



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Société anonyme au capital de 27.165.180 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2009

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE :

I	Bilan et compte de résultats global consolidés au 30 juin 2009 Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2009	page 2
II	Activité et faits marquants du groupe au cours du 1 ^{er} semestre 2009	page 6
III	Commentaires sur les résultats semestriels Evènements postérieurs au 30 juin 2009 Perspectives	page 10
IV	Expertise du Patrimoine et Actif Net Réévalué	page 14
V	Financement du Groupe	page 17
VI	Distribution par prélèvement sur la prime d'émission	page 20

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES page 21

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES page 68

**ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL** page 70

I) COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2009

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2009 Net	31 décembre 2008 Net
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	465	8.771
Immeubles de placement	2	1.017.567	1.077.158
Ecarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	1.899	2.286
Actifs financiers	5	1.419	2.311
Impôt différé actif	15	322	-
Total des actifs non courants (I)		1.021.672	1.090.526
ACTIFS COURANTS			
Actifs destinés à être cédés	6	21.400	18.300
Clients et comptes rattachés	7	18.244	22.062
Autres créances et comptes de régularisation	8	25.849	30.325
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	55.840	28.335
Total des actifs courants (II)		121.333	99.022
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		1.143.005	1.189.548

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2009	31 décembre 2008
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	10	27.165	249.264
Primes liées au capital	10	46.575	42.653
Réserve légale		5.551	4.142
Réserves consolidées		336.436	139.002
Résultat consolidé de l'exercice		(57.905)	(16.748)
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		357.822	418.313
Intérêts minoritaires (B)	11	(177)	362
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		357.645	418.675
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts à long terme	12	590.535	678.056
Autres passifs financiers	12	32.776	25.992
Provisions à long terme	13	621	621
Dettes fiscales	14	1.466	1.386
Impôt différé passif	15	-	-
Autres passifs long terme	16	300	299
Total des passifs non courants (II)		625.698	706.354
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	12	88.927	11.914
Autres passifs financiers	12	301	317
Provisions (part à moins d'un an)	13	-	-
Dettes fiscales et sociales	14	20.880	16.128
Dettes fournisseurs et autres dettes	16	49.554	36.160
Total des passifs courants (III)		159.662	64.519
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		1.143.005	1.189.548

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 Juin 2009	30 Juin 2008
Chiffre d'affaires	17	47.283	42.734
Achats consommés	18	(28)	(33)
Charges de personnel	19	(1.875)	(2.564)
Charges externes	19	(10.561)	(9.016)
Impôts et taxes	19	(4.413)	(4.075)
Dotations nettes aux amortissements	20	(431)	(421)
Dotations nettes aux provisions	20	(222)	(436)
Solde net des ajustements de valeur	21	(65.902)	3.848
Autres produits et charges d'exploitation	22	(969)	(326)
Résultat opérationnel courant		(37.118)	29.711
Autres produits et charges opérationnels		-	-
Résultat opérationnel		(37.118)	29.711
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		246	695
Coût de l'endettement financier brut		(14.401)	(18.105)
Coût de l'endettement financier net	23	(14.155)	(17.410)
Autres produits et charges financiers	24	(7.080)	9.460
Impôts sur les résultats	25	(68)	(529)
RESULTAT NET		(58.421)	21.232
Intérêts minoritaires		(516)	(12)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(57.905)	21.244
Résultat par action	26	(11,32)	4.09
Résultat dilué par action	26	(11,30)	4.14

Résultat net		(58.421)	21.232
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat global		(58.421)	21.232
Dont : - part du groupe		(57.905)	21.244
- part des intérêts minoritaires		(516)	(12)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	(58.421)	21.232
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	431	478
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	65.902	(3.848)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	7.387	(7.633)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	-
Plus ou moins value de cession	565	352
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	15.864	10.581
Charge d'impôt	68	529
Coût de l'endettement financier net	14.155	17.410
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	30.087	28.520
Impôts versés	(662)	(103)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10.073	8.140
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	39.498	36.557
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(19.821)	(65.920)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	34.421	83.888
Variation des prêts et créances financières consentis	661	9.495
Incidence des variations de périmètre	-	(724)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	15.261	26.739
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(7.643)	(15.251)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	5.122	-
Augmentation des actions propres	(159)	(3.984)
Emissions d'emprunts	15.810	100.352
Remboursements d'emprunts	(25.022)	(78.695)
Intérêts financiers nets versés	(15.244)	(16.112)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(27.136)	(13.690)
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	28.197	26.957
Trésorerie de clôture	55.820	76.563
Variation de trésorerie	27.623	49.606

II - ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Dans un contexte de crises (de crédit, financière et économique), l'immobilier d'entreprises en subit les conséquences : baisse des loyers et des valeurs vénales, augmentation de la vacance et manque de financements. Cependant, les fondamentaux intrinsèques de l'immobilier persistent dans la durée : équilibre des marchés locatifs (pas de surproduction), revenus pérennes et identifiables, loyers indexés (résistants à l'inflation) et rendements élevés.

1) Faits marquants relatifs à l'activité immobilière du groupe

Dans cet environnement de marchés particulièrement difficile, la Société de la Tour Eiffel a bénéficié des qualités de son portefeuille défensif : patrimoine moderne et homogène, loyers modérés (résistants à la crise), taux d'occupation élevés et stables, cash flow solide et immeubles de taille raisonnable.

1-a) Politique d'investissements

Au cours du 1^{er} semestre 2009, la Société de la Tour Eiffel, du fait de l'impact du contexte économique actuel sur le marché immobilier à la fois dans le domaine locatif et par la baisse de valeur des actifs, a concentré son activité d'investissement sur les opérations réalisées sur ses propres réserves foncières, notamment dans les parcs d'affaires.

Concernant les opérations d'investissement initiées les années précédentes, l'ensemble immobilier situé à Aix en Provence (détenu par la SCI Duranne Sud), composé d'un immeuble de 2.745 m² et de parkings, édifié sur un terrain situé dans la ZAC du Parc de la Duranne a été livré le 20 février 2009. Cet immeuble bénéficie d'un bail de 7/9 ans ferme.

1-b) Valorisation des réserves foncières du groupe

Dans le cadre de l'opération de redéveloppement du site de Massy Ampère, la cession d'une partie des terrains à développer par la SCI Arman F02 à sa filiale SCI Arman Ampère est intervenue le 31 mars 2009 ; cette cession a été réalisée afin de faciliter, le cas échéant, la réalisation de projets de construction et la participation de partenaires.

Dans cette opération de redéveloppement, la SCI Arman F02 a conclu une promesse de vente le 4 décembre 2007, prorogée le 28 février 2009 en vue de la cession d'un îlot à un promoteur dans le cadre d'un programme résidentiel ; une nouvelle promesse a été conclue le 9 mars 2009 ramenant le prix de vente à un prix de marché mais contenant un calendrier de paiement plus favorable pour la SCI Arman F02 ; cette promesse est assortie d'une clause de retour à meilleure fortune. L'acte définitif devrait être signé en septembre 2009.

Par ailleurs, l'immeuble de 18.000 m² bénéficiant d'un bail ferme de neuf ans avec Alstom, dessiné par l'architecte Wilmotte et qui sera certifié HQE, devrait être livré fin 2009.

1-c) Parcs d'affaires

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

Les livraisons suivantes sont intervenues au cours du premier semestre 2009 :

- A Marseille – Parc des Ayalades, l'ensemble immobilier « La Mazarade » constitué de deux bâtiments neufs, l'un de 2.300 m², l'autre de 1.500 m², a été livré le 9 février 2009 ; le premier bâtiment, loué en totalité, bénéficie d'un bail de 6 ans ferme à compter du 1^{er} mai 2009 ; le deuxième bâtiment est loué à plus de 95 %.

- A Nantes - Parc du Perray, bâtiment de 2.000 m² bénéficiant d'un bail de six ans ferme a été construit et livré le 5 janvier 2009. Par ailleurs, la promesse de vente conclue en septembre 2008 en vue de l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une surface de 1.253 m² à un prix de 1,2 M€, n'a pas été réitérée.

Les immeubles suivants sont en cours de construction :

- A Strasbourg – Parc des Tanneries :

- bâtiment d'environ 1.500 m² bénéficiant d'un bail de 9 ans ferme, dont la livraison est prévue fin 2009,

- travaux de construction lancés le 30 avril 2009 : bâtiment d'environ 1.600 m² loué à hauteur de 25 %, dont la livraison est prévue en mars 2010.

- A Aix en Provence - Parc du Golf : immeuble de 2.000 m², pré-loué, dont la livraison est prévue en août 2009.

- A Chartres- Business Park, ZAC du Jardin d'Entreprises : deux bâtiments de 5.700 m² de bureaux/activités et entrepôt seront livrés fin 2009 au cœur de Cosmetic Valley en bordure de l'autoroute A11. Il s'agit d'un investissement de 13,5 M€ pour un rendement escompté de 7,5 %, assorti d'une garantie locative équivalent à six mois de loyers à compter de la date de livraison.

1-d) Développement hors parcs d'affaires

L'immeuble Vélizy Topaz (ancien siège de Cogéma) est en cours de construction, immeuble de 15.000 m² dont la livraison est prévue à la fin du premier semestre 2010, pour un investissement (pré-financé) de 35 M€. L'état d'avancement des travaux fait apparaître que plus de la moitié des travaux est actuellement réalisé.

Le patrimoine du Groupe, qui figure pour 1 039 M€ dans les comptes consolidés au 30 juin 2009, contre 1 104 M€ à fin 2008, présente 58 % d'actifs de moins de 10 ans.

1-e) Activité commerciale

L'activité commerciale a été soutenue au premier semestre 2009 sur le portefeuille existant tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau des nouveaux baux conclus, représentant 5,3 M€ de loyer annuel pour une surface totale de près de 30 000 m², parmi lesquels un bail de 16 600 m² renégocié avec rallongement de la durée du bail d'un an.

La situation locative globale au 30 juin 2009 est similaire à celle du 31 décembre 2008, faisant ressortir près des deux tiers des loyers globaux sécurisés par une quinzaine de locataires de premier plan, dont la moyenne d'échéance des baux se situe au premier trimestre 2015. Le solde des loyers provient d'immeubles multi-locataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés compétitifs.

Au 30 juin 2009, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation s'établit à 89,1 % (contre 88,2 % au 31 décembre 2008). Le taux d'occupation financier est en très légère augmentation au 30 juin 2009 à 88,7 % (contre 88,6 % à fin 2008); retraité des immeubles livrées depuis 2008 (en cours de commercialisation), le taux d'occupation financier ressort à respectivement 92,9 % et 93,1 %.

1-f) Politique d'arbitrage

Dans la continuité des années précédentes, la Société de la Tour Eiffel poursuit en 2009 sa politique d'arbitrages ciblée.

Quatre ventes ont ainsi été réalisées depuis le début de l'année 2009 :

- immeuble de la rue Dumont d'Urville à Paris 75016 (vente réalisée le 8 janvier 2009),
- partie d'un immeuble situé dans la zone de fret de l'aéroport de Roissy (vente réalisée le 17 mars 2009),
- Parc du Connemara à Nantes (vente réalisée le 29 avril 2009),
- Parc de la Duranne à Aix en Provence (vente réalisée le 18 juin 2009).

Le prix de vente global de ces quatre actifs s'élève à 25,5 M€, soit moins de 2 % en-dessous de l'expertise au 31 décembre 2008.

