

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL SA
Société anonyme au capital de 249.132.144 euros
Siège social : 20-22 rue de la Ville l'Evêque - 75008 PARIS
572 182 269 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION 1^{ER} SEMESTRE 2007

- I Bilan, compte de résultats consolidés et tableaux de flux de trésorerie au 30 juin 2007
- II Faits marquants du semestre
- III Commentaires sur les résultats semestriels et perspectives
- IV Actif Net Réévalué
- V Ressources financières
- VI Acompte sur dividende

I) COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2007
BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2007 Net	31 décembre 2006 Net
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	54.719	41.544
Immeubles de placement	2	965.069	825.465
Ecart d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	3.418	3.707
Actifs financiers	5	20.259	14.444
Impôt différé actif		-	-
Total des actifs non courants (I)		1.043.465	885.160
ACTIFS COURANTS			
Actifs destinés à être cédés	9	60.548	
Clients et comptes rattachés	6	10.145	7.110
Autres créances et comptes de régularisation	7	28.905	40.063
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	31.819	22.985
Total des actifs courants (II)		131.417	70.158
			-
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		1.174.882	955.318

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2007	31 décembre 2006
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	10	249.264	249.132
Primes liées au capital	10	42.653	42.571
Réserve légale		2.563	743
Réserves consolidées		104.919	423
Résultat consolidé de l'exercice		97.889	117.908
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		497.288	410.777
Intérêts minoritaires (B)		100	21
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		497.388	410.798
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts à long terme	11	574.695	458.849
Autres passifs financiers	11	16.869	15.131
Provisions à long terme	12	305	305
Dettes fiscales	13	15.103	10.802
Impôt différé passif	14	-	-
Total des passifs non courants (II)		606.972	485.087
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	6.461	7.730
Provisions (part à moins d'un an)	12	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	15	48.089	40.239
Dettes fiscales et sociales	13	15.972	11.464
Total des passifs courants (III)		70.522	59.433
			-
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		1.174.882	955.318

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	1 ^{er} semestre 2007 (6mois)	1 ^{er} semestre 2006 (6mois)
Chiffre d'affaires	16	38.858	29.753
Achats consommés	17	(46)	(45)
Charges de personnel	18	(3.173)	(1.005)
Charges externes	18	(6.769)	(6.907)
Impôts et taxes	18	(3.058)	(2.372)
Dotations nettes aux amortissements	19	(412)	(15)
Dotations nettes aux provisions	19	192	21
Solde net des ajustements de valeur	20	82.903	40.887
Autres produits et charges d'exploitation	21	650	6.525
Résultat opérationnel courant		109.145	66.842
Autres produits et charges opérationnels		-	-
Résultat opérationnel		109.145	66.842
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		488	358
Coût de l'endettement financier brut		(11.556)	(6.944)
Coût de l'endettement financier net	22	(11.068)	(6.586)
Autres produits et charges financiers	23	6.237	3.176
Impôts sur les résultats	24	(6.387)	(1.103)
RESULTAT NET		97.927	62.329
Intérêts minoritaires		(38)	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		97.889	62.329
Résultat par action	25	18,86	12,21
Résultat dilué par action	25	18,72	12,19

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	1 ^{er} semestre 2007	1 ^{er} semestre 2006
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	97.927	62.329
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	412	6
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(82.903)	(40.887)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(4.359)	(3.217)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	(381)
Plus ou moins value de cession	1	(6.519)
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	11.078	11.331
Charge d'impôt	6.387	1.103
Coût de l'endettement financier net	11.068	6.586
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	28.533	19.020
Impôts versés	(879)	(23.818)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	13.063	(3.129)
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	40.717	(7.927)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(26.460)	(477)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	-	39.564
Variation des prêts et créances financières consentis	113	(4.571)
Incidence des variations de périmètre	(35.175)	(25.444)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(61.522)	9.072
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(12.976)	(10.283)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	214	6.133
Emissions d'emprunts	132.894	120.202
Remboursements d'emprunts	(79.853)	(130.356)
Intérêts financiers nets versés	(10.221)	(6.607)
Variations des dettes financières diverses	346	(539)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	30.404	(21.450)
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	22.105	65.275
Trésorerie de clôture	31.704	44.970
Variation de trésorerie	9.599	(20.305)

II - FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

a) **Politique d'investissements**

Au cours du 1^{er} semestre 2007, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi son développement par l'acquisition de biens immobiliers représentant une valeur globale de près de 135 M€ d'engagements, représentant 10 M€ de loyers en année pleine. La valeur du portefeuille d'engagements au 30 juin 2007 s'élevaient à 1 230 M€ dont 1 025 M€ d'immeubles en exploitation, l'ensemble de ces engagements représentent un loyer potentiel à terme de 89 M€.

- Acquisition Parcoval

Le 30 mars 2007, Locafimo a acquis l'intégralité du capital de la SAS Parcoval, société détenant 6 parcs clubs d'une surface de 80.000 m² et des réserves foncières à développer (30.000 m²) ; la valeur des actifs immobiliers s'élève à 110 M€, générant plus de 8 M€ de loyers nets en 2007. Cette acquisition complète les positions de Locafimo dans les parcs clubs d'Aix en Provence, Lille, Montpellier, Nantes et Orsay et l'implante dans le secteur géographique de Bordeaux. A l'issue de cette opération, le Groupe dépasse largement le milliard d'euros d'engagements.

- Le Bourget

Le 30 mars 2007, Locafimo a acquis un terrain situé au Bourget, rue du Commandant Roland, dans le périmètre de la ZAC du Commandant Rolland. Le contrat de promotion immobilière relatif à la construction de l'immeuble a été signé concomitamment (livraison prévue au 1^{er} trimestre 2008 d'une surface de 9 641 m²).

- Herblay

Le 28 février 2007, Locafimo a acquis un actif immobilier loué à Herblay, 6 Av. Paul Langevin d'un montant de 0,8 M€ hors frais. Le 29 juin 2007, la société a également signé une promesse de vente en vue d'un autre immeuble situé au 8 Av. Paul Langevin à Herblay.

- Nantes Connemara

Le 14 juin 2007, la société Locafimo a signé un acte de Vefa en vue de la construction d'un immeuble à la Chapelle sur Erdre (Loire Atlantique), rue de Leinster.

- Strasbourg Immeuble Linglosheim

Le 9 mars 2007, Locafimo a conclu un marché de travaux pour la construction d'un immeuble neuf à Strasbourg, Parc Les Tanneries, qui sera livré clés en main à l'ANPE.

- SAS Parcoval / Aix Regus

La société Parcoval a signé en mai un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué en vue de la construction d'un immeuble à Aix en Provence, Parc Club du Golf, Zac de Pichaury.

- SCI Nowa - extension Saint Gibrien

La SCI Nowa a acquis le 27 avril 2007 un terrain contigu à celui dont elle est déjà propriétaire à Saint Gibrien en vue de procéder à l'extension du Centre de Tri de La Poste, locataire de l'immeuble. Le contrat de promotion immobilière a été signé le 5 avril 2007.

La signature de nouveaux baux sur le portefeuille existant a représenté 16 000 m² de surface, soit 2 M€ de loyers supplémentaires.

Au 30 juin 2007, le taux d'occupation physique du patrimoine immobilier s'établit à 90% contre 89% au 31 décembre 2006 ; le taux d'occupation financier est de 94% au 30 juin 2007.

b) Financement bancaire

Au cours du premier semestre 2007, le Groupe a ajusté ses besoins de financement en fonction des acquisitions réalisées et des opérations de développement lancées, et renforcé sa politique de couverture de taux.

- Financements complémentaires Locafimo :

Le 30 mars 2007, Locafimo a conclu avec une banque de renommée internationale une Version consolidée et modifiée du contrat de Prêt en date du 1er juin 2001, aux termes duquel cette banque octroie à Locafimo quatre crédits complémentaires :

- un crédit complémentaire « Parcoval », d'un montant de 108 M€ divisé en trois tranches :
 - . une tranche "acquisition - crédit complémentaire Parcoval" de 37,5 M€ destinée à financer l'acquisition de l'intégralité des actions composant le capital social de la SAS Parcoval,
 - . une tranche "financement - crédit complémentaire Parcoval" d'un montant de 67,7 M€ destinée au remboursement de l'endettement bancaire de la SAS Parcoval et ainsi qu'à la construction d'un RIE à Montpellier,
 - . une tranche "relais TVA - crédit complémentaire Parcoval" d'un montant de 3,1 M€ destinée à assurer un relais de financement de TVA relatives aux opérations de construction,
- un crédit complémentaire d'un montant de 0,9 M€ destiné à financer l'acquisition de l'opération située à Herblay ;
- un crédit complémentaire d'un montant de 1,4 M€ destiné à financer l'acquisition du terrain situé au Bourget;
- un crédit complémentaire "Nouvelle tranche Capex" d'un montant de 15 M€, destiné au financement de la réalisation de travaux sur les immeubles dont Locafimo est propriétaire;

Le 19 avril 2007, Locafimo a conclu avec la même banque un avenant n° 1 au contrat susvisé dénommé "Version consolidée et modifiée du contrat de Prêt en date du 1er juin 2001", afin de

financer le contrat de promotion immobilière de l'immeuble devant être construit sur le terrain du Bourget.

