SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

présentation

des résultats semestriels 2012

26 juillet 2012

Un simple rappel

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

L'immobilier d'entreprise, c'est :

- de vrais actifs
- des revenus stables, pérennes et élevés
- une indexation annuelle / une résistance à l'inflation
- des tendances prévisibles à moyen/long terme

Mais c'est peu liquide et
c'est du long terme donc pas chic !
Excepté le core !

Ne serait-il pas logique… de jumeler l'immobilier à la Bourse ?

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Cela s'appelle une SIIC !

- **S**ûre
- **I**ndéfectible
- **I**mpériale
- **C**réative

Pour citer P. DUJARDIN : « *Pourquoi les investisseurs achètent-ils des immeubles en direct ou des parts de SCPI évaluées à leur* « juste valeur *», alors qu'une réduction du prix d'achat au m² leur est offerte s'ils investissent au travers des actions de sociétés cotées, lesquelles, pour beaucoup, affichent par ailleurs un rendement supérieur ?* »

Mais…

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

… l'immobilier coté est boudé ! C'est dommage !

Comme nous allons encore le démontrer dans cette présentation.

Un jour, notre prince viendra…

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Sommaire

A. Contexte économique et réflexions immobilières
B. Focus sur le financement
C. Autres faits marquants du semestre et chiffres clés
D. Patrimoine
E. Résultats financiers
F. Perspectives
G. Calendrier

A. Environnement économique…

Par rapport à l'année dernière, les circonstances de ces six derniers mois se sont nettement dégradées

- Crise de l'Eurozone
- Incertitude électorale
- Hausse du chômage

Deux éléments salutaires pour l'immobilier :

- Construction de bureaux neufs limitée
- Taux d'intérêt historiquement bas

Et réflexions immobilières… Marché locatif de bureaux

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Citons BNP Paribas Real Estate :

« La dynamique des grandes transactions s'explique clairement par une recherche de rationalisation. Les deux curseurs les plus révélateurs de cette tendance sont la prime au neuf (75% des transactions) et la recherche de loyers « low cost *» (50% dans la fourchette 250-330 €/m²) »*

Et réflexions immobilières… Marché de l'investissement

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

- *Encore le Core !*
- Beaucoup d'attentisme
- Les transactions ont du mal à se conclure
- Taille / liquidité reste une typologie critique
- Quelques transactions non core se réalisent quand même, STE le prouve !

« *Les bureaux demeurent sans surprise la classe d'actifs la plus prisée totalisant, comme l'an passé, près de trois quarts du volume investi en France depuis janvier* » Cushman & Wakefield

B. Focus sur le financement

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

© Paul MAURER

Focus sur le financement

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

	Objectifs 2012	Réalisations 1er semestre 2012
Recentrage du patrimoine	50 – 80 M€ arbitrages	50M€ de cessions signées, 18 M€ sous promesse LTV = 55,2% (vs 59% au 30/06/2011)
Refinancement	Échéances 2012/2013	2012 : 8M€ (sur 10 et 15 ans) 2013 par anticipation : 117 M€ (7 ans)
Maîtrise du coût de la dette	Inférieur à 4,5%	Coût moyen : 3,2 % Coût spot fin juin 2012 : 2,7%