Les 21,4 M€ d'immeubles destinés à être vendus, apparaissant dans les comptes consolidés au 30 juin 2009, représentent un bâtiment du Parc des Tanneries à Strasbourg, l'immeuble de la Rue de Courcelles à Paris et plusieurs ilots de l'ensemble immobilier de Massy Ampère.

Compte tenu de ces évolutions, la valeur du portefeuille d'engagements au 30 juin 2009 s'élève à 1 080 M€, comprenant des immeubles de placement (y compris les immeubles en cours de construction depuis le 1^{er} janvier 2009) inscrits dans les comptes consolidés au 30 juin 2009 (1 017,6 M€), les immeubles en cours de construction pour les montants restant à achever (41 M€) et les actifs destinés à être cédés (21,4 M€ sous promesse de vente).

2) Faits marquants relatifs au financement de la Société et du Groupe

Aucun évènement significatif n'est intervenu au cours du premier semestre 2009 concernant le financement bancaire du groupe.

Dans le cadre de la cession d'une partie des terrains à développer sur le site de Massy Ampère par la SCI Arman F02 à sa filiale SCI Arman Ampère, la SCI Arman F02 a conclu le 31 mars 2009 un avenant n°1 au prêt conclu le 28 mars 2008 avec deux banques, moyennant notamment les principales stipulations suivantes :

- délégation imparfaite conformément à l'article 1275 du Code Civil dans le paiement du prix payable à terme de la cession,
- maintien des garanties hypothécaires,
- engagement de non cession des parts sociales de la SCI Arman Ampère et nantissement desdites parts sociales.

Concernant Locafimo, le produit de cession de l'immeuble de la rue Dumont d'Urville à Paris a été partiellement réutilisé afin d'acquérir les immeubles sis à Marseille (Bouches-du-Rhône - 13014), Parc d'activités des Aygalades, 35 Boulevard Frédéric Sauvage et 44 avenue des Aygalades, afin de financer des dépenses d'investissement, et afin de rembourser la banque. Le 20 février 2009, la société a consenti des hypothèques complémentaires portant sur des actifs acquis, postérieurement au 21 juillet 2008, date de la renégociation de son contrat de financement.

Enfin, le produit de cession de l'immeuble situé Parc de la Duranne à Aix en Provence a permis le remboursement du prêt 5,5 M€ souscrit le 18 juin 2008 par la SCI DURANNE SUD.

3) Autres faits marquants

3-a capital

L'assemblée générale du 14 mai 2009 a autorisé la réduction du capital de la Société de 249.264.144 euros à 25.965.015 euros, par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 48 euros à 5 euros, le montant de la réduction de capital, soit 223.299.129 euros, étant affecté à une réserve qui ne pourra être utilisée à d'autres fins que l'apurement des pertes ou la réincorporation au capital ; elle a conféré à cet effet tous pouvoirs au Conseil d'administration, lequel a réalisé cette réduction de capital le 10 juin 2009.

Cette réduction de capital a été suivie d'une augmentation de capital liée à la décision prise par l'assemblée générale du 14 mai 2009 d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du solde du dividende pour l'exercice 2008, soit 1,50 euro par action.

Le conseil d'administration du 10 juin 2009 a constaté que le nombre d'options exercées par les actionnaires a généré un nombre d'actions à créer pour payer le dividende de 240.033. Il a donc décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 1.200.165 euros et de le porter de 25.965.015 euros divisé en 5.193.003 actions, à 27.165.180 euros divisé en 5.433.036 actions de 5 euros chacune.

3-b gouvernance

Le conseil d'administration a été élargi avec la nomination lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2009 d'un nouvel administrateur indépendant en la personne de Monsieur Renaud Haberkorn, qui a déjà assumé les fonctions d'administrateur de la Société entre 2003 et 2006.

3-c programme de rachat d'actions - contrat de liquidité

La société a procédé le 10 juin 2009 au renouvellement, pour 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 14 mai 2009, de son programme de rachat d'actions dont l'objet est le suivant :

- couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions, ou des créances convertibles en actions,
- réaliser des opérations de croissance externe,
- procéder, dans le cadre d'un contrat de liquidité, à l'animation du marché du titre de la société,
- ou les annuler.

Le prix maximum d'achat est fixé à 90 € par action. Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé est de 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

La Société a procédé entre les 8 et 10 juin 2009 à des rachats de 6 251 actions propres. Au 30 juin 2009, la Société de la Tour Eiffel détient 101 144 actions propres au titre du programme de rachat d'actions et 6 092 actions propres au titre du contrat de liquidité.

Le contrat de liquidité, confié à Natixis Securities, et associé aux programmes de rachat d'actions, s'est poursuivi au cours du premier semestre 2009.

III - COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS SEMESTRIELS, EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2009 ET PERSPECTIVES

a) Normes comptables – Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 30 juin 2009.

Les méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2008, à l'exception des normes d'application obligatoire au 1^{er} janvier : IAS 1 R (présentation des états financiers), IFRS 8 (segments opérationnels), Amendements IFRS 2 (conditions d'acquisition des droits et annulations), Amendements IAS 32 (instruments financiers remboursables au gré du porteur), IAS 23R (coûts d'emprunt), IFRIC 11 (actions propres et transactions intra-groupe) et IAS 40 révisée (comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur).

Au 30 juin 2009, le périmètre de consolidation comprend 28 sociétés consolidées par la méthode de l'intégration globale (100 % de détention, sauf pour l'une d'elles détenue à 90 %), périmètre strictement identique à celui du 31 décembre 2008 .

b) Bilan et Résultat Consolidés

Bilan : L'évolution bilantielle entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 s'explique principalement par :

→ à l'actif :

- la diminution nette des actifs non courants de 68,8 M€ consécutive, d'une part à la hausse, de 24 M€ d'investissements réalisés au cours du premier semestre dans les immeubles en cours de construction à Vélizy, Massy et dans plusieurs parcs d'affaires), et d'autre part à la baisse, de 26,1 M€ d'immeubles cédés, de la variation négative de 65,9 M€ de la juste valeur des immeubles de placement et de l'annulation des constructions en cours comprises dans les immobilisations corporelles (suite à la révision de l'IAS 40).
- l'augmentation de la trésorerie de plus de 27 M€.

→ au passif, la diminution des capitaux propres (-60 M€ constituée majoritairement de la perte au 30 juin 2009) et la hausse nette des passifs courants et non courants, malgré le désendettement bancaire net (10 M€).

Résultat : Entre 2008 et 2009, le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre a enregistré une augmentation de plus de 10 %, passant de 42,7 M€ à 47,3 M€. Il comprend exclusivement des loyers (37,1 M€ contre 36,0 M€) et des produits locatifs (10,1 contre 6,7 M€) des filiales de la Société de la Tour Eiffel détenant des immeubles.

Cette hausse nette des loyers de 3,2 % provient essentiellement des livraisons d'immeubles neufs loués (+2,4 M€) et de l'indexation des loyers intervenue ce semestre (+2,0 M€) déduction faite des loyers relatifs aux cessions intervenues en 2008 et au premier semestre 2009 (-2,9 M€) et de ceux liés aux relocations nettes (-0,4 M€ sur les renégociations de baux). A périmètre constant (hors impact des cessions), la hausse des loyers semestriels ressort à 11%.

Les charges de personnel, comprenant les coûts salariaux des effectifs d'Awon Asset Management et de la Direction de la holding ont diminué de 2,6 M€ à 1,9 M€ entre 2008 et 2009 sous l'effet de l'ajustement de la valeur de marché des plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

Les charges externes sont essentiellement composées de charges d'exploitation des immeubles, de coûts de gestion immobilière, de frais généraux et de coûts de fonctionnement des sociétés du groupe Société de la Tour Eiffel. Les impôts et taxes concernent uniquement les immeubles. L'augmentation des charges externes et impôts et taxes (de 13,1 M€ à 15,0 M€) est à mettre en parallèle avec celle des produits locatifs (inclus dans le chiffre d'affaires), produits correspondant aux refacturations aux locataires des charges d'immeubles payées par les sociétés propriétaires d'immeubles.

Le solde net des ajustements de valeur (-65,9 M€) correspond à la baisse des valeurs d'expertise des immeubles entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 (contre +3,8 M€ au premier semestre 2008).

Il est rappelé que le résultat opérationnel courant au 30 juin 2009 inclut -1 M€ d'autres charges d'exploitation nettes, composées essentiellement de moins-values sur arbitrages d'immeubles (-0.6 M€).

Compte tenu de ces éléments, le résultat opérationnel s'élève à -37,1 M€ au 30 juin 2009 contre 29,7 M€ au 30 juin 2008.

L'évolution sensible du résultat financier du premier semestre 2009 (-14,2 M€) par rapport à celui du premier semestre 2008 (-17,4 M€) est directement liée à la baisse des taux d'intérêt et des encours de financement bancaire : la diminution du coût de l'endettement brut de 20,5 % (de 18,1 M€ à 14,4 M€ entre les premiers

semestres 2008 et 2009) s'explique à hauteur de 95 % par la chute des taux d'intérêt et à hauteur de 5 % par celle des encours de financement.

Les autres produits et charges financiers (-7,1 M€ au 30 juin 2009 contre 9,5 M€ au 30 juin 2008) sont essentiellement composés de la dévalorisation des instruments financiers dérivés dans un contexte de baisse des taux.

Compte tenu de ce qui précède, d'un impôt de 0,1 M€ et de 0,5 M€ d'intérêts minoritaires, le résultat net consolidé (part du groupe) au 30 juin 2009 ressort à -57,9 M€, contre +21,2 M€ au 30 juin 2008.

Retraité des ajustements de valeurs opérés sur les éléments d'actifs et passifs et des cessions d'actifs, le résultat opérationnel courant ressort à 30,5 M€ au 30 juin 2009 et le résultat net à 16,4 M€, contre respectivement 27,8 M€ et 11,1 M€ au 30 juin 2008. Le cash flow courant après impôts et coût de l'endettement financier s'élève à 15,9 M€ au premier semestre 2009, contre 10,6 M€ en 2008, soit une amélioration de 50 %, sous l'effet conjugué de celle des loyers nets et du coût de financement.

c) **Résultat de la société mère**

Au 30 juin 2009, des situations intermédiaires ont été établies pour chacune des filiales de la Société de la Tour Eiffel ; les résultats au 30 juin 2009 des filiales bénéficiaires sont remontés à 100 % au niveau de leur société mère.

Le chiffre d'affaires de la Société de la Tour Eiffel, société-mère, s'élève à 3,5 M€, constitué, d'une part, de refacturations à ses filiales de coûts d'investissement, de financement et d'honoraires d'administration et d'asset management (selon les termes du contrat-cadre d'asset management conclu avec la société Awon Asset Management) réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers et revenus locatifs de ses immeubles de Saint Cloud et Amiens.

Les produits d'exploitation s'élèvent également à 3,5 M€ au 30 juin 2009. Les charges d'exploitation (4,4 M€) sont constituées des coûts afférents au contrat-cadre d'asset management conclu avec Awon Asset Management, de certains frais de financement et d'investissement, des dotations aux amortissements des immeubles détenus et de frais généraux de la Société de la Tour Eiffel.

