



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

---

présentation

# Assemblée Générale 24 mai 2012

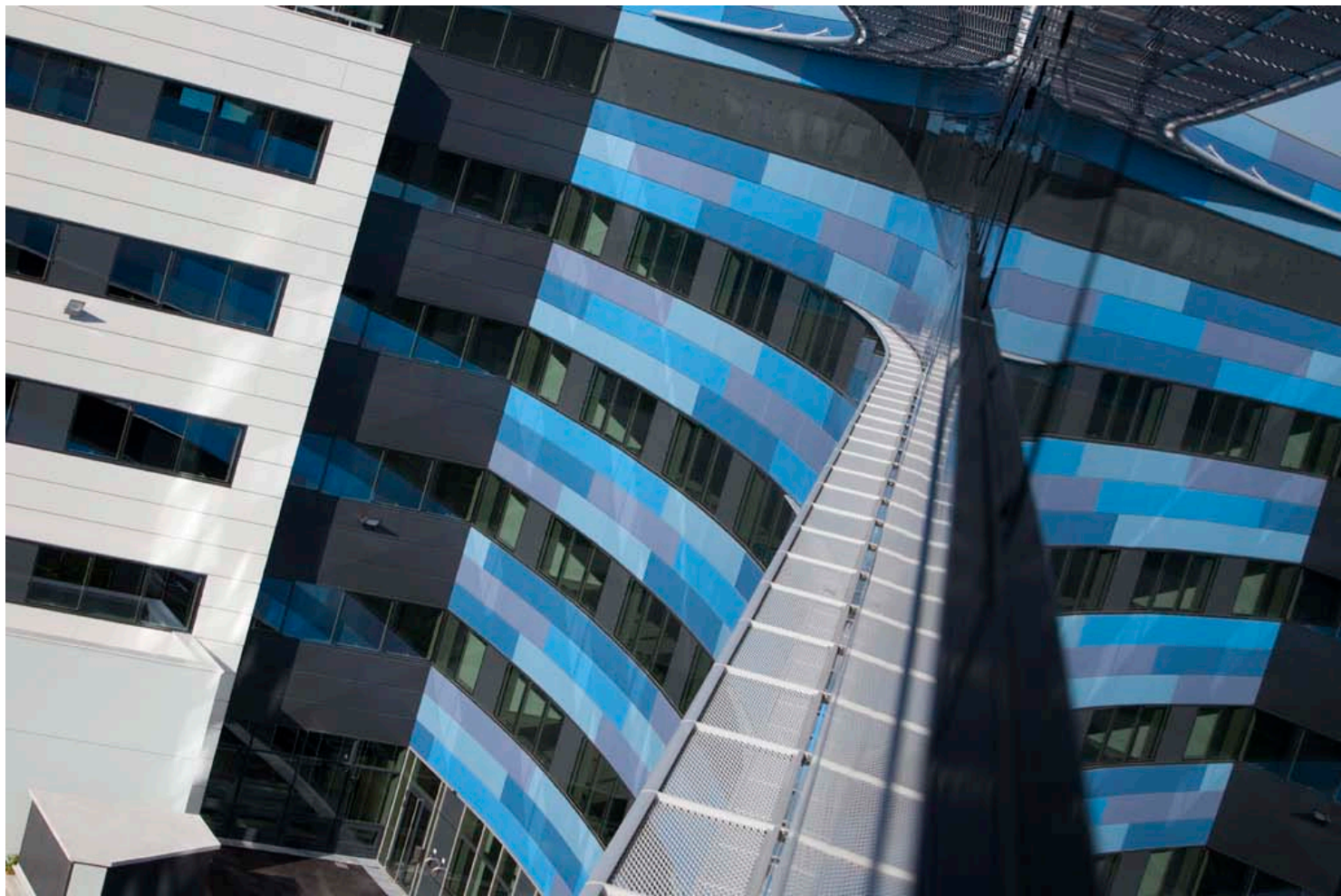
Assemblée  
Générale  
2012



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

# BIENVENUE.....

# Topaz, Vélizy



© Tristan DESCHAMPS

# Ordre du jour - Résolutions



- **à titre ordinaire** :
  - approuver les comptes annuels 2011,
  - affecter le résultat de l'exercice 2011,
  - autoriser le conseil d'administration, jusqu'à la prochaine assemblée générale qui statuera sur les comptes 2012, à proposer le paiement soit en numéraire soit en actions des dividendes et acomptes sur dividendes,
  - approuver les comptes consolidés 2011,
  - approuver les conventions réglementées, notamment l'indemnité de révocation de Monsieur Renaud Haberkorn,
  - fixer le montant des jetons de présence,
  - renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne et de Monsieur Renaud Haberkorn,
  - nommer Monsieur Frédéric Maman en qualité d'administrateur,
  - renouveler les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants,
  - mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,

# Ordre du jour – résolutions (suite)

- **à titre extraordinaire** :
  - déléguer au conseil d'administration les compétences nécessaires à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2 % du capital,
  - modifier les articles 23 et 24 des statuts.