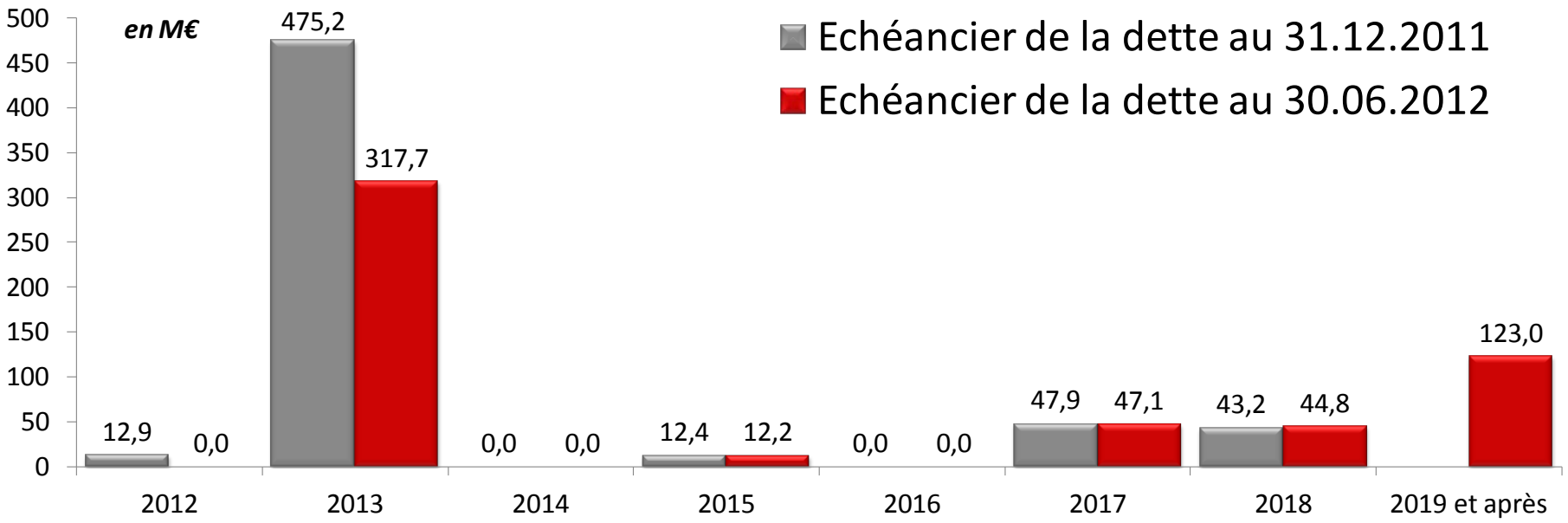
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Désendettement : soft landing

- **Refinancement** de la dette historique RBS (**117 M€**) sur une durée de 7 ans, amortissable, auprès d'une banque hypothécaire allemande
- **Refinancement** du solde de la dette corporate Natixis grâce à un emprunt hypothécaire amortissable de 8 M€ en deux tranches de 10 et 15 ans auprès du Crédit Agricole IDF et aux ressources propres de la société pour 3,4 M€
- **Réduction sur un an de 54 M€ de la dette Deutsche Pfandbrief Bank et avancement des négociations pour le refinancement total de l'encours actuel de 318 M€ (échéance 2013)**

Financement : *Work in progress*

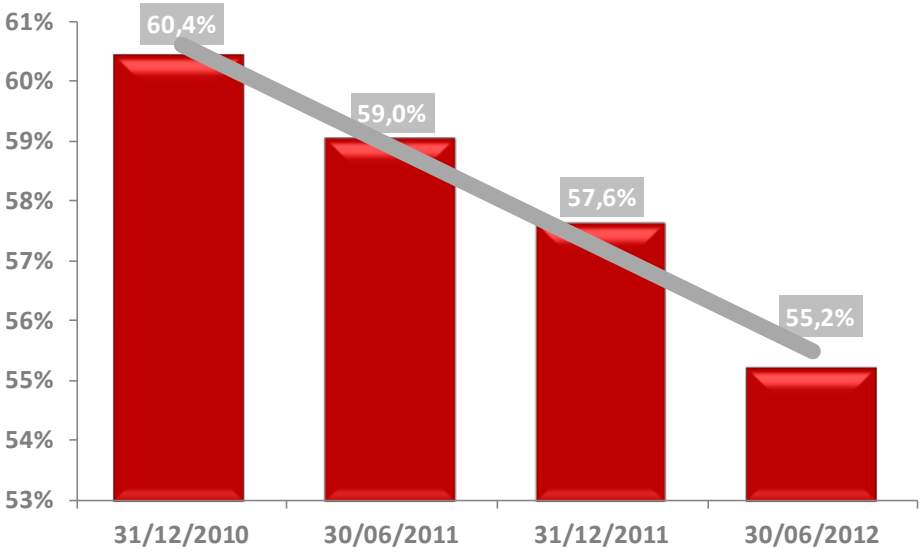
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL



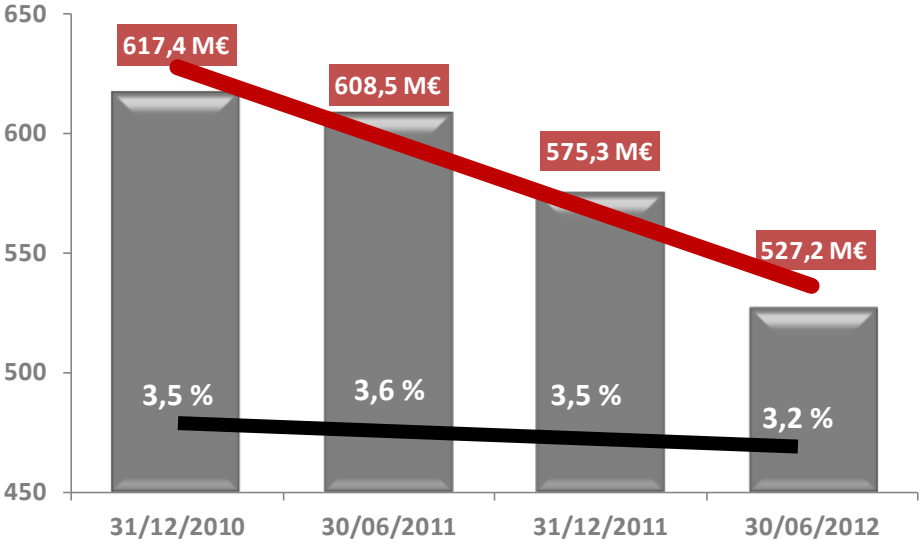
Désendettement et maîtrise du coût de la dette

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

LTV nette



Montant et coût de la dette



Au premier semestre 2012

- Coût moyen de la dette : 3,2 %
- Couverture de la dette : 99 %
- ICR global : 2,5

C. Autres faits marquants & Chiffres clés

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Topaz, Vélizy

Quelle anticipation !

© Tristan DESCHAMPS

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Autres faits marquants

- Arbitrages d'actifs non stratégiques
  - 4 Résidences médicalisées
  - Petits actifs diffus cédés à Nantes, Bezons, Bordeaux et d'autres en négociation (Strasbourg, Herblay et Caen)
- Nette progression du taux d'occupation financier
- Paiement partiel du solde du dividende 2011 en actions générant une économie de 6M€ de trésorerie

Chiffres clés

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Chiffres clés consolidés — En M€	1S2012	1S2011
Loyers	**35,0**	**34,7**
Résultat opérationnel	27,2	27,0
Résultat net récurrent EPRA	**16,4**	**15,3**
Résultat net Part du Groupe	16,3	20,6
dont Ajustements de juste valeur et résultat de cessions	*0,5*	*5,3*
Cash-flow courant	**16,7**	**16**
Valeur du patrimoine hors droits	955,3	1031,4
En € par action*		
Cash flow courant	**2,8 €**	**2,8 €**
ANR EPRA triple net	**68,9 €**	**69,4 €**
LTV nette	**55,2%**	**59%**
Taux d'occupation financier	**92,3%**	**88,2%**

* Nombre d'actions : 5 919 688 au 30/06/2012 et 5 731 977 au 30/06/2011

NB Dilution de 3,3% induite par les augmentations de capital liées à l'option de paiement en actions de l'acompte et du solde du dividende 2011

D. Le patrimoine

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Montrouge 98-100, rue Maurice Arnoux Livraison : 1T2013

5.500 m² à saisir !

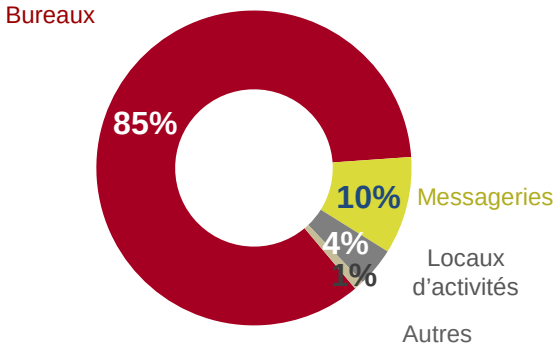
© Agence Haour Architectes

Un patrimoine recentré

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

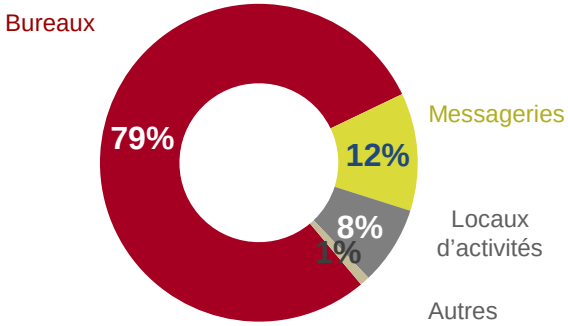
Portefeuille d'engagements au 30.06.2012