Le résultat d'exploitation ressort à -0,9 M€ au premier semestre 2009 contre -1,5 M€ un an auparavant. Le résultat financier, qui s'élève à -10,2 M€ au 30 juin 2009 contre 30,5 M€ au 30 juin 2008, se compose essentiellement de produits de participations, de produits sur créances rattachées à ces participations, de produits nets de placement de trésorerie et de charges financières nettes sur dettes intragroupe et financements bancaires, ainsi que d'une provision pour dépréciation des titres auto-détenus. Au 30 juin 2008, le résultat comprenait notamment la remontée de 80% du résultat de 19,4 M€ de la SCI Massy Campus (issu de la plus value enregistrée à l'occasion de la vente de son immeuble) et 11,1 M€ de remontée de résultat de Locafimo (issu de plus-values antérieures et de résultat courant). Au 30 juin 2009, le résultat financier est en perte en raison non seulement de l'absence de remontée de résultat issu de plus-values mais aussi des dépréciations à hauteur de 16,5 M€ de titres de participations, consécutivement à la baisse de la valeur de marché des immeubles détenus par des filiales.

Compte tenu d'un résultat exceptionnel de 0,1 M€, le résultat net se solde par une perte de 11 M€ au 30 juin 2009 contre un bénéfice de 28,1 M€ au 30 juin 2008.

d) Événements postérieurs au 30 juin 2009

Locafimo :

La prise d'affectations hypothécaires complémentaires sur certains immeubles du groupe Locafimo est intervenue le 2 juillet 2009 afin de permettre à la banque les finançant de bénéficier d'une couverture de 100%.

e) Perspectives

Le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société de la Tour Eiffel, pour le patrimoine détenu au 30 juin 2009, sera au minimum de 75 millions d'euros en 2009.

La Société de la Tour Eiffel poursuivra au second semestre 2009 aussi la valorisation de ses immeubles en cours de construction (préfinancés) à livrer en 2009 – 2010.

Elle s'efforcera également de continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs existants, ainsi qu'à les optimiser en commercialisant les immeubles récemment livrés ou en cours de construction.

Le développement des réserves foncières du site Massy Ampère (65 000 m²) évoluera exclusivement qu'en cas de pré-commercialisation.

La Société compte encore procéder en 2009 à de nouveaux arbitrages ciblés de son patrimoine, en fonction des conditions de marché.

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

f) Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes évalués par la société ont été décrits dans la partie 2.1 du rapport de gestion (paragraphe 4.3) du document de référence 2008 déposé à l'AMF le 30 avril 2009 sous référence D09-0362.

La société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques pour les 6 prochains mois de l'année.

g) Transactions entre parties liées

Cette information est donnée dans la note 28 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

IV - EXPERTISE DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

1 Patrimoine du Groupe

L'ensemble du patrimoine du Groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise à la date du 30 juin 2009 par l'un ou l'autre des experts indépendants suivants : Atisreal Expertise, Savills Expertises, Cushman et Wakefield et Ad Valorem. Le Groupe a procédé à la rotation de certains experts pour une partie du patrimoine. La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeubles expertisés.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 039 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 017,6 M€ d'immeubles de placement et 21,4 M€ d'actifs destinés à être vendus.

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.

Evaluation du patrimoine

	30/06/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	en M€	en %	en M€	en %	en M€	en %
Bureaux	540,1	52,0%	579,7	52,9%	535,1	53,1%
Parcs Eiffel	305,4	29,4%	311,1	28,4%	272,8	27,1%
Entrepôts	101,8	9,8%	107,7	9,8%	103,5	10,3%
Locaux d'activité	55,3	5,3%	60,2	5,5%	60,5	6,0%
Résidences médicalisées	36,4	3,5%	36,8	3,4%	35,9	3,6%
Total	1 039,0	100,0%	1 095,5	100,0%	1 007,9	100,0%

	Evolution 30/06/2009 Vs 31/12/2008	
	en M€	en %
Bureaux	-39,6	-7%
Parcs Eiffel	-5,7	-2%
Entrepôts	-5,9	-5%
Locaux d'activité	-4,9	-8%
Résidences médicalisées	-0,4	-1%
Total	-56,5	-5%

2 - Actif net réévalué

Actif net réévalué droits compris

Pour calculer l'actif net réévalué droits compris, les immeubles sont d'abord pris pour leur valeur « droits compris » selon expertises émises par les experts indépendants. Jusqu'à leur livraison, les immeubles en construction, et bien que porteurs de plus-values potentielles, figuraient jusqu'au 31 décembre 2008, conformément aux normes IFRS, dans les comptes consolidés, pour leur valeur de prix de revient. Pour mémoire, les plus-values latentes sur les immeubles en cours de construction, calculées à partir des valeurs d'expertise hors droits (à la livraison des immeubles) déterminées par des experts indépendants, déduction faite des travaux restant à effectuer, étaient nulles au 31 décembre 2008 dans le calcul de l'ANR. A partir du 1^{er} janvier 2009, selon la révision de la norme IAS 40, les immeubles en cours de construction sont comptabilisés à la juste valeur au sein de la catégorie des immeubles de placement.

L'Actif Net Réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du 30 juin 2009, majorés de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles (valeur d'entreprise d'Awon Asset Management évaluée par Deloitte au 31 décembre 2008 et conservée au 30 juin 2009).

L'Actif Net Réévalué droits compris (A.N.R. de remplacement) s'établit à 76,4 € par action au 30 juin 2009 contre 93,3 € par action au 31 décembre 2008, soit une diminution de 18 %.

Actif net réévalué hors droits

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits. Les droits de mutation sont estimés par la Société à 5 % de la valeur réévaluée de la société détenant un actif. Cette méthode de calcul des droits de mutation est reconduite chaque année depuis le redéveloppement de la société dans son activité de foncière.

Au 30 juin 2009, les droits de mutation et autres frais de cession estimés par la Société, comparés aux droits déjà déduits des valeurs des actifs, émises par les experts immobiliers indépendants, figurant au bilan consolidé (en application des normes IFRS), génèrent un ajustement de 25,4 M€.

L'actif net réévalué hors droits (A.N.R. de liquidation) s'établit à 72,5 euros par action au 30 juin 2009 contre 88,5 € par action au 31 décembre 2008, soit une diminution globale de 18 %.

La dilution induite par la création de 240.033 actions nouvelles émises 21,34 € dans le cadre du paiement du solde du dividende 2008 en actions, compte pour près de 4 € par action dans cette baisse de l'A.N.R. hors droits, soit un A.N.R. avant dilution de 76,5 € par action, baisse limitée à 13,5 %.

CALCUL DE L'ANR HORS DROITS A PARTIR DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En K€	31/12/2008	30/06/2009
Capitaux propres consolidés	418 675	357 645
Plus-value sur actifs incorporels	2 729	3 048
Plus-value sur immeubles en cours de construction	0	0
Retraitement net des droits de mutation :	28 714	25 367
+ Droits déduits dans les valeurs d'actifs du bilan	53 212	46 168
- Droits et frais de cession estimés	24 498	20 801
ANR hors droits	450 118	386 060
Nombre d'actions (net de l'auto-détention)	5 085 145	5 325 800
ANR hors droits par actions en €	88,5	72,5
Variation par rapport au 31/12/2008		-18,1%

PASSAGE DE L'ANR HORS DROITS AU 31/12/2008 A CELUI AU 30/06/2009

	En M€	Par action en €
ANR hors droits au 31/12/2008	450,6	88,5
Impact de la variation du nombre d'actions		-3,9
Résultat récurrent de l'activité	16,4	3,1
Distribution dividendes 2009	-7,6	-1,5
Plus value de cession	-0,6	-0,1
Valorisation des actifs immobiliers	-65,9	-12,4
Valorisation des instruments de couverture	-7,1	-1,3
Autres	0,3	0,1
ANR hors droits au 30/06/2009	386,1	72,5

Nombre d'actions (net de l'auto-détention) au 30 juin 2009 : 5 325 800

Nombre d'actions (net de l'auto-détention) au 31 décembre 2008 : 5 085 145

V – FINANCEMENT DU GROUPE

Au même titre que l'année 2008, le premier semestre 2009 aura été à bien des égards une période difficile sur les marchés financiers tant en termes de liquidité des banques, de spread de crédit que de volatilité des taux d'intérêt.

1) Liquidité

Au cours du premier semestre 2009, le Groupe a ajusté ses encours de financement, d'une part à la hausse (+15,8 M€), de l'avancement des opérations de développement en cours (toutes pré-financées) et, d'autre part à la baisse (-25 M€), des montants remboursés aux banques dans le cadre des arbitrages intervenus ce semestre et d'une vente intervenue en 2008 avec différé de paiement.

Au 30 juin 2009, le Groupe dispose de 47,2 M€ de lignes de crédit non utilisées (hors la nouvelle ligne de liquidité de 56 M€ accordée en 2008).

2) Structure de l'endettement au 30 juin 2009

La dette bancaire brute au 30 juin 2009 s'élève à 673,1 M€, contre 682,5 M€ au 31 décembre 2008.

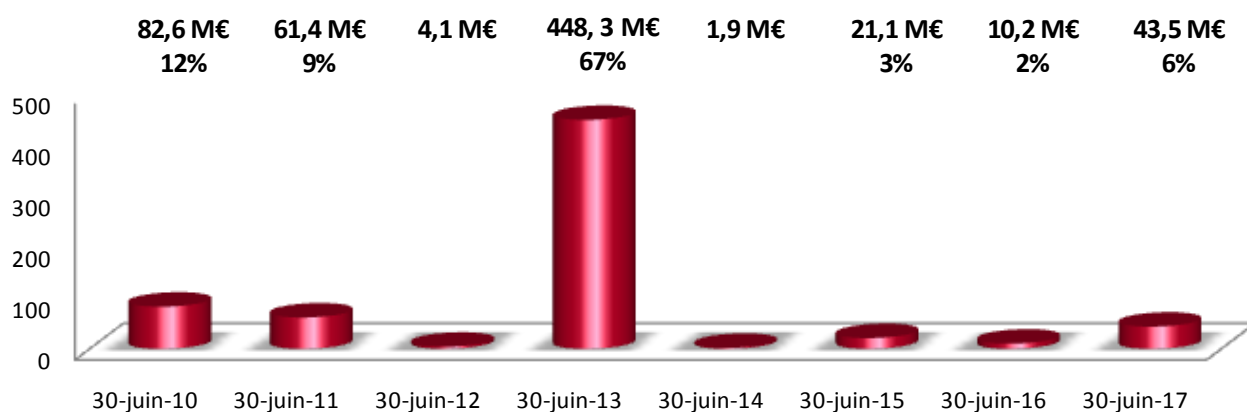
Le montant de la dette bancaire nette qui s'obtient en déduisant de la dette bancaire brute, la liquidité placée et les disponibilités issues des filiales du Groupe de la Société, s'élève à 617,3 M€ à la fin du premier semestre 2009, contre 654 M€ à fin 2008.

<u>En M€</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>30/06/2009</u>
Dette bancaire brute	682,5	673,1
Trésorerie placée	-17,4	37,4
Liquidité	-10,8	18,4
Immobilisations financières (gage espèces)	-0,3	0
Dette bancaire nette	654,0	617,3

Ainsi, le niveau d'endettement au 30 juin 2009 représente 59,4 % du patrimoine dont la valeur est de 1 039 M€.

Dette par maturité

Le financement bancaire de la Société de la Tour Eiffel tiré au 30 juin 2009 de 673,1 M€ est représenté par maturité :



La durée de vie moyenne de l'endettement de la Société ressort à 3,8 années au 30 juin 2009 contre 4,3 années au 31 décembre 2008.

