31 décembre 2014, le Groupe n'a pas procédé à la rotation des experts. Les rotations interviendront au second semestre. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 819,3 M€, hors droits de mutation et frais, dont 811,9 M€ d'immeubles de placement et 7,4 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 2015

en millions d'euros	30/06/2015	31/12/2014	Var M€	Var en %
Bureaux Paris-IdF	650,4	594,5	55,9	9,4%
Bureau Régions	108,8	110,5	-1,7	-1,5%
Total bureaux	759,1	704,9	54,2	7,7%
Autres actifs	60,2	60,2	0,0	0,0%
Total autres actifs	60,2	60,2	0,0	0,0%
Total patrimoine	819,3	765,1	54,2	7,1%

en millions d'euros	30/06/2015	31/12/2014	Var M€	Var en %
Bureaux	759,1	704,9	54,2	7,7%
Entrepôts/ messagerie	53,1	53,1	0,0	0,1%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	7,1	7,1	0,0	-0,7%
Total patrimoine	819,3	765,1	54,2	7,1%

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 mesures d'accompagnement 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 2015, entre 5,50% et 9,50% ; ils sont déterminés par les experts immobiliers en fonction du risque que représente une classe d'actif donnée 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 2015, 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 56,2 € par action au 30 juin 2015, contre 58,2 € au 31 décembre 2014, soit une diminution de 3,4 % (56,6 € au 30 juin 2014). Hors effet dilution (voir définition du nombre d'actions dilué - cf. glossaire en partie 1.5), cet ANR ressort à 84,0 € par action au 30 juin 2015 soit une augmentation de 44,5 % par rapport au 31 décembre 2014 (effet augmentation de capital).

- Actif Net Réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA correspond quant à lui aux capitaux propres consolidés du Groupe au 30 juin 2015 :

- 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 57,5 € par action au 30 juin 2015 contre 60,4 € par action au 31 décembre 2014, soit une diminution de 4,7 %.

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

En millions d'euros	30/06/2015	31/12/2014	VAR en %	30/06/2014
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	526,4	362,7	45,1%	348,3
Plus-value latente sur immobilisations incorporelles	5,6	5,6		5,6
Retraitement Juste Valeur des Instruments financiers	12,5	14,2		14,7
<i>actifs</i>	- 0,0	- 0,0		0,0
<i>passifs</i>	12,5	14,2		14,8
Retraitement Impôts Différés	- 0,3	- 0,3		0,3
EPRA NAV	544,2	382,1	42,4%	353,9
Retraitement Juste Valeur des instruments financiers	- 12,5	- 14,2		14,7
Retraitement Impôts Différés	0,3	0,3		0,3
EPRA NNNNAV	532,0	368,3	44,5%	353,9
<i>Nombre d'actions dilué en fin de période</i>	<i>9 465 027</i>	<i>6 330 337</i>	<i>49,5%</i>	<i>6 247 639</i>

Par actions (€) (*)

ANR EPRA par action après dilution	57,5	60,4	-4,7%	58,9
ANR par action avant dilution	86,0	61,4	42,4%	59,1
ANR Triple Net EPRA par action après dilution	56,2	58,2	-3,4%	56,6
ANR Triple Net par action avant dilution	84,0	59,1	44,5%	56,8

(*) Nombre d'actions dilué: 9 465 027 au 30 juin 2015 contre 6 330 337 au 31 décembre 2014

Passage de l'ANR Triple Net EPRA au 31/12/2014 à celui au 30/06/2015

	En M€	Par action en €
ANR Triple Net EPRA au 31/12/2014	368,3	58,2
Impact de la variation du nombre d'actions (dilution)		-19,3
Augmentation de capital	181,5	19,2
Résultat net hors plus ou moins value de cession et variations de JV	13,7	1,5
Valorisation des instruments de couverture	1,7	0,2
Plus / moins value de cession	0,01	0,0
Distribution dividendes	-28,4	-3,0
Valorisation des actifs immobiliers	-3,3	-0,4
Frais liés à l'augmentation de capital	-1,4	-0,1
Autres	0,0	0,0
ANR Triple Net EPRA au 30/06/2015	532,0	56,2

Nombre d'actions dilué au 30 juin 2015:

9 465 027

Nombre d'actions dilué au 31 décembre 2014:

6 330 337

1.2.4 - Financement du Groupe

La dette bancaire brute s'élève à 431,2 M€ au 30 juin 2015 contre 384,1 M€ au 31 décembre 2014.

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 265,5 M€ à la fin du premier semestre 2015 contre 364,7 M€ à fin 2014.

En M€	30/06/2015	31/12/2014
Dette bancaire brute	431,2	384,1
Trésorerie placée	- 14,0	- 3,4
Cash deposit lié au financement	- 6,5	- 4,9
Disponibilités	- 145,1	- 11,2
Dette bancaire nette	265,5	364,7

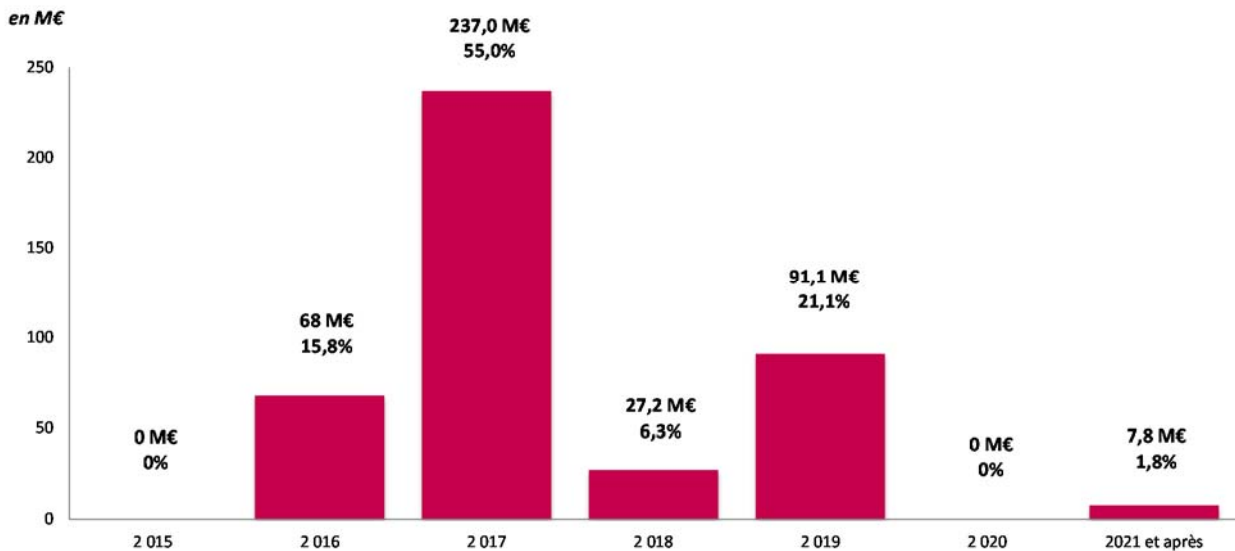
Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2015 représente 32,4% du patrimoine dont la valeur est de 819,3 M€, contre 47,7 % (*) au 31 décembre 2014.

