



## Résultats annuels 2012 & Nouvelle stratégie

### Résultat net récurrent en hausse de 11% et recentrage stratégique sur le bureau parisien

Le Conseil d'Administration réuni le 20 mars 2013 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes annuels 2012.

#### Chiffres consolidés

En M€	2012	2011	Variation à périmètre constant
<b>Loyers*</b>	<b>69,5</b>	<b>69,4</b>	<b>+ 4,5%</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>34,0</b>	<b>30,6</b>	
Résultat net Part du Groupe	-6,1	29,4	
<i>Dont ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>-39,4</i>	<i>-0,4</i>	
<b>Cash flow courant</b>	<b>35,7</b>	<b>33,0</b>	<b>+13,7%</b>
Valeur du patrimoine hors droits	915,4	999,2	-2,8%
A.N.R. triple net EPRA	378,1	392,8	
<b>Taux d'occupation financier EPRA</b>	<b>91,6%</b>	<b>91,3%</b>	
<b>LTV nette</b>	<b>55,9%</b>	<b>57,6%</b>	
<b>Maturité moyenne de la dette bancaire</b>	<b>5,3</b>	<b>2,2</b>	
<b>En € / action**</b>			
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	
<b>Cash flow courant</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	
A.N.R. Triple Net EPRA ***	62,2	69,2	
<b>Dividende</b>	<b>4,2****</b>	<b>4,2</b>	

\* arbitrages de près de 110 M€ en 2011 / 2012

\*\* nombre d'actions : 6.110.611 au 31 décembre 2012 et 5.736.272 au 31 Décembre 2011

\*\*\* Nombre d'actions dilué : 6.079.909 au 31/12/2012 et 5 678 114 au 31/12/2011

\*\*\*\* 2,10 € d'acompte versé en octobre 2012 et 2,10 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013

#### Des résultats récurrents en hausse significative

**Le résultat net récurrent EPRA (34,0 M€) et le cash flow courant (35,7 M€) se sont nettement améliorés en 2012 (respectivement +11% et +8%) malgré près de 110 M€ de cessions d'immeubles réalisées en 2011 et 2012, permettant ainsi une amélioration constante du patrimoine.**



Le résultat net (part du groupe) atteint -6,1 M€ en 2012 contre 29,4 M€, principalement du fait des ajustements de valeur des actifs (-30 M€) et des instruments de couverture de taux (-8,3 M€).

### Des performances opérationnelles solides

Grâce à sa politique d'asset management dynamique, la Société de la Tour Eiffel a de nouveau pleinement tiré profit des qualités de son patrimoine et concrétisé près de 60.000 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et de nouvelles locations (5,8 M€ de loyers annuels) ; à périmètre constant, les loyers ont progressé de 4,5% en 2012.

Fort de ces performances opérationnelles très satisfaisantes, **le taux d'occupation financier EPRA se maintient à un niveau élevé avec 91,6% à fin 2012**, contre 91,3% au 31 décembre 2011.

### Un patrimoine en modernisation constante et un début de recentrage sur les bureaux parisiens

**Le patrimoine du Groupe comprend plus de 20 % d'immeubles labellisés (H.Q.E. ou B.B.C) et 41 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans.** Sa valeur hors droits atteint 915 M€ contre 999 M€ à fin 2011 ; cette baisse provient essentiellement des ventes d'immeubles (70 M€ en 2012, cédés à une moyenne de 1,5% en dessous de la dernière valeur de marché), réalisées dans le cadre de la gestion active du patrimoine mais également d'une réduction de sa valeur de 2,8% à périmètre constant (comparée au 31 décembre 2011) concernant principalement les messageries et les parcs d'affaires en régions. **Les valeurs des actifs de bureaux situés en Ile-de-France, au cœur de l'activité et de la nouvelle stratégie, sont restées stables.**

Poursuivant sa stratégie de rotation des actifs, **la société accélère son recentrage sur les bureaux parisiens : plus de 40 M€ d'actifs étaient sous promesse de vente au 31 décembre 2012 et près de 65 M€ à ce jour ; 30 M€ de ventes ont été finalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.** L'A.N.R. triple net EPRA ressort à 62,2 € / action contre 69,2 € à fin 2011 sous l'effet conjugué des baisses de valeurs du patrimoine après prise en compte du passage de certains actifs en droits de mutation (-4,9 € / action) et de celle des instruments de couverture de taux (-1,4 €), de la distribution 2012 en numéraire (-1,9 €) et en actions (-4,4 €), compensées par le résultat net récurrent (+5,7 € / action). Hors dilution induite par la création de 6,5% d'actions nouvelles dans le cadre de la distribution de dividendes 2012 en actions, l'A.N.R. Triple Net EPRA s'établit à 66,6 € par action, soit une baisse limitée à 3,8%.

