RAPPORT ANNUEL ET DE PERFORMANCE DURABLE 2012

RELOADED*

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

588 899 M² de bureaux, parcs d'affaires, entrepôts et messageries, locaux d'activités et résidences médicalisées

919 M€ de portefeuille d'engagements

34 M€ Résultat net recurrent EPRA

35,7 M€ Cash-flow courant

92 % Taux d'occupation EPRA

69,5 M€ Loyers

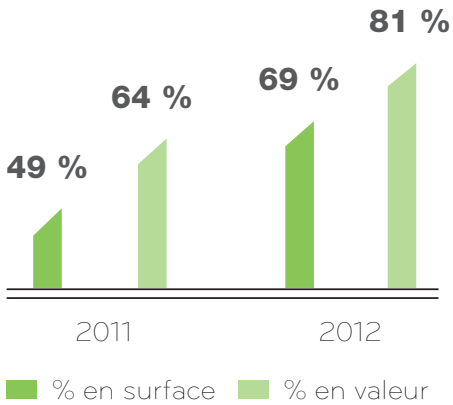
- 6,1 M€ Résultat net part du Groupe

4,20 € Dividende par action

FOCUS SUR NOTRE RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

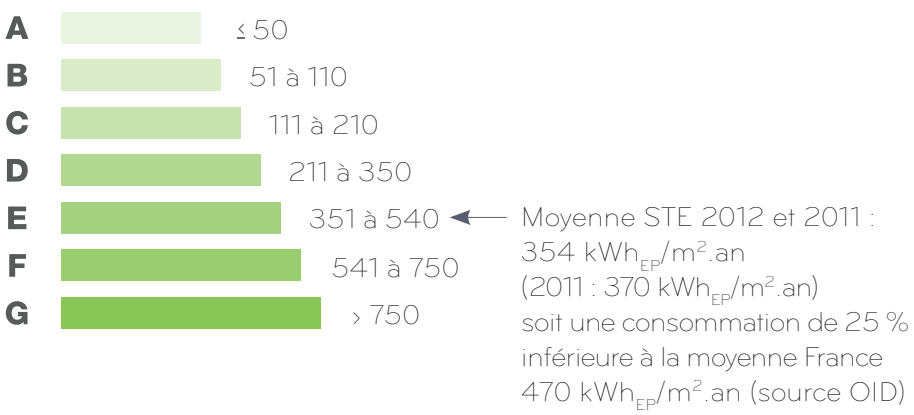
« La Société de la Tour Eiffel se donne les moyens de disposer d'outils fiables pour continuer d'avancer de manière organisée et ambitieuse dans le domaine du développement durable. Au-delà de nos propres actions, nous affichons une forte volonté de nous comparer et d'animer les acteurs de notre marché. Ce travail collectif est essentiel à la réussite de stratégies de croissance responsable. »

Nicolas de Saint-Maurice, Directeur des montages et développements.



81 %

Pourcentage du patrimoine cartographié en 2012 en valeurs, représentant 69 % de la surface du patrimoine



3 t CO_2e

par personne / Bilan carbone corporate de 2012 incluant 27 personnes : soit une diminution de 50 % par rapport à 2011

Inscrit comme un des points cardinaux de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel, le développement durable a encore franchi une étape en 2012 avec la mise en place d'outils d'analyse et d'action. La Société confirme ainsi être une foncière qui progresse dans ce domaine, pour la plus grande satisfaction de ses utilisateurs, en quête d'économies d'énergie.

Après une première analyse des indicateurs environnementaux de notre patrimoine au cours de l'exercice 2011, nous déployons cette année une véritable feuille de route visant à améliorer notre impact sur l'environnement.
Parmi les outils fondamentaux qui sont développés, la cartographie environnementale a été élargie et couvre désormais la totalité des typologies d'actifs, tous les locataires soumis à l'annexe verte. L'usage global de chaque actif est étudié ainsi que leurs qualités intrinsèques.

DES OUTILS DE SUIVI PERFORMANTS

Sur le plan opérationnel, nous mettons en œuvre, pour les trois années à venir, un plan d'action ambitieux et contrôlé. Organisé en trois axes majeurs, il démontre la volonté de Société de la Tour Eiffel d'établir une politique volontaire et exemplaire sur ces questions sociales, sociétales et environnementales.

Il inscrit l'enjeu environnemental comme ligne directrice de la stratégie de recentrage du portefeuille et se décline sur chaque actif du patrimoine au travers de démarches proactives et pragmatiques mises en œuvre par les assets-managers et leurs *property-managers*.

Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2012
AXE 1 - CORPORATE	**ASSUMER NOTRE RESPONSABILITÉ ET ÊTRE AU CŒUR DES CHALLENGES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX PESANT SUR**	
Maximiser la transparence extra-financière de la Société	STE	Application du référentiel de la GRI CRESS et suivi des recommandations de l'EPRA Validation des données par un tiers exterieur Rapport conforme GRI niveau B+
Mobiliser les collaborateurs	STE	Formation sur l'immobilier durable de l'ensemble des équipes de Tour Eiffel Asset Management
Maitriser l'impact environnemental du siège social	STE	Réalisation d'un bilan Carbone pour la deuxième année
Poursuivre la développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel	STE	Décision de prolongation pour cinq années de l'activité de la fondation
Impliquer les parties prenantes externes au Groupe	STE et tiers prestataires	Rédaction d'une charte avec les *property-managers*
S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place	STE	Implication de STE auprès des organismes suivants : OID, IPD, FSIF, EPRA
AXE 2 - PORTEFEUILLE	**RECENTRER NOTRE STRATÉGIE SUR UN PORTEFEUILLE À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**	
Maitriser et suivre l'impact environnemental du portefeuille	Portefeuille	80 % du patrimoine cartographié
Développer 100 % d'immeubles verts (labelisés et certifiés) et maitriser l'impact global des constructions	Bureaux	Réalisation en cours de Montrouge et étude de projets neufs labellisés
Développer 100 % des immeubles neufs selon une démarche environnementale vérifiée	Parcs	Livraison du Bâtiment Air à Vénissieux (BBC)
Détenir 25 % d'actifs verts (labelisés ou certifiés)	Bureaux	Cession d'immeubles à risque
Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	Bureaux et Parcs	20 % de CAPEX verts (y compris R22 et désamiantage)
Généraliser la signature de baux verts	Bureaux et Parcs	Structuration juridique et opérationnelle des annexes environnementales avec les preneurs
Généraliser la signature de contrats de gestion et de *facility-management* incluant des clauses environnementales	Portefeuille	Intégration en 2012 de clauses spécifiques dans le mandat d'un *property-manager*
AXE 3 - ACTIFS	**DÉCLINER SUR CHAQUE ACTIF LES OBJECTIFS DU PORTEFEUILLLE GRÂCE À UNE GESTION ACTIVE ET CRÉATRICE DE VALEUR**	
Auditer les bâtiments énergivores	Bureaux	Audit énergétique du bâtiment de Colombelles
Mettre en place un monitoring	Bureaux et Parcs	Réalisation d'une consultation de spécialistes et identification des solutions Bureaux et Parcs à déployer
Certifier les actifs en exploitation	Bureaux et Parcs	Identification des actifs et utilisateurs pertinents pour le déploiement de la certification BREEAM In-Use
Éradiquer les fluides frigorigènes à risque	Portefeuille	Audit des installations R22 présentes sur les sites, et établissement de la procédure d'éradication, désignation des acteurs Réalisation du site Quai Aulagnier (Asnières)
Garantir l'accessibilité PMR des immeubles	Bureaux	
Faciliter la gestion des déchets	Portefeuille	
Maîtriser l'usage de l'eau	Parcs	
Protéger la biodiversité dans les parcs d'activités	Portefeuille	Implantation de ruches favorisant la pollinisation des végétaux

Actions à prévoir	Renvoi rapport RSE 2012	Mesure de l'objectif	État	Réf.
NOTRE ACTIVITÉ				
Rapport conforme GRI niveau A+ Notations extra-financières	p. 2			1.1
Rédaction d'une charte responsabilité interne Actions de sensibilisation des collaborateurs	p. 10			1.2
Suivi du bilan Carbone et mise en œuvre d'une politique interne d'achats responsables	p. 12			1.3
Animation et suivi de l'activité de la fondation	p. 11			1.4
Intégration de la charte des PM pour les nouveaux mandats Généralisation d'une charte d'engagements durables des prestataires	p. 24			1.5
Reporting GRESB, GRI Cercle d'échanges avec les utilisateurs	p. 3			1.6
En 2013 : poursuite de la cartographie, automatisation et formalisation d'une plateforme de gestion environnementale du parc À terme, extension des indicateurs reportés et généralisation de la cotation Breeam In-Use	p. 5 à 8 et 17	% surface cartographiée		2.1
Livraison du bâtiment de Montrouge (BBC et BREEAM)	p. 22	% d'actifs certifiés		2.2
Conception de plusieurs immeubles neufs dans les parcs, sur la base d'une démarche environnementale suivie	p. 22	% d'actifs certifiés		2.3
Procédure de notation environnementale des sites étudiés à l'acquisition (performance actuelle, potentiel d'amélioration)		% valeur d'actifs		2.4
25 % de CAPEX verts (y compris R22)	p. 5 à 8 et 17	% de réduction des indicateurs énergie et GES		2.5
100 % d'annexes vertes pour les locataires pour les baux de plus de 2 000 m²	p. 23 à 25	% nb de baux verts		2.6
Intégration de clauses spécifiques pour tout nouveau mandat de *property-management*				2.7
En 2013 : audits des sites d'Asnières,d'Aubervilliers et de Massy		% nb d'actifs audités		3.1
En 2013: Équipements des Aygalades -B9 (Marseille), des Tanneries - D1 (Strasbourg) et de Topaz (Vélizy)		% nb d'actifs équipés		3.2
En 2013: Mise en place d'une certification BREEAM In-Use pour les sites de Domino (Paris), de Citizen (Rueil)		Nombre de certifications		3.3
En 2013 : suppression des équipements fonctionnant au R22 à hauteur de 30 % des volumes identifiés en 2012	p. 18	% en masse de fluides à risque		3.4
Audit des actifs concernés et établissement d'un programme de travaux		% surface accessible		2.6
Recenser l'ensemble des dispositions de collecte sélective au niveau local	p. 18	% surface collecte sélective		3.6
Étudier la mise en place de sous-compteurs et d'équipements hydro-économes	p. 18	% surface équipée		3.7
Inscription dans une démarche de labellisation des travaux de gestion des espaces verts	p. 18			3.8