67 % de la dette globale a une durée résiduelle de 4 années et 11 % de 4 à 8 ans.

Coût moyen de la dette :

Le taux de refinancement moyen du Groupe ressort à 4,2 % au premier semestre 2009 (5,2 % en 2008). Cette évolution du coût moyen de la dette s'explique par la baisse très significative des taux d'intérêt depuis octobre 2008, appliquée à la partie de la dette à taux variable.

3) Gestion des risques de marché

La Société de la Tour Eiffel n'est concernée que par le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt ; il porte sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement et maintenir la liquidité financière nécessaire.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société de la Tour Eiffel a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de minimiser le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, la Société de la Tour Eiffel emprunte généralement à taux variable et utilise des produits dérivés (exclusivement des caps et swaps) pour couvrir le risque de taux.

Mesure de risque de taux :

Au 30 juin 2009, la dette bancaire ressort à 673,1 M€ ; elle est constituée de 614,4 M€ de dettes émises à taux variables et 58,7 M€ à taux fixes. Après prise en compte des instruments de swap taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 330,9 M€, soit 49 % de la dette globale. Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 306,2 M€ par des instruments de CAP qui permet au Groupe de bénéficier de la baisse sensible des taux d'intérêts depuis fin 2008 et qui explique la diminution de plus de 20 % du coût de financement net entre les premiers semestres 2008 et 2009. Ainsi au 30 juin 2009, la dette est globalement couverte à hauteur de 95 %.

Sur la base de la dette au 30 juin 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 Mois de 100 points de base au cours de l'année 2009 aurait un impact négatif estimé de 3,4 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 3,4 M€ et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'année 2009.

Pour mémoire, entre le 1^{er} octobre 2008 et début juillet 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe est passée de 5,29 % à moins de 1%.

4 Ratios de structure financière

Ratios d'endettement	30/06/2009	31/12/2008	31/12/2007
Fond propres consolidés (M€)	358,3	418,7	471,6
Dette bancaire nette (M€)	617,3	654,0	567,7
Dette bancaire nette /Fonds propres consolidés	172%	156%	120%
Dette bancaire nette /Total portefeuille (Loan To Value)	59,4%	59,2%	52,4%
Ratios de financement	2008		2007
Coût moyen de la dette	4,2%	5,2%	5%
Emprunt à taux fixe ou capé	95%	91%	99%
Maturité de la dette	3,8 ans	4,3 ans	4 ans
Couverture des frais financiers par l'EBE *	2,1	1,5	1,9

*EBE : Excédent Brut d'Exploitation = Résultat opérationnel courant avant ajustement de valeur 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 ci-après, pour les montants les plus significatifs au 30 juin 2009 et par établissement bancaire prêteur. Il compare les derniers ratios communiqués aux banques au 30 juin 2009 (LTV = montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés, ICR = couverture des frais financiers du 2^{ème} trimestre 2009 et des projections de frais financiers sur les 2 derniers trimestres 2009 et du premier trimestre 2010 par les loyers nets du 2^{ème} trimestre 2009 et ceux projetés sur les 2 derniers trimestres 2009 et le premier trimestre 2010 à ceux que le Groupe s'est engagé à respecter au titre des principaux contrats de financement visés.

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX CONVENANTS BANCAIRES AU 30/06/2009

<u>en M€</u>	30/06/2009	Seuils contractuels		Ratios au 30/06/2009		
	Dette tirée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS / AXA / Calyon	142,2	75,0%	170%	51,7%	341%	15/06/2013
RBS / Calyon / Crédit Foncier / AXA	76,7	75,0%	180%	65,5%	277%	31/03/2010
Calyon	59,6	80,0%	125%	55,0%	361%	15/04/2011
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	45,0	65,0%	110%	NA	NA	27/03/2017
Hypo Real Estate	336,7	72,5%	140%	63,7%	294%	30/06/2013

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

VI - DISTRIBUTION PAR PRELEVEMENT SUR LA PRIME D'EMISSION

Compte tenu des résultats de son activité récurrente et de la forte progression de son cash flow courant, la société est en mesure de poursuivre sa politique de distribution ; en revanche, pour des raisons techniques, la distribution se réalisera sous forme de prélèvement sur la prime d'émission. A cet effet, une Assemblée Générale Ordinaire sera convoquée à titre extraordinaire le 15 octobre 2009, pour mise au vote d'une distribution de 2 € par action, qui s'opérera, en cas d'approbation par l'Assemblée Générale, exclusivement en numéraire le 27 octobre 2009.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30/06/2009

SOMMAIRE

BILAN ACTIF	Page 22
BILAN PASSIF	Page 23
COMPTE DE RESULTAT GLOBAL.....	Page 24
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	Page 25
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	Page 26
ANNEXE.....	Page 27

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2009 Net	31 décembre 2008 Net
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	465	8.771
Immeubles de placement	2	1.017.567	1.077.158
Ecarts d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	1.899	2.286
Actifs financiers	5	1.419	2.311
Impôt différé actif	15	322	-
Total des actifs non courants (I)		1.021.672	1.090.526
ACTIFS COURANTS			
Actifs destinés à être cédés	6	21.400	18.300
Clients et comptes rattachés	7	18.244	22.062
Autres créances et comptes de régularisation	8	25.849	30.325
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	55.840	28.335
Total des actifs courants (II)		121.333	99.022
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		1.143.005	1.189.548

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2009	31 décembre 2008
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	10	27.165	249.264
Primes liées au capital	10	46.575	42.653
Réserve légale		5.551	4.142
Réserves consolidées		336.436	139.002
Résultat consolidé de l'exercice		(57.905)	(16.748)
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		357.822	418.313
Intérêts minoritaires (B)	11	(177)	362
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		357.645	418.675
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts à long terme	12	590.535	678.056
Autres passifs financiers	12	32.776	25.992
Provisions à long terme	13	621	621
Dettes fiscales	14	1.466	1.386
Impôt différé passif	15	-	-
Autres passifs long terme	16	300	299
Total des passifs non courants (II)		625.698	706.354
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	12	88.927	11.914
Autres passifs financiers	12	301	317
Provisions (part à moins d'un an)	13	-	-
Dettes fiscales et sociales	14	20.880	16.128
Dettes fournisseurs et autres dettes	16	49.554	36.160
Total des passifs courants (III)		159.662	64.519
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		1.143.005	1.189.548

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 Juin 2009	30 Juin 2008
Chiffre d'affaires	17	47.283	42.734
Achats consommés	18	(28)	(33)
Charges de personnel	19	(1.875)	(2.564)
Charges externes	19	(10.561)	(9.016)
Impôts et taxes	19	(4.413)	(4.075)
Dotations nettes aux amortissements	20	(431)	(421)
Dotations nettes aux provisions	20	(222)	(436)
Solde net des ajustements de valeur	21	(65.902)	3.848
Autres produits et charges d'exploitation	22	(969)	(326)
Résultat opérationnel courant		(37.118)	29.711
Autres produits et charges opérationnels		-	-
Résultat opérationnel		(37.118)	29.711
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		246	695
Coût de l'endettement financier brut		(14.401)	(18.105)
Coût de l'endettement financier net	23	(14.155)	(17.410)
Autres produits et charges financiers	24	(7.080)	9.460
Impôts sur les résultats	25	(68)	(529)
RESULTAT NET		(58.421)	21.232
Intérêts minoritaires		(516)	(12)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(57.905)	21.244
Résultat par action	26	(11,32)	4.09
Résultat dilué par action	26	(11,30)	4.14

Résultat net		(58.421)	21.232
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
Résultat global		(58.421)	21.232
Dont : - part du groupe		(57.905)	21.244
- part des intérêts minoritaires		(516)	(12)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	(58.421)	21.232
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	431	478
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	65.902	(3.848)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	7.387	(7.633)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	-
Plus ou moins value de cession	565	352
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	15.864	10.581
Charge d'impôt	68	529
Coût de l'endettement financier net	14.155	17.410
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	30.087	28.520
Impôts versés	(662)	(103)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10.073	8.140
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	39.498	36.557
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(19.821)	(65.920)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	34.421	83.888
Variation des prêts et créances financières consentis	661	9.495
Incidence des variations de périmètre	-	(724)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	15.261	26.739
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(7.643)	(15.251)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	5.122	-
Augmentation des actions propres	(159)	(3.984)
Emissions d'emprunts	15.810	100.352
Remboursements d'emprunts	(25.022)	(78.695)
Intérêts financiers nets versés	(15.244)	(16.112)
Variations des dettes financières diverses	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(27.136)	(13.690)
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	28.197	26.957
Trésorerie de clôture	55.820	76.563
Variation de trésorerie	27.623	49.606

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts mino.	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2008	249.264	42.653	2563	85.424	91.595	471.499	69	471.568
Affectation résultat	-	-	1.579	90.016	(91.595)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(33.072)	-	(33.072)	-	(33.072)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(16.748)	(16.748)	79	(16.669)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	996	-	996	-	996
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	214	214
Rachat d'actions propres	-	-	-	(4.362)	-	(4.362)	-	(4.362)
Situation au 31.12.2008	249.264	42.653	4.142	139.002	(16.748)	418.313	362	418.675
Affectation résultat	-	-	1.409	(18.157)	16.748	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(7.643)	-	(7.643)	-	(7.643)
Augmentation de capital	1.200	3.922	-	-	-	5.122	-	5.122
Réduction de capital	(223.299)	-	-	223.299	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	(57.905)	(57.905)	(516)	(58.421)
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	94	-	94	-	94
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
Rachat d'actions propres	-	-	-	(159)	-	(159)	-	(159)
Situation au 30.06.2009	27.165	46.575	5.551	336.436	(57.905)	357.822	(177)	357.645

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 au 20-22 rue de la Ville l'Evêque à Paris.

Le marché financier sur lequel la Société est cotée est l'Eurolist (compartiment B) d'Euronext Paris (France).

Les états financiers consolidés au 30 juin 2009 ont été arrêtés le 29 juillet 2009 par le Conseil d'Administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. Méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

2.1 Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés du Groupe de la société de la Tour Eiffel ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables de la Société. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives en regard des états financiers consolidés sont exposés au paragraphe 5.

Les normes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 R, Présentation des états financiers : nouvelle présentation du compte de résultat intégrant dans un état de résultat global les variations de postes passant par les capitaux propres (Cf 2.6),
- IFRS 8, Segments opérationnels, qui sont désormais définis à partir du reporting de gestion (Cf 2.4),
- Amendement IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- Amendements IAS 32 – Instruments financiers remboursables au gré du porteur,
- IAS 23 R, Coûts d'emprunt (Cf 2.6),
- IFRIC 11, Actions propres et transactions intra-groupe
- IAS 40 révisée : comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur

La date d'arrêté des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre.
Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

2.2 Méthode de consolidation

Filiales

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une Société de la Tour Eiffel

autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorés des coûts directement imputables à l'acquisition. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

L'excédent du coût d'acquisition sur la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat (cf. Note 2.6).

2.3 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

2.3.1 Regroupement d'entreprises

Quand la société acquiert une activité économique au sens d'IFRS 3, cette acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de cette norme.

Dans ce cas, un impôt différé et un goodwill sont susceptibles d'être constatés.

Le goodwill représente l'excédent du coût d'une acquisition sur la juste valeur de la quote-part du Groupe dans les actifs et passifs identifiables, et les passifs éventuels, de la filiale à la date d'acquisition. (cf note 2.2).