- Financement SCI Malakoff Valette

La société a procédé le 14 février 2007 au refinancement de l'ensemble immobilier dont elle est propriétaire à Malakoff (Hauts de Seine), 23, 25 et 27, rue Pierre Valette, par conclusion d'un contrat d'application d'un montant de 6,5 M€ dans le cadre de la Convention Cadre conclue entre Société de la Tour Eiffel et une banque de renommée internationale.

c) Autres faits marquants

La société a mis en place le 28 juin 2007 un programme de rachat d'actions dont l'objet est le suivant :

- assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché et la liquidité des transactions,
- permettre l'attribution d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe bénéficiaires d'options d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce et procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- procéder à des remises d'actions en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Le nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé à la date du présent communiqué est de 519.025 actions représentant 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel.

Elle a par ailleurs conclu le même jour avec la même société un contrat de liquidité prévoyant la mise à disposition d'un montant maximum de 1,25 M€, en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

Il a été attribué aux mandataires sociaux et/ou aux salariés de la société ou de ses filiales :

- 1.200 actions gratuites le 12 février 2007,
- 23.300 options de souscription d'actions le 29 mars 2007.

Enfin, la société Parcoval a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées avec effet au 1^{er} avril 2007 et procédé à la réévaluation de ses immeubles.

III - COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS SEMESTRIELS 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 2007.

Les méthodes comptables appliquées sont strictement les mêmes que celles adoptées pour la production des états financiers annuels arrêtés au 31 décembre 2006, à l'exception des nouvelles normes applicables depuis janvier 2007 (IFRIC 9 et IFRS 7 spécifiquement au Groupe) qui n'ont pas eu d'impact significatif.

Au 30 juin 2007, le périmètre de consolidation comprend 30 sociétés consolidées par la méthode de l'intégration globale (100 % de détention), en augmentation d'une entité par rapport au 31 décembre 2006 : acquisition de la SAS Parcoval.

b) Bilan et Résultat Consolidés

Bilan : L'évolution bilantielle entre le 31 décembre 2006 et le 30 juin 2007 s'explique principalement par :

→ à l'actif, l'augmentation nette des actifs non courants de plus de 158 M€ consécutive, d'une part, à la hausse de 153 M€ d'investissements réalisés au cours du premier semestre (dont 13 M€ d'immeubles en cours de construction à Paris, Rueil Malmaison et Grenoble), à la variation de 83 M€ de la juste valeur des immeubles de placement, à la croissance de la valeur d'instruments de couvertures de taux (6 M€) et d'autre part à la baisse de 60 M€ de transferts nets au profit des immeubles destinés à être cédés (actifs courants) .

→ au passif, à l'augmentation des capitaux propres et, des passifs courants et non courants, principalement des emprunts bancaires.

Résultat : Le résultat présenté dans les comptes consolidés au 30 juin 2007 ne peut être directement comparé au résultat du 30 juin 2006 du fait notamment de l'acquisition de Parcoval le 30 mars 2007 et de celle du portefeuille Ruby (résidences médicalisées) en juin 2006.

Entre 2006 et 2007, le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre a enregistré une augmentation de plus de 30 %, passant de 29,8 à 38,9 M€, essentiellement due, d'une part, aux acquisitions et aux livraisons d'immeubles et, d'autre part dans une moindre mesure, à l'indexation des loyers intervenue ce semestre. Il comprend exclusivement des loyers (35,4 M€ contre 27,1 M€) et des produits locatifs (3,5 contre 2,7 M€) des filiales de la Société de la Tour Eiffel détenant des immeubles.

Les charges de personnel comprennent les coûts salariaux des effectifs d'Awon Asset Management (acquise en mai 2006), de la Direction de la holding et les charges relatives aux plans d'options d'actions et d'attribution d'actions gratuites.

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.

Le solde net des ajustements de valeur (82,9 M€) correspond à l'augmentation des valeurs d'expertises des immeubles entre le 31 décembre 2006 et le 30 juin 2007.

Il est rappelé que le résultat opérationnel courant au 30 juin 2006 incluait 6,5 M€ d'autres produits d'exploitation nets, composés essentiellement de plus-values sur arbitrages d'immeubles.

Compte-tenu de ces éléments, le résultat opérationnel s'élève à 109,10 M€ au 30 juin 2007 contre 66,8 M€ au 30 juin 2006.

L'évolution sensible du résultat financier du 1^{er} semestre 2007 (-11,1 M€) par rapport à celui du 1^{er} semestre 2006 (-6,6 M€) est directement liée à la hausse des encours de financement bancaire et à celle des taux d'intérêt.

Les autres produits financiers (6,2 M€ au 30 juin 2007) sont essentiellement composés, de la revalorisation des instruments financiers dérivés dans un contexte de hausse des taux et, de l'actualisation de l'exit tax.

Compte tenu de ce qui précède et d'un impôt de Parcoval de 6,2 M€ (exit tax lié au passage en SIIC), le résultat net consolidé au 30 juin 2007 ressort à 97,9 M€, contre 62,3 M€ au 30 juin 2006.

c) Résultat de la société mère

Au 30 juin 2007, des situations intermédiaires ont été établies pour chacune des filiales de la Société de la Tour Eiffel ; les résultats bénéficiaires au 30 juin 2007 de toutes les filiales sont remontés à 100 % au niveau de leur société mère, à l'exception de Locafimo SAS.

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 conclu avec la société Awon Asset Management) réglés pour leur compte et, d'autre part, des loyers de l'immeuble qu'elle détient à Vélizy.

Son résultat net social s'élève à 15,8 M€. Il se décompose, d'une part, du solde de la distribution de dividendes 2006 et de la distribution de réserves en 2007 par Locafimo (11,4 M€), de la remontée des résultats sociaux de l'ensemble des autres filiales de la Société de la Tour Eiffel au 30 juin 2007 (5,1 M€), de loyers (0,3 M€) et, d'autre part, de 1,0 M€ de frais généraux et coûts de financement nets.

d) Evénements postérieurs au 30 juin 2007

Le 9 juillet 2007, la SCI Marseille Sauvagère a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble qu'elle détient à Marseille.

e) Perspectives

Au second semestre 2007, la Société de la Tour Eiffel va poursuivre sa stratégie d'investissement sélectif dans les immeubles neufs. En effet, la demande locative continue de s'orienter vers des bureaux modernes mixant préservation de l'environnement, flexibilité dans l'aménagement de l'espace de travail et amélioration du cadre de vie dans l'entreprise.

La société compte procéder à des arbitrages ciblés de son patrimoine : 60 M€ environ d'immeubles non stratégiques.

En consolidant sa position sur le marché des parcs d'activités, la Société va pouvoir créer des synergies entre ses différents parcs, ce qui devrait se traduire par une réduction des coûts de fonctionnement, une optimisation des ressources locatives et l'adoption d'une marque commune à ce type d'immeubles.

La société va poursuivre sa dynamique patrimoniale visant à prolonger le développement des réserves foncières du portefeuille (130.000 m2 constructibles auxquels s'ajoutent 30.000 m2 liés à l'acquisition récente de Parcoval). Ce type de développement assure une croissance interne puisque la foncière produit elle-même ses propres immeubles neufs avec des taux de rendement attendus entre 9 et 10 %.

Sans s'interdire d'avoir des comportements opportunistes, la Société a annoncé son intention de privilégier, la croissance organique et la création de valeur au sein de son patrimoine.

Elle dispose en effet d'un potentiel de développement important via :

- l'avancement des études sur le site Massy/Ampère
- la commercialisation des immeubles en cours de construction
- la poursuite de l'optimisation au niveau locatif des parcs d'affaires et la valorisation de leurs réserves foncières.

IV - ACTIF NET REEVALUE

L'ensemble du patrimoine du groupe Société de la Tour Eiffel a fait l'objet d'une expertise à la date du 30 juin 2007 par les experts indépendants suivants : Atisreal Expertise, Savills Expertises, CB Richard Ellis, Drivers Jonas et Cushman et Wakefield.