(*) *Nota bene* :

A compter du 30 juin 2014, les comptes de dépôts d'espèces, qui s'élèvent à 6,5 M€ au 30 juin 2015, et à 4,9 M€ au 31 décembre 2014, sont retraités en réduction de la dette financière nette dans le calcul du ratio LTV. Ces dépôts, qui appartiennent au Groupe, constituent une garantie supplémentaire accordée à l'une des banques du groupe.

	30/06/2015	31/12/2014
LTV	33,2%	48,3%
LTV avec retraitement des Cash Deposit	32,4%	47,7%

Le financement (bancaire et avances en compte-courant de l'actionnaire majoritaire) tiré de la Société de la Tour Eiffel au 30 juin 2015 de 431,2 M€ est représenté, par maturité, dans le graphique ci-après :



La durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 2,6 années au 30 juin 2015, à comparer à 3,1 années à fin 2014.

Le taux moyen de financement du Groupe ressort à 3,6 % au premier semestre 2015, contre 3,8% au premier semestre 2014.

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

Ratios d'endettement	30 06 2015	31 12 2014
Fonds propres consolidés (M€)	526,4	362,7
Dette bancaire nette (M€)	265,5	364,7
Dette bancaire nette / Fonds propres consolidés	50 %	101 %
Dette bancaire nette / Total portefeuille (LTV)	32,4 %	47,7 %
Ratios de financement	30 06 2015	31 12 2014
Coût moyen de la dette	3,6 %	3,8 %
Emprunt à taux fixe ou capé	100 %	100 %
Maturité de la dette	2,6 ans	3,1 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE (*)	2,7	2,5

(*) 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 2015 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.

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, par établissement bancaire prêteur. Il indique les ratios, LTV et ICR que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financements visés.

Financement et principaux covenants bancaires au 30/06/2015

	30/06/2015	Covenants bancaires			
en M€	Dettes consolidées	LTV maximum	ICR/DSCR minimum	Échéance	Immeubles financés
Lignes Hypothécaires					
Pool PBB-CFF-CACIB-SG	135,7	57,5%	120%	13/11/2017	Locafimo
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	41,6	65%	110%	28/03/2017	Massy, Massy Ampère & Montpellier
SAAR LB	6,8	72%	176%	26/06/2019	Berges de l'Ourcq
	15,6	53%	192%	26/06/2019	Comète - Plessis
	19,2	63%	159%	26/06/2019	Champigny Carnot
	11,8	58%	178%	26/06/2019	Jean Jaurès
	11,2	52%	233%	26/06/2019	Caen Colombelles
	9,3	70%	148%	26/06/2019	Etupes de l'Allan
	17,1	56%	150%	26/06/2019	Rueil National
Société Générale / BECM	14,6	65%	145%	15/04/2018	Portefeuille "La Poste"
Crédit Foncier	12,6	65%	110%	30/06/2018	Montrouge Arnoux
Crédit Agricole IdF	7,0	70%	115%	29/06/2027	Vélizy Energy 2
Société Générale - Bagneux	0,8	60%	100%	28/07/2021	Bagneux
TOTAL Dette bancaire	303,5				
SMABTP	68,0	N/A	N/A	16/10/2016	Suresnes
SMAvie	26,6	N/A	N/A	24/03/2017	Velizy Le Vauban
SMAvie	33,0	N/A	N/A	15/04/2017	Guyancourt
TOTAL Dette Intragroupe	127,6				
TOTAL	431,2				

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2015 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de ses contrats de financement.

Le Groupe a la capacité de faire face à ses engagements financiers et ses décaissements dans le cadre de son activité pour les prochains 12 mois.

1.2.5 - Indicateurs de performance EPRA

Résultat Net Récurrent EPRA

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

		30/06/2015	30/06/2014	variation %
Résultat net Récurrent EPRA	en M€	13,1	12,5	4,6%
Résultat net Récurrent EPRA / action (*)	en € par action	1,4	2,0	-30,9%

(*) Dilution consécutive aux augmentations de capital intervenues au cours du semestre (création de 3 135 126 nouvelles actions). Les fonds levés n'ont pas encore été investis dans des actifs immobiliers ou dans le remboursement de la dette au 30 juin 2015.

L'augmentation du résultat net récurrent EPRA s'explique principalement par la baisse des charges récurrentes sur immeubles et de fonctionnement. La baisse du résultat net récurrent EPRA par action découle de l'augmentation de capital qui a vu la création de plus de 3,1 M€ d'actions. Cette opération a permis de lever 181,5 M€, mais n'a pas encore généré de résultat significatif au 30 juin 2015.

ANR EPRA et ANR EPRA Triple Net

	30/06/2015	31/12/2014	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	544,2	382,1	42,4%
ANR EPRA en € par action (*)	57,5	60,4	-4,7%
ANR EPRA triple net en M€	532,0	368,3	44,5%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	56,2	58,2	-3,4%

L'ANR au 30 juin 2015 est en augmentation par rapport au 31 décembre 2014 du fait de l'augmentation de capital opérée au cours du semestre, partiellement compensée par la distribution de dividende. L'ANR par action est quant à lui en diminution principalement sous l'effet compensé de la distribution (dont une partie prélevée sur la prime d'émission, avec un impact d'environ -2,0 €/action), et du résultat net récurrent (+1,5 €/action).

Taux de rendement EPRA

	30/06/2015	31/12/2014	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (*)	6,08%	6,47%	-6,0%
Taux de rendement EPRA (**)	5,69%	6,14%	-7,4%

(*) 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 %	% valeur patrimoine	30/06/2015	31/12/2014	Variation 2015/2014	en %
Bureaux Paris-IdF	79,3%	8,5%	9,1%	-0,7%	-7,3%
Bureau Régions	13,3 %	26,2%	22,4%	3,8%	16,8%
Autres actifs	7,4 %	11,2%	0,0%	11,2%	100,0%
Total patrimoine		11,8%	10,4%	1,4%	14,0%

La dégradation du taux renvoie principalement au départ du locataire sur l'actif de Rueil National à compter du 30 septembre 2014 ainsi qu'à la libération de l'immeuble de Montpellier en 2015.