UNE ACTION FORMALISÉE

Pour démontrer notre implication cette année, nous n'hésitons pas à comparer nos actions en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale avec le marché.

Ainsi, notre RSE 2012 est compatible avec le référentiel de l'EPRA et ses données sont consolidées par IPD. De plus, pour signifier notre engagement et la transparence de notre communication nous nous conformons aux directives édictées par la GRI et atteignons ainsi le niveau B+. Enfin pour appliquer notre volonté de voir le marché se doter d'une méthode fiable et reconnue d'évaluation nous nous engageons activement dans l'élaboration et le rayonnement de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Avec notre prestataire SINTEO nous nous sommes aussi obligés, par anticipation sur la réglementation, à faire vérifier notre RSE par le cabinet Pricewaterhouse Coopers. Cette démarche illustre notre volonté de nous mettre « sous contrainte » pour attester de la fiabilité des indicateurs publiés et du processus de collecte des données auprès des locataires et partenaires.

Périmètre	Référence	Fiabilité	Indicateurs			
				Année % du parc cartographié		
GLOBAL	GRI CRESS - EPRA	Taux de collecte des données (2012)	Unité	2012 69 %		2011 49 %
ÉNERGIE						
Notation CarbonScreen© - performance intrinsèque	-	100 %	/100	54		55
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	71 %	MWh_{EF}	55 460	✔	35 345
Dont fossile	EN 3		MWh_{EF}	1 510		1 311
Dont électricité	EN 4		MWh_{EF}	48 892		31 869
Dont réseau urbain	EN 4		MWh_{EF}	5 058		2 165
... Par m²	CRE 1		kwh_{EF}/m^2	148	✔	152
	CRE 1		kwh_{EP}/m^2	354	✔	369
GES						
Émissions totales	EN 16	71 %	T CO_2e	5 545	✔	3 444
Dont directes	EN 16		T CO_2e	353		307
Dont indirectes	EN 16		T CO_2e	5 191		3 137
... Par m²	EN8		kg CO_2e / m^2	15		15
EAU						
Consommation totale	EN8	61 %	m^3	56 815	✔	48 699
... Par personne	CRE3		m^3/ nbETP	5,8		5,4
DECHETS						
Tonnage total	EN22	32 %	T	550		662
... Par personne	-		kg/nbETP	91,5		168,5
% de déchets valorisés*	EN22		%	87 %		75 %

✔ Indicateurs ayant fait l'objet de travaux de vérification par Pricewaterhouse Coopers.

* Déchets dont la collecte est assurée en fonction de sa nature (DIB/ménager, papiers, cartons, ...)

2012, LE POINT DE DÉPART D'UNE NOUVELLE ÈRE

La Société de la Tour Eiffel est une foncière française cotée de statut SIIC, spécialisée dans l'immobilier de bureaux, avec un patrimoine de près de 600 000 m² d'une valeur de 915 millions d'euros. Son ADN : anticiper les besoins des utilisateurs pour investir dans les immeubles adaptés à la demande, créer de la valeur et servir un rendement pérenne aux actionnaires. La Société a décidé en 2012 de concentrer progressivement son action sur Paris et la région parisienne, premier marché européen d'immobilier d'entreprise.