# Sommaire

- A. Contextes économique, financier et immobilier
- B. Chiffres-clés, faits marquants et gouvernance
- C. Financement
- D. Parcours boursier
- E. Patrimoine
- F. Perspectives et stratégie
- G. Résultats financiers
- H. Calendrier





**A.**

# **CONTEXTES ECONOMIQUE, FINANCIER ET IMMOBILIER**

# Caen Colombelles



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL





# Encore une année en deux temps



## Premier semestre :

- Retour graduel de la confiance
- Marchés financiers plus détendus
- Valeur des SIIC soutenue (en mai 2011, cours de bourse STE proche de l'ANR)

## Deuxième semestre :

- Crise de l'Euro / de la dette souveraine
- Crise boursière
- Instabilité politique
- Nouvelle crise du crédit mais les taux d'intérêt restent bas

# Les performances opérationnelles éclipsées par la macro



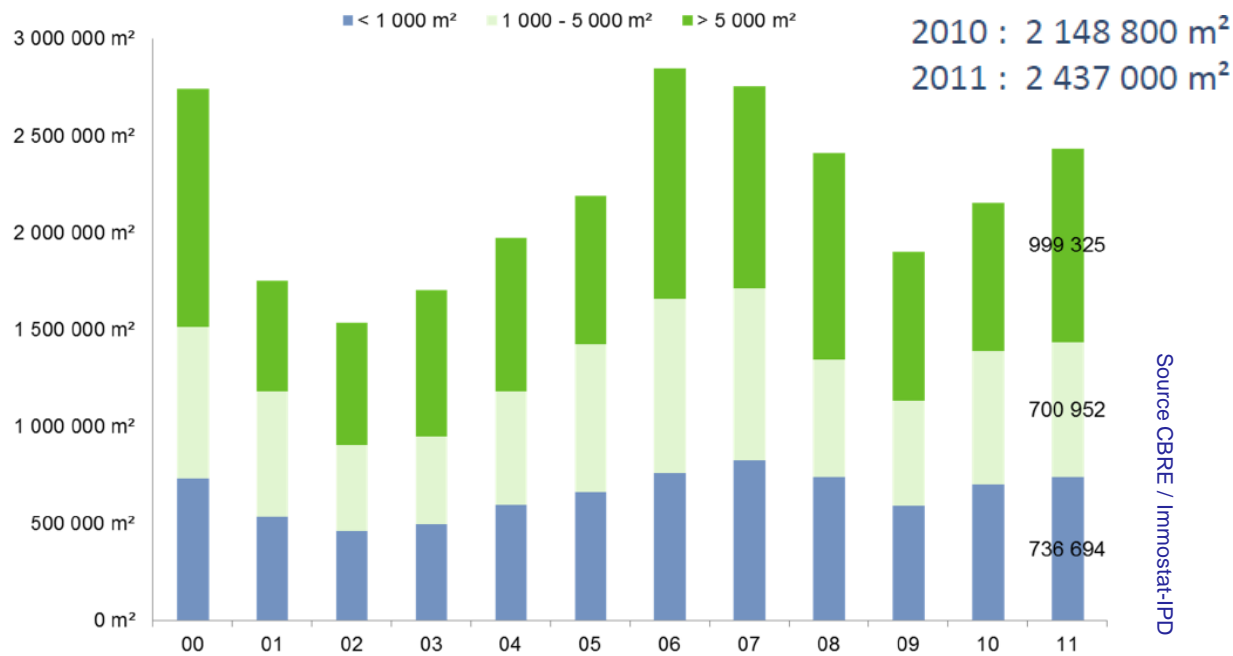
- La macro continue de dominer, un certain délaissement de l'immobilier coté
- Malgré cela, **le marché de l'immobilier direct est resté performant** et STE a su en tirer parti
- Nos résultats opérationnels en témoignent
- Mais cours de bourse à la traîne



# Marché locatif de bureaux en France



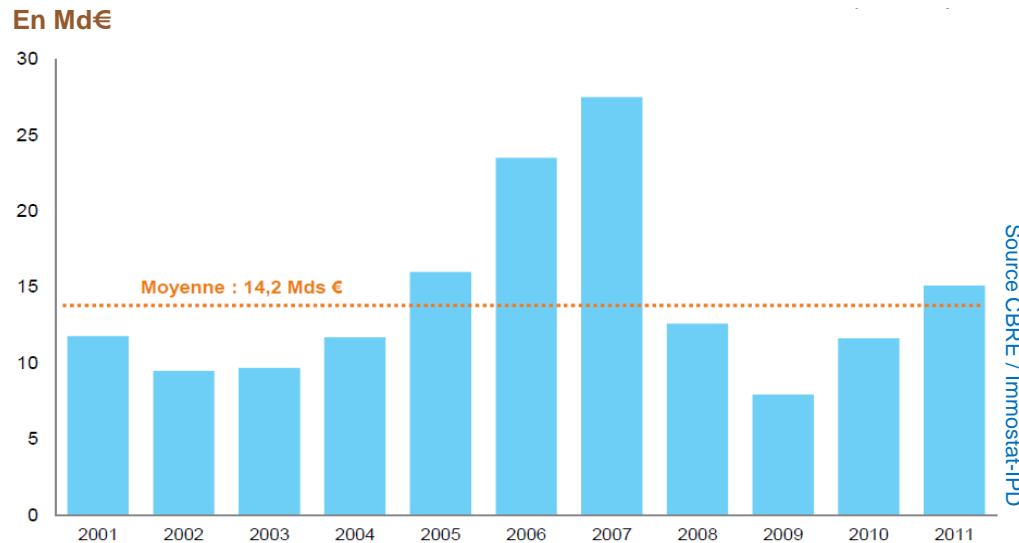
- Année étonnamment bonne en transactions locatives pour l'Ile-de-France, portée par les petites et moyennes surfaces dans Paris et quelques opérations exceptionnelles en 2<sup>ème</sup> couronne (SFR, Carrefour, Thalès)