En valeur



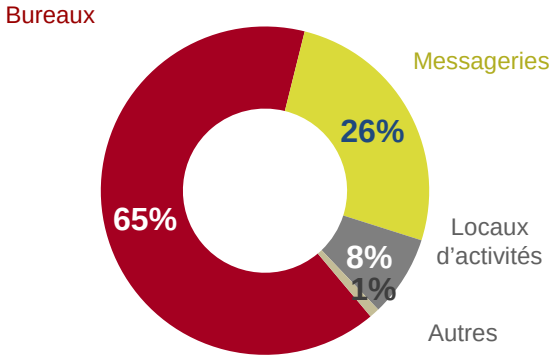
966 M€

En loyer



71 M€

En m²



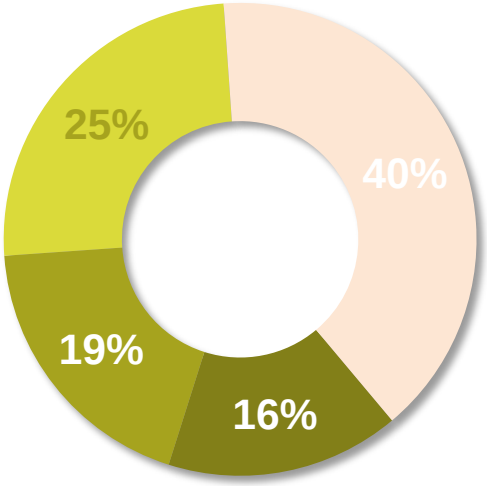
598 840 m²

	En valeur	En loyer	En m²
Paris / IdF	549 M€ (57%)	38 M€ (53 %)	213 218 m² (36%)
Régions	417 M€ (43%)	33 M€ (47 %)	385 622 m² (64%)

Le patrimoine à la loupe

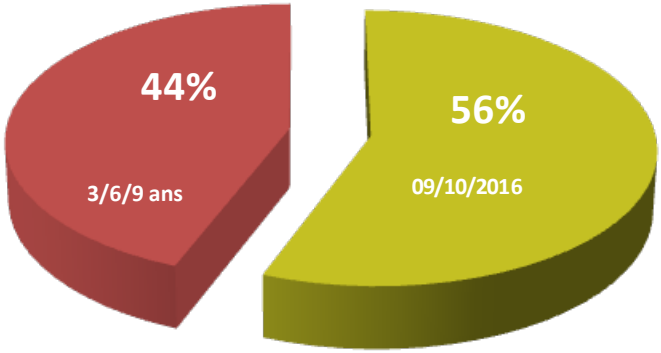
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

60 % récent ou neuf



- Neufs et rénovés
- HQE / BBC
- < 10 ans
- > 10 ans

Maturité des baux

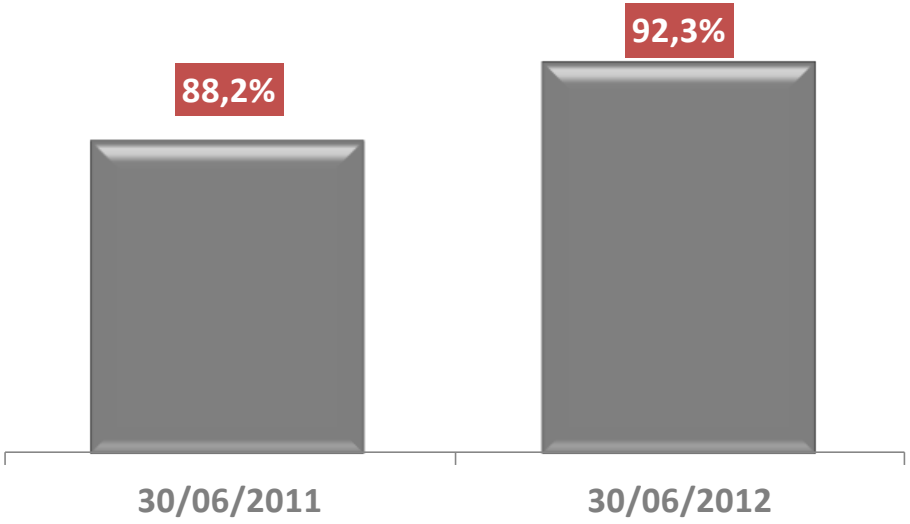


- Immeubles monolocataires (15 locataires)
- Immeubles multilocataires (environ 350 locataires)