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.

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 la livraison de ces immeubles en construction et bien que porteuses de plus-values potentielles, ces opérations figurent, conformément aux normes IFRS, dans les comptes consolidés, pour leur valeur de prix de revient. Pour le calcul de l'actif net réévalué, ont été ajoutées, pour la première fois au juin 2007, 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.

Aucun retraitement n'affecte l'actif net réévalué dans la mesure où l'intégralité du bilan IFRS au 30 juin 2007 est inscrite en "valeur de marché", à l'exception de la plus-value latente après impôt sur les immobilisations incorporelles (valeur d'entreprise au 31 décembre 2006 d'Awon Asset Management évaluée par Deloitte et reprise au 30 juin 2007 en l'absence d'indice de pertes de valeur) et des plus-values latentes sur immeubles en cours de construction.

Actif net réévalué hors droits

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

L'actif net réévalué hors droits s'établit à 103,9 €/action au 30 juin 2007 contre 83,5 €/action au 31 décembre 2006, soit une progression globale de près de 25 % et une progression à méthode comparable de plus de 21 %.

V - RESSOURCES FINANCIERES

Comme décrit dans les faits marquants du semestre, le Groupe a financé et refinancé près de 115 M€ de dettes bancaires. La dette financière brute au 30 juin 2007 s'élève à 598 M€ ; après prise en compte des immobilisations financières placées sous forme de gage espèces, des liquidités placées et des disponibilités issues des filiales du groupe, la dette financière nette ressort à 558,5 M€

La durée de vie moyenne de l'endettement ressort à 4,6 années au 30 juin 2007, contre 4,8 années au 31 décembre 2006.

Le taux de refinancement moyen du Groupe ressort à 4,65 % au 30 juin 2007 (4% au 31 décembre 2006).

Au 30 juin 2007, le taux de couverture de la dette globale (proportion de dettes à taux fixe ou dettes variables couvertes par CAP ou SWAP) s'élevait à 91 %, dont 44 % à taux fixe et couvert par des SWAP taux fixe et 47 % à taux variable couvert par des CAP.

Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2007 et des couvertures en place, en cas de hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 BP, la hausse des frais financiers qui en résulterait aurait un impact négatif sur le résultat 2007 de 2,3 M€, soit 0,45 € par action.

Ratios de structure financière

Ratios Financiers	31/12/2006	30/06/2007
Loan to value (1)	52 %	51,7 %
Couverture des frais financiers nets par l'EBE	2,7	2,3

(1) Dette financière nette/valeur hors droits des immeubles

VI - DISTRIBUTION D'UN ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Compte tenu d'un résultat distribuable au 30 juin 2007 de 17,7 M€, soit 3,4 € par action, le Conseil d'Administration du 26 juillet 2007 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 3 € par action le 7 août 2007.

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

20-22 rue de la ville l'évêque
75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

Situation au 30 Juin 2007

SOMMAIRE

BILAN ACTIF	3
BILAN PASSIF	4
COMPTE DE RESULTAT	5
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE	8

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2007 Net	31 décembre 2006 Net
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	1	54.719	41.544
Immeubles de placement	2	965.069	825.465
Ecart d'acquisition	3	-	-
Immobilisations incorporelles	4	3.418	3.707
Actifs financiers	5	20.259	14.444
Impôt différé actif		-	-
Total des actifs non courants (I)		1.043.465	885.160
ACTIFS COURANTS			
Actifs destinés à être cédés	9	60.548	
Clients et comptes rattachés	6	10.145	7.110
Autres créances et comptes de régularisation	7	28.905	40.063
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	31.819	22.985
Total des actifs courants (II)		131.417	70.158
			-
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		1.174.882	955.318

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2007	31 décembre 2006
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	10	249.264	249.132
Primes liées au capital	10	42.653	42.571
Réserve légale		2.563	743
Réserves consolidées		104.919	423
Résultat consolidé de l'exercice		97.889	117.908
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		497.288	410.777
Intérêts minoritaires (B)		100	21
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		497.388	410.798
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts à long terme	11	574.695	458.849
Autres passifs financiers	11	16.869	15.131
Provisions à long terme	12	305	305
Dettes fiscales	13	15.103	10.802
Impôt différé passif	14	-	-
Total des passifs non courants (II)		606.972	485.087
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	11	6.461	7.730
Provisions (part à moins d'un an)	12	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	15	48.089	40.239
Dettes fiscales et sociales	13	15.972	11.464
Total des passifs courants (III)		70.522	59.433
			-
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		1.174.882	955.318

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	1 ^{er} semestre 2007 (6mois)	1 ^{er} semestre 2006 (6mois)
Chiffre d'affaires	16	38.858	29.753
Achats consommés	17	(46)	(45)
Charges de personnel	18	(3.173)	(1.005)
Charges externes	18	(6.769)	(6.907)
Impôts et taxes	18	(3.058)	(2.372)
Dotations nettes aux amortissements	19	(412)	(15)
Dotations nettes aux provisions	19	192	21
Solde net des ajustements de valeur	20	82.903	40.887
Autres produits et charges d'exploitation	21	650	6.525
Résultat opérationnel courant		109.145	66.842
Autres produits et charges opérationnels		-	-
Résultat opérationnel		109.145	66.842
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		488	358
Coût de l'endettement financier brut		(11.556)	(6.944)
Coût de l'endettement financier net	22	(11.068)	(6.586)
Autres produits et charges financiers	23	6.237	3.176
Impôts sur les résultats	24	(6.387)	(1.103)
RESULTAT NET		97.927	62.329
Intérêts minoritaires		(38)	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		97.889	62.329
Résultat par action	25	18,86	12,21
Résultat dilué par action	25	18,72	12,19

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Résultat net consolidé	97.927	62.329
<i>Retraitement :</i>		
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	412	6
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(82.903)	(40.887)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(4.359)	(3.217)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	-	-
Variation des impôts différés et des dettes d'Exit Tax	-	(381)
Plus ou moins value de cession	1	(6.519)
= Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	11.078	11.331
Charge d'impôt	6.387	1.103
Coût de l'endettement financier net	11.068	6.586
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	28.533	19.020
Impôts versés	(879)	(23.818)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	13.063	(3.129)
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	40.717	(7.927)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(26.460)	(477)
<i>Financières</i>	-	-
Cessions d'immobilisations	-	39.564
Variation des prêts et créances financières consentis	113	(4.571)
Incidence des variations de périmètre	(35.175)	(25.444)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(61.522)	9.072
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(12.976)	(10.283)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation de capital	214	6.133
Emissions d'emprunts	132.894	120.202
Remboursements d'emprunts	(79.853)	(130.356)
Intérêts financiers nets versés	(10.221)	(6.607)
Variations des dettes financières diverses	346	(539)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	30.404	(21.450)
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	22.105	65.275
Trésorerie de clôture	31.704	44.970
Variation de trésorerie	9.599	(20.305)

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
Situation au 31.12.2005	243.674	41.845	247	3.768	15.779	305.313
Affectation résultat	-	-	496	15.283	(15.779)	-
Augmentation de capital	5.458	963	-	-	-	6.421
Frais d'augmentation de capital	-	(288)	-	-	-	(288)
Dividendes versés	-	-	-	(10.283)	-	(10.283)
Option de BSA (IFRS2)	-	-	-	334	-	334
Plans Stock options	-	-	-	249	-	249
Résultat de la période	-	-	-	-	62.329	62.329
Situation au 30.06.2006	249.132	45.520	743	9.351	62.329	364.075

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe
Situation au 01.01.2006	243.674	41.845	247	3.768	15.779	305.313
Affectation résultat	-	-	496	15.283	(15.779)	-
Reclassements *	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(23.259)	-	(23.259)
Augmentation de capital	5.458	963	-	-	-	6.421
Frais d'augmentation de capital	-	(237)	-	-	-	(237)
Résultat de la période	-	-	-	-	117.908	117.908
Bon de souscription d'actions	-	-	-	334	-	334
Plans Stock options	-	-	-	4.297	-	4.297
Changement de méthode (IAS 39)	-	-	-	-	-	-
Situation au 31.12.2006	249.132	42.571	743	423	117.908	410.777
Affectation résultat	-	-	1.820	116.088	(117.908)	-
Reclassements	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(12.976)	-	(12.976)
Augmentation de capital	132	85	-	-	-	217
Frais d'augmentation de capital	-	(3)	-	-	-	(3)
Résultat de la période	-	-	-	-	97.889	97.889
Bon de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-
Plans Stock options	-	-	-	1.384	-	1.384
Changement de méthode (IAS 39)	-	-	-	-	-	-
Situation au 30.06.2007	249.264	42.653	2.563	104.919	97.889	497.288

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 2007 ont été arrêtés le 26 juillet 2007 par le Conseil d'Administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Le résultat présenté dans les comptes consolidés au 30 juin 2007 ne peut être directement comparé au résultat du 30 juin 2006 du fait notamment de l'acquisition de PARCOVAL le 31 mars 2007 et de celle de RUBY en juin 2006.