- Le marché des régions a enregistré une régression mesurée (-9%) avec un taux de vacance avoisinant 7% dans les métropoles

# Marché d'investissement en France

- Rebondissement étonnant du marché d'investissement : 15 Mds€ placés (+ 45%) ; retour des transactions de taille significative ; accélération de l'activité durant le deuxième semestre malgré la crise de l'Euro !



- Investisseurs en fonds propres, sociétés d'assurance, OPCI, fonds souverains. Retrait relatif des fonds allemands
- L'aversion au risque continue de dominer («*Achetons le core encore plus cher !*» entend-on), un réveil des VEFA en blanc en 1<sup>ère</sup> moitié de l'année vite éteint après août



**B.**

**CHIFFRES-CLÉS,  
FAITS MARQUANTS ET  
GOUVERNANCE**

# Parc Eiffel du Golf, Aix-en-Provence



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



# Chiffres clés

## Une capacité distributive préservée et issue exclusivement du résultat récurrent



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

Chiffres clés consolidés	En M€	2011	2010
<b>Loyers bruts</b>		<b>69,4</b>	<b>72,2</b>
Résultat opérationnel courant		54,2	56,5
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>		<b>30,6</b>	<b>31,0</b>
Ajustements de juste valeur et résultat de cessions		-0,4	11,8
Résultat net Part du Groupe		29,4	42,5
Valeur du patrimoine hors droits		999,2	1 022,1
<b>En € par action*</b>			
Cash flow courant		<b>5,8 €</b>	<b>6,0 €</b>
ANR triple net EPRA **		<b>69,2 €</b>	<b>68,6 €</b>
<b>Dividende par action</b>		<b>4,2 €***</b>	<b>4,2 €</b>
<b>LTV nette</b>		<b>57,6 %</b>	<b>60,4%</b>
<b>Taux d'occupation financier</b>		<b>91,1 %</b>	<b>86%</b>

\* Nombre d'actions : 5 736 272 au 31/12/2011 et 5 592 284 au 31/12/2010

\*\* ANR de liquidation : 73,7 €/ action en 2011 contre 73 €/ action en 2010

\*\*\* 2,10 € d'acompte versé en septembre 2011 et 2,10 € de solde soumis à l'approbation de l'AG du 24 mai 2012



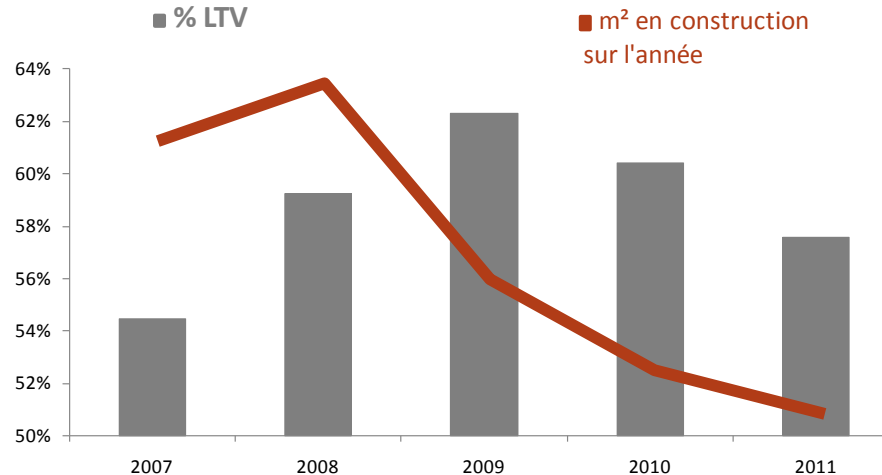
# Faits marquants



- Commercialisation (bail long) du Topaz (Vélizy) à Altran et General Mills : 14.000 m<sup>2</sup>, 3,3 M€ de loyers annuels. Depuis, 4.000 m<sup>2</sup> sous option sur Energy II / Vélizy.
- Acquisition à Montrouge en VEFA en blanc d'un bâtiment BBC de 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux, livraison 2T 2013. Investissement : 24 M€
- Développement d'un bâtiment BBC de 2.160 m<sup>2</sup> pour Spie Sud-Est (bail long) sur le Parc du Moulin à Vent à Lyon-Vénissieux (livré janvier 2012). Investissement : 3,3 M€
- Taux d'occupation financier : 91,1% (+5,9%)