### Une structure financière sécurisée et un coût de la dette maîtrisée

**Evènement majeur de l'année 2012 : le groupe a poursuivi son désendettement et finalisé la restructuration de son financement**, concrétisant ainsi ses objectifs de prorogation, de fractionnement et d'étalement de sa dette, grâce aux refinancements bancaires par anticipation de 490 M€.

**Conséquences de cette dynamique de désendettement et de refinancement, le groupe a poursuivi :**

- **L'amélioration de la LTV nette, de 60,4% à 55,9% en deux ans**, grâce à i) la diminution de près de 20% de la dette nette (115 M€) issue des arbitrages 2011 et 2012 et ii) du sur-amortissement des lignes de crédit ;
- **La maîtrise du taux moyen d'endettement, à 3,2% en 2012** (contre 3,5% en 2011), le groupe ayant souscrit 430 M€ de nouveaux instruments de couverture de taux à des conditions très attractives compte tenu de taux d'intérêt historiquement bas ;
- L'augmentation significative de la **maturité moyenne de sa dette à 5,3 années** à fin 2012.



En définitive, **grâce à ces refinancements par anticipation et sa politique volontariste de désendettement, la Société de la Tour Eiffel n'a aucune échéance significative de remboursement bancaire avant 2017 et a sécurisé un taux annuel moyen d'endettement inférieur à 4% sur les cinq prochaines années.**

### Dividende reconduit en 2012 et changement annoncé pour 2013

Après l'acompte sur dividende 2012 de 2,10 € par action versé en octobre dernier, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 30 mai prochain le versement d'un **solde de dividende de 2,10 € par action, soit une distribution globale de 4,20 € par action au titre de 2012**, représentant 72% du cash flow courant et payable en numéraire ou en action au choix de l'actionnaire.

Pour 2013, la société compte privilégier son objectif stratégique de désendettement, et annonce un changement temporaire de sa politique de distribution en abaissant son objectif de dividende à 3,20 euros par action payé en numéraire.

### Gouvernance et nouveau management

Un plan de succession des dirigeants a été mis en place à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012, aux termes duquel **les fonctions de président et de directeur général ont été dissociées**. Ainsi Monsieur Mark Inch, tout en conservant son mandat de Président du Conseil d'Administration, a démissionné de ses fonctions de Directeur Général et a été remplacé par Monsieur Renaud Haberkorn. Monsieur Robert Waterland a démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué, reste administrateur et a été nommé Président du comité d'investissement. Monsieur Frédéric Maman a été désigné Directeur Général Délégué à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2012, en charge de l'investissement et de l'asset management.

Par ailleurs, Monsieur Jérôme Descamps annonce sa démission de ses fonctions de Directeur Général Délégué et d'administrateur et quittera le groupe Société de la Tour Eiffel à la fin du mois de mars ; un nouveau directeur financier lui succédera début avril.

### Une nouvelle stratégie centrée sur l'immobilier de bureaux parisien

La Société a élaboré une nouvelle stratégie à même de lui donner les moyens de reprendre dans les prochaines années le chemin de la croissance. Cette nouvelle stratégie implique (i) **un recentrage de son activité dans l'immobilier de bureaux, sur Paris et la région parisienne**, (ii) un renforcement de ses opérations de création de valeur et (iii) un profil de risque bilantiel amélioré.

La Société se concentre toujours sur des actifs répondant aux attentes des utilisateurs, offrant des immeubles au coût global abordable, bien situés et aux standards de prestations élevés. Une part de **5 à 15% du futur portefeuille sera par ailleurs consacrée à la création de valeur**, que ce soit dans le cadre de VEFA ou d'immeubles avec baux courts ou se prêtant à une restructuration. Autant de domaines où l'équipe expérimentée de la Société de la Tour Eiffel affiche un important savoir-faire et compte de nombreuses réalisations depuis une quinzaine d'année. Le portefeuille de la société est d'ailleurs d'ores et déjà composé pour plus de la moitié de biens répondant aux critères de cette nouvelle stratégie. Autre base de la stratégie mise en œuvre : un profil de risque amélioré avec un portefeuille composé pour 85 à 95 % d'actifs de rendement **tout en réduisant la LTV à 45 %**.