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 à la Note 4.

- **Amendement à IAS 19, Ecart actuariels, régimes multi-employeurs et informations à fournir** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe a décidé de maintenir la méthode comptable appliquée jusqu'à maintenant pour la comptabilisation des écarts actuariels ;

Les nouvelles normes applicables depuis janvier 2007 sont les suivantes :

- **IFRIC 9, Réexamen des dérivés incorporés** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2006). La direction estime que cette interprétation n'a pas d'impact significatif sur le réexamen des dérivés incorporés, celui-ci étant effectué par le Groupe selon des principes conformes à IFRIC 9

- **IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007), **Amendement à IAS 1, Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital** (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2007).

La date d'arrêté des comptes semestriels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 30 juin. 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 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 Informations sectorielles

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activité. Un secteur géographique est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres environnements économiques dans lesquels le groupe opère.

Le Groupe est doté d'un système de reporting ne constatant qu'un seul secteur d'activité et l'ensemble de l'activité est localisé en France.

2.4 Immobilisations corporelles

Les biens immobiliers en cours de construction

Les biens immobiliers en cours de construction sont constitués des projets immobiliers en cours de réalisation.

Sur ces programmes en développement, les coûts engagés sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement :

- les honoraires d'études externes et internes au groupe
- les frais financiers selon l'option prévue par IAS 23 retenue par le groupe
- les honoraires juridiques
- les honoraires de notaires
- les droits d'enregistrement.

Ils sont portés au poste « en cours de construction » en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. Ils sont évalués à leur coût d'entrée.

Le groupe a pris l'option (conformément à l'option offerte par la norme IAS 23) d'incorporer 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.

Autres immobilisations corporelles

Les autres 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

2.5 Immeubles de placement

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par la norme IAS 40) et les autres immeubles (régis, comme toutes les autres immobilisations corporelles, par la norme IAS 16).

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 valeur de marché. Ces derniers ne sont plus 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
CB Richard Ellis
Drivers Jonas
Savills
Cushman & Wakefield

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.

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.

2.6 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

2.6.1 Regroupement d'entreprises

Quant 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 ».

2.6.2 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. Un impôt différé sera ultérieurement comptabilisé pour les variations ultérieures de justes valeurs entre la date d'acquisition et les valeurs des actifs et passifs comptabilisés à la clôture.

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, titres de participation non consolidés, 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 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 diminué des coûts de vente.

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.

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 2007 est de 22 personnes, dont 21 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.

Pour l'exercice 2006, le Groupe a réalisé la valorisation du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies. Au 30 juin 2007, cette valorisation n'a pas été actualisée.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation et de revalorisation annuelle nette du fonds de 3.5%),
- 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.

Cette provision pour indemnités liées aux retraites a été constatée pour 65K€
Aucune charge sociale n'est provisionnée.

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 l'octroi d'options est comptabilisée en charges en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des options au moment de leur attribution.

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 retraitements 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 formulée 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.

La société Parcoval qui est entrée dans le périmètre le 31 mars 2007, a opté pour le régime SIIC avec effet le 1^{er} avril 2007.

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.

Compte tenu d'une part des incertitudes existantes sur la nature juridique de ce prélèvement et d'autre part des décisions de distribution qui constitueront le fait générateur de ce prélèvement, STE n'a constaté aucune incidence au titre de ces dispositions dans les comptes du premier semestre 2007. En effet, 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 sera enregistré sur la période où la distribution aura été décidée.

Sur la base du résultat du secteur SIIC au 30 juin 2007, d'un acompte sur dividende de 3 € et de la composition de l'actionnariat à cette date, le montant estimé de ce prélèvement serait de 0,3 M€

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 2007	% d'intérêt décembre 2006	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
SCINOWA	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 MARNE HAUTE MAISON*	403 105 133	I.G.**	100%	100%	Décembre 2005
SCI BOTADIEREE *	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 2007	% d'intérêt décembre 2006	Date d'entrée dans le périmètre
SCI GRENOBLE PONT D'OXFORD	490 034 063	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI LYON LILAS	434 819 488	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG**	100%	100%	Mai 2006
SCI MARSEILLE SAUVAGERE	443 878 244	IG***	100%	100%	Juin 2006
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG**	90%	90%	Juillet 2006
SCI SODEPROM	328 223 706	IG***	100%	100%	Décembre 2006
PARCOVAL	441 834 645	IG***	100%	Non intégrée	Mars 2007

* : 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

Acquisitions

• Acquisition de PARCOVAL en date du 31 mars 2007 :

Le 31 mars 2007, le Groupe a acquis 100% de PARCOVAL.

Cette acquisition conformément au § 2.6.2 a été considérée comme une acquisition d'actifs.

Si cette acquisition avait eu lieu le 1^{er} janvier 2007, la société PARCOVAL aurait contribué aux produits des activités ordinaires du Groupe à hauteur de 4.070 milliers d'euros sur le premier semestre 2007 et à ses bénéfices après impôt à concurrence de 352 milliers d'euros.

Les actifs et passifs liés à cette acquisition sont les suivants en date du 31 mars 2007 :

<i>(En k€)</i>	Juste Valeur	Valeur comptable du portefeuille
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.634	3.625
- Immobilisation incorporelles	-	-
- Immobilisations corporelles	10.115	8.355
- Immeubles de placement (Note 2)	94.450	57.301
- Licences (incluses dans les immos incorp.) (Note 4)	-	-
- Actifs financiers disponibles à la vente (Note 5)	623	-
- Clients et autres débiteurs	7.937	7.937
- Fournisseurs et autres créanciers	(11.144)	(11.144)
- Emprunts (Note 11)	(61.464)	(61.464)
- Autres passifs financiers (Note 11)	(1.543)	(1.543)
- Provisions pour risques et charges (Note 12)	-	-
- Passifs d'impôts différés – nets (Note 14)	-	-
- Compte courant	-	-
ACTIF NET	42.608	3.067
- Intérêts minoritaires (%)	0%	0%
ACTIF NET ACQUIS		
- Prix d'acquisition versé en numéraire	38.809	
- Trésorerie et équivalents de trésorerie de la filiale acquise	(3.664)	
- Trésorerie décaissée au titre de l'acquisition	35.175	

4. Gestion des risques

Gestion des risques de marché

L'activité immobilière bénéficie à la date d'établissement du document de référence d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. 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.

Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative, aurait également un impact sur la valorisation du patrimoine du Groupe dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts aux loyers dans les secteurs de l'immobilier de bureau et de locaux industriels en France sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, les sociétés du Groupe empruntent généralement à taux variable et utilisent des produits dérivés (un cap et des swaps) pour couvrir son 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 son risque de taux et elles centralisent et gèrent elle-même l'ensemble des opérations traitées. Afin de limiter le risque de contrepartie, la Société ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de renommée internationale.

Au 30 juin 2007, la dette financière bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 574,8 millions d'euros, composé de 253,7 millions d'euros à taux fixe (dont 229,5 M€ couverts par des SWAP) et 321,1 millions d'euros à taux variable, ce dernier étant couvert à hauteur de 270,6 millions d'euros par des contrats de CAP.

Sur la base de la situation au 30 juin 2007, en cas de hausse moyenne des taux d'intérêts de 1 % (cent points de base), la hausse des frais financiers qui en résulterait aurait un impact négatif sur le cashflow et le résultat de 2,4 millions d'euros, soit 0,45 € par action.

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 renommée internationale des contrats cadre destinés au financement du portefeuille immobilier du groupe, lesquels ont été modifiés par avenants au gré du développement par croissance externe de son patrimoine.

Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles de remboursement 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.

Risques juridiques

De manière générale et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société ou du Groupe. La Société estime que les litiges en cours ont été dûment provisionnés.

Les acquisitions foncières réalisées par le Groupe se font systématiquement au moyen d'actes notariés dont l'établissement comprend des procédures mises en oeuvre par des agents professionnels qui vérifient les risques juridiques inhérents aux immeubles.