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT), dont on s'attend à ce qu'elles tirent avantage du regroupement, aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable de l'UGT sur sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'une UGT est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité.

Le traitement de ces acquisitions en tant que regroupements d'entreprises a pour conséquence la comptabilisation d'impôts différés passifs sur la différence entre la valeur fiscale et la juste valeur des immeubles à la date d'acquisition ainsi que sur les ajustements de juste valeur ultérieurs effectués à l'occasion de l'exercice de juste valeur (cf note 2.17). De même, les frais d'acquisition sont compris dans le coût d'acquisition des titres. Le traitement comptable applicable à ces deux éléments a pour effet d'augmenter mécaniquement le goodwill.

Cette revalorisation des actifs immobiliers a également un effet mécanique lors de la réalisation des tests de dépréciation sur les UGT auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition, effet qui conduit à déprécier intégralement les écarts d'acquisition lors de l'exercice durant lequel l'acquisition a eu lieu.

En effet, les UGT, au niveau desquelles les écarts d'acquisition sont testés, correspondent, au cas particulier, aux immeubles portés par les sociétés immobilières. Les valeurs recouvrables de ces UGT, déterminées sur la base de flux futurs de trésorerie actualisés, correspondant généralement aux valeurs d'expertise, (c'est-à-dire les nouvelles valeurs réévaluées des immeubles), elles ne peuvent donc justifier l'écart d'acquisition attaché qui doit être déprécié.

En conséquence, l'application de la norme IAS 36 conduit à constater intégralement en charge les écarts d'acquisition dès l'exercice d'acquisition; dans le cas présent la dépréciation est constatée dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

Conformément à la norme IFRS 3, les écarts d'acquisition négatifs sont portés en résultat dans le compte « solde net des ajustements de valeur ».

2.3.2 Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

2.4 Informations sectorielles

Le reporting de gestion du groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8.

2.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à du matériel de bureau, informatique et de transport ainsi que de l'aménagement de bureau. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les plans suivants :

- matériel de transport : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : 3 ans
- Installations, agencements, aménagements : 10 ans

2.6 Immeubles de placement

Biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement

Conformément à la norme IAS 40 révisée, ces biens sont enregistrés en « Immeuble de placement » et sont évalués à la juste valeur (méthode retenue par le Groupe).

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par les experts indépendants qui valorisent le patrimoine du groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Le groupe a confié aux différents experts indépendants suivants le soin d'évaluer son patrimoine :

Atisreal Expertise
Savills
Cushman & Wakefield
Ad Valorem.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Les experts ont utilisé pour la valorisation la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, ...)

Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux.

Les taux de rendement instantanés calculés résultant de ces expertises ont été rapprochés des valeurs comparables du marché afin d'ajuster les valeurs en conséquence.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où la société a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC,...), de conditions suspensives de mise en œuvre technique et commerciale.

Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires.

Les immeubles de placement qui ne remplissent pas ces conditions sont évalués selon leur état à la clôture.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché N – (valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

2.7 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38, les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du contrat liant la société Awon Asset Management et la société Tour Eiffel valorisé dans le cadre de l'acquisition de Awon Asset Management en date du 16 mai 2006.

Ce contrat est amorti sur sa durée ferme soit jusqu'au 31 décembre 2011.

Un test de dépréciation est réalisé s'il existe des indices de pertes de valeur.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels. Ceux-ci sont évalués à leur coût et amortis linéairement sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.

2.8 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat, prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

Pour le Groupe cela concerne la valorisation des CAP et SWAP.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants.

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

2.9 Clients, comptes rattachés

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

2.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ».

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidités et d'absence de volatilité.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

2.11 Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la société.

Un actif non courant est classé en « actifs destinés à être cédés » si la direction ayant autorité pour approuver la vente a décidé cette classification.

Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé, et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé.

La société s'attend à ce que la vente intervienne dans le délai de douze mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le principe de la juste valeur.

2.12 Capitaux propres

La juste valeur des bons de souscription d'actions et stock options est évaluée selon des modèles mathématiques à la date d'attribution. Cette juste valeur est constatée en résultat au fur et à mesure de l'acquisition des droits en contrepartie des capitaux propres.

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

2.13 Emprunts et autres passifs financiers

Emprunts

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

L'amortissement des frais d'émission sur la durée de vie des emprunts existants est réalisé de manière linéaire, l'écart par rapport à une méthode actuarielle étant peu significatif.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont

classés en passifs non courants.

Instruments de couverture

La société Tour Eiffel utilise des instruments financiers (SWAP et CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers comprennent principalement les primes actualisées restant à payer sur les CAP et SWAP et des dépôts et cautionnements reçus.

Ces passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

2.14 Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

2.15 Avantages sociaux

Engagements de retraite

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

L'effectif du Groupe au 30 juin 2009 est de 24 personnes, dont 23 personnes au sein de la société Awon Asset Management et 1 personne au sein de la Société de la Tour Eiffel.

Le Groupe a décidé de maintenir le traitement des écarts actuariels consistant à comptabiliser ces derniers en résultat.

Au 30 juin 2009, le Groupe n'a pas revalorisé le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Les hypothèses de valorisation (identiques au 31 décembre 2008) sont les suivantes :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 4,51 %),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- de rotation du personnel
- d'augmentation des salaires de 4%
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

La provision pour indemnités liées aux retraites s'élève à 94 K€.

Paiements fondés sur des actions

Le Groupe a mis en place un plan de rémunération qui est dénoué en instruments de capitaux propres (options sur actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

Aucun engagement n'est constaté lorsque l'octroi des instruments est soumis, à la date d'attribution, à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables.

Les sommes perçues lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes « capital social » (valeur nominale) et « prime d'émission, nettes des coûts de transaction directement attribuables ».

2.16 Dettes avec différés de paiement

Les valeurs de ces dettes sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Les seuls différés de paiement constatés concernent : l'exit tax relative à l'entrée dans le régime SIIC et les dépôts de garantie des locataires. Le principal retraitement qui a été opéré concerne l'actualisation de l'exit tax.

2.17 Impôts courants et impôts différés

Régime fiscal du groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par la Société de la Tour Eiffel a été faite au cours du 1^{er} trimestre 2004.

Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce reversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

La Société de la Tour Eiffel a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles.

En conséquence de ce choix, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées. Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opération n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC.

Après l'option en 2006 de Locafimo pour le régime SIIC, le périmètre d'application s'avère très réduit.

Aménagement du régime SIIC

La loi de finances rectificative pour 2006, promulguée le 30 décembre 2006, prévoit que les SIIC acquittent un prélèvement de 20% sur les dividendes versés à partir du 1er juillet 2007 à des actionnaires (hors personne physique et SIIC) détenant directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société et non imposés au titre des dividendes perçus.

Conformément à la règle IFRS selon laquelle les conséquences fiscales des dividendes sont comptabilisées quand les dividendes à payer sont comptabilisés au passif (IAS 12. 52B), le prélèvement est enregistré sur la période où la distribution est décidée.

Sur la base de l'actionnariat au 30 juin 2009, la société ne devrait pas être amenée à acquitter de prélèvement sur ses distributions.

2.18 Reconnaissance des produits

Conformément à la norme IAS 18 « Revenus », les produits des activités ordinaires correspondent à des entrées brutes d'avantages économiques dont bénéficie l'entreprise au cours de l'exercice qui conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

Les produits des activités ordinaires correspondent principalement pour le Groupe à des revenus des locations des immeubles de placement.

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction, répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17.

L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.

Les produits des loyers des immeubles de placement sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

2.19 Autres produits et charges opérationnels

Les « autres produits et charges opérationnels » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents visés au § 28 du « IASB Framework », tel que par exemple :

- Une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Certaines charges de restructuration,
- Une provision relative à un litige majeur pour l'entreprise.

2.20 Contrats de location-financement

Dans ces contrats de location-financement, le Groupe (bailleur) a transféré au preneur les risques et avantages liés à l'actif ; le bailleur conserve le droit de créance que lui confère le financement consenti au preneur.

Le bailleur comptabilise sa créance pour un montant égal à la somme des paiements minimaux de la location-financement.

Les règlements sont ventilés entre le remboursement de la créance et les produits financiers

Les informations sur les règlements futurs ne sont pas communiquées en raison de leur caractère immatériel.

2.21 Distribution de dividendes

Les distributions de dividendes aux actionnaires de la Société sont comptabilisées en tant que dette dans les états financiers du Groupe au cours de la période durant laquelle les dividendes sont approuvés par les actionnaires de la Société.

3 - Périmètre de consolidation

3.1 Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Juin. 2009	% d'intérêt Déc. 2008	Date d'entrée dans le périmètre
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	100%	100%	
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	I.G.**	100%	100%	Décembre 2003
SCI NOWA	443 080 379	I.G.**	100%	100%	Avril 2004
SCI MARCEAU BEZONS	429 665 672	I.G.**	100%	100%	Juin 2004
SCI ARMAN F02	444 978 076	I.G.**	100%	100%	Avril 2004
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	I.G.**	100%	100%	Septembre 2004
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	I.G.**	100%	100%	Novembre 2004
SCI COMETE	479 576 761	I.G.**	100%	100%	Décembre 2004
SCI LYON GENLIS	480 351 576	I.G.**	100%	100%	Janvier 2005
SCI ETUPES DE L'ALLAN	480 601 038	I.G.**	100%	100%	Janvier 2005
SCI CAEN COLOMBELLES	482 598 133	I.G.**	100%	100%	Mai 2005
SCI MALAKOFF VALETTE	552 138 448	I.G.**	100%	100%	Mai 2004
SCI MASSY CAMPUS 2	483 575 635	I.G.**	100%	100%	Août 2005
SAS LOCAFIMO *	692 031 149	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI AIX GOLF *	403 092 471	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI LA RIVIERE GIRAUDIERE*	388 323 909	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI BOTARDIERE *	397 968 207	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI PARIS CHARONNE *	403 104 458	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
AWON ASSET MANAGEMENT	380 757 807	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI DE BROU	351 819 966	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI COGOLIN GAOU	442 525 382	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI DE LA CRAU	447 913 278	IG***	100%	100%	Juin 2006

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Juin. 2009	% d'intérêt Déc. 2008	Date d'entrée dans le périmètre
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG**	90%	90%	Juillet 2006
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	IG***	100%	100%	Décembre 2006
SCI DURANNE SUD	498 033 869	IG***	100%	100%	Mars 2008
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG**	100%	100%	Décembre 2008

* : sociétés intégrées lors de l'acquisition de la société Locafimo

** : Intégration Globale

*** : acquisitions considérées comme des acquisitions d'actifs conformément au paragraphe 2.6.2

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Adresse commune à l'ensemble des sociétés du groupe :
20-22, Rue de la Ville l'Evêque, 75008 Paris

3.2 Variation de périmètre

Aucune variation de périmètre n'a eu lieu au cours du premier semestre 2009.

4. Gestion des risques financiers

Gestion des 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.

Dans un contexte global de crise sur les marchés financiers, 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 des 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 2009, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 673.1 M€, composée de 330,9 M€ à taux fixe (dont 272,2 M€ couverts par des SWAP) et 342,2 M€ à taux variable, ce dernier étant couvert à hauteur de 306,2 M€ par des contrats de CAP. Ainsi, au 30 juin 2009, la dette est globalement couverte à hauteur de 95%.