## Un plan en cours de réalisation

Détaillée à l'occasion de la présentation des résultats annuels, cette stratégie a été initiée dès 2012 par une gestion pro-active des risques notamment avec la renégociation de la dette et l'obtention d'excellentes conditions assorties d'un allongement de la maturité moyenne à 5,3 ans. Cette dynamique a été confirmée par la cession de 70 M€ d'actifs non core et la mise en place d'un nouveau management chargé de redynamiser la société.

En 2013-2014, la Société de la Tour Eiffel poursuivra sa phase de recentrage stratégique en privilégiant les actifs de bureaux situés en Ile de France, en poursuivant la renégociation de ses baux, en ramenant sa LTV à 45% et en alignant mécaniquement son dividende à la baisse à 3,20 euros par action, payé en numéraire. Par ailleurs, la Société pourrait réaliser des investissements opportunistes en partenariat.

**Dès la fin 2014, la société affichera son nouveau profil :** elle sera en mesure de concentrer pleinement ses investissements sur les actifs stratégiques et de distribuer 70 à 80% de son résultat récurrent en numéraire.

### PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- 14 mai 2013 (après bourse) : Chiffre d'affaires et activité du 1er trimestre 2013
- 30 mai 2013 (à 11H) : Assemblée Générale, Automobile Club de France, Place de la Concorde, 75008 Paris
- 24 juillet 2013 (après bourse) : Résultats semestriels 2013

*Les procédures d'audit sur les comptes 2012 ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.*

### **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 915 millions d'euros pour des actifs situés tant en province qu'en région parisienne. Société de la Tour Eiffel est cotée sur NYSE Euronext Paris (compartiment B) - Code ISIN : 0000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP - Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France*

### **Contact Presse**

Jean-Philippe MOCCI  
Capmot  
Tél : +33 (0)1 71 16 19 13 / +33 (0)6 71 91 18 83  
[jpmocci@capmot.com](mailto:jpmocci@capmot.com)

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

### **Communication**

Renaud HABERKORN  
Directeur Général  
Tél : +33 (0)1 53 43 07 06  
[renaud.haberkorn@stou Eiffel.com](mailto:renaud.haberkorn@stou Eiffel.com)

# ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	<b>Page 6</b>
<i>Patrimoine</i>	<b>Page 9</b>
<i>Financement</i>	<b>Page 12</b>
<i>ANR</i>	<b>Page 15</b>
<i>Cash flow et Etats financiers résumés</i>	<b>Page 17</b>

## Chiffres clés

*Patrimoine*

*Résultat*

*Cash flow et dividende*

*Capitalisation boursière*

*Structure financière*

*Ratios de valorisation*

*Indicateurs clés EPRA*



## Chiffres clés

	2012	2011	2010
<b>Patrimoine</b>			
<b>Valeur du patrimoine (HD) (M€)</b>	<b>917,4</b>	<b>1 012,8</b>	<b>1 025,0</b>
<i>Dont valeur du patrimoine IFRS</i>	<i>915,4</i>	<i>999,2</i>	<i>1 022,1</i>
ANR EPRA (*)	65,4	71,2	71,0
ANR Triple Net EPRA (*)	62,2	69,2	68,6
ANR triple net EPRA avant dilution	66,6		
<b>Résultats</b>			
<b>Loyers bruts (M€)</b>	<b>69,5</b>	<b>69,4</b>	<b>72,2</b>
Résultat opérationnel courant (M€)	52,3	54,2	56,5
Résultat net part du Groupe (M€)	-6,1	29,4	42,5
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-1,0	5,1	7,6
Résultat net récurrent EPRA	34,0	30,6	31,0
<b>Cash flow et dividende</b>			
Cash Flow courant (M€)	35,7	33,0	33,4
<b>Cash Flow courant par action (€) (**)</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>6,0</b>
Dividende par action (€)	4,2 (***)	4,2	4,2
Taux de distribution (Dividende / Cash flow courant)	72%	72%	70%
<b>Capitalisation boursière</b>			
Nombre d'actions (**)	6 110 611	5 736 272	5 592 284
Cours de bourse (€)	44,5	38,4	58,0
<b>Capitalisation boursière (M€)</b>	<b>271,9</b>	<b>220,3</b>	<b>324,4</b>
<b>Structure financière</b>			
Capitaux Propres consolidés (M€)	370,7	387,2	373,4
KP consolidés / Valeur des immeubles de placement	40,5%	38,8%	36,5%
Dette financière brute / KP consolidés	1,4	1,5	1,7
<b>LTV nette Groupe</b>	<b>55,9%</b>	<b>57,6%</b>	<b>60,4%</b>
EBE / Frais financiers	2,7	2,4	2,2
<b>Ratios de valorisation</b>			
Multiple de Cash Flow (Capitalisation / cash flow)	7,6	6,7	9,7
<b>Rendement boursier (Dividende / Cours de bourse)</b>	<b>9,4%</b>	<b>10,9%</b>	<b>7,2%</b>