Occupation en progression – *Riders on the storm*

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Taux d'occupation financier



- Rendement moyen du patrimoine : 7,9 %

E. Résultats financiers

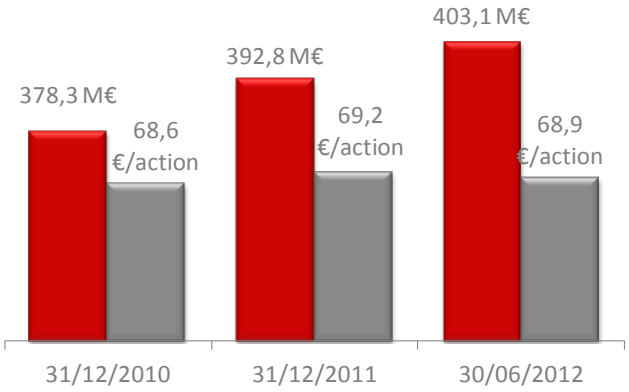
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

C'est beau le neuf !

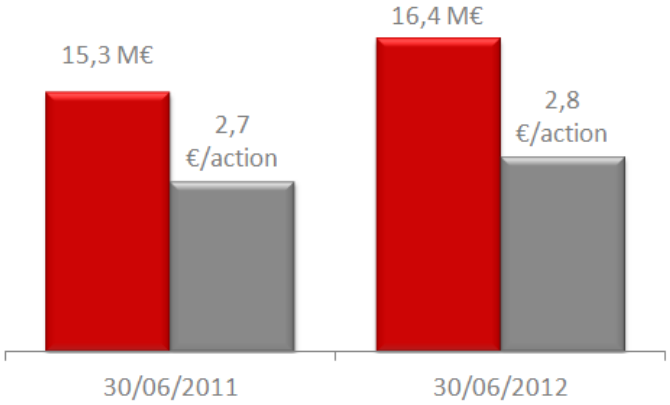
© Agence HADT

De bonnes performances financières

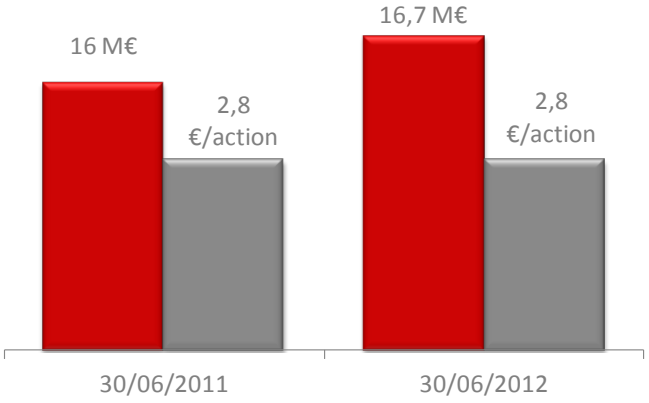
ANR EPRA triple net*



Résultat net récurrent EPRA*



Cash-flow *



* Nombre d'actions : 5 919 688 au 30/06/2012, 5 736 272 au 31/12/2011 et 5 731 977 au 30/06/2011

Cash-flow courant

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

en M€	1S2012	1S2011	Variation
Loyers bruts	35,0	34,7	0,9%
Charges sur immeubles	5,5	5,4	1,9%
Frais généraux	2,2	2,1	4,8%
Intérêts financiers versés	10,6	11,2	-5,4%
Cash flow courant	**16,7**	**16,0**	**4,4%**

en € / action *		
Cash flow courant	**2,8**	**2,8**

* Nombre d'actions : 5 919 688 au 30/06/2012 et 5 731 977 au 30/06/2011. Dilution de 3,3% induite par les augmentations de capital liées à l'option de paiement en actions de l'acompte et du solde du dividende 2011