# Faits marquants (suite)

- Arbitrages : 38,9 M€ (réalisés 4% au-dessus de l'ANR) dont
  - Grenoble Viseo, actif loué mais isolé en région
  - Paris Charonne, vendu vacant pour redéveloppement résidentiel
- Deleverage : **LTV évolue de 60,4% à 57,6%** en fin d'année - obtenu par
  - les arbitrages
  - le sur-amortissement des crédits hypothécaires
  - la location des immeubles récemment livrés



# Champigny



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



© Emile LUIDER

# Gouvernance



1<sup>er</sup> semestre : Nouveaux administrateurs indépendants,  
Mercédès ERRA et Richard NOTTAGE

2<sup>ème</sup> semestre :

- Nomination de Renaud HABERKORN en tant que nouveau DG à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012
- Confirmation du rôle de Jérôme DESCAMPS et de Frédéric MAMAN (nommé DG délégué à partir 1<sup>er</sup> septembre 2012)
- Mark INCH et Robert WATERLAND moins opérationnels mais toujours présents au conseil d'administration et actionnaires



**C.**

# **FINANCEMENT**

# Clinique Les Arbelles, Bourg-en-Bresse



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



# Principales lignes de financement hypothécaire



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

Au 31/12/2011

	Dettes bancaires consolidées en M€	LTV *	Échéance
<b>PBB (Deutsche Pfandbrief Bank)</b>	352,2	65,5%	2013
<b>RBS / AXA / Crédit Foncier / CA CIB</b>	123,0	53,4%	06/13
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>475,2</b>		
<b>Société Générale / Crédit Foncier</b>	47,9	49,1%	après 2013
<b>BECM / Société Générale</b>	43,2	48,5%	03/17
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>91,1</b>		04/18
<b>AUTRES</b>	25,3	61,6%	
<b>DETTE BRUTE TOTALE</b>	<b>591,6</b>		
<b>DETTE NETTE TOTALE</b>	<b>575,3</b>		

- Coût moyen de la dette **3,5 %**
- Couverture de la dette **93 %**
- LTV Nette globale **57,6 %**
- ICR global **238 %**

\* derniers ratios publiés aux banques



**D.**

# **PARCOURS BOURSIER**



# Business Park, Chartres



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



© Paul MAURER

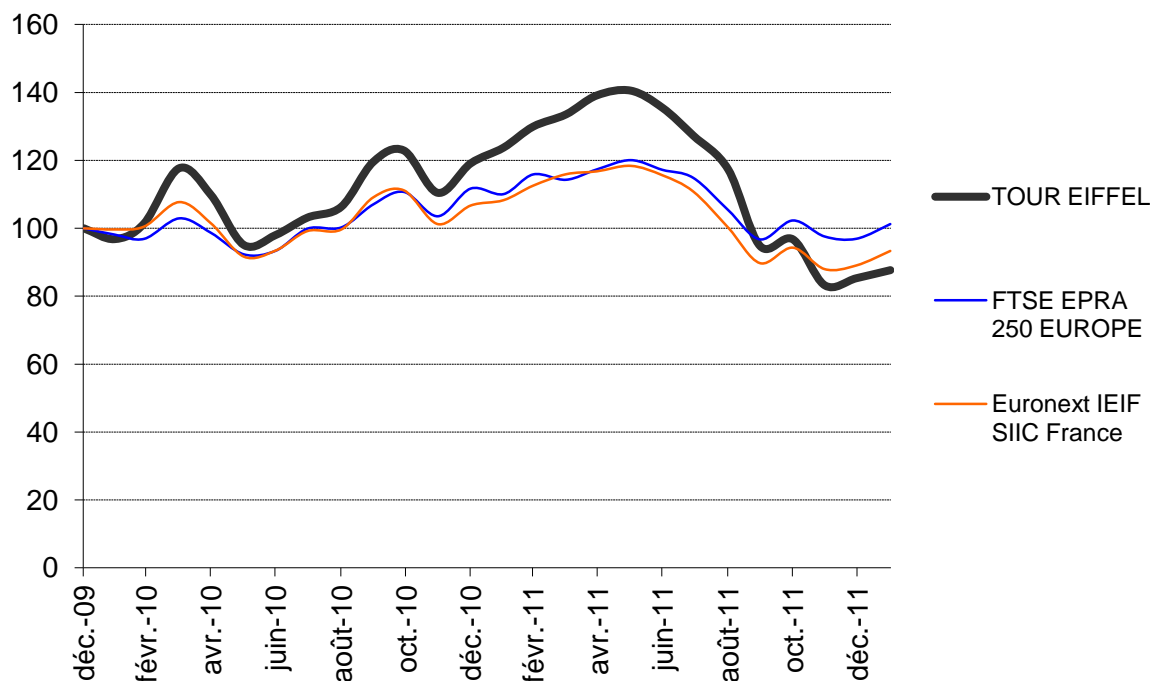
# Décorrélation avec la valeur des immeubles !