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre d'actions fin de période

(\*\*\*) sous conditions d'approbation de l'assemblée générale du 30 mai 2013



## Indicateurs clé EPRA

	2012	2011	Var en %
<b>Résultat net récurrent EPRA (1)</b>			
Résultat net récurrent EPRA en M€	34,0	30,6	+10,9%
Résultat net récurrent EPRA en € par action (**)	5,6	5,3	+4,1%

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

L'amélioration du résultat net récurrent EPRA s'explique principalement par la baisse du coût de l'endettement net (19,7 M€ en 2012 contre 22,6 M€ en 2011)

	2012	2011	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	397,8	404,3	-1,6%
ANR EPRA en € par action (*)	65,4	71,2	-8,1%
ANR EPRA triple net en M€	378,1	392,8	-3,7%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	62,2	69,2	-10,1%

L'ANR EPRA triple net 2012 a été principalement impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-30 M€), la dégradation des justes valeurs des instruments de couverture (-8,3 M€) et la distribution.

	2012	2011	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	7,2%	6,8%	+5,9%
Taux de rendement EPRA (3)	7,1%	6,5%	+9,2%

(2) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(3) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

	2012	2011	Var en %
<b>Taux de vacance EPRA(4)</b>			
Patrimoine en exploitation	8,4%	8,7%	-3,7%

(4) Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements)

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

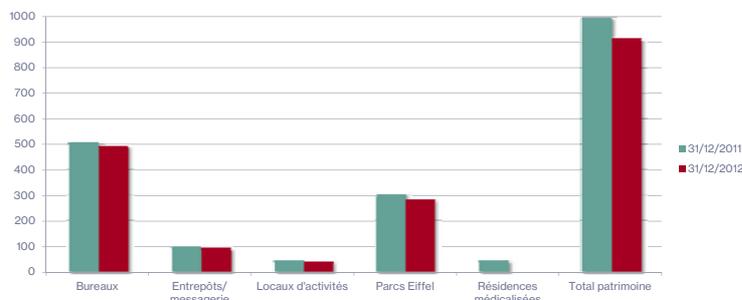
(\*\*) nombre d'actions fin de période

# Patrimoine

**Evolution du patrimoine par typologie d'actif**

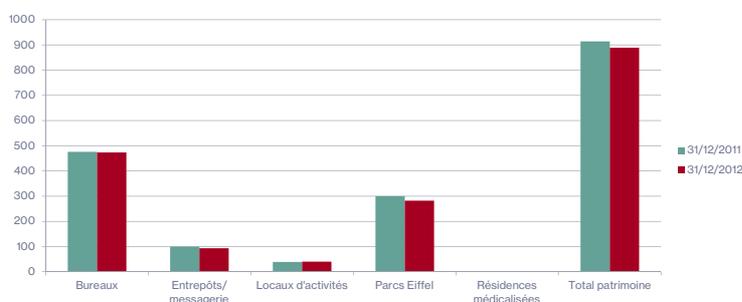
**Valorisation IFRS du patrimoine**

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2012	Variation 2012/2011	en %
<b>Bureaux</b>	507.0	495.8	-11.2	-2.2%
<b>Entrepôts/ messagerie</b>	99.8	93.2	-6.6	-6.6%
<b>Locaux d'activités</b>	42.9	40.5	-2.4	-5.5%
<b>Parcs Eiffel</b>	305.1	285.9	-19.2	-6.3%
<b>Résidences médicalisées</b>	44.4	0.0	-44.4	-100.0%
<b>Total patrimoine</b>	<b>999.2</b>	<b>915.4</b>	<b>-83.8</b>	<b>-8.4%</b>



**Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2011-2012**

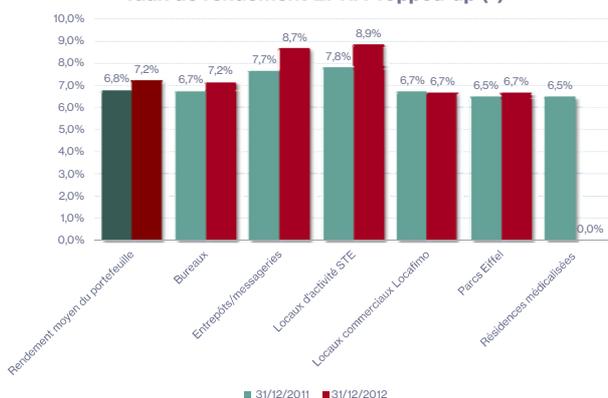
en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2012	Variation 2012/2011	en %
<b>Bureaux</b>	475.5	473.6	-1.9	-0.4%
<b>Entrepôts/ messagerie</b>	99.8	93.2	-6.6	-6.6%
<b>Locaux d'activités</b>	39.1	40.5	1.4	3.5%
<b>Parcs Eiffel</b>	300.3	281.7	-18.6	-6.2%
<b>Résidences médicalisées</b>	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Total patrimoine</b>	<b>914.8</b>	<b>889.0</b>	<b>-25.7</b>	<b>-2.8%</b>



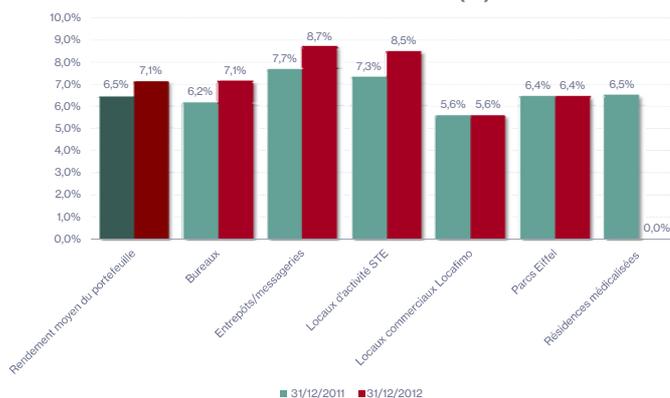
**Evolution du patrimoine à périmètre constant= -2,8%** **Montant des arbitrages 2012: 70 M€**

**Rendement EPRA du patrimoine**

**Taux de rendement EPRA Topped-up (\*)**



**Taux de rendement EPRA (\*\*)**



(2)Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

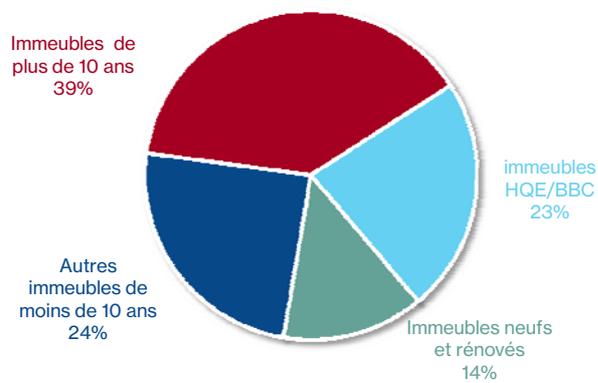
(3) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus



## Indicateurs clé du patrimoine

### Immeubles de moins de 10 ans : 61%

(en % de la valorisation Hors Droits)