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularités dont ces locataires seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques locatifs

Le taux de vacance actuel des immeubles détenus par le Groupe est proche de 10 %. La mission de commercialisation des actifs immobiliers du Groupe est supervisée par la société Awon Asset Management. Les objectifs liés à la commercialisation (prix, délai, cible) sont définis en collaboration avec l'équipe d'Awon Asset Management qui s'assure, en outre, de la solvabilité des locataires. Les propositions de contrats de location sont rédigées par des juristes à partir de contrats de bail types.

De nombreux locataires des immeubles détenus par le Groupe sont soit des entreprises de premier rang soit des organismes publics, permettant ainsi de réduire le risque d'insolvabilité.

Lors de la signature des contrats de bail, le Groupe impose à ses locataires, la constitution ou l'octroi de garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant de 3 mois de loyer.

Néanmoins, dans le cadre de son développement, le Groupe a acquis des sociétés dont le portefeuille locatif n'est pas basé sur les mêmes critères de sélection notamment en ce qui concerne le profil des locataires ou les garanties ou sûretés fournies par ces derniers, ce qui est notamment le cas pour le portefeuille locatif du Groupe Locafimo. Une telle situation pourrait avoir un impact significatif sur l'exposition du Groupe quant à l'insolvabilité de ses locataires et plus généralement sur le rendement, la croissance, l'activité et les résultats futurs du Groupe.

S'agissant de la facturation des éléments financiers des baux conclus par les sociétés du Groupe, elle est réalisée par les prestataires extérieurs de gestion immobilière exclusivement mandatés par la Société. L'organisation et les contrôles de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges sont centralisés.

Certaines charges de fonctionnement des immeubles détenus par le Groupe sont refacturées aux locataires. Elles sont principalement constituées de prestations fournies dans le cadre de contrats annuels.

Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et peuvent être assortis de pénalités. Ces retards sont suivis par l'équipe d'Awon Asset Management qui décide, selon le cas, des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

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.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Dépréciation estimée des goodwill

Le Groupe soumet les goodwill à un test annuel de dépréciation, conformément à la méthode comptable exposée à la Note 2.6.

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 31.12.06			
Solde net à l'ouverture	36.315	-	36.315
Variation de périmètre	-	122	122
Acquisitions	24.773	35	24.808
Cessions	(2.872)	(7)	(2.879)
Reclassement (1)	(16.783)	-	(16.783)
Amortissement	-	(39)	(39)
Solde net à la clôture	41.433	111	41.544
Au 31.12.06			
Brut	41.433	150	41.583
Amortissement cumulé	-	(39)	(39)
Valeur nette comptable	41.433	111	41.544
Arrêté du 30.06.07			
Solde net à l'ouverture	41.433	111	41.544
Variation de périmètre	10.115	-	10.115
Acquisitions	11.787	44	11.831
Cessions	-	-	-
Reclassement (2)	(8.744)	-	(8.744)
Amortissement	-	(27)	(27)
Solde net à la clôture	54.591	128	54.719
Au 30.06.07			
Brut	54.591	194	54.785
Amortissement cumulé	-	(66)	(66)
Valeur nette comptable	54.591	128	54.719

- (1) Les parkings situés dans la commune de Champigny Carnot ont été reclassés en 2006 dans la catégorie des immeubles de placement à la suite de leur livraison au cours de l'exercice 2006. Il en est de même pour les immeubles situés dans les communes de Massy et Caen.
- (2) Les immeubles de Parcoval situés à Aix les Milles et un des bâtiments situés à Nantes ont été livrés au cours du premier semestre 2007 et ont donc été reclassés dans la catégorie des immeubles de placement, ainsi que l'immeuble Grenoble Polytech relatif à la SCI Grenoble Pont d'Oxford.

Biens immobiliers en cours de construction

Au 30 juin 2007, le groupe Société Tour Eiffel possède 11 actifs comptabilisés en « bien immobilier en cours de construction » dont les principales informations sont indiquées dans le tableau suivant :

Description synthétique des principaux biens en cours de construction.

<i>Immeuble</i>	<i>Adresse</i>	<i>Type d'actif</i>	<i>Surface à louer totale</i>	<i>% de surface louer à terme</i>	<i>Loyers estimés HT / ans</i>	<i>Date supposée de fin des travaux</i>	<i>Etat actuel</i>
Porte des Lilas	13/21 Avenue de la Porte des Lilas 75019 Paris	Bureaux	Immeubles : 10.722 m ² Parking : 92 places	100 %	3.700.000	15/06/08	En cours de construction
Rueil national	133 Bd National 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	Immeubles : 6.900m ² Parking : 164 places	100 %	2.417.570	2 nd trim. 2008	En cours de construction
Parc du Perray	Rue de la Rainière 44000 Nantes	Bureaux	Immeubles : 3.044m ²	100%	258.875	Novembre 2007	En cours de construction
Le Viseo	430 Chemin de la Baudonnière 38330 Montbonnot	Bureaux	Immeubles : 11.886 m ²	100 %	1.500.000	Juillet 2007	En cours de construction

Biens immobiliers en cours de construction – Evaluation

	<i>Coût au 30 juin 2007</i>		<i>Coût jusqu'à la fin des travaux</i>		<i>Coût total du projet</i>		<i>% Int. utilisé</i>
	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	<i>Hors int. financier</i>	<i>Int. financier</i>	
Porte des Lilas	27.587	384	22.986	-	50.573	384	5.07%
Rueil national	16.854	227	16.449	-	33.303	227	Euribor 3 mois + 1%
Parc du Perray	1.942	38	2.200	-	4.142	38	4.80%
Le Viseo	2.231	-	15.140	-	17.371	-	-
Total	48.614	649	56.775	-	105.389	649	
Total général	49.263		56.775		106.038		

NOTE 2 : Immeubles de placement

Variation par nature

(En k€)	Immeubles de placement
Clôture au 31.12.06	
Solde net à l'ouverture	617.721
Acquisitions	91.504
Cessions	(40.578)
Reclassement	16.784
Variation de périmètre	51.123
Effet juste valeur (résultat)	88.911
Solde net à la clôture	825.465
Clôture du 30.06.07	
Solde net à l'ouverture	825.465
Acquisitions	18.014
Cessions	(1)
Reclassement	8.744
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	(60.548)
Variation de périmètre (1)	90.492
Effet juste valeur (résultat)	82.903
Solde net à la clôture	965.069

(1) La variation de périmètre correspond à l'intégration de la société PARCOVAL acquise en mars 2007.

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.

Immeubles de placement - Description synthétique des principaux actifs

		Adresse	Locataires principaux	Surface totale m ²	Loyer annuel théorique	Taux d'occupation %	Valeur nette HD en € Au 30/06/07	Entrée périmètre	Année de construction	Fin de bail
1	BUREAUX	Massy Campus								
		102, rue de Paris Massy (91)	Areva & SFR	13 585	3 990 200	100%	62 730 000	2006	2006	2015
2	BUREAUX	Massy								
		9 rue Ampère Massy	Alstom	43 623	4 546 215	100%	59 730 000	08/04/2004	entre 1967 et 1996	24/04/2012
3	BUREAUX	Plessis								
		Le Galilée ZI du Plessis robinson 92350 Le Plessis Robinson	C&S	15 940	3 760 651	100%	51 900 000	20/12/2004	entre 1965 et 1968	2012
4	PARC D'ACTIVITE	Strasbourg PC des Tanneries								
		Strasbourg	multilocataires	59 214	2 888 892	59%	43 400 000	27/12/2005	N/C	NA
5	BUREAUX	Asnières Quai Dervaux								
		85/93 quai Dervaux 92600 Asnières	Mini. Intérieur	10 391	2 450 000	100%	41 700 000	27/12/2005	1997	?
6	BUREAUX	Caen								
		ZAC du Plateau Colombelles (14460) Caen	Philips	18 903	3 037 004	100%	41 600 000	2006	2006	fin 2015
7	PARC D'ACTIVITE	Lyon - Parc du Moulin à Vent								
		Lyon	multilocataires	36 588	3 241 305	88%	38 700 000	27/12/2005	rénovation 2005	NA
8	PARC D'ACTIVITE	Le Millénaire								
		Montpellier	multilocataires	18 215	2 895 405	96%	35 000 000	27/12/2005	N/C	NA
9	BUREAUX	East Side (Champs sur Marne)								
		2 bld Newton 77 420 Champs sur Marne	La Poste	12 659	2 564 931	100%	28 917 500	02/04/2004	1993	fin 2011
10	BUREAUX	Champigny - Archon								
		42 bis quai V Hugo 94500 Champigny sur Marne	Air Liquide	9 471	1 906 540	100%	23 800 000	15/12/2004	2005	fin 2012
11	ENTREPOTS	Sochaux								
		ZAC du Technoland Etupes	Gefco	28 165	1 577 587	100%	23 480 000	28/02/2005	2005	fin 2014
12	ACTIVITE	Aubervilliers								
		151/153 av Jean Jaurès 93300 Aubervilliers	Atos & autres	19 423	1 492 103	89%	22 510 000	30/12/2003	1930	2011
13	PARC D'ACTIVITE	Parc du Golf								
		Aix en Provence	multilocataires	12 619	1 744 031	100%	22 460 000	30/03/07	N/C	N/A