NB Cash-flow courant / action au 31.12.2011 : 5,8€

Résultat consolidé

En M€	1S2012			1S2011			Variation
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente
Loyers bruts	35,0		35,0	34,7		34,7	0,9%
Charges sur immeubles	-5,5	-0,6	-6,1	-5,4		-5,4	1,9%
Loyers nets	**29,5**	**-0,6**	**28,9**	**29,3**	**0,0**	**29,3**	**0,7%**
Frais de fonctionnement	-2,2	-0,1	-2,3	-2,1		-2,1	4,8%
Résultat opérationnel courant	**27,3**	**-0,7**	**26,6**	**27,2**	**0,0**	**27,2**	**0,4%**
Résultats de Cessions		2,5	2,5			0,0	
Variation de juste valeur des immeubles		-1,7	-1,7		0,2	0,2	
Autres produits et charges d'exploitation		-0,2	-0,2		-0,4	-0,4	
Résultat opérationnel	**27,3**	**-0,1**	**27,2**	**27,2**	**-0,2**	**27,0**	**0,4%**
Coût de l'endettement net	-10,6		-10,6	-11,5		-11,5	-7,8%
Autres produits et charges financiers		-0,3	-0,3		5,1	5,1	
Résultat financier net	**-10,6**	**-0,3**	**-10,9**	**-11,5**	**5,1**	**-6,4**	**-7,8%**
Résultat net avant impôts	**16,7**	**-0,4**	**16,3**	**15,7**	**4,9**	**20,6**	**6,4%**
Impôts	0,0		0,0			0,0	
Résultat net	**16,7**	**-0,4**	**16,3**	**15,7**	**4,9**	**20,6**	**6,4%**
Intérêts minoritaires	0,0		0,0			0,0	
Résultat net (Part du Groupe)	**16,7**	**-0,4**	**16,3**	**15,7**	**4,9**	**20,6**	**6,4%**

Bilan consolidé

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Actif (en M€)	30/06/2012	31/12/2011
Immeubles de placement	937,6	990,3
Actifs destinés à être cédés	17,6	8,9
Autres actifs immobilisés	0,4	0,4
Créances	33,1	27,3
Trésorerie	17,6	16,4
Total Actif	**1 006,3**	**1 043,3**

Passif (en M€)	30/06/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	397,5	387,2
Dont Résultat	***16,3***	***29,4***
Emprunts bancaires	544,8	591,6
Autres dettes	64,1	64,5
Total Passif	**1 006,3**	**1 043,3**

Acompte sur dividende 2012

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

- Cash-flow courant : **2,8 € / action**
- Confirmation par le Conseil d'administration en septembre
- Paiement en numéraire ou en actions en octobre

F. Perspectives

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

City Zen,
Rueil
Malmaison

Room with a view

© Paul MAURER

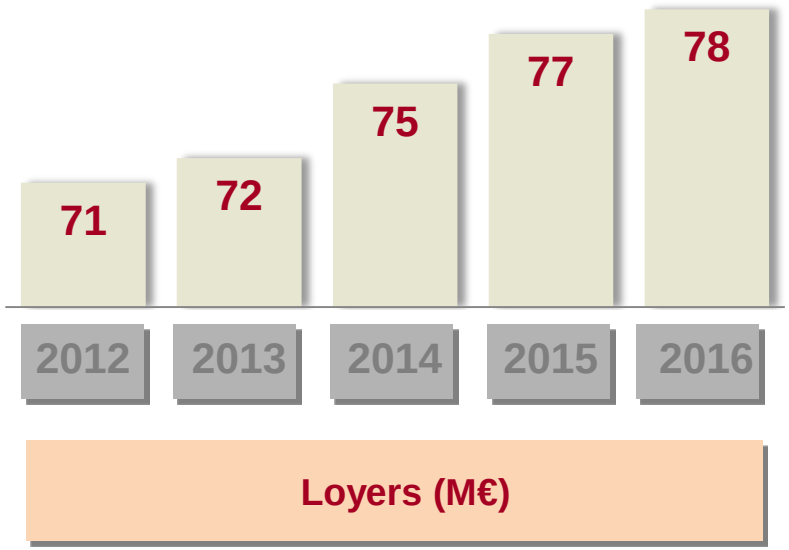
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Perspectives

- Finalisation de la restructuration de la dette et poursuite du renforcement des fonds propres
- Diversification des ressources financières et recherche de synergies avec de nouveaux partenaires
- Maintien et optimisation du cash-flow
- Prospection pour la construction de clés en main sur nos réserves foncières
- Arbitrages - objectif de l'année : 50 - 80 M€

Projections locatives

- Le portefeuille au 30/06/2012, **à périmètre constant**, devrait générer :



- Asset management proactif
- Hors arbitrages, investissements et croissance organique

Et puis….

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Société de la Tour Eiffel :

- se rajeunit
- se renouvelle
- se consolide

Renaud HABERKORN

Frédéric MAMAN

Jérôme DESCAMPS

Tandis que

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Les seniors prennent du recul

Mark INCH

Robert WATERLAND

G. Calendrier 2012

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Début octobre 2012	Mise en Paiement d'un Acompte sur Dividende 2012
14 novembre 2012	Activité et Chiffre d'Affaires 3ème Trimestre 2012

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION

des résultats semestriels 2012

FIN

Dali