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

## Données clés au 31/12/2011 (comparaisons au 31/12/2010)

Evolution du titre et des indices sectoriels depuis 2010 (base 100 au 01/01/2010)



- Capitalisation boursière : 220,45 M€ (- 32 %)
- Cours de bourse : 38,4 € (- 33,7 %)
  - ✓ EPRA Europe : - 13,2 %
  - ✓ IEIF SIIC France : - 16,55 %
  - ✓ CAC 40 : - 16,95 %
- Cours le plus haut : 64,54 €
- Cours le plus bas : 33,01 €
- Décote par rapport à l'ANR EPRA: -44,5 %
- Nombre d'actions : 5 736 272
- Flottant : 90% du capital
- Taux de rotation : 47,7 %
- Cours au 21/05/12 : 35,34 €



**E.**

# **LE PATRIMOINE**

# Restaurant Inter-Entreprises, Parc Eiffel du Moulin à Vent, Lyon-Vénissieux



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



# Le patrimoine



Notre préférence pour des immeubles récents labellisés, situés dans les zones émergentes, avec des loyers modérés, est en adéquation avec le marché

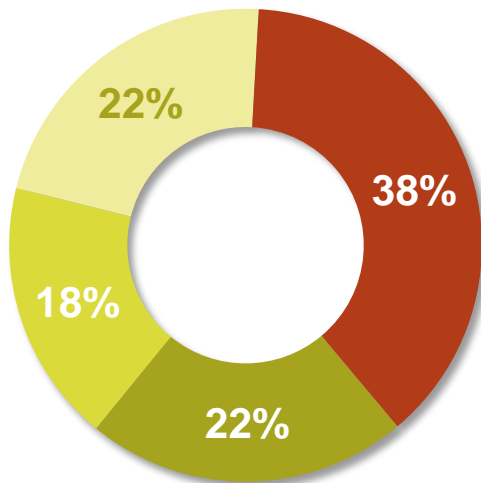
- **62% d'immeubles neufs ou récents dont 29% HQE**
- Des actifs peu consommateurs de capex
- Amélioration des taux d'occupation physique et financier (89,1% et 91,1%)
- Baux long terme en moyenne jusqu'à fin 2016 sur actifs monolocataires
- Valeur du patrimoine inchangée : 1 Md € malgré les arbitrages
- Rendement brut moyen : 7,8%

# Profil du patrimoine

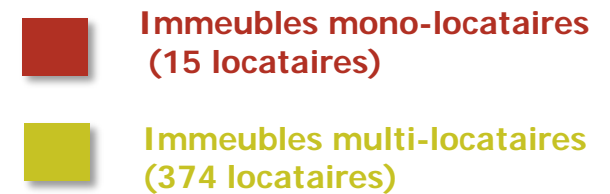
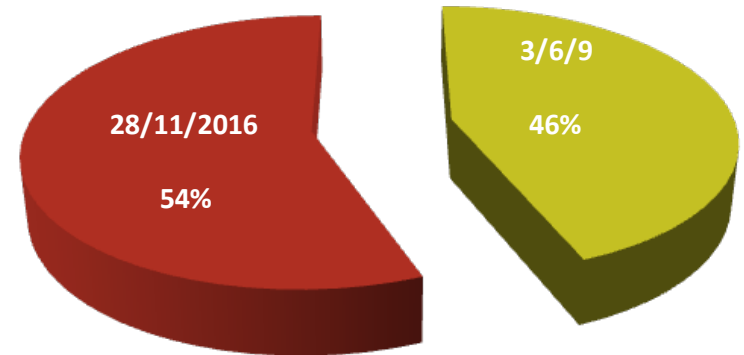


SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

## 62% récent ou neuf



## Maturité moyenne des loyers



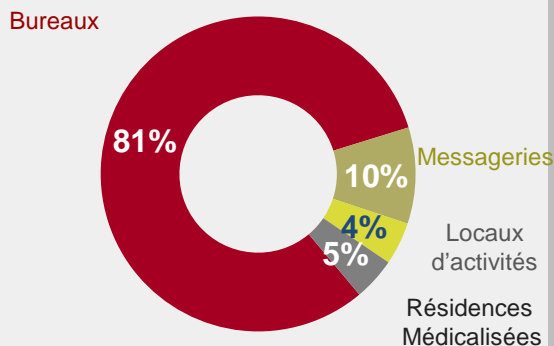
# Valorisation et répartition



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

## Portefeuille d'engagements au 31 décembre 2011

### En valeur

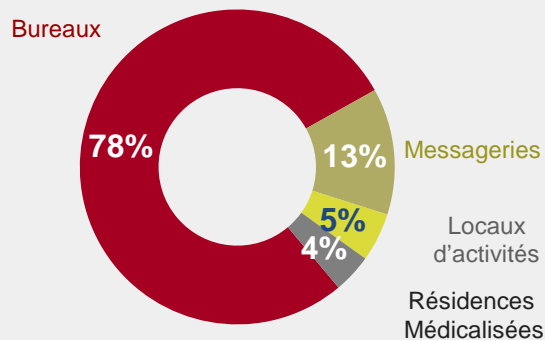


**1 013 M€**

Paris / IdF 544 M€ (54%)

Régions 469 M€ (46%)