NOTE 3: Ecart d'acquisition

<i>(En k€)</i>	Comète	Malakoff Valette	Arman F02	Jean Jaurès	Locafimo	Total des écarts d'acquisition
Clôture au 31.12.06						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	7	-	-	-	999	1.006
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions (1)	(7)	-	-	-	(999)	(1.006)
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 31.12.06						
Brut	2.350	1.895	1.873	262	26.772	33.152
Provisions cumulées (2)	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(26.772)	(33.152)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-
Clôture au 30.06.07						
Solde net à l'ouverture	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	-	-	-	-	-	-
Au 30.06.07						
Brut	2.350	1.895	1.873	262	26.772	33.152
Provisions cumulées	(2.350)	(1.895)	(1.873)	(262)	(26.772)	(33.152)
Valeur nette comptable	-	-	-	-	-	-

(1) Concernant la société Locafimo, il s'agit en 2006 d'un complément de prix sur les titres déjà détenus.

(2) L'écart d'acquisition et la provision correspondante de Locafimo a diminué en 2006 suite aux cessions d'immeuble réalisées sur l'exercice 2006 pour un montant de 3.631 K€

NOTE 4 : Immobilisations Incorporelles

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Actifs incorporels générés en interne	Actifs incorporels acquis	Total actifs incorporels
Exercice clos le 31.12.06			
Solde net à l'ouverture	-	1	1
Acquisitions	-	5	5
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(471)	(471)
Entrée de périmètre	-	4.172	4.172
Solde net à la clôture	-	3.707	3.707
Au 31.12.06			
Brut	-	4.350	4.350
Amortissement cumulé	-	(643)	(643)
Valeur nette comptable	-	3.707	3.707
Exercice clos le 30.06.07			
Solde net à l'ouverture	-	3.707	3.707
Acquisitions	-	97	97
Cessions	-	-	-
Amortissement	-	(386)	(386)
Reclassement	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Solde net à la clôture	-	3.418	3.418
Au 30.06.07			
Brut	-	4.447	4.447
Amortissement cumulé	-	(1.029)	(1.029)
Valeur nette comptable	-	3.418	3.418

L'ensemble des actifs incorporels ont été acquis et ne font pas l'objet de réévaluation.

Les immobilisations incorporelles sont composées à hauteur de 4.172K€ de la valeur du contrat d'Asset Management constaté lors de l'entrée d'Awon Asset Management dans le périmètre de consolidation.

NOTE 5 : Actifs financiers

Actifs financiers – Nature

(En k€)	Titres immobilisés	Titres de participation	Prêts	Dépôts et cautionnements versés	Autres créances immobilisées	Valorisation des CAP et SWAP	Total des actifs financiers
Clôture au 31.12.06							
Solde net à l'ouverture	2	-	1.767	844	6.024	1.533	10.170
Augmentations	-	12	-	73	4.467	1.338	5.571
Entrée de périmètre	-	-	-	78	-	-	78
Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	(814)	(208)	(2.592)	-	(3.614)
Remboursement	-	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	1.920	1.920
Solde net à la clôture	2	12	953	787	7.899	4.791	14.444
Clôture au 30.06.2007							
Solde net à l'ouverture	2	12	953	787	7.899	4.791	14.444
Augmentations	-	-	-	-	30	623	653
Entrée de périmètre (1)	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	(12)	-	-	-	-	(12)
Diminutions	-	-	(217)	(53)	(90)	(65)	(425)
Remboursement	-	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	5.599	5.599
Solde net à la clôture	2	-	736	734	7.839	10.948	20.259

Autres créances immobilisées :

Les autres créances immobilisées sont constituées principalement de gage-espèces rémunérés qui seront 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 établissement 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 2007 se traduit par un impact financier de 5.599K€

Les principales caractéristiques des instruments financiers détenus au 30 juin 2007

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	02-12-2012	87.700	Euribor 3 mois	5,00 %	799
CAP	06-06-2006	06-06-2006	27-12-2010	33.500	Euribor 3 mois	4,50 %	331
CAP	09-05-2006	02-06-2006	27-12-2010	2.753	Euribor 3 mois	5,00 %	12
CAP	03-04-2006	20-04-2006	27-12-2010	54.000	Euribor 3 mois	5,00 %	329
CAP	06-05-2004	30-07-2008	30-12-2011	2.710	Euribor 3 mois	8,00 %	-
CAP	08-04-2004	30-04-2009	30-04-2012	19.050	Euribor 3 mois	6,50 %	23
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	20.134	Euribor 3 mois	4,50%	433
CAP	30-06-2006	01-08-2006	07-06-2009	17.000	Euribor 3 mois	4,50 %	68
CAP	30-06-2006	01-05-2007	07-06-2013	6.386	Euribor 3 mois	4,50 %	474
SWAP / CAP	28-02-2006	28-02-2008	15-04-2011				2.449
Détail - SWAP alternatif				62.400	Euribor 3 mois	3,45 %	
- CAP				15.600	Euribor 3 mois	7,00 %	
SWAP	29-06-2006	01-08-2006	07-06-2013	60.402	Euribor 3 mois	4,10 %	1.603
SWAP	29-06-2006	02-05-2007	07-06-2013	19.159	Euribor 3 mois	4,19 %	1.438
CAP	01-02-2006	01-02-2006	01-02-2007	3.000	Euribor 3 mois	3,00%	0
SWAP	05-09-2006	02-12-2006	27-12-2010	2.474	Euribor 3 mois	3,77%	997
CAP	07-07-2006	11-07-2007	27-12-2010	658	Euribor 3 mois	5%	3
CAP	30-03-2007		27-12-2010	37.513	Euribor 3 mois	5%	175
SWAP	13-07-2006		03-06-2011	8.652	Euribor 3 mois	3,965%	197
SWAP	02-12-2005	29-06-2007	30-03-2011	12.634	Euribor 3 mois	3,22%	627
SWAP	21-06-2004		30-06-2011	51.855	Euribor 3 mois	4,035 %	990
TOTAL							10.948

NOTE 6 : Clients et comptes rattachés

(En k€)	30 juin 2007	2006.12
Brut	14.209	11.283
Provisions (1)	(4.064)	(4.173)
Total net clients et comptes rattachés	10.145	7.110

(1) : Les provisions sur les créances clients concernent principalement les clients du Groupe Locafimo.

NOTE 7 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007	2006
	Net	Net
- Avances et acomptes versés	1.036	3.479
- Personnel et comptes rattachés	33	36
- Créances sur l'Etat (1)	20.122	32.396
- Comptes courants - actif	2.664	2.815
- Fournisseurs débiteurs	53	405
- Charges constatées d'avance	1.158	786
- Autres créances (2)	3.839	146
Total valeur brute	28.905	40.063
- Provisions sur autres créances	-	-
TOTAL	28.905	40.063

(1) Ce montant correspond principalement à :

- un prélèvement exceptionnel, récupérable sur l'Etat, sur les distributions de 2005 pour un montant de 7.876K€ constaté dans le Groupe Locafimo.
- de la TVA déductible sur factures non parvenues pour 3.745K€
- de la TVA déductible à récupérer pour 1.223K€ chez Locafimo et 2.883K€ chez Porte des Lilas,
- des créances diverses sur l'état pour 1.110K€ chez Parcoval,

En 2006, ce poste était en partie composé de TVA sur immobilisations qui a fait l'objet d'un remboursement sur 2007.

(2) Ce montant est en outre composé de 2.403K€ d'appels de charges chez Parcoval.