### Loyers: échéance des baux du portefeuille en M€



# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

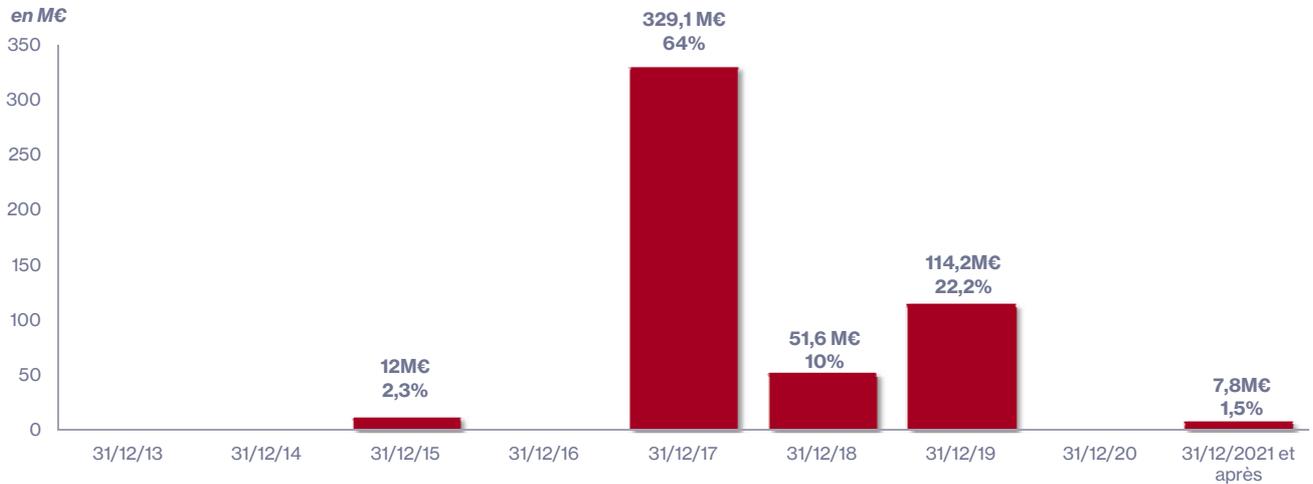
*Résumé au 31/12/2012*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*



## Echéancier de la dette bancaire au 31 décembre 2012



Montant de la dette bancaire consolidée au 31 décembre 2012 : 514,6 M€

## Financement - Résumé au 31 décembre 2012

Au 31/12/2012	Dettes bancaires consolidées en M€	Échéance	
Pool bancaire PBB	282.5	11/17	- Taux moyen de la dette 3.2%
Société Générale / Crédit Foncier	46.6	03/17	- Couverture de la dette 99%
BECM / Société Générale	41.2	04/18	- LTV Nette globale 55.9%
SAAR LB	114.2	06/19	- ICR global 268%
AUTRES	30.1		
<b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>514.6</b>		
<b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>511.5</b>		



## Ratios de structure de financement

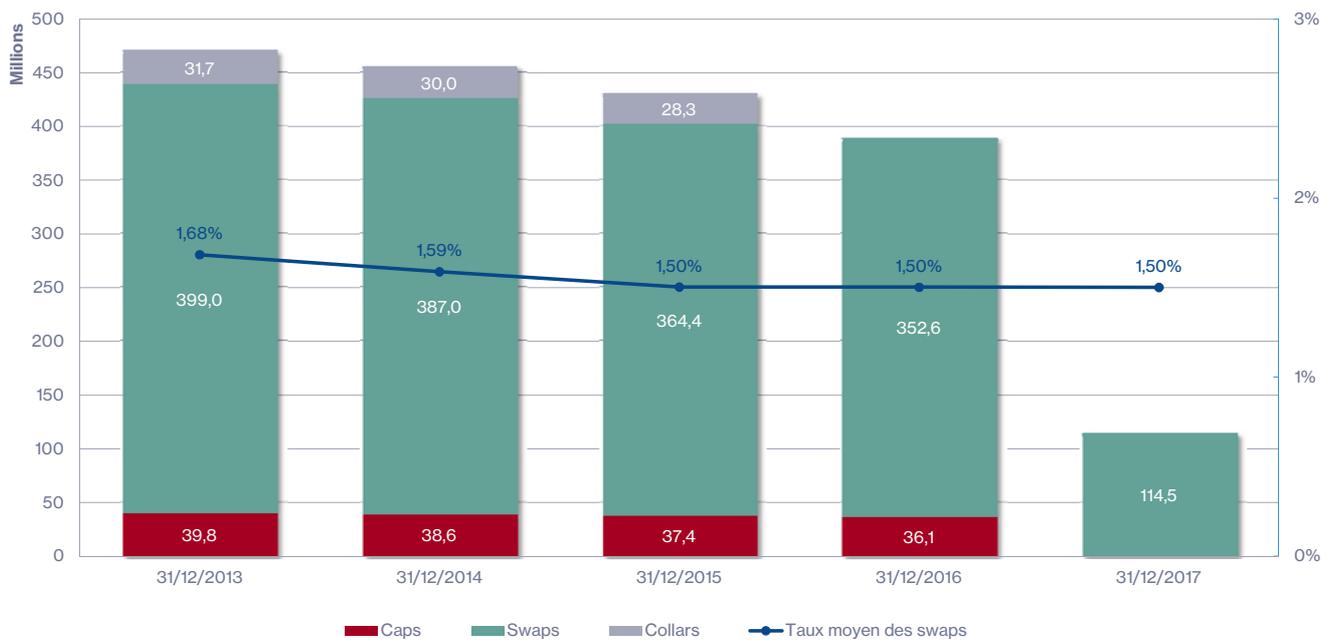
en M€	2012	2011	2010
Capitaux propres consolidés	370,7	387,2	373,4
Dette financière brute	514,6	591,6	627,7
Dette financière nette	511,5	575,3	617,4
<b>LTV</b>	<b>55,9%</b>	<b>57,6%</b>	<b>60,4%</b>
<b>Taux moyen de financement</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>99%</b>	<b>93%</b>	<b>99%</b>
	<i>Dont Taux fixe &amp; Swap</i>	<i>51%</i>	<i>61%</i>
	<i>Dont CAP</i>	<i>49%</i>	<i>39%</i>
Maturité de la dette	5,3 ans	2,2 ans	2,6 ans
<b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>