SOMMAIRE

01 PROFIL
02 PANORAMA CHIFFRÉ

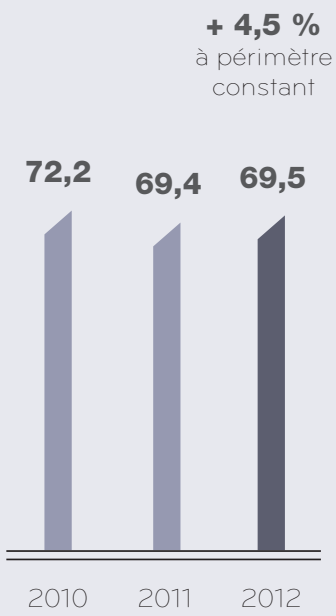
06 NOUVELLE AMBITION
08 LE MOT DU PRÉSIDENT
10 ENTRETIEN DU DIRECTEUR GÉNÉRAL
14 NOUVELLE STRATÉGIE
16 FAITS MARQUANTS

18 LEVIERS DE CROISSANCE
20 UNE GOUVERNANCE SOLIDE
22 UN SOCLE DE SAVOIR-FAIRE
24 DES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ
26 DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS DE NOS CLIENTS
28 FOCUS

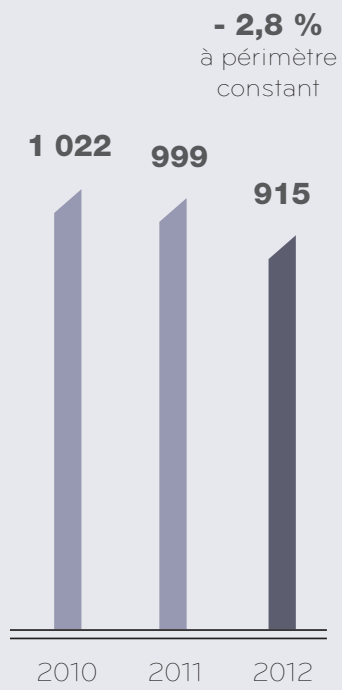
30 ENGAGEMENTS ACTIONNAIRES
32 INFORMATIONS FINANCIÈRES
36 BOURSE

38 SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

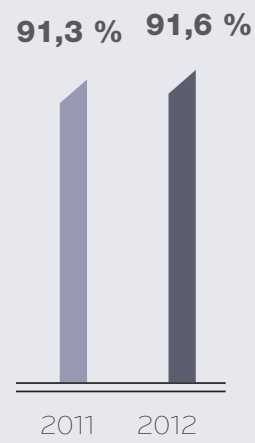
IMMOBILIER



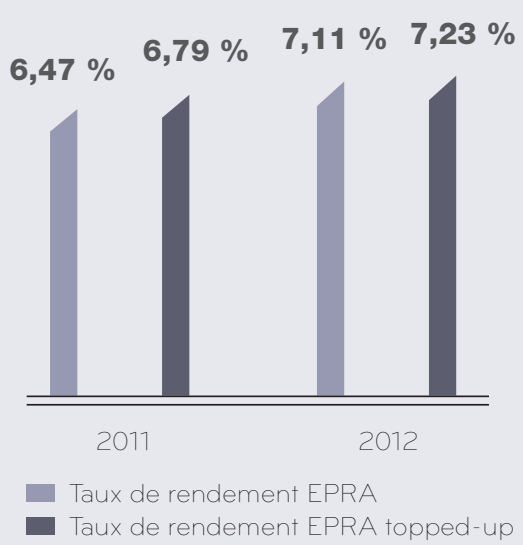
LOYERS
en millions d'euros



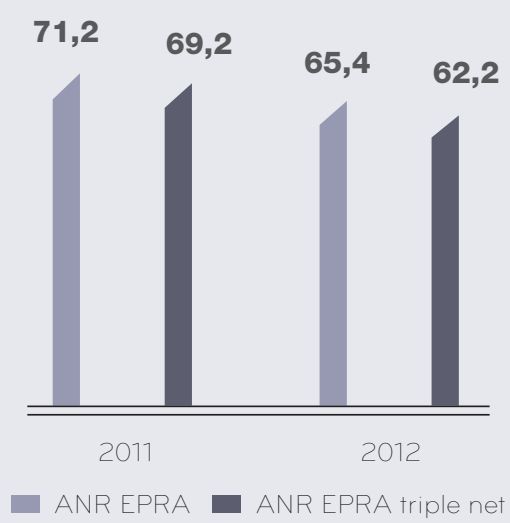
VALEURS DU PATRIMOINE
en millions d'euros



TAUX D'OCCUPATION EPRA



TAUX DE RENDEMENT



ANR EPRA
en euros par action

PORTEFEUILLE D'ENGAGEMENTS

VALEUR

919 M€ 54 % / 31 % / 10 % / 5 %