1.3 – PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES

1.3.1 - Evénements postérieurs à la clôture

Le conseil d'administration réuni le 10 juillet 2015 a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire de type EURO PP d'un montant nominal total de 200 millions d'euros représenté par 2.000 obligations de cent mille (100.000) euros de valeur nominale chacune, d'une maturité de 10 ans à un taux de 3,3%.

Cet emprunt, qui permettra à la Société de bénéficier de l'actuelle courbe de taux basse et d'une durée longue, a pour objet :

- de financer le plan de développement de la Société,
- de diversifier ses sources de financement,
- d'allonger la maturité des financements
- de permettre le refinancement partiel de l'endettement existant.

Le règlement livraison est intervenu le mercredi 15 juillet 2015.

Les fonds provenant de cet emprunt obligataire ainsi que ceux provenant de l'augmentation de capital par émission et exercice des BSA d'avril 2015, ont permis à la Société d'enclencher le remboursement, dès perception des fonds, des emprunts hypothécaires contractés auprès de SAAR LB (environ 92 M€), et de DEUTSCHE PFANDBRIEF (environ 138 M€). Le remboursement des comptes courants du groupe SMA et du solde des crédits hypothécaires sont également prévus. Le remboursement de ces emprunts entraînera le débouclage des couvertures associées (swap et cap).

1.3.2 - Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

La Société de la Tour Eiffel a pour feuille de route stratégique de doubler son patrimoine immobilier d'ici 3 à 5 ans. Ce développement ciblera des investissements obéissant à une logique de parcs et de pôles tertiaires tout en renforçant une gestion de proximité avec ses clients.

Cette stratégie de croissance se fonde sur l'achat d'actifs sécurisés et le développement de réserves foncières.

Concernant les réserves foncières, la société valorisera en priorité ses sites de Massy (70.000 m² à développer) et d'Orsay (15.000 m² qui pourront être portés à 80.000 m² selon le nouveau PLU).

1.3.3 - 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.

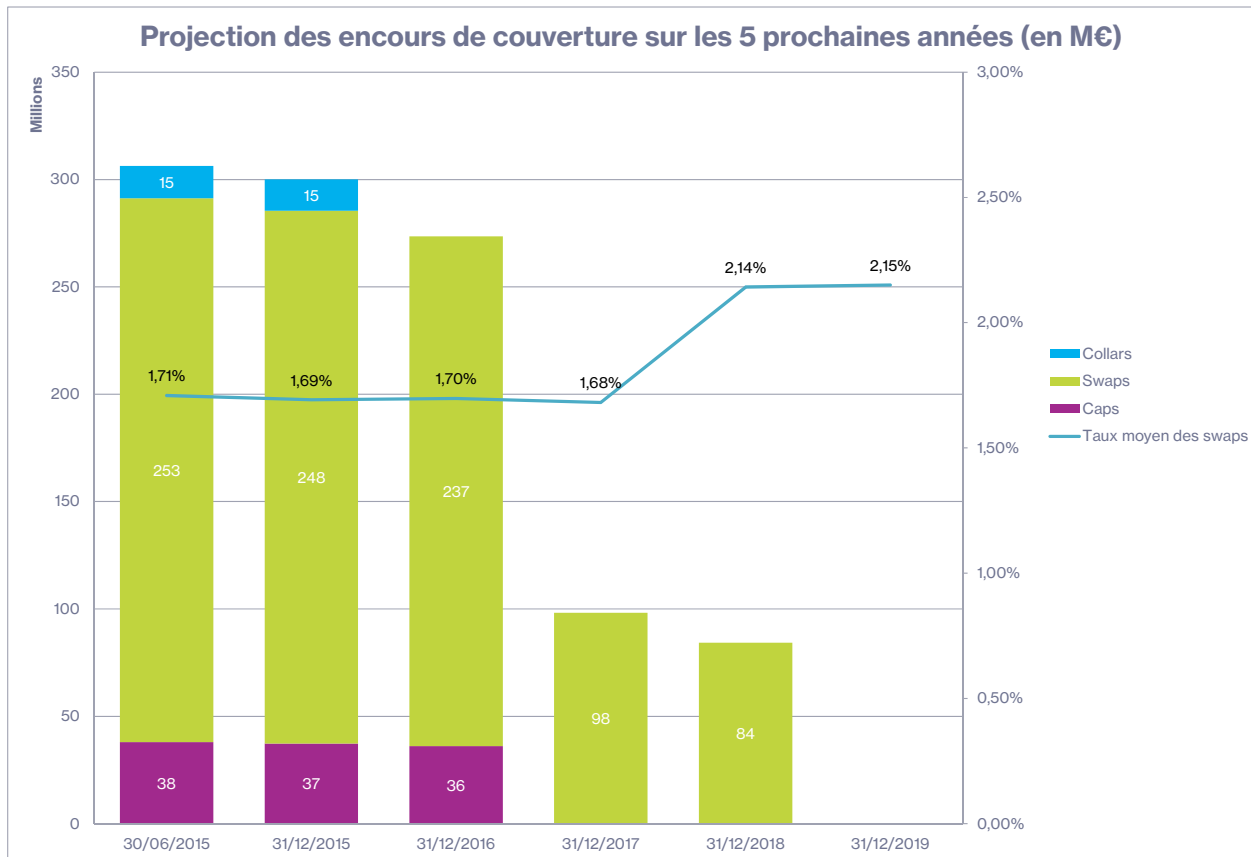
La Société de la Tour Eiffel est concernée uniquement par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés par le Groupe et destinés à financer la politique d'investissement et à maintenir le niveau des liquidités financières nécessaires.

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.



Nota bene : cette projection est réalisée à partir de la situation des contrats de couverture en date du 30 juin 2015. Elle ne tient pas compte des ruptures de couverture qui interviendront au 2eme semestre 2015 comme évoquées au paragraphe 1.3.1. Evénements post-clôture.

Mesure de risque de taux :

Au 30 juin 2015, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 431,2 M€, composée de 388,5 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de swap taux fixe qui se montent à 260,8 M€) et 42,7 M€ à taux variable, totalement couverts par des contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2015, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 30 juin 2015, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois 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. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, ne serait pas impacté.

1.4 – STE ET SES ACTIONNAIRES

1.4.1 - Dividendes

L'assemblée générale annuelle tenue le 28 mai 2015 a décidé, sur proposition du conseil d'administration, de distribuer au titre de l'exercice 2014 un dividende de 3 euros par action, payé en numéraire le 30 juin 2015.