**Remarque :**

Sensibilité d'une augmentation de 100 bp de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 1 M€

## Instruments de couverture de taux - 31 décembre 2012

Projection des encours de couverture sur les 5 prochaines années (en M€)



Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2012 : 508,1 M€

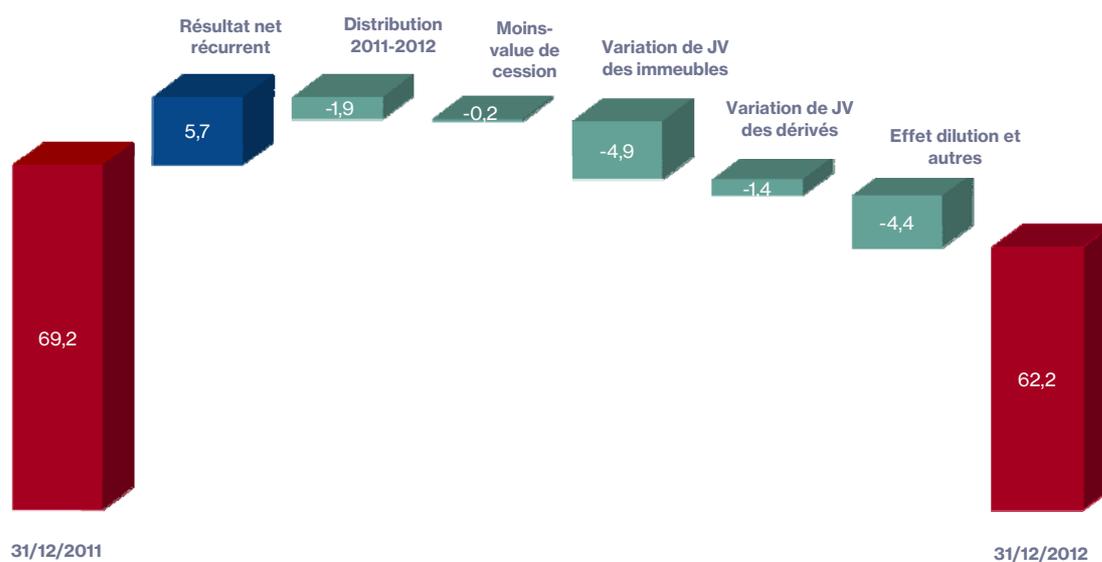
**ANR**



## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2011 au 31/12/2012

En € par action



## **Cash flow et états financiers résumés**

*Cash flow 2012*

*Résultats consolidés résumés*

*Bilan et compte de résultats consolidés*

*Bilan et compte de résultats sociaux*



## **Cash flow courant**

<b>en M€</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Variation</b>
Loyers bruts	69,5	69,4	0,0%
Charges sur immeubles	-10,7	-10,3	4,1%
Frais généraux	-5,1	-4,8	5,5%
Intérêts financiers versés	-18,0	-21,3	-15,3%
<b>Cash flow courant</b>	<b>35,7</b>	<b>33,0</b>	<b>8,2%</b>

<b>en € / action *</b>			
<b>Cash flow courant après dilution</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0%</b>
<b>Cash flow courant avant dilution</b>	<b>6,2</b>		<b>8,2%</b>

(\*) Dilution de 6,5 % induite par le paiement en actions du solde du dividende 2011, et de l'acompte sur dividende 2012  
(nombre d'actions au 31/12/2011: 5 736 272, nombre d'actions au 31/12/2012: 6 110 611)