### En loyer sécurisé

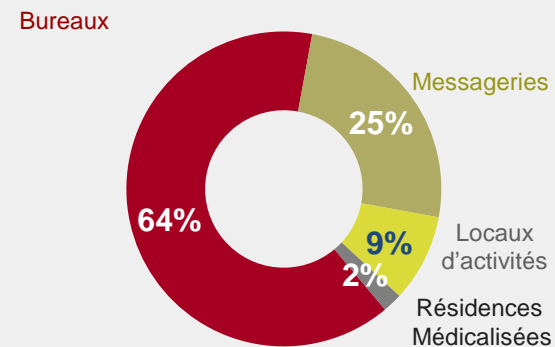


**73 M€**

36,5 M€ (50%)

36,5 M€ (50%)

### En m<sup>2</sup>



**627 795 m<sup>2</sup>**

220 660 m<sup>2</sup> (35%)

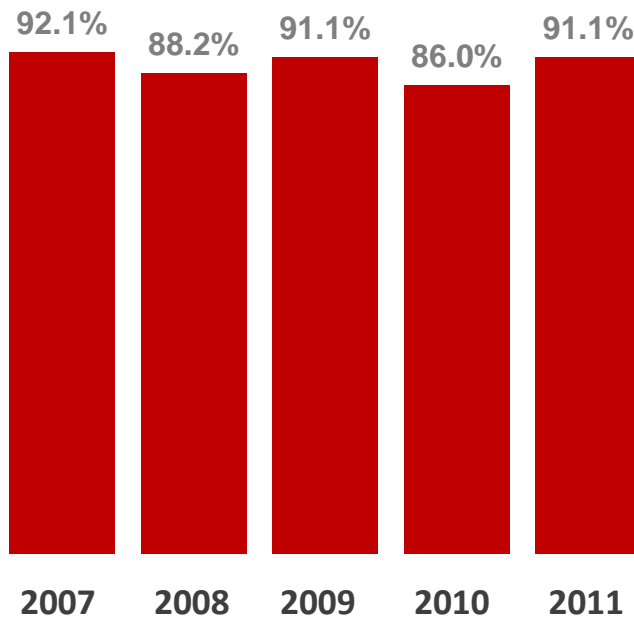
407 135 m<sup>2</sup> (65%)

# Taux d'occupation



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

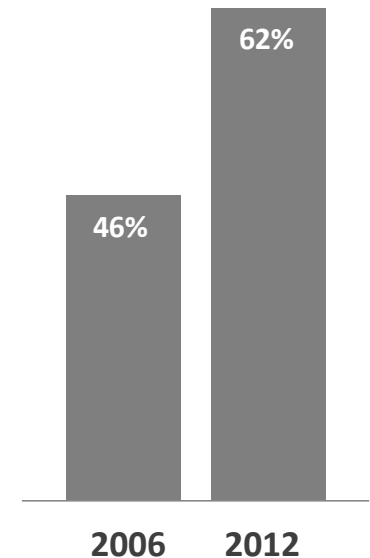
## Evolution du taux d'occupation financier



Décomposition de la vacance (9%)

- Stratégique : 2 %
- Structurelle : 3%  
(Rotation locataires des Parcs Eiffel)
- Vacance réelle : 4 %

## Part des immeubles neufs ou récents dans le patrimoine

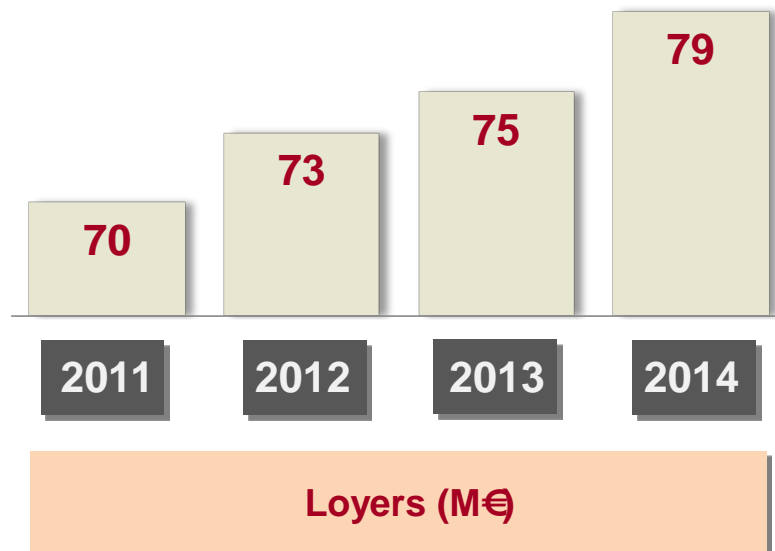




# Projections locatives



Le portefeuille au 31/12/2011, à **périmètre constant**, générera :



- Hypothèses d'indexation :
  - ✓ 2012 : + 3,5%
  - ✓ 2013 : + 2%
  - ✓ 2014 : + 2%
- Hors arbitrages, nouvelles acquisitions et croissance organique