Sur la base de la dette au 30 juin 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3Mois de 100 points de base au cours de l'année 2009 aurait un impact négatif estimé de 3,4 M€ (en base annuelle) sur le résultat net récurrent.

A contrario, en cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, la baisse des frais financiers est estimée à 3,4 M€ (en base annuelle) et aurait un impact positif équivalent sur le résultat net récurrent pour l'année 2009.

Pour mémoire, entre le 1er octobre 2008 et début juillet 2009, l'Euribor 3 mois, unique taux de référence appliqué aux financements bancaires à taux variable du Groupe est passée de 5,29 % à moins de 1 %.

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.

L'un des faits majeurs de l'année 2008 a concerné la renégociation du financement hypothécaire octroyé à Locafimo selon le contrat cadre en date du 1^{er} juin 2001, refinancement représentant près de 60% du financement bancaire global du Groupe. L'échéance de ce prêt de 357 M€, initialement fixée à juillet 2010, a été prorogée à juillet 2013, pour un montant augmenté à 368 M€, à des conditions inchangées. De plus, une nouvelle ligne de liquidité non encore tirée de 56 M€ a été offerte sous conditions ; plus de 80% de celle-ci était d'ores et déjà disponible au 30 juin 2009.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipé 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.

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 : couverture des frais financiers du 2^{ème} trimestre 2009 et des projections de frais financiers sur les 3 trimestres suivants par les loyers nets du 2^{ème} trimestre 2009 et ceux projetés sur les 3 trimestres suivants.

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX CONVENANTS BANCAIRES AU 30/06/2009

en M€	30/06/2009	Seuils contractuels		Ratios au 30/06/2009		Échéance
	Dette tirée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	
RBS / AXA / Calyon	142,2	75,0%	170%	51,7%	341%	15/06/2013
RBS / Calyon / Crédit Foncier / AXA	76,7	75,0%	180%	65,5%	277%	31/03/2010
Calyon	59,6	80,0%	125%	55,0%	361%	15/04/2011
Société Générale (50%) - Crédit Foncier (50%)	45,0	65,0%	110%	NA	NA	27/03/2017
Hypo Real Estate	336,7	72,5%	140%	63,7%	294%	30/06/2013

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

5. Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Evaluation des immeubles

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

Par ailleurs, dans un contexte de marché marqué par la poursuite de la diminution des transactions immobilières et une difficulté à appréhender les perspectives économiques et financières, les experts indépendants ont intégré une baisse des valeurs locatives de marché et une hausse des taux de capitalisation. Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Evaluation des actifs incorporels

Le contrat liant la société Awon Asset Management et la société Tour Eiffel fait l'objet d'un test annuel de dépréciation.

Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.

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

NOTE 1 : Actifs Corporels

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Bien immobilier en cours de construction	Mobilier, Mat. Informatique	Total
Exercice clos le 31.12.08			
Solde net à l'ouverture	74.838	100	74.938
Variation de périmètre	1.331	-	1.331
Acquisitions	19.730	475	20.205
Cessions	-	-	-
Reclassement	(87.431)	-	(87.431)
Autres mouvements	(207)	3	(204)
Amortissement	-	(68)	(68)
Solde net à la clôture	8.261	510	8.771
Au 31.12.08			
Brut	8.261	673	8.934
Amortissement cumulé	-	(163)	(163)
Valeur nette comptable	8.261	510	8.771
Arrêté du 30.06.09			
Solde net à l'ouverture	8.261	510	8.771
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions	-	8	8
Cessions	-	-	-
Reclassement (1)	(8.261)	(12)	(8.273)
Autres mouvements	-	-	-
	-	(41)	(41)

Amortissement			
Solde net à la clôture	-	465	465
Au 30.06.09			
Brut	-	884	884
Amortissement cumulé	-	(419)	(419)
Valeur nette comptable	-	465	465

- (1) L'immeuble de Duranne Sud situé à Aix en Provence a été livré au cours du premier semestre 2009 et a donc été reclassé dans la catégorie des immeubles de placement.
L'immeuble de Locafimo situé à Chartres a été reclassé en immeuble de placement conformément à la norme IAS 40 révisée.

Au 30 juin 2009, le groupe Société Tour Eiffel ne possède donc plus aucun actif comptabilisé en « bien immobilier en cours de construction ».

NOTE 2 : Immeubles de placement

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Immeubles de placement
Clôture au 31.12.2008	
Solde net à l'ouverture	1.007.908
Acquisitions	17.218
Dépenses ultérieures	89.087
Cessions	(93.113)
Reclassement	87.431
Transfert net au profit des immeubles destinés à être c	(18.300)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	(13.073)
Solde net à la clôture	1.077.158
Clôture au 30.06.2009	
Solde net à l'ouverture	1.077.158
Acquisitions	25.955
Dépenses ultérieures	1.507
Cessions	(11.390)
Reclassement	8.261
Transfert net au profit des immeubles destinés à être c	(17.800)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	(222)
Effet juste valeur (résultat)	(65.902)
Solde net à la clôture	1.017.567

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

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

NOTE 3: Ecart d'acquisition

<i>(En k€)</i>	Comète	Malakoff Valette	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31.12.2008						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	(2.361)	-
Cessions	-	-	-	-	2.361	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 31.12.2008						
Brut	2.350	1.895	1.873	262	23.524	29.904
Provisions cumulées	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(23.524)	(29.904)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-
Clôture au 30.06.2009						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	(1.143)	-
Cessions	-	-	-	-	1.143	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 30.06.2009						
Brut (1)	2.350	1.895	1.873	262	22.381	28.761
Provisions cumulées (1)	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(22.381)	(28.761)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-

(1) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo ont diminué en 2009 pour un montant de 1.143 K€ suite à la cession de l'immeuble Dumont d'Urville réalisée sur le premier trimestre.

NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Clôture au 31.12.2008			
Solde net à l'ouverture	-	3.043	3.043
Acquisitions	-	26	26
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(782)	(782)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	2.286	2.286
Au 31.12.2008			
Brut	-	4.540	4.540
Amortissement cumulé	-	(2.254)	(2.254)
Valeur nette comptable	-	2.286	2.286
Clôture au 30.06.2009			
Solde net à l'ouverture	-	2.286	2.286
Acquisitions	-	4	4
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(391)	(391)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	1.899	1.899
Au 30.06.2009			
Brut	-	4.371	4.371
Amortissement cumulé	-	(2.472)	(2.472)
Valeur nette comptable	-	1.899	1.899

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

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 1.852 K€ de la valeur nette du contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management dans le périmètre de consolidation (en 2006).

NOTE 5 : Actifs financiers

Actifs financiers – Nature

(En k€)	Titres immobilisés	Titres de participation	Valorisation des CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Prêts et autres créances immobilisées	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.2008						
Solde net à l'ouverture	2	-	7.371	12.190	128	19.691
Augmentations	-	-	-	31	-	31
Entrée de périmètre	-	-	-	5	-	5
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(11.523)	(103)	(11.626)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(6.175)	-	-	(6.175)
Provisions	-	-	-	-	385	385
Solde net à la clôture	2	-	1.196	703	410	2.311
Clôture au 30.06.2009						
Solde net à l'ouverture	2	-	1.196	703	410	2.311
Augmentations	-	-	-	8.645	-	8.645
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	(8.917)	(410)	(9.327)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(210)	-	-	(210)
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	2	-	986	431	-	1.419

Dépôts et cautionnements versés :

Les variations constatées sur la période concernent des gages espèces consentis à la SAS Locafimo dans le cadre des opérations de financement de la société.

Au 31 décembre 2008, les gages espèces s'élevaient à 272K€ et ont été intégralement remboursés au cours du premier semestre 2009.

Les gages espèces sont rémunérés et remboursés selon les conditions prévues dans le contrat cadre mis en place en fin d'année 2004 et son avenant de juin 2006.

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.

Ces instruments financiers ont été portés à l'origine à l'actif pour leur juste valeur, en contrepartie d'une dette financière correspondant aux primes à payer actualisées sur la durée des instruments financiers.

Les justes valeurs sont fournies par les établissements émetteurs.

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

L'ajustement de la juste valeur au 30 juin 2009 se traduit par un impact financier négatif global de 7.292K€ dont 210 K€ en actifs financiers et 7.082K€ en dettes financières (c.f. Note 11).

Les principales caractéristiques des instruments financiers actifs détenus au 30 juin 2009

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K €
CAP	28-11-2002	02-09-2003	03-12-2012	87.700	Euribor 3 mois	5,00 %	750
CAP	06-06-2006	02-06-2006	27-12-2010	32.495	Euribor 3 mois	4,50 %	3
CAP	09-05-2006	02-06-2006	27-12-2010	2.753	Euribor 3 mois	5,00 %	0
CAP	03-04-2006	20-04-2006	27-12-2010	54.213	Euribor 3 mois	5,00 %	6
CAP	07-07-2006	04-06-2007	27-12-2010	658	Euribor 3 mois	5,00%	0
CAP	30-03-2007	30-03-2007	27-12-2010	37.513	Euribor 3 mois	5,00%	3
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	19.228	Euribor 3 mois	4,50%	105
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2009	17.000	Euribor 3 mois	4,50 %	0
CAP	30-06-2006	02-05-2007	07-06-2013	21.720	Euribor 3 mois	4,50 %	119
TOTAL							986

NOTE 6 : Actifs destinés à être cédés

<i>(En k€)</i>	Immeubles destinés à être cédés
Clôture au 31.12.08	
Solde net à l'ouverture	-
Transfert net en provenance des immeubles de placement	18.300
Acquisitions	-
Cessions	-
Solde net à la clôture	18.300
Clôture du 30.06.09	
Solde net à l'ouverture	18.300
Transfert net en provenance des immeubles de placement	17.800
Acquisitions	(14.700)
Cessions	-
Solde net à la clôture	21.400

L'immeuble de Locafimo situé à Paris, Rue Dumont d'Urville a été cédé au cours du premier trimestre 2009.

Le solde correspond :

- au bâtiment A du parc des Tanneries de Locafimo situé à Strasbourg ;
- à l'immeuble de Paris Courcelles détenu par Locafimo ;
- aux îlots F, K1 et K2 de l'immeuble Massy/Ampère appartenant à Arman F02.

NOTE 7 : Clients et comptes rattachés

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	31 déc. 2008
Brut	22.665	26.260
Provisions	(4.421)	(4.198)
Total net clients et comptes rattachés	18.244	22.062

NOTE 8 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009 Net	31 déc. 2008 Net
- Avances et acomptes versés	312	485
- Personnel et comptes rattachés	19	16
- Créances sur l'Etat (1)	13.247	15.109
- Comptes courants - actif	-	293
- Fournisseurs débiteurs	48	132
- Charges constatées d'avance	1.409	890
- Autres créances (2)	10.814	13.400
Total valeur brute	25.849	30.325
- Provisions sur autres créances	-	-
TOTAL	25.849	30.325

(1) Ce montant correspond principalement :

- au solde d'un prélèvement exceptionnel, récupérable sur l'Etat, sur les distributions de 2005 pour un montant de 2.814 K€ constaté dans le Groupe Locafimo, ce montant a été actualisé,
- à des remboursements de TVA à venir pour 3.172 K€,
- à des créances de TVA.

(2) Ce montant est composé principalement de :

- 1.352 K€ de créances contractées par Locafimo vis-à-vis de cabinet d'expertise en immobilier,
- 6.764 K€ d'appels de fonds chez Locafimo.