1.4.2 - Augmentations de capital

Au cours du premier semestre 2015, 3.135.126 actions nouvelles ont été créées :

- ✓ 3.111.493 actions par exercice de bons de souscription d'actions attribués en avril 2015 aux actionnaires,
- ✓ 22.390 actions par exercice d'options de souscription d'action,
- ✓ 633 actions par livraison d'actions gratuites,
- ✓ 610 actions par souscription à une augmentation de capital réservée aux salariés.

Au 30 juin 2015, le capital social de la Société s'élève à 47.316.535 euros, divisé en 9.463.307 actions de 5 euros de nominal chacune.

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

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le conseil d'administration le 28 mai 2015 sur délégation de l'assemblée générale ordinaire du même jour, 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.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions sont les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé : 10% du capital de la Société de la Tour Eiffel.
- prix maximum d'achat : 80 € par action.
- durée de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 28 mai 2015.

Un nouveau contrat de liquidité a été confié à compter du 15 juin 2015 à la société de Bourse Gilbert Dupont (Groupe Société Générale). Au 30 juin 2015, la Société détenait 3.342 actions au titre de son contrat de liquidité.

1.4.4 - Franchissements de seuils

SMABTP

Cette Société a déclaré :

- avoir franchi en baisse les seuils de 50 % du capital et des droits de vote le 30 avril 2015
- avoir franchi en baisse les seuils du tiers du capital et des droits de vote le 12 mai 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 30 % du capital et des droits de vote le 16 juin 2015
- avoir franchi en hausse les seuils de 30 % et du tiers du capital et des droits de vote le 18 juin 2015.

SMAvie

Cette Société a déclaré :

- avoir franchi en hausse les seuils de 20% du capital et des droits de vote le 12 janvier 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 20, 25, 30% et du tiers du capital et des droits de vote le 30 avril 2015
- avoir franchi en hausse les seuils de 20 et 25% du capital et des droits de vote le 12 mai 2015
- avoir franchi en baisse les seuils de 25% du capital et des droits de vote le 16 juin 2015.

Groupe constitué des sociétés SMABTP, SMAvie, IMPERIO Assurance et Capitalisation et SMA SA

Ce groupe de sociétés a déclaré avoir franchi de concert en baisse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote le 30 avril 2015.

SURAVENIR

Cette Société a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5 et 10% du capital et des droits de vote le 28 avril 2015.

MM PUCCINI

Cette Société a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5, 10 et 15% du capital et des droits de vote le 28 avril 2015.

AG FINANCE

Cette Société a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote le 20 juin 2015.

1.5 – 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 1.2.3 du rapport financier semestriel

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 1.2.2.d) du rapport financier semestriel.

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)

Dettes financières nettes

Dettes financières brutes diminuées de la trésorerie nette. A noter qu'à compter du 30 juin 2014, les comptes de dépôts d'espèces, qui s'élevaient à 6,5 M€ au 30 juin 2015, et à 4,9 M€ au 31 décembre 2014, sont retraités en réduction de la dette financière 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 sur la durée ferme des baux;
- 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).

A noter qu'à compter du 30 juin 2014, les comptes de dépôts d'espèces sont retraités en réduction de la dette financière nette dans le calcul du ratio LTV (cf. partie 1.2.4. du rapport financier semestriel). Ces dépôts, qui appartiennent au Groupe, constituent une garantie supplémentaire accordée à l'une des banques du groupe.

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 diluées

Le nombre d'actions diluées 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 diluées pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA au 30 juin 2015 s'établit à 9 465 027 actions. Un détail figure dans la note 17 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 correspondent 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 CONSOLIDES



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30/06/2015

Société anonyme au capital de 47 316 645 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

SOMMAIRE

BILAN ACTIF	28
BILAN PASSIF	29
COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL.....	30
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE.....	31
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	32
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	33

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Notes	30.06.15	31.12.2014
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles		306	143
Immeubles de placement	1	811 914	754 877
Ecart d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles		14	15
Actifs financiers	2	6 926	5 245
Impôt différé actif		322	322
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		819 483	760 602
ACTIFS COURANTS			
Clients et comptes rattachés	4	21 014	19 121
Autres créances et comptes de régularisation	5	12 480	5 624
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	159 289	14 775
TOTAL ACTIFS COURANTS		192 783	39 520
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	3	7 425	10 248
TOTAL		1 019 691	810 370

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Notes	30.06.15	31.12.14
CAPITAUX PROPRES			
Capital	7	47 317	31 641
Primes liées au capital	7	203 739	60 838
Réserve légale		3 176	3 127
Réserves consolidées		260 111	268 008
Résultat consolidé de l'exercice		12 040	(957)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		526 383	362 657
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	8	421 395	368 064
Autres passifs financiers	8	15 474	16 635
Provisions à long terme		336	384
Autres passifs long terme		603	682
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		437 808	385 765
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	8	9 932	16 629
Autres passifs financiers courants	8	4 586	4 555
Dettes fiscales et sociales	9	8 408	6 604
Dettes fournisseurs et autres dettes	10	32 573	34 160
TOTAL PASSIFS COURANTS		55 499	61 948
TOTAL		1 019 691	810 370

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	30.06.15	30.06.14
Chiffre d'affaires	11	32 280	31 294
Achats consommés	12	(773)	(15)
Charges de personnel	12	(1 859)	(2 411)
Charges externes	12	(4 188)	(6 329)
Impôts et taxes	12	(3 950)	(3 859)
Dotations nettes aux amortissements		(29)	(27)
Dotations nettes aux provisions		52	(135)
Solde net des ajustements de valeur	13	(3 318)	(13 962)
Autres produits d'exploitation	14	3 442	8 583
Autres charges d'exploitation	14	(3 110)	(8 601)
Résultat opérationnel		18 548	4 538
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		4	6
Coût de l'endettement financier brut		(8 111)	(7 380)
Coût de l'endettement financier net	15	(8 107)	(7 375)
Autres produits et charges financiers	16	1 647	(5 364)
Impôts sur les résultats		(47)	-
RESULTAT NET		12 040	(8 201)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		12 040	(8 201)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	12 040	(8 201)
Retraitement :		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	(51)	(31)
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	3 318	13 962
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(1 732)	5 126
Plus ou moins-value de cession	(173)	(167)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	10	327
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	13 412	11 016
Charge d'impôt	47	-
Coût de l'endettement financier net	8 113	7 384
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	21 572	18 400
Impôts versés	40	7
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(8 728)	6 778
Flux net de trésorerie généré par l'activité	12 884	25 185
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
Incorporelles et corporelles	(60 553)	(2 703)
Financières	-	(1)
Cessions d'immobilisations	3 001	8 525
Variation des prêts et créances financières consentis	(1 649)	(901)
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(59 201)	4 920
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(28 382)	-
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	180 063	
(Acquisition) / cession des actions propres	-	
Emissions d'emprunts	61 298	3 128
Remboursements d'emprunts	(14 001)	(11 288)
Intérêts financiers nets versés	(8 113)	(7 466)
Subvention reçue	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	190 865	(15 626)
VARIATION DE TRESORERIE	144 548	14 480
Trésorerie d'ouverture	14 588	21 444
Trésorerie de clôture	159 136	35 924
Variation de trésorerie	144 548	14 480