**F.**

# **PERSPECTIVES ET STRATEGIE**

# Topaz, Vélizy



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



© Tristan DESCHAMPS

# Perspectives et stratégie



## Changement de braquet : préparer le prochain cycle de croissance

### ■ Refinancement

Anticipation des deux échéances majeures de 2013 : Objectif à moyen terme de 40-50% de LTV

### ■ Arbitrages

- Recentrage graduel sur le cœur d'activité : bureaux neufs dans la périphérie parisienne
- Rationalisation du portefeuille pour faciliter le refinancement

### ■ Cœur du patrimoine

S'appuyer sur le core portfolio pour assurer des revenus récurrents et stables (pérennité du dividende)

# Perspectives et stratégie



## ■ **Partenariats ponctuels pour création de valeur ajoutée**

Pour éviter des augmentations de capital dilutives et pallier la rareté du financement bancaire

- Opportunité d'association avec des sources de fonds propres
- Assurer une présence sur le marché
- Exploiter le savoir-faire de TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT
- Développement des réserves foncières (Massy et parcs)

# Perspectives et stratégie



## Une SIIC, pour quoi faire ?

Malgré le délaissement de la bourse pour l'immobilier coté, il ne faut pas oublier que les SIIC restent un instrument doté de nombreux avantages fiscaux et d'une flexibilité d'intervention plus grande que celles d'autres structures (OPCI, SCPI, fonds privés, etc...)

Ces atouts vont-ils finir par séduire les marchés ?



## G.

# RESULTATS FINANCIERS

# Parc Eiffel des Tanneries, Strasbourg



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL



© Tristan DESCHAMPS



# Cash-flow courant



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

en M€	2011	2010	Variation
Loyers bruts	69,4	72,2	-3,8%
Charges sur immeubles	10,3	10,9	-5,5%
Frais généraux	4,8	4,7	2,1%
Intérêts financiers versés	21,3	23,2	-8,2%
<b>Cash flow courant</b>	<b>33,0</b>	<b>33,4</b>	<b>-1,1%</b>
<b>en €/ action *</b>			
<b>Cash flow courant</b>	<b>5,8</b>	<b>6,0</b>	<b>-3,6%</b>

Multiple du  
Cash flow /  
Cours de bourse  
**x 6,7**

Cash-flow /  
ANR EPRA triple net  
**8,4%**

\* Dilution de 2,5% induite par le paiement du dividende en actions

Nombre d'actions : 5.736.272 au 31/12/2011 et 5.592.284 au 31/12/2010

# Résultat consolidé



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

En M€

	2011			2010		
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
Loyers bruts	69,4		69,4	72,2		72,2
Charges sur immeubles	-10,3		-10,3	-10,9		-10,9
<b>Loyers nets</b>	<b>59,1</b>	<b>0,0</b>	<b>59,1</b>	<b>61,3</b>	<b>0,0</b>	<b>61,3</b>
Frais de fonctionnement	-4,8	-0,1	-4,9	-4,7	-0,1	-4,8
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>54,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>54,2</b>	<b>56,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>56,5</b>
Résultat de Cessions		1,5	1,5		-1,7	-1,7
Variation de juste valeur des immeubles		-3,1	-3,1		8,1	8,1
Autres produits et charges d'exploitation		-0,8	-0,8		-0,4	-0,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>54,3</b>	<b>-2,5</b>	<b>51,8</b>	<b>56,6</b>	<b>5,9</b>	<b>62,5</b>
Coût de l'endettement net	-22,6		-22,6	-24,8		-24,8
Autres produits et charges financiers		0,3	0,3		5,1	5,1
<b>Résultat financier net</b>	<b>-22,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-22,3</b>	<b>-24,8</b>	<b>5,1</b>	<b>-19,7</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>31,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>29,5</b>	<b>31,8</b>	<b>11,0</b>	<b>42,8</b>
Impôts	-0,1		-0,1	-0,3		-0,3
<b>Résultat net</b>	<b>31,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>29,4</b>	<b>31,5</b>	<b>11,0</b>	<b>42,5</b>
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	0,0		0,0
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>31,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>29,4</b>	<b>31,5</b>	<b>11,0</b>	<b>42,5</b>

# Actif Net Réévalué



en € par action	2011	2010
<b>ANR de remplacement (droits inclus) *</b>	<b>77,6</b>	<b>77,0</b>
<b>ANR de liquidation (hors droits) *</b>	<b>73,7</b>	<b>73,0</b>
Retraitement sur les droits	-4,1	-4,2
Impact nombre d'actions dilué	-0,4	-0,2
<b>ANR EPRA triple net **</b>	<b>69,2</b>	<b>68,6</b>

\* nombre d'actions en fin de période (net de l'auto-détention) : 5 642 622 en 2011 et 5 496 243 en 2010

\*\* nombre d'actions dilué en fin de période : 5 678 114 en 2011 et 5 511 160 en 2010