NOTE 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	31déc. 2008
Valeurs mobilières de placement	39.927	19.867
Disponibilités	18.360	10.915
Total valeur brute	58.287	30.782
Provision sur comptes courants (1)	(2.447)	(2.447)
Total	55.840	28.335

(1) : Provision des VMP avec la banque Pallas Stern chez Locafimo en 2006.

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

<i>(En k€)</i>	31 juin 2009	31déc. 2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	55.840	28.335
Solde créditeurs de banque (Note 11)	(20)	(138)
Total trésorerie nette	55.820	28.197

NOTE 10 : Capital et primes liées au capital

1) Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (En €)	Montant du capital (En k€)	Valeur de la prime d'émission (En k€)	TOTAL (En k€)
Au 31 décembre 2007	5.193.003	48	249.264	42.653	291.917
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau 2006	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2008	5.193.003	48	249.264	42.653	291.917
Augmentation de capital	240.033	21,34	1.200	3.922	5.122
Réduction de capital	-	-	(223.299)	-	(223.299)
Frais d'émission	-	-	-	-	-
Affectation du Report à nouveau 2007	-	-	-	-	-
Au 30 Juin 2009	5.433.036	5	27.165	46.575	73.740

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

2) Emission d'options sur actions

Les conditions

Attribuées en 2005

Des options sur actions ont été attribuées au cours de l'exercice 2005 aux dirigeants. Le prix d'exercice des options octroyées est égal à la moyenne des premiers cours cotés entre le 28 novembre et le 23 décembre 2005 inclus diminuée de 5%, soit 68,44€ par action. Certaines options peuvent être levées à compter de leur attribution et d'autres options pourront être exercées par tranche de 25% par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 26 décembre 2006. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

L'attribution des options a notamment pour vocation de fidéliser l'encadrement de la société et de lui octroyer une rémunération complémentaire liée aux performances de la société; certains dirigeants perdront leur droit d'attribution dans le cas où ils ne seraient plus mandataires ni salariés de la société ou d'une filiale de celle-ci.

Attribuées en 2006

Il a été accordé durant le premier semestre 39 266 options de souscription aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 87,78 euros pour 10 750 actions ; le prix d'exercice des 28 516 autres actions est de 83,77 euros.

34 266 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 5 000 options pourront être exercées par tranche de 25% par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 22 mars 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Durant le second semestre, 132 400 options de souscription ont été accordées aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 100,04 euros.

103 900 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 28 500 options pourront être exercées par tranche de 25% par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 14 septembre 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Attribuées en 2007

Il a été accordé durant le premier semestre 23 300 options de souscription aux salariés.

Le prix d'exercice est fixé à 124,48 euros par action.

14 580 options peuvent être levées à compter de leur attribution et 8 720 options pourront être exercées par tranche de 25% par an à compter du premier anniversaire de l'attribution, soit à compter du 29 mars 2008. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Durant le second semestre, 25 951 options de souscription ont été accordées aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 115,34 euros.

Toutes les options peuvent être levées à compter de leur attribution, soit à compter du 16 octobre 2007. La durée contractuelle des options est de cinq ans.

Attribuées en 2008

Il a été accordé au cours de l'exercice 25 965 options de souscription aux mandataires sociaux.

Le prix d'exercice est fixé à 33,25 euros.

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

Estimation de la valeur des options :

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

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009		31 décembre 2008	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)
Au 1^{er} janvier	86,46	355.662	90,65	329.697
Octroyées			33,25	25.965
Caduques				
Exercées				
Echues				
A la clôture	86,46	355.662	86,46	355.662

Sur les 355 662 options en circulation au 30 juin 2009, 333 302 options pouvaient être exercées.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

Date d'octroi	Date de levée	Prix d'exercice de l'option	Prix du sous-jacent	Ecart-type du rendement anticipé de l'action	Taux d'intérêt annuel sans risque
26/12/2005	26/12/2010	68,44€	74,00€	14%	3,0%
22/03/2006	22/03/2011	83,77€	73,64€	36%	3,5%
17/05/2006	17/05/2011	87,78€	74,16€	35%	3,7%
14/09/2006	14/09/2011	100,04€	84,35€	38%	3,6%
29/03/2007	29/03/2012	124,48€	108,91€	47%	3,9%
16/10/2007	16/10/2012	115,34€	95,13€	51%	4,2%
11/12/2008	11/12/2013	35,69€	14,90€	69%	3%

Au 30 juin 2009, les droits acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 94 milliers d'euros.

4) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18.800 actions en 2006, 9.750 actions en 2007. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 14 juin 2008 pour 10.800 actions, à compter du 29 novembre 2008 pour 8.000 actions, à compter du 12 février 2009 pour 1.200 actions et à compter du 16 octobre 2009 pour 8.550 actions.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 14 juin 2010 pour 10.800 actions, jusqu'au 29 novembre 2010 pour 8.000 actions, jusqu'au 12 février 2011 pour 1.200 actions et jusqu'au 16 octobre 2011 pour 8.550 actions.

Au cours de l'exercice 2008, 18 800 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires des plans de l'année 2006.

Au cours du premier semestre 2009, 1 200 actions gratuites ont été attribuées définitivement aux bénéficiaires du plan de février 2007.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

<i>(En €)</i>	30 juin 2009		31 décembre 2008	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Actions gratuites (en unité)
Au 1^{er} janvier	-	9.750	-	28.550
Octroyées	-	-	-	-
Attribuées	-	1.200	-	18.800
A la clôture	-	8.550	-	9.750

NOTE 11 : Intérêts minoritaires

<i>(En k€)</i>	Intérêts minoritaires
Au 31 décembre 2007	69
Résultat de la période	79
Autres mouvements	214
Au 31 décembre 2008	362
Résultat de la période	(516)
Autres mouvements	(23)
Au 30 Juin 2009	(177)

Au 30 juin 2009, les intérêts minoritaires sont négatifs à hauteur de 177 K€.

Les actionnaires minoritaires dans une SCI sont responsables des pertes proportionnellement à leur quote-part de capital.

NOTE 12 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières – Variations par nature

<i>(En k€)</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Autres emprunts et dettes assimilées	Concours bancaires courants	Dettes sur CAP et SWAP	Dépôts et cautionnements reçus	Total
Situation au 01.01.08	606.112	10.386	69	1.979	9.684	628.230
Augmentations	155.855	4.693	-	-	2.725	163.273
Diminutions	(79.548)	(6.578)	-	(327)	(2.095)	(88.557)
Juste Valeur	-	-	-	13.074	-	13.074
Entrée de périmètre	-	-	69	-	-	69
Autres	-	-	-	132	-	132
Reclassement	58	-	-	-	-	58
Solde au 31.12.2008	682.477	8.492	138	14.858	10.314	716.279
Augmentations	14.912	3.489	-	-	897	19.298
Diminutions	(24.271)	(4.578)	-	(160)	(751)	(29.760)
Juste valeur	-	57	-	7.083	-	7.140
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(118)	(300)	-	(418)
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Solde au 30 juin 2009	673.118	7.460	20	21.481	10.460	712.539

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

<i>(En M€)</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	330,9	342,2	673,1

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 4,2% au 30 juin 2009.

Après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 330,9 M€.

Par ailleurs, la dette à taux variable, d'un montant global de 342,2 M€ est couverte à hauteur de 306,2 M€ par des instruments de CAP.

Emprunts et dettes financières

<i>(En k€)</i>	30 Juin 2009	31 décembre 2008
<i>Non courants</i>		
Emprunts bancaires	590.535	678.056
Autres passifs financiers	32.776	25.992
Total	623.311	704.048
<i>Courants</i>		
Emprunts bancaires	82.583	4.421
Intérêts courus	3.509	4.599
Découverts bancaires	20	138
Autres dettes financières	2.815	2.756
Autres passifs financiers	301	317
Total	89.228	12.231
Total des emprunts et dettes financières	712.539	716.279

Les échéances des emprunts bancaires non courants sont indiquées ci-après :

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	31 décembre 2008
Entre 1 et 5 ans	422.525	628.410
A plus de 5 ans	168.010	49.646
Total	590.535	678.056

Remarque : les emprunts « courants » représentent les dettes à moins d'1 an.

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale (en K€) :

- 30 juin 2010 :	82.583 (1)
- 30 juin 2011 :	61.434
- 30 juin 2012 :	4.086
- 30 juin 2013 :	448.291
- 30 juin 2014 :	1.905
- 30 juin 2015 :	21.162
- 30 juin 2016 :	10.168
- 30 juin 2017 :	<u>43.489</u>
	673.118

(1) Dont 76.500 K€ à rembourser le 31 mars 2010 au pool RBS/AXA/Calyon/Crédit Foncier

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.

Les principales caractéristiques des instruments financiers passifs détenus au 30 juin 2009

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel en K€	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en K €
SWAP / CAP	28-02-2006	28-02-2008	15-04-2011				(2 205)
- SWAP alternatif				62.400	Euribor 3 mois	3,45 %	
- CAP				15.600	Euribor 3 mois	7,00 %	
SWAP	05-09-2006	02-12-2006	27-12-2010	2.474	Euribor 3 mois	3,77%	(1 462)
SWAP	28-03-2008	28-03-2008	28-03-2013	2.890	Euribor 3 mois	4,53%	(104)
SWAP	28-03-2008	31-03-2008	28-03-2013	9.855	Euribor 3 mois	4,57%	(449)
SWAP	28-03-2008	01-04-2008	02-05-2014	40.000	Euribor 3 mois	4,34%	(2 475)
SWAP	25-07-2007	01-11-2007	01-05-2010	48.800	Euribor 3 mois	4,78%	(1 681)
SWAP	29-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	57.684	Euribor 3 mois	4,10 %	(3 779)
SWAP	29-06-2006	01-05-2007	07-06-2013	65.161	Euribor 3 mois	4,19 %	(4 487)
SWAP	16-01-2008	01-02-2008	16-01-2015	9.462	Euribor 3 mois	4 ,36%	(729)
SWAP	14-01-2008	14-01-2008	14-01-2015	4.000	Euribor 3 mois	4,20%	(281)
SWAP	02-12-2005	29-06-2007	30-06-2011	12.634	Euribor 3 mois	3,215%	(375)
SWAP	13-07-2006	13-07-2006	03-06-2011	8.652	Euribor 3 mois	3,965%	(371)
SWAP	21-06-2004		30-06-2011	47.021	Euribor 3 mois	4,035 %	(2 162)
TOTAL							(20 560)

NOTE 13 : Provisions à long terme et à moins d'un an

<i>(En k€)</i>	Provision pour litige salarié	Provision pour risque de non remboursement des assurances	Provisions pour indemnités de départ en retraite	Autres provisions pour charge	Total
Situation au 31.12.2008	-	527	94	-	621
Dotations	-	-	-	-	-
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Solde à la clôture 30.06.2009	-	527	94	-	621

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009		31 décembre 2008	
	A long terme	A moins d'un an	A long terme	A moins d'un an
Provision pour litige salarié	-	-	-	-
Provision pour risque sur locataires Locafimo	527	-	527	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	94	-	94	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
Solde net à la clôture	621	-	621	-
Total par période	621		621	

NOTE 14 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

Nature <i>(En k€)</i>	30 juin 2009	31 décembre 2008
Dettes fiscales (Exit Tax)	1.386	1.385
Autres dettes fiscales	80	
TOTAL des dettes fiscales non courantes	1.466	1.385
Dettes sociales	1.097	1.172
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	7.172	7.172
Autres dettes fiscales	12.611	7.784
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	20.880	16.128
TOTAL	22.346	17.513

NOTE 15 : Impôts différés

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

Au cours du premier semestre 2009, la société Arman F02 a constaté une charge d'impôt de 0,3 M€ relative à la plus-value réalisée sur la cession des îlots K3, L, O et P de l'immeuble Massy à la société Arman Ampère. L'annulation de cette plus-value a généré la comptabilisation d'un impôt différé actif de 0,3 M€.