## Résultat net consolidé et résultat net récurrent EPRA

En M€	2012			2011		
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat
Loyers bruts	69,5		69,5	69,4		69,4
Charges sur immeubles(*)	-10,7	-0,4	-11,1	-10,3		-10,3
<b>Loyers nets</b>	<b>58,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>58,4</b>	<b>59,1</b>	<b>0,0</b>	<b>59,1</b>
Frais de fonctionnement	-5,1	-1,0	-6,1	-4,9		-4,9
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>53,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>52,3</b>	<b>54,2</b>	<b>0,0</b>	<b>54,2</b>
Résultats de Cessions		-1,2	-1,2		1,5	1,5
Variation de juste valeur des immeubles		-30,0	-30,0		-3,1	-3,1
Autres produits et charges d'exploitation	0,2	1,4	1,6	-0,8		-0,8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>53,9</b>	<b>-31,2</b>	<b>22,7</b>	<b>53,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>51,8</b>
Coût de l'endettement net	-19,7		-19,7	-22,6		-22,6
Autres produits et charges financiers		-8,6	-8,6		0,3	0,3
<b>Résultat financier net</b>	<b>-19,7</b>	<b>-8,6</b>	<b>-28,3</b>	<b>-22,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-22,3</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>34,2</b>	<b>-39,8</b>	<b>-5,6</b>	<b>30,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>29,5</b>
Impôts	-0,2	-0,3	-0,5	-0,1		-0,1
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>34,0</b>	<b>-40,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>30,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>29,4</b>
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (**)</b>	<b>5,6</b>	<b>-6,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>5,1</b>

(\*) coûts d'asset management inclus

(\*\*) nombre d'actions au 31/12/2012: 6 110 611 ; nombre d'actions au 31/12/2011: 5 736 272

## Bilan consolidé

en M€	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIF</b>		
Immeubles de placement	872,8	990,3
Actifs destinés à être cédés	42,6	8,9
Immobilisations corporelles	0,4	0,4
Immobilisations incorporelles	0,02	0,02
Créances	35,7	27,3
Trésorerie	3,2	16,4
<b>Total ACTIF</b>	<b>954,7</b>	<b>1 043,3</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux Propres	370,7	387,2
<i>dont Résultat</i>	<b>-6,1</b>	<b>29,4</b>
Emprunts bancaires	514,6	591,6
Autres dettes	69,4	64,5
<b>Total PASSIF</b>	<b>954,7</b>	<b>1 043,3</b>



## Comptes sociaux - Compte de résultat

en M€	31/12/2012	31/12/2011
Chiffres d'affaires	7,6	6,3
Autres produits d'exploitation	0,2	0,3
Charges d'exploitation	-13,0	-11,2
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-5,3</b>	<b>-4,6</b>
Produits de participation	32,5	26,4
Autres produits financiers	2,7	2,2
<b>Produits financiers</b>	<b>35,3</b>	<b>28,6</b>
Provisions et dépréciations	-2,6	-4,6
Autres charges financières	-3,7	-7,8
<b>Charges financières</b>	<b>-6,4</b>	<b>-12,4</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>28,9</b>	<b>16,2</b>
Résultat exceptionnel	0,0	0,0
Impôts	-0,2	0,0
<b>Résultat net</b>	<b>23,4</b>	<b>11,5</b>

## Comptes sociaux - Bilan

en M€	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIF</b>		
Immobilisations corporelles & incorporelles	25,7	26,1
Titres de participation	250,1	250,8
Autres immobilisations financières	59,1	54,2
Créances	37,7	34,2
Trésorerie	4,8	4,6
<i>dont Actions propres</i>	4,1	3,4
<b>Total ACTIF</b>	<b>377,3</b>	<b>369,8</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux Propres</b>	<b>315,1</b>	<b>303,0</b>
<i>Capital social</i>	30,6	28,7
<i>Primes d'émission</i>	52,9	41,9
<i>Réserves</i>	218,8	218,7
<i>Report à nouveau</i>	1,7	13,9
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>23,4</b>	<b>11,6</b>
<i>Acompte sur dividende</i>	-12,2	-11,8
Provisions pour risques et charges	2,1	0,8
Emprunts et dettes financières	55,0	63,0
Autres dettes	5,0	3,1
<b>Total PASSIF</b>	<b>377,3</b>	<b>369,8</b>