NOTE 8 : 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 2007	2006
Valeurs mobilières de placement	17.959	11.843
Disponibilités	16.915	14.197
Total valeur brute	34.874	26.040
Provision sur comptes courants (1)	(3.055)	(3.055)
Total	31.819	22.985

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

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

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007	2006
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.818	22.985
Solde créditeurs de banque (Note 11)	(114)	(880)
Total trésorerie nette	31.704	22.105

NOTE 9 : Actifs non courants destinés à être cédés

Variation par nature

<i>(En k€)</i>	Immeubles destinés à être cédés
Clôture au 31.12.06	
Solde net à l'ouverture	-
Acquisitions	-
Cessions	-
Solde net à la clôture	-
Clôture du 30.06.07	
Solde net à l'ouverture	-
Transfert net en provenance des immeubles de placement	60.548
Acquisitions	-
Cessions	-
Solde net à la clôture	60.548

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 2005	5.076.540	48	243.674	41.845	285.519
Augmentation de capital le 18 mai 2006	113.713	48	5.458	963	6.421
Frais d'émission	-	-	-	(237)	(237)
Affectation du Report à nouveau 2005	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2006	5.190.253	48	249.132	42.571	291.703
Augmentation de capital	2.750	48	132	85	214
Frais d'émission	-	-	-	(3)	-
Affectation du Report à nouveau 2006	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2007	5.193.003	48	249.264	42.653	291.917

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Les actions ordinaires émises le 18 mai 2006 ont les mêmes droits que les autres actions en circulation. Les coûts afférents de 237 milliers d'euros ont été déduits de la prime d'émission.

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.

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 2007		31 décembre 2006	
	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)	Prix d'exercice (en euros par action)	Options (en unité)
Au 1^{er} janvier	68,44	111.530	68,44	111.530
	83,77	28.516	83,77	28.516
	87,78	10.750	87,78	10.750
	100,04	132.400	100,04	132.400
Octroyées	124.48	23.300	-	-
Caduques	-	-	-	-
Exercées	-	-	-	-
	68,44	1.250	-	-
	87,78	1.500	-	-
Echues	-	-	-	-
A la clôture	88.54	303.746	85,74	283.196

Sur les 303 746 options en circulation au 30 juin (dont 111 530 options du plan d'attribution de 2005), 255 276 options (dont 104 030 options du plan d'attribution de 2005) pouvaient être exercées. Sur le premier semestre 2007, 2.750 options ont été exercées.

Les bénéficiaires pourront lever leurs options pendant un délai de 5 ans. Soit :

- jusqu'au 26 décembre 2010 pour les options octroyées en 2005. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 68,44 €
- jusqu'au 22 mars 2011 pour les options octroyées le 22 mars 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 83,77 €
- jusqu'au 17 mai 2011 pour les options octroyées le 17 mai 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 87,78 €
- jusqu'au 14 septembre 2011 pour les options octroyées le 14 septembre 2006. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 100,04€
- jusqu'au 29 mars 2012 pour les options octroyées le 29 mars 2007. Le prix d'exercice de ces options sur actions est de 124,48€

La juste valeur des options attribuées durant le premier semestre 2007, déterminée à l'aide du modèle d'évaluation binomial, ressort à 982 milliers d'euros (2006 : 4 754 K€ 2005 : 1 995 K€).
Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : prix de l'action de 91 €/ 91,50 €/ 104,10 €/ 136,50 € / 124,48 € suivant les dates d'octroi, prix d'exercice tel qu'indiqué ci-dessus, écart-type du rendement anticipé de l'action de 36% / 35% / 38% / 43% suivant les dates d'octroi, durée de l'option telle qu'indiquée ci-dessus, taux d'intérêt annuel sans risque de 3.5% / 3,7% / 3,6% / 3,8% suivant les dates d'octroi, et un taux de versement du dividende de 4,22 %.

Au 30 juin 2007, 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 885 milliers d'euros.

4) Attribution d'actions gratuites

Les conditions

Des actions gratuites ont été attribuées aux dirigeants : 18.800 actions en 2006 et 1.200 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 et à compter du 12 février 2009 pour 1.200 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 et jusqu'au 12 février 2011 pour 1.200 actions.

La juste valeur des actions gratuites attribuées durant l'exercice 2007 ressort à 163 milliers d'euros.

Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes : prix de l'action de 136 €

Au 30 juin 2007, 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 499 milliers d'euros.

<i>(En €)</i>	30 juin 2007		31 décembre 2006	
	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	-	18.800	-	-
Octroyées	-	1.200	-	18.800
Attribuées	-	-	-	-
A la clôture	-	20.000	-	18.800

NOTE 11 : 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	Primes à payer sur CAP	Dépôts et cautionnemen ts reçus	Total
Situation au 31.12.05	345.524	1.704	1.630	1.953	6.981	357.792
Augmentations	174.517	10.849	-	24	186	185.576
Diminutions	(60.762)	(1.546)	-	-	(314)	(62.622)
Entrée de périmètre	1.093	-	403	-	621	2.117
Autres	-	-	(1.153)	-	-	(1.153)
Reclassement	(95)	95	-	-	-	-
Situation au 01.01.07	460.277	11.102	880	1.977	7.474	481.710
Augmentations	132.894	1.727	-	-	1.353	135.974
Diminutions	(18.389)	(880)	-	(160)	(1.008)	(20.437)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	1.543	1.543
Autres	-	-	(765)	-	-	(765)
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Solde au 30.06.07	574.782	11.949	115	1.817	9.362	598.025

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

<i>(En k€)</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	85.621	489.161	574.782

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 4,65% en 2007.

Après prise en compte des instruments de SWAP taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 253,7 millions d'euros.

Par ailleurs, la dette à taux variable est couverte à hauteur de 270,6 millions d'euros par des instruments de CAP.

Emprunts et dettes financières

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007	31 décembre 2006
Non courants		
Emprunts bancaires	574.695	458.849
Autres passifs financiers	16.869	15.131
Total	591.564	473.980
Courants		
Emprunts bancaires	87	1.428
Intérêts courus	3.218	2.371
Découverts bancaires	115	880
Autres passifs financiers	3.041	3.051
Total	6.461	7.730
Total des emprunts et dettes financières	598.025	481.710

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

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007	31 décembre 2006
Entre 1 et 5 ans	422.175	283.633
A plus de 5 ans	152.520	175.216
Total	574.695	458.849

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

Echéancier d'extinction de la dette bancaire globale :

- 31 décembre 2007 :	590.640 K€
- 31 décembre 2008 :	614.533 K€
- 31 décembre 2009 :	580.472 K€
- 31 décembre 2010 :	259.227 K€
- 31 décembre 2011 :	185.854 K€
- 31 décembre 2012 :	169.049 K€

NOTE 12 : 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	Autres provisions pour charge	Total
Situation au 31.12.2006	-	240	65	-	-	305
Dotations	-	-	-	-	-	-
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Solde à la clôture 30.06.2007	-	240	65	-	-	305

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007		31 décembre 2006	
	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	240	-	240	-
Provisions pour indemnités de départ en retraite	65	-	65	-
Autres provisions pour charge	-	-	-	-
Solde net à la clôture	305	-	305	-
Total par période	305		305	

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

Nature <i>(En k€)</i>	30 juin 2007	31 décembre 2006
Dettes fiscales (Exit Tax)	15.103	10.802
TOTAL des dettes fiscales non courantes	15.103	10.802
Dettes sociales	1.126	780
Dettes fiscales (Exit Tax - part moins d'un an)	8.156	6.901
Autres dettes fiscales	6.690	3.783
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	15.972	11.464
TOTAL	31.075	22.266

NOTE 14 : Impôts différés

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007	31 décembre 2006
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs d'impôts différés recouvrables à plus de 12 mois	-	-
Actifs d'impôts différés recouvrables à moins de 12 mois	-	-
Passifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés recouvrables à plus de 12 mois	-	-
Passifs d'impôts différés recouvrables à moins de 12 mois	-	-

La variation brut des impôts différés est exposée ci-après :

<i>(En k€)</i>	30 juin 2007	31 décembre 2006
Solde au 1^{er} janvier	-	24.460
Entrée de périmètre	-	-
Impôts imputés au compte de résultat	-	(24.460)
Solde à la clôture	-	-

La variation des passifs d'impôts différés durant l'exercice, à l'intérieur d'une même juridiction fiscale est détaillée ci-après :

<i>(En k€)</i>	Profits de juste valeur des immeubles	Profits de juste valeur des VMP	TOTAL
Au 1^{er} janvier 2006	24.458	2	24.460
Impôts imputés au compte de résultat	(24.458)	(2)	(24.460)
Impôts imputés en capitaux propres	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Différence de conversion	-	-	-
Au 31 décembre 2006	-	-	-
Impôts imputés au compte de résultat	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-
Différence de conversion	-	-	-
Au 30 juin 2007	-	-	-

La société Locafimo et ses filiales ont opté au cours du 1^{er} semestre 2006 au régime SIIC, qui prévoit une quasi exonération d'imposition (cf. note 2.17).

Suite à cette option, la provision pour impôt différé qui avait été constituée au taux de 16,5% lors de l'acquisition de Locafimo en décembre 2005, a été reprise en regard de l'exit tax pris en charge en 2006.