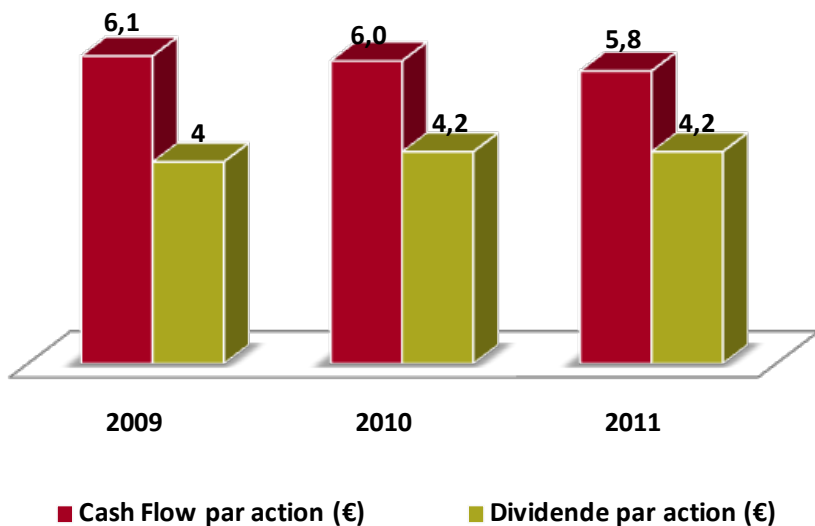
# Bilan consolidé



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

<b>Actif</b>	<b>(en M€)</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Immeubles de placement		990,3	1 004,8
Actifs destinés à être cédés		8,9	17,3
Autres actifs immobilisés		0,4	1,1
Créances		27,3	31,7
Trésorerie		16,4	10,3
<b>Total Actif</b>		<b>1 043,3</b>	<b>1 065,3</b>
<b>Passif</b>	<b>(en M€)</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Capitaux propres consolidés		387,2	373,4
	<i>Dont Résultat</i>	<b>29,4</b>	<b>42,5</b>
Emprunts bancaires		591,6	627,7
Autres dettes		64,5	64,2
<b>Total Passif</b>		<b>1 043,3</b>	<b>1 065,3</b>

# Distribution



- Dividende 2011 : 4,20 € par action (inchangé)
  - 2,10€ d'acompte distribué en septembre 2011
  - 2,10€ de solde proposé à l'AG du 24/05/2012
- 72 % du cash flow courant
- Rendement : 11,88 % sur le cours de bourse au 21/05/2012

# H. Calendrier 2012



**Du 31 mai au 15 juin 2012**

- Option de paiement du solde du dividende en actions ou en numéraire

**25 juin 2012**

- Mise en paiement du solde du dividende 2011

**26 juillet 2012**

- Présentation des Résultats Semestriels 2012

**Octobre 2012**

- Mise en Paiement d'un Acompte sur Dividende 2012



---

# Rapports des Commissaires aux Comptes

---



---

## Questions / Réponses

---





---

# Vote des Résolutions

---

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **1<sup>ère</sup> Résolution**  
(Approbation des comptes sociaux 2011)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **2<sup>ème</sup> Résolution**  
(Affectation du résultat 2011)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **3<sup>ème</sup> Résolution**  
(Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes et acomptes sur dividendes)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **4<sup>ème</sup> Résolution**  
(Approbation des comptes consolidés 2011)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **5<sup>ème</sup> Résolution**  
(Conventions réglementées)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **6<sup>ème</sup> Résolution**  
(Approbation de l'indemnité de révocation de Monsieur  
Renaud Haberkorn)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **7<sup>ème</sup> Résolution**  
(Jetons de présence)



# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **8<sup>ème</sup> Résolution**  
(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur  
Renaud Haberkorn)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **9<sup>ème</sup> Résolution**  
(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Aimery Langlois-Meurinne)

# Résolution à titre ordinaire



- **10<sup>ème</sup> Résolution**  
(Nomination de Monsieur Frédéric Maman en qualité  
d'Administrateur)

# Résolution à titre ordinaire



- **11<sup>ème</sup> Résolution**  
(Renouvellement du mandat de la société  
PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de co-  
commissaire aux comptes titulaire)

# Résolution à titre ordinaire



- **12<sup>ème</sup> Résolution**  
(Renouvellement du mandat de la société Expertise et Audit SA en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **13<sup>ème</sup> Résolution**  
(Renouvellement du mandat de la société Corevise en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)

# Résolution à titre ordinaire



- **14<sup>ème</sup> Résolution**  
(Renouvellement du mandat de Monsieur Christian Perrier  
en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)

# Résolution à titre ordinaire



- ▶ **15<sup>ème</sup> Résolution**  
(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)



# Résolution à titre extraordinaire



- **16<sup>ème</sup> Résolution**  
(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans la limite de 2% du capital)

# Résolution à titre extraordinaire



- **17<sup>ème</sup> Résolution**  
(Modification de l'article 23 des statuts en ce qui concerne la représentation des actionnaires aux Assemblées Générales)

# Résolution à titre extraordinaire



- ▶ **18<sup>ème</sup> Résolution**  
(Modification de l'article 24 des statuts en ce qui concerne l'avis de réunion de l'Assemblée Générale)

# Résolution à titre extraordinaire



- ▶ **19<sup>ème</sup> Résolution**  
(Pouvoirs en vue des formalités)



---

# Proclamation des Résultats

---



PRÉSENTATION

# Assemblée Générale 24/05/2012

- FIN -