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 31.12.2013	31 270	58 438	3 055	265 286	(1 892)	356 157	-	356 157
Affectation résultat			-	(1 892)	1 892	-	-	-
Dividendes versés						-	-	-
Augmentation de capital	371	2 400	72	(72)		2 771	-	2 771
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(957)	(957)	-	(957)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock-options	-	-	-	472	-	472	-	472
Autres mouvements	-	-	-	2	-	2	-	2
Rachat d'actions propres	-	-	-	4 212	-	4 212	-	4 212
Situation au 31.12.2014	31 641	60 838	3 127	268 008	(957)	362 657	-	362 657
Affectation résultat			49	(1 006)	957	-	-	-
Dividendes versés		(21 486)		(6 896)		(28 382)	-	(28 382)
Augmentation de capital	15 676	165 787				181 463	-	181 463
Frais d'augmentation de capital		(1 400)				(1 400)	-	(1 400)
Résultat de la période					12 040	12 040	-	12 040
Bon de souscription d'actions					-	-	-	-
Plans Stock-options				10		10	-	10
Autres mouvements				(5)		(5)	-	(5)
Rachat d'actions propres							-	
Situation au 30.06.2015	47 317	203 739	3 176	260 111	12 040	526 383	-	526 383

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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 rue 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 2015 a été autorisée par le Conseil d'Administration le 22 juillet 2015. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. Méthodes comptables

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2015 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 2014. Les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2015 sont conformes aux normes comptables et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2015.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2015 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- IFRIC 21 : Droits ou taxes
- Annual Improvements (cycle 2010-2012) : Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en décembre 2013
- Annual Improvements (cycle 2011-2013) : Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en décembre 2013
- Amendement à IAS 19 : Contribution des membres du personnel
- IFRS 2 : Définition des conditions d'acquisition des droits et conditions accessoires à l'acquisition des droits
- IFRS 3 : Regroupement et cohérence des dispositions relatives aux paiements variables
- IAS16 et IAS 38 : Modèle de la réévaluation et ajustement proportionnel
- IFRS 8 : Regroupement des secteurs opérationnels et réconciliation des actifs sectoriels
- IFRS 13 : Créances et dettes à court terme et champ d'application de l'approche « portefeuille»

- IFRS 24 : Définition des principaux dirigeants et informations à fournir
- IFRS 1 : Signification de « normes IFRS effectives »
- IFRS 3 : Exclusion du champ d'application d'IFRS3 pour les comptes d'un partenariat
- IFRS 3 et IAS 40 : Acquisition d'immeubles de placement et application de la guidance d'IFRS 3

Ces normes n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2015.

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

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Annual Improvements (cycle 2012-2014) : Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en septembre 2014
- Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'une participation dans une JO
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaires (activités régulées)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- Amendements à IAS 1 : Initiative sur l'information à fournir
- Amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Clarification sur l'application de l'exemption de consolidation
- IFRS 9 : Instruments financiers
- Amendements à IAS 27 : Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels
- IFRS 15 : Comptabilisation des produits (chiffre d'affaires)

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 2014.

2. Périmètre de consolidation

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

Il n'y a pas eu de variation de périmètre depuis le 31 décembre 2014.

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 2015, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 431.2 M€, composée de 388.5 M€ à taux fixe (après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe qui se montent à 260.8 M€) et 42.7 M€ à taux variable, totalement couverts par ces contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2015, le risque de taux de la dette est totalement couvert.

Sur la base de la dette au 30 juin 2015, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois 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. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, ne serait pas impacté.

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.

Au 30 Juin 2015, le groupe STE ne détient aucune action propre.

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 2.6 ans (3.1 ans au 31 décembre 2014).

Le ratio LTV est passé de 47.7% au 31 décembre 2014 à 32.3 % au 30 juin 2015, découlant de l'augmentation de capital, partiellement compensée par le financement à 100% par avance de trésorerie de l'actionnaire de référence des 2 acquisitions du semestre.

Financement et principaux covenants bancaires au 30 Juin 2015

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2015 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 : Immeubles de placement

en milliers d'euros	Immeubles de placement
Clôture du 31.12.2014	-
Solde net à l'ouverture	692 376
Acquisitions (**)	108 188
Dépenses ultérieures	11 233
Cessions (*)	(31 995)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés (*)	(8 848)
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(16 077)
Solde net à la clôture	754 877
Clôture du 30.06.15	-
Solde net à l'ouverture	754 877
Acquisitions (**)	56 788
Dépenses ultérieures	3 721
Cessions (*)	(153)
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés (*)	-
Variation de périmètre	-
Effet juste valeur (résultat)	(3 318)
Solde net à la clôture	811 914

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 2 : Actifs financiers**Actifs financiers non courants – Nature**

en milliers d'euros	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.2014	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	230	435	2 949	3 615
Augmentations	-	756	803	1 558
Reclassement	-	1 949	-	1 949
Diminutions	-	(1 624)	(42)	(1 666)
Remboursement	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	(211)	-	-	(211)
Solde net à la clôture	19	1 516	3 710	5 245
Clôture au 30.06.15	-	-	-	-
Solde net à l'ouverture	19	1 516	3 710	5 245
Augmentations	-	23	1 734	1 757
Reclassement	-	(1 124)	1 124	-
Diminutions	-	-	(62)	(62)
Remboursement	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	(14)	-	-	(14)
Solde net à la clôture	5	415	6 506	6 926

Les autres créances immobilisées sont principalement constituées de la trésorerie versée sur un compte de cash deposit en garantie du 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 calculées par un prestataire externe spécialisé.

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

L'ajustement de la juste valeur au 30 juin 2015 se traduit par un impact financier positif global en autres produits et charges financiers de 1667 K€.

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 2015

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	37.968	Euribor 3 mois	2%	6
TOTAL						6

NOTE 3 : Actifs destinés à être cédés

en milliers d'euros	Immeubles destinés à être cédés
Clôture du 31.12.2014	
Solde net à l'ouverture	8 630
Transfert net en provenance des immeubles de placement	8 848
Acquisitions	-
Cessions	(7 230)
Effet juste valeur (résultat)	-
Solde net à la clôture	10 248
Clôture du 30.06.2015	
Solde net à l'ouverture	10 248
Transfert net en provenance des immeubles de placement	-
Acquisitions	-
Cessions	(2 823)
Effet juste valeur (résultat)	-
Solde net à la clôture	7 425

Les cessions du premier semestre 2015 correspondent à :

- 1.423 K€ de la parcelle du terrain d'Orsay de la Société Locafimo,
- 1.400 K€ du bâtiment E du Parc des Tanneries situé à Strasbourg de la Société Locafimo.

Le solde correspond au site de Massy de la société Arman Ampère.

NOTE 4 : Clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	30.06.2015	31.12.2014
Brut	21 801	19 913
Provisions	(787)	(792)
Total net clients et comptes rattachés	21 014	19 121

NOTE 5 : Autres créances et comptes de régularisation

en milliers d'euros	30.06.2015	31.12.2014
- Avances et acomptes versés	177	5
- Personnel et comptes rattachés	2	6
- Créances sur l'Etat	8 867	3 526
- Comptes courants – actif	-	-
- Fournisseurs débiteurs	79	26
- Charges constatées d'avance	1 339	321
- Autres créances	2 163	3 902
Total valeur brute	12 627	7 786
- Provisions sur autres créances	(147)	(2 163)
TOTAL	12 480	5 624

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

NOTE 6 : 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	30.06.2015	31.12.2014
Valeurs mobilières de placement	14 041	3 405
Disponibilités	145 248	11 371
Total Trésorerie active	159 289	14 776
Solde créditeurs de banque	(152)	(188)
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	159 136	14 588

NOTE 7 : 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 2013	6 253 916	5	31 270	58 438	89 708
Augmentation de capital	74 265	-	371	2 400	2 771
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	6 328 181	5	31 641	60 838	92 479
Augmentation de capital	3 135 126	-	15 676	165 787	181 463
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	(1 400)	(1 400)
Dividendes versés	-	-	-	(21 486)	(21 486)
Affectation du Report à nouveau	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2015	9 463 307	5	47 317	203 739	251 056

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

2) Emission d'options sur actions**Les conditions**

Il existe des conditions de performance et d'obligation d'achat pour les stock-options des plans attribués en 2012 et 2013 :

Pour 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 procéderaient 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, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

Pour 2013 :

- 2/3 des options de souscription d'actions pourront être levées si les fonds propres de la société ont été renforcés,
- 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 $\frac{1}{4}$ seulement des options allouées 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 les attributions d'actions gratuites décidées le 11 avril 2013, d'un nombre de titres de la société similaire au nombre d'actions gratuites dont ils sont bénéficiaires.

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.

28.333 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non-réalisation partielle des conditions de performance. 56 070 options ont été exercées, dont 22 390 sur le premier semestre 2015.

Il restait donc 597 options exerçables sur ce plan.

En date du 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 168.400€ résultant de l'exercice de la levée de 33.680 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 Mai 2012. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 1.296.343€.

En date du 13 Février 2015, le Conseil d'Administration a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 111.950 euros résultant de l'exercice de la levée de 22 390 options de souscription d'actions autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 Mai 2012. La prime d'émission constatée lors de cette levée d'option s'élève à 861 791 euros.

En date du 29 Avril 2015 et suite à l'émission de bons de souscription d'actions, il a été procédé à l'ajustement du nombre d'actions sous option. Suite à cet ajustement, chaque option donne droit à la souscription de 1.03 actions nouvelles.

En date du 28 Mai 2015, le prix de souscription des actions pour chaque option a été ajusté en le portant de 43.49 euros à 41.09 euros.

Suite à ces ajustements, le nombre d'options exerçables au 30 juin 2015 s'élève à 651.

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. 12.385 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non réalisation partielle des conditions de performance et de la non réalisation de l'obligation d'achat d'actions.

En date du 29 Avril 2015 et suite à l'émission de bons de souscription d'actions, il a été procédé à l'ajustement du nombre d'actions sous option. Suite à cet ajustement, chaque option donne droit à la souscription de 1.03 actions nouvelles.

En date du 28 Mai 2015, le prix de souscription des actions pour chaque option a été ajusté en le portant de 41.54 euros à 39.24 euros.

Suite à ces ajustements, le nombre d'options exerçables au 30 juin 2015 s'élève à 2 700.

Attribuées en 2013

Il a été accordé au cours du premier semestre 2013 14.862 options de souscription à un salarié ayant le statut de cadre dirigeant au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail.
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. 4.954 options de souscription sont devenues caduques du fait de la non réalisation partielle des conditions de performance et de la non réalisation de l'obligation d'achat d'actions.

En date du 29 Avril 2015 et suite à l'émission de bons de souscription d'actions, il a été procédé à l'ajustement du nombre d'actions sous option. Suite à cet ajustement, chaque option donne droit à la souscription de 1.03 actions nouvelles.

En date du 28 Mai 2015, le prix de souscription des actions pour chaque option a été ajusté en le portant de 41.54 euros à 39.24 euros.

Suite à ces ajustements, le nombre d'options exerçables au 30 juin 2015 s'élève à 10.802.

Estimation de la valeur des options

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

(En k€)	30/06/2015		31- déc.-2014	
	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	43,76	40 326	43,89	132 005
Octroyées	-	-	-	-
Caduques	-	- 4 954	-	- 29 571
Exercées	-	- 22 390	-	- 62 107
Ajustement post distribution	-	1171	-	-
Echues	-	-	-	-
A la clôture	41,51	14 153	43,76	40 326

Les 14 153 options en circulation au 30 juin 2015 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
04/09/2012	En cours	04/09/2014	41,09€	27,35€	32,62%	0,96%
11/10/2012	En cours	04/09/2014	39,24€	25,58€	32,62%	0,91%
11/04/2013	En cours	11/04/2015	42,10€	30,63€	31,08%	0,596%

3) Attribution d'actions gratuites

Plan du 11 avril 2013 :

Le 11 avril 2013, il a été attribué 1.900 actions gratuites à un salarié ayant le statut de « cadre dirigeant » au sens de l'article L-3111-2 du Code du Travail.

L'attribution des actions est devenue définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 11 avril 2015. Le bénéficiaire devra conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 11 avril 2017.

Deux conditions de performance devront être réalisées :

- 1/3 des actions sera définitivement attribué si les fonds propres de STE ont été renforcés
- 2/3 des actions seront définitivement attribuées si l'augmentation du cash-flow consolidé opérationnel à périmètre constant du dernier exercice clos à la date d'attribution définitive est supérieure d'au moins 5% à la moyenne des cash-flow des trois derniers exercices.

1.267 droits à actions gratuites sont devenus caduques. 633 actions gratuites ont donc été attribuées définitivement sur ce plan.

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 2015, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 11 milliers d'euros.

En euros	Prix d'exercice (en euros par actions)	Actions gratuites (en unités)
Au 1er Janvier		1 900
Octroyées		
Radiées		-1 267
Attribuées		-633
A la clôture	-	-

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières**Emprunts et dettes financières – Variations par nature**

en milliers d'euros	Situation au 31.12.2014	Augmentations	Diminutions	Juste valeur	Reclassement	Situation au 30.06.15
Emprunt et dettes financières	368 064	53 733	(402)	-	-	421 395
- Dettes sur CAP et SWAP	9 631	-	-	(1 681)	-	7 950
- Dépôts et caution. reçus	7 004	610	-	-	(91)	7 523
Total autres passifs financiers	16 635	610	-	(1 681)	(91)	15 473
Total des dettes non courantes	384 699	54 344	(402)	(1 681)	(91)	436 868
- Emprunt bancaires	16 082	7 293	(13 599)	-	-	9 776
- Intérêts courus	547	(446)	-	-	(97)	4
- Concours bancaires	-	(36)	-	-	188	152
Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an	16 629	6 812	(13 599)	-	91	9 932
- Dettes sur CAP et SWAP	4 555	32	-	0	-	4 586
- Dépôts et caution. reçus	-	-	-	-	-	-
Total autres passifs financiers	4 555	32	-	0	-	4 586
Total des dettes courantes	21 184	6 844	(13 599)	0	91	14 518
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	405 882	61 187	(14 001)	(1 681)	0	451 386

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

(En M€)	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	388.5	42.7	431.2

Le taux moyen de financement du Groupe est de 3,6 % au 30 juin 2015. La dette totale à taux fixe ressort à 388,5 M€ après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe. Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 42,7 M€ est totalement couverte par des instruments de CAP.

Echéances des emprunts bancaires non courants

en milliers d'euros	30 juin 2015	31 décembre 2014
Entre 1 et 5ans	414 967	361 500
A plus de 5 ans	6 427	6 564
Solde net à la clôture	421 395	368 064

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

en milliers d'euros	Nominal	Intérêts	Total
30/06/2016	9 775	11 487	21 262
30/06/2017	114 673	9 176	123 849
30/06/2018	214 499	4 527	219 025
30/06/2019	85 493	1 937	87 429
30/06/2020	303	168	471
30/06/2021	324	158	482
30/06/2022	4 157	144	4 301
30/06/2023	368	52	419
30/06/2024	1 578	97	1 675
Total	431 171	27 746	458 915

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 2015 :

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	28-06-2012	28-06-2017	42 680	Euribor 3 mois	2,46%	(2.227)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	6 860	Euribor 3 mois	2,15%	(530)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	15 779	Euribor 3 mois	2,15%	(1 216)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	19 411	Euribor 3 mois	2,15%	(1 509)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	11 891	Euribor 3 mois	2,15%	(925)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	11 370	Euribor 3 mois	2,15%	(878)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	9 367	Euribor 3 mois	2,15%	(726)
SWAP	26-06-2012	26-06-2012	26-06-2019	17 236	Euribor 3 mois	2,15%	(1 337)
SWAP	28-03-2012	28-06-2013	30-06-2018	12 740	Euribor 3 mois	1,91%	(708)
SWAP	10-04-2012	28-09-2012	29-09-2017	7 127	Euribor 3 mois	1,50%	(246)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	12 265	Euribor 3 mois	0,94%	(242)
SWAP	14-11-2012	14-11-2012	13-11-2017	10 214	Euribor 3 mois	0,75%	(156)
SWAP	14-11-2012	28-06-2013	13-11-2017	76 405	Euribor 3 mois	0,94%	(1 508)
Collar/Tunnel	26-04-2011	28-04-2011	15-04-2016	7 491	Euribor 3 mois	2%/3%	(148)
Collar/Tunnel	26-04-2011	02-05-2011	15-04-2016	7 491	Euribor 3 mois	2%/3%	(148)
TOTAL				268.327			(12.505)

NOTE 9 : Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	30.06.2015	31.12.2014
Dettes fiscales (Exit Tax)	-	-
Autres dettes fiscales	-	-
TOTAL des dettes fiscales non courantes	-	-
Dettes sociales	819	1 110
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	-	-
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	7 589	5 494
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	8 408	6 604
TOTAL	8 408	6 604

NOTE 10 : Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	30.06.2015	31.12.2014
Dettes fournisseurs	9 847	10 722
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	-	-
Compte courant passif	-	-
Jetons de présence	104	150
Avances et acomptes reçus	1 142	1 595
Clients créditeurs	-	-
Autres dettes d'exploitation	6 545	6 475
Produits constatés d'avance	14 935	15 218
TOTAL	32 573	34 160

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 30 juin 2015 du quittancement des loyers du 3ème trimestre 2015.

NOTE 11 : Chiffre d'affaires**Analyse comparative par nature**

en milliers d'euros	30.06.2015	30.06.2014
Produits de location	26 116	26 149
Chiffre d'affaires VEFA	756	-
Autres produits locatifs	5 407	5 145
Total du chiffre d'affaires	32 280	31 294

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

NOTE 12 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes**Achats consommés**

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
Achats non stockés de matériels et fournitures	(773)	(15)
Total des achats consommés	(773)	(1 131)

Les achats consommés sont relatifs à l'opération de VEFA menée à Nantes.

Charges de personnel

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
Rémunération du personnel	(1 277)	(1 431)
Charges sociales	(571)	(654)
Charges sur paiements en actions	(10)	(326)
Total des charges de personnel	(1 859)	(2 411)

Charges externes

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
- Locations et charges locatives	(2 913)	(2 741)
- Entretien et réparations	(79)	(139)
- Primes d'assurance	(327)	(308)
- Divers documentation, séminaires	(6)	(28)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(518)	(2 877)
- Pub, publication, relations publiques	(114)	(82)
- Transport de biens, transport collectif personnel	-	(1)
- Déplacements, missions et réceptions	(86)	(46)
- Frais postaux et de télécommunications	(24)	(21)
- Services bancaires et assimilés	(100)	(65)
- Autres services extérieurs	(21)	(19)
Total des charges externes	(4 188)	(6 327)

⁽¹⁾ Ces montants correspondent principalement à des frais de recherche d'actifs, de gestion d'actifs, d'administration de biens et à des honoraires non récurrent d'avocats et de conseil dans le cadre du litige d'actionnariat et des OPA.

Impôts et taxes

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
Taxes foncières	(2 267)	(2 357)
Autres impôts et taxes	(1 683)	(1 502)
Total des impôts et taxes	(3 950)	(3 859)

NOTE 13 : Solde net des ajustements de valeur

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
- Immeubles de placement	(3 318)	(13 962)
- Actifs destinés à être cédés	-	-
TOTAL	(3 318)	(13 962)

NOTE 14 : Autres produits et charges d'exploitation

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
- Produits divers de gestion courante	(1)	-
- Produits sur cession d'immeubles de placement	153	1 044
- Produits sur cession des actifs destinés à être cédés	2 848	7 230
- Autres produits exceptionnels	440	309
Autres produits d'exploitation	3 440	8 583
- Charges diverses de gestion courante	(105)	(77)
- Valeur des immeubles de placement	-	(877)
- Valeur des immeubles destinés à être cédés	(2 983)	(7 230)
- Frais de cession des immeubles	(12)	(212)
- Autres charges exceptionnelles	-	(205)
- Pertes sur créances irrécouvrables	(10)	-
Autres charges d'exploitation	(3 110)	(8 601)

Les cessions concernent les immeubles destinés à être cédés de Locafimo au 31 décembre 2014 : parcelles de terrain d'Orsay ainsi que le bâtiment E du Parc des Tanneries.

NOTE 15 : Coût de l'endettement financier net

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
- Revenus des valeurs mobilières de placement	4	6
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	4	6
- Intérêts sur opérations de financement	(8 111)	(7 380)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(8 111)	(7 380)
TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(8 108)	(7 374)

NOTE 16 : Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	30.06.15	30.06.14
- Autres produits financiers (1)	1 692	72
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	1 692	72
- Autres charges financières (1)	(45)	(5 436)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(45)	(5 436)
TOTAL	1 647	(5 364)

(1) Dont 1.667 K€ d'ajustement à la hausse de valeur des instruments financiers au 30/06/2015 contre 5.166K€ d'ajustement à la baisse au 30/06/2014.

NOTE 17 : 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.

<i>(En k€)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014
Résultat de l'exercice	12 040	(8 201)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	7 019 682	6.181.322
Résultat de base par action (€ par action)	1,71	(1,33)

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 2015	30 juin 2014
Résultat de l'exercice	12 040	(8 201)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	7 021 440	6.247.639
Résultat dilué par action (€ par action)	1,72	(1,31)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 30 juin 2015 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	9.463.307	9.463.307
Stock-options	1.720	1.720
Actions gratuites		
Actions propres		
TOTAL	9.465.027	9.465.027

NOTE 18 : Engagements hors bilan

Seuls les nouveaux engagements hors bilan significatifs de la période sont présentés ci-dessous, en complément de ceux indiqués dans les états financiers consolidés annuels du Groupe publiés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Engagements hors bilan liés au financement de la société

Engagements donnés :

Sociétés	Solde de l'emprunt au 30 juin-15 (*) (en K€)	Solde de l'emprunt au 31 dec-14 (*) (en K€)	Date d'échéance	Hypothèque	Privilège du prêteur de deniers	Nantissement de créances et/ou comptes bancaires	Cession Dailly des créances commerciales
STE St Cloud	0	6 346	16/01/2015	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	0	6 346		0	0	0	0

L'emprunt de la Société Générale ainsi que le contrat de SWAP attaché à cet emprunt sont arrivés à échéance début 2015.

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur

Engagements reçus :

(En k€)	Date de départ	Date d'échéance	30-juin-15	31-déc-14
Promesses de vente d'immeubles				
Bâtiment E Parc des Tanneries, Strasbourg	23/06/2011	30/09/2014	0	1 400
Parcelle terrain Orsay	07/02/2014	07/02/2016	0	1 423
Ilôt K3 ZAC Ampère Massy	31/01/2014	30/09/2015	7 425	7 425
			7 425	10 248
Engagements divers				
Garantie de restitution acompte COGEDIM ZAC Massy		31/12/2015	3 500	0
			3 500	0

La promesse de vente de l'îlot K3 de la ZAC Ampère MASSY a été prorogée jusqu'au 30 Septembre 2015.

La garantie de restitution émise par la société générale a été prolongée jusqu'au 31 Décembre 2015.

Le bâtiment E du parc des Tanneries à Strasbourg a été vendu le 28 Avril 2015.

La parcelle de terrain à ORSAY a été vendue le 31 Mars 2015.

NOTE 19: Evènements postérieurs à la clôture

Le conseil d'administration réuni le 10 juillet 2015 a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire de type EURO PP d'un montant nominal total de 200 millions d'euros représenté par 2.000 obligations de cent mille (100.000) euros de valeur nominale chacune, d'une maturité de 10 ans à un taux de 3,3%.

Cet emprunt, qui permettra à la Société de bénéficier de l'actuelle courbe de taux basse et d'une durée longue, a pour objet :

- de financer le plan de développement de la Société,
- de diversifier ses sources de financement,
- d'allonger la maturité des financements
- de permettre le refinancement partiel de l'endettement existant.

Le règlement livraison est intervenu le mercredi 15 juillet 2015.

Les fonds provenant de cet emprunt obligataire ainsi que ceux provenant de l'augmentation de capital par émission et exercice des BSA d'avril 2015, ont permis à la Société d'enclencher le remboursement, dès perception des fonds, des emprunts hypothécaires contractés auprès de SAAR LB (environ 92 M€), et de DEUTSCHE PFANDBRIEF (environ 138 M€). Le remboursement des comptes courants du groupe SMA et du solde des crédits hypothécaires sont également prévus. Le remboursement de ces emprunts entraînera le débouclage des couvertures associées (swap et cap).

III - ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

EXPERTISE ET AUDIT SA
26 rue Cambacérés
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015)

Aux Actionnaires
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
20, rue de la Ville l'Evêque
75008 Paris

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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015 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.

I - 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.

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.

II - 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 juillet 2015

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

EXPERTISE ET AUDIT SA



Hélène Kermorgant

**IV - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL**

Je soussigné, Philippe LEMOINE, Directeur Général,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés au 30 juin 2015 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 24 juillet 2015