NOTE 15 : Dettes fournisseurs et autres dettes

Nature (En k€)	30 juin 2007	31 décembre 2006
Dettes fournisseurs	15.672	15.577
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	(2) 22.931	(1) 15.813
Compte courant passif	866	861
Avances et acomptes reçus	377	879
Clients créditeurs	2.206	2.357
Autres dettes d'exploitation (3)	4.786	418
Autres dettes hors exploitation	65	49
Produits constatés d'avance (4)	1.186	4.285
TOTAL	48.089	40.239

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

(2) : Règlement à effectuer sur les immeubles :
- Grenoble : 11.058K€
- Massy : 2.177K€
- Porte des Lilas : 7.443K€
- Autres : 2.253K€

(3) : Ce poste est composé en outre en 2007 de provisions pour charges chez Parcoval pour 3.613K€

(4) : Ce poste était composé au 31 décembre des produits constatés d'avance sur le loyer du 1^{er} trimestre 2007. Au 30 juin, il n'y a pas de loyer constaté d'avance.

NOTE 16 : Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires – Analyse comparative par nature

(En k€)	1 ^{er} semestre 2007	1 ^{er} semestre 2006
Produits de location	35.354	27.097
Autres produits locatifs (1)	3.504	2.656
Total du chiffre d'Affaires	38.858	29.753

(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 au 30 juin 2007

(En k€)	
Montant des paiements minimaux futurs	
A moins d'un an	38.492
A plus d'un an et moins de cinq ans	148.231
A plus de cinq ans	67.989
Total des paiements futurs	254.712
Montant des produits de locations constatés dans le résultat du 1 ^{er} semestre 2007	35.354

NOTE 17 : Achats consommés

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
Achats non stockés de matériels et fournitures	46	45
Total des achats consommés	46	45

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

Charges de personnel

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
Rémunération du personnel	1.173	598
Charges sociales	616	158
Charges sur paiements en actions	1.384	249
Total des charges de personnel	3.173	1.005

Charges externes

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
- Sous-traitance générale	-	63
- Locations et charges locatives	3.011	2.091
- Entretien et réparations	240	205
- Primes d'assurance	251	304
- Divers documentation, séminaires	15	6
- Personnel extérieur à l'entreprise	43	19
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires ⁽¹⁾	2.560	2.926
- Pub, publication, relations publiques	137	306
- Transport de biens, transport collectif personnel	6	4
- Déplacements, missions et réceptions	158	49
- Frais postaux et de télécommunications	35	23
- Services bancaires et assimilés	263	666
- Autres services extérieurs	50	245
Total des charges externes	6.769	6.907

(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>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
Taxes foncières	2.141	1.881
Autres impôts et taxes	917	491
Total des impôts et taxes	3.058	2.372

NOTE 19 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(385)	(3)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(27)	(12)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(412)	(15)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	192	-
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	-	13
- Dot-Rep / Prov sur créances d'exploitation	-	8
TOTAL Dot-Rep / Provisions	192	21

NOTE 20 : Solde net des ajustements de valeur

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
- Immeubles de placement	82.903	40.434
- Ecart d'acquisition.	-	453
TOTAL	82.903	40.887

NOTE 21 : Autres produits et charges d'exploitation

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
- Produits divers de gestion courante	741	77
- Autres reprises sur amortissements et provisions	-	-
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Charges diverses de gestion courante	(90)	(69)
-Autres dotations sur amortissements et provisions	-	(2)
- Produits sur cession d'immeubles de placement*	-	39.319
- Valeur nette comptable des immeubles cédés*	(1)	(32.800)
TOTAL	650	6.525

* En 2006, la SAS Locafimo a cédé 9 actifs non stratégiques et la SCI Nowa a cédé un actif.

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

<i>(En k€) 2007</i>	Immeubles de placement ayant généralé des produits locatifs	Immeubles de placement n'ayant pas généralé des produits locatifs
Produits locatifs	35.354	-
Charges opérationnelles directes (1)	3.624	441

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

NOTE 22 : Coût de l'endettement financier net

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
- Produits nets sur cessions de VMP	310	246
- Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
- Revenus des valeurs mobilières de placement	178	112
- Revenus de prêts	-	-
Total des produits de trésorerie et équivalents	488	358
- Intérêts sur opérations de financement	(11.556)	(6.944)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(11.556)	(6.944)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET	(11.068)	(6.586)

NOTE 23 : Autres produits et charges financiers

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
- Autres produits financiers	6.619	3.728
- Produits des cessions de titres	-	-
Total des autres produits financiers	6.619	3.728
- Abandons de créances accordés	-	-
- Autres charges financières	(382)	(552)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-
Total des autres charges financières	(382)	(552)
TOTAL	6.237	3.176

NOTE 24 : Impôts sur les résultats :

<i>(en K€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
Impôt courant (1)	(6.387)	(25.563)
Impôts différés	-	24.460
Total	(6.387)	(1.103)

(1) Dont 6.159 K€ d'Exit Tax de Parcoval.

NOTE 25 : Résultat de base par action

Résultat de base

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

<i>(En k€)</i>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	97.889	62.329
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.191.654	5.104.031
Résultat de base par action (€par action)	18,86	12,21

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>	1^{er} semestre 2007	1^{er} semestre 2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	97.889	62.329
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisées pour le calcul du résultat dilué par action	5.228.174	5.113.466
Résultat dilué par action (€par action)	18,72	12,19

NOTE 26 : Dividendes

Un solde de dividende de 2,50 € par action a été attribué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006. Cette distribution complémentaire représente un total de 12.975.632,60 € et a été décidée par l'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 29 mars 2007.

NOTE 27 : Transactions avec les 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>	1 ^{er} semestre 2007	1 ^{er} semestre 2006
Salaires et autres avantages à court terme	360	208
Jetons de présence	50	22
Paiements fondés sur les actions (stock-option)	1.384	249
TOTAL	1.794	479

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

Transactions avec des entreprises liées

Ces entreprises ont une direction commune avec la Société de la Tour Eiffel :

Awon Asset Management

<i>(En k€)</i>	1 ^{er} semestre 2007	1 ^{er} semestre 2006
Au compte de résultat		
Acquisitions de prestations de services au titre de l'asset management et de la gestion administrative	-	(1) 734
Au bilan à la fin de chaque période		
Dettes envers la partie liée		-

(1) Ces transactions sont antérieures à l'acquisition d'Awon Asset Management (16 mai 2006) par la Société de la Tour Eiffel

NOTE 28 : Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(En k€)</i>	<i>Montants au 30 juin 2007</i>	<i>Montants au 31 décembre 2006</i>
Hypothèques : (1)	78.000	118.300
Nantissements de titres : (2)	1.898.700	288.831
Privilège de prêteur de deniers		40.323
Caution réelle	18.448	41.496
TOTAL	1.995.148	488.950

(1) : Valeur nette comptable

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

Engagements reçus :

<i>(En k€)</i>	<i>Montants au 30 juin 2007</i>	<i>Montants au 31 décembre 2006</i>
Caution locataire	3.194	1.001
Caution solidaire	7.041	81.908
Nantissement		200
Garantie de passif	37.087	33.632
Garantie de loyer	577	2.718
TOTAL	47.899	119.459

Expertise et 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 2007

Au conseil d'administration de la :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société Anonyme au capital de 249 264 144 euros

20/22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société de la Tour Eiffel, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

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

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

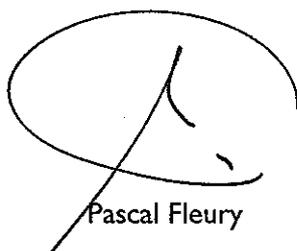
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris et Neuilly sur Seine, le 27 juillet 2007

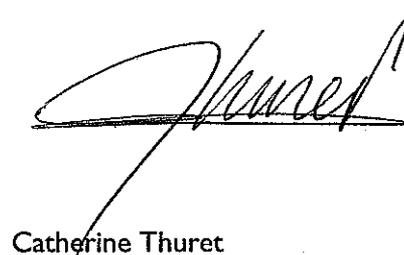
Les Commissaires aux comptes

Expertise et Audit SA

PricewaterhouseCoopers Audit



Pascal Fleury



Catherine Thuret



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Je soussigné, Mark Inch, Président Directeur Général,

Atteste que, à ma connaissance, les comptes consolidés au 30 juin 2007 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 entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marché Financiers.

Fait à Paris,

Le 26/07/07

Mark Inch

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

TÉL : 33 (0)1 53 43 07 06

FAX : 33 (0)1 44 51 49 26

www.societetoureiffel.com

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 249 132 144 €
SIREN 572 182 269 - RCS PARIS - CODE APE 702C