NOTE 16 : Dettes fournisseurs et autres dettes

Nature (En k€)	30 juin 2009	31 décembre 2008
Dettes fournisseurs	10.524	8.086
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles (1)	14.269	6.791
Compte courant passif	41	230
Avances et acomptes reçus	1.034	2.003
Clients créditeurs	5.466	3.462
Autres dettes d'exploitation (2)	8.694	7.320
Autres dettes hors exploitation	-	70
Produits constatés d'avance (3)	9.526	8.198
TOTAL	49.554	36.160
Autres passifs long terme		
Produits constatés d'avance (4)	300	299
TOTAL	300	299

(1) : Règlement à effectuer sur les immeubles des sociétés Porte des Lilas et Locafimo.

(2) : Ce poste est composé principalement de provisions pour charges :

	2009	2008
- Locafimo	5.685 K€	3.902 K€

(3) : Ce poste est composé principalement au 30 juin 2009 des produits constatés d'avance sur les loyers du 3ème trimestre 2009.

(4) : Ce poste correspond au reclassement de la subvention nette perçue par :

- Jaurès 49K€
- Rueil 260K€

NOTE 17 : Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires – Analyse comparative par nature

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Produits de location	37.149	36.002
Autres produits locatifs (1)	10.134	6.732
Total du chiffre d'Affaires	47.283	42.734

(1): principalement des refacturations de taxes foncières, de taxes sur les bureaux.

Analyse sectorielle : (en référence à la note 3.12)

L'activité du Groupe Tour Eiffel est mono secteur : l'immobilier de bureaux, de locaux industriels et d'activités en France.

Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
<i>Montant des paiements minimaux futurs</i>		
A moins d'un an	57.823	66.650
A plus d'un an et moins de cinq ans	240.268	226.895
A plus de cinq ans	57.321	92.073
Total des paiements futurs	355.412	385.618
Montant des produits de locations constatés dans le résultat à la clôture	37.149	36.002

NOTE 18 : Achats consommés

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Achats non stockés de matériels et fournitures	(28)	(33)
Total des achats consommés	(28)	(33)

NOTE 19 : Charges de personnel, externes, impôts et taxes
Charges de personnel

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Rémunération du personnel	(1.260)	(1.256)
Charges sociales	(521)	(651)
Charges sur paiements en actions	(94)	(657)
Total des charges de personnel	(1.875)	(2.564)

Charges externes

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
- Sous-traitance générale	(49)	-
- Locations et charges locatives	(5.591)	(4.095)
- Entretien et réparations	(433)	(462)
- Primes d'assurance	(648)	(693)
- Divers documentation, séminaires	(30)	(147)
- Personnel extérieur à l'entreprise	(6)	(67)
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires ⁽¹⁾	(3.333)	(2.857)
- Pub, publication, relations publiques	(115)	(213)
- Transport de biens, transport collectif personnel	(4)	(10)
- Déplacements, missions et réceptions	(106)	(162)
- Frais postaux et de télécommunications	(38)	(33)
- Services bancaires et assimilés	(154)	(233)
- Autres services extérieurs	(54)	(44)
Total des charges externes	(10.561)	(9.016)

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

Impôts et taxes

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Taxes foncières	(3.038)	(3.000)
Autres impôts et taxes	(1.375)	(1.075)
Total des impôts et taxes	(4.413)	(4.075)

NOTE 20 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(391)	(394)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(40)	(27)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(431)	(421)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(222)	(379)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	-	(57)
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	-
TOTAL Dot-Rep / Provisions	(222)	(436)

NOTE 21 : Solde net des ajustements de valeur

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
- Immeubles de placement	(65.902)	3.848
- Ecart d'acquisition.		-
TOTAL	(65.902)	3.848

NOTE 22 : Autres produits et charges d'exploitation

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
- Produits divers de gestion courante	141	195
- Autres reprises sur amortissements et provisions	-	-
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Charges diverses de gestion courante	(545)	(169)
- Autres dotations sur amortissements et provisions	-	-
- Produits sur cession d'immeubles de placement*	25.525	92.723
- Valeur des immeubles cédés*	(26.090)	(93.075)
TOTAL	(969)	(326)

* Au cours du premier semestre 2009, la SAS Locafimo a cédé l'immeuble du Connemara, ainsi qu'une partie de l'immeuble Roissy Fret. L'immeuble de Duranne Sud situé à Aix en Provence et livré sur le premier trimestre 2009 a également été cédé sur la période.

Produits locatifs et charges opérationnelles directes attachés aux immeubles de placement:

<i>(En k€)</i>	Immeubles de placement ayant généralisé des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généralisé des produits locatifs
Produits locatifs	37.149	-
Charges opérationnelles directes (1)	(6.327)	(2.615)

(1) : Principalement des frais d'administration de biens et la taxe foncière.

NOTE 23 : Coût de l'endettement financier net

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
- Produits nets sur cessions de VMP	-	-
- Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
- Revenus des valeurs mobilières de placement	246	695
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	246	695
- Intérêts sur opérations de financement	(14.401)	(18.105)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(14.401)	(18.105)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET	(14.155)	(17.410)

NOTE 24 : Autres produits et charges financiers

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
- Autres produits financiers *	606	9.891
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	606	9.891
- Abandons de créances accordés	-	-
- Autres charges financières *	(7.686)	(431)
- Valeur nette comptable des titres cédés		
Total des autres charges financières	(7.686)	(431)
TOTAL	(7.080)	9.460

**Dont (7.292) K€ d'ajustement de valeur des instruments financiers*

NOTE 25 : Impôts sur les résultats

<i>(en K€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Impôt courant	(390)	(529)
Impôts différés (1)	322	-
Total	(68)	(529)

(1) Confère note 14.

NOTE 26 : 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 2009	30 juin 2008
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	(57.905)	21.244
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.115.691	5.193.003
Résultat de base par action (€ par action)	(11.32)	4.09

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 2009	30 juin 2008
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	(57.905)	21.244
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5.125.441	5.130.034
Résultat dilué par action (€ par action)	(11.30)	4.14

Instruments dilutifs

Le nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2009 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	5.433.036	5.433.036
Actions gratuites	8 550	8 550
Actions propres	(110 313)	(110 313)
TOTAL	5 331 273	5 331 273

NOTE 27 : Dividendes

Le solde du dividende 2008, représentant 1,5€ par action, a été mis en paiement le 12 juin 2009 pour un montant de 7.643.395€ sous forme d'actions et de numéraire.

NOTE 28 : Parties liées**- Rémunérations des principaux dirigeants**

Les informations suivantes, concernant le montant annuel de la rémunération brute allouée, sont données de façon globale pour les membres des organes d'administration et de direction de l'entreprise consolidant Tour Eiffel à savoir :

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Salaires et autres avantages à court terme	360	360
Jetons de présence	50	70
Paiements fondés sur les actions (stock-option)	94	657
TOTAL	504	1.087

L'indemnité de licenciement d'un des directeurs généraux délégués ne pourra être inférieure à 250 milliers d'euros.

- Parties liées

Les honoraires versés à Bluebird, partie liée, s'élèvent à 335 K€ au titre du premier semestre 2009. Ce montant est identique à celui versé au premier semestre 2008.

NOTE 29 : Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	31 décembre 2008
Hypothèques : (1)	757.626	163.181
Nantissements de titres : (2)	309.169	309.169
Privilège de prêteur de deniers	112.052	112.052
Caution réelle	7.060	7.000
Convention cadre	194.052	194.052
Engagement à l'égard du constructeur	41.881	46.591

(1) : Valeur nette comptable

(2) : Prix d'acquisition des titres en social

Engagements reçus :

<i>(En k€)</i>	30 juin 2009	31 décembre 2008
Caution locataire	1.949	725
Caution solidaire	82.708	82.708
Nantissement	200	200
Garantie de passif	30.187	30.187
Garantie de loyer	4.709	1.869
Garantie financière d'achèvement	105.205	109.915

Engagements hors bilan grevant les actifs du groupe au 30 juin 2009 :

	Date de départ	Date d'échéance	Montant d'actif nanti	Total poste du bilan	%
Hypothèque sur l'immeuble d'Arman F02	28/03/08	28/03/17	50.312	64.646	78%
Hypothèque sur les 15 immeubles de Nowa	28/02/06	15/04/11	78.000	107.972	72%
Hypothèque sur l'immeuble de Caen	21/06/05	15/06/13	3.519	37.800	9%
Hypothèque sur le bâtiment principal de l'immeuble de Champigny	14/12/04	15/06/13	581	25.540	2%
Hypothèque sur les bâtiments A et B de l'immeuble de Champigny	12/01/05	15/06/13	570	12.280	5%
Hypothèque sur l'immeuble de Etupes	12/07/05	15/06/13	10.750	17.398	62%
Hypothèque sur l'immeuble de Jaurès	07/04/05	15/06/13	11.250	23.400	48%
Hypothèque sur l'immeuble 6 rue Paul Langevin de Locafimo	30/03/07	27/12/10	909	2.244	41%
Hypothèque sur l'immeuble Le Bourget de Locafimo	30/03/07	27/12/10	1.735	10.290	17%
Hypothèque sur l'immeuble de Locafimo	17/02/09	30/06/14	600.000		
Sous-total Hypothèques			757.626		
Nantissement des parts Nowa	28/02/06	15/04/11	14.528	-	-
Nantissement des parts Champigny Carnot	12/01/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Lyon Genlis	24/03/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Jaurès	07/04/05	15/06/13	5.146	-	-
Nantissement des parts Caen	21/06/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Etupes	12/07/05	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts Locafimo	27/12/05	15/04/11	180.984	-	-
Nantissement des parts Bezons, Grenoble et Rueil	15/06/06	15/06/13	3	-	-
Nantissement des parts Malakoff	14/02/07	15/06/13	6.500	-	-
Nantissement de diverses parts détenues par STE	25/07/07	31/03/10	100.000	-	-
Nantissement des parts de Berges de l'Ourcq	14/12/04	15/06/13	1	-	-
Nantissement des parts détenues par Jaurès	24/01/07	15/06/13	2.003	-	-
Sous-total Nantissements			309.169	-	-

Expertise & Audit SA
3, rue Scheffer
75016 Paris

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2009

Aux actionnaires de :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 23 125 980 euros

20-22 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 SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009, 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, dans un contexte de marché décrit dans la note 5 de l'annexe, caractérisé par la poursuite de la diminution des transactions immobilières et une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009

2


Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit les nouvelles normes et interprétations que la société a appliquées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Vérification spécifique

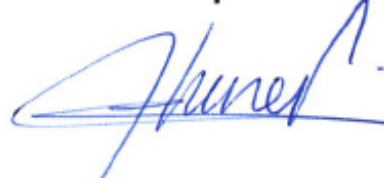
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

Expertise & Audit SA

Pascal Fleury

PricewaterhouseCoopers Audit

Catherine Thuret



Je soussigné, Mark Inch, Président Directeur Général,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés au 30 juin 2009 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 29 juillet 2009