

## Retraite méritée et retraite en bon ordre, à la Tour Eiffel

Publié le 26 juillet 2012

### En millions d'euros

<b>Loyers* du 1<sup>er</sup> semestre 2012</b>	<b>35</b>	<b>34,7</b>
Résultat opérationnel	27,2	27,0
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>16,4</b>	<b>15,3</b>
Résultat net Part du Groupe	16,3	20,6
<i>Dont ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>0,5</i>	<i>5,3</i>
<b>Cash flow courant</b>	<b>16,7</b>	<b>16,0</b>
Valeur du patrimoine hors droits	955,3	1 031,4
<b>Données par action (en euros)</b>		
<b>Cash flow courant</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
<b>A.N.R. Triple Net EPRA</b>	<b>68,9</b>	<b>69,4</b>



En bons sujets de sa Majesté, à l'occasion de la présentation de leurs résultats semestriels, les dirigeants de la société d'investissement immobilier cotée (SIIC) la Société de la Tour Eiffel ont célébré haut en couleur la première victoire britannique du Tour de France. A la tribune le maillot jaune était de rigueur ! Il n'en fallait pas plus pour que certains analystes financiers fassent un parallèle entre les substances illicites ingérées par certains coureurs cyclistes et le dopage des foncières à la dette dont beaucoup d'acteurs du secteur ont abusé lors des années fastes.

La Société de la Tour Eiffel aussi aura eu du mal à décrocher, malgré les efforts constants du management pour renégocier leur dette et la faire revenir en dessous d'un ratio de 50 % la valeur du patrimoine. Le président Mark Inch aurait aimé présenté une situation assainie, permettant à la société de repartir de l'avant après sa cure d'amaigrissement forcé. Cette cure est maintenant presque terminée mais il

va falloir attendre la fin de l'été pour officialiser, « sauf bombe atomique » la renégociation des grosses échéances que la foncière devait honorer cette année et surtout en 2013.

<b>LTV Nette (dette rapportée à la valeur du patrimoine)</b>	<b>55,2%</b>	<b>59%</b>
<b>Taux d'occupation financier</b>	<b>92,3%</b>	<b>88,2%</b>
<b>Rendement moyen du patrimoine</b>	<b>7,9 %</b>	

La qualité des résultats semestriels et la réalisation des arbitrages, à une valeur moyenne supérieure de 5 % aux valeurs d'expertises de décembre 2011, devraient toutefois permettre aux investisseurs de patienter. Dans le sillage de la présentation des semestriels, le cours de Bourse a mis le cap vers la hausse (+ 2,3 % à 41,70 euros à la mi-séance) dans un marché boursier – il est vrai – très bien orienté.

Outre l'amélioration du taux d'occupation permise par l'activité locative des équipes qui ont commercialisé de nouveaux immeubles construits par la société et les arbitrages d'immeubles peu occupés, la Société de la Tour Eiffel a bénéficié de l'indexation des loyers. La société est donc parvenue à maintenir ses résultats et son actif net par action malgré les rectifications de périmètre. A cet égard, les dirigeants sont confiants sur la poursuite de l'amélioration des loyers pour les années à venir. A périmètre constant, les baux en vigueur devraient permettre aux loyers de progresser de 10 % d'ici 2016, à 78 millions d'euros en année pleine.

Ces résultats illustrent une retraite ordonnée, loin de la Bézina que certains pouvaient attendre au vu de la décote dont le titre est affecté en Bourse. Avec un ANR EPRA de 68,9 euros par action, celle-ci atteint 68%. Nul doute que si le refinancement de la dette annoncé, portant sur 294 millions d'ici septembre prochain, a bien lieu, cette décote est amenée à se résorber partiellement. Alors qu'un dividende intermédiaire doit être versé en octobre prochain, la société a les moyens de poursuivre une distribution de 4,2 euros par action, conférant un rendement de 10 % à l'action.

A plus long terme, la spécialisation de la Société de la Tour Eiffel dans les bureaux de la grande couronne

Recherche

Ok



### Journal de la pierrepapier

Eric Cosserat - Perial Asset Management

### Actualités

- Billet d'humeur
- Actualité
- Analyse, tendance
- Entretiens et vidéos
- Anecdote

### Newsletter

- Dernière
- Historique

Abonnez-vous



### Articles récents

- Baisse de l'ANR de Foncière des Régions
- Forte progression du cash-flow d'Icade
- Retraite méritée et retraite en bon ordre, à la Tour Eiffel
- La SCPI CILOGER HABITAT 3 augmente son capital de 50 millions d'euros
- Foncière lyonnaise : hausse des loyers et de l'ANR, baisse du résultat

parisienne et de province, tient la société à l'écart des fortes revalorisations des prix de l'immobilier prime tant recherché actuellement par les acteurs institutionnels européens et étrangers. Mais cette fragilité face à une longue crise économique trouve un contrepoint dans un patrimoine à 60 % récent ou neuf. D'autant que comme l'a précisé le président Mark Inch, se félicitant de ne pas avoir de problèmes avec de grands immeubles vides « on a pas de gros nanard ! ».

Ce dernier et son complice Robert Waterland se prépare à prendre de la hauteur en laissant les responsabilités opérationnelles de la société à une équipe rajeunie conduite par Frédéric Maman. Retraite méritée donc pour les fondateurs après avoir conduit une retraite en bon ordre pour leur société.

**pierrepapier.fr**

#### A propos de la Société de la Tour Eiffel

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégie l'investissement dans des zones à fort potentiel et la fourniture d'immeubles neufs loués à des acteurs de premier plan. Son patrimoine s'élève aujourd'hui à près de 1 milliard d'euros pour des actifs situés tant en province qu'en région parisienne.

La Société de la Tour Eiffel est cotée sur NYSE Euronext Paris (compartiment B).

Le 26 juillet 2012 au cours de 42,70 euros, sa capitalisation boursière s'élevait à 274 millions d'euros.

#### Partager :



< La SCPI CILOGER HABITAT 3 augmente son capital de 50 millions d'euros

Forte progression du cash-flow d'Icade >

 [www.pierrepapier.fr](http://www.pierrepapier.fr)

[Qui sommes-nous ?](#) | [Lexique](#) | [Newsletter](#) | [Produits](#) | [Contactez-nous](#) | [SCPI](#) | [OPCI](#) | [SIIC](#) | [SICAV](#) | 

Le site Internet d'information gratuit sur les SCPI, OPCI, SIIC, OPCVM et trackers immobiliers. L'actualité financière et boursière du secteur. Les bons plans pour réussir ses investissements immobiliers, se constituer une épargne retraite, augmenter ses revenus, doper les performances de son assurance vie, défiscaliser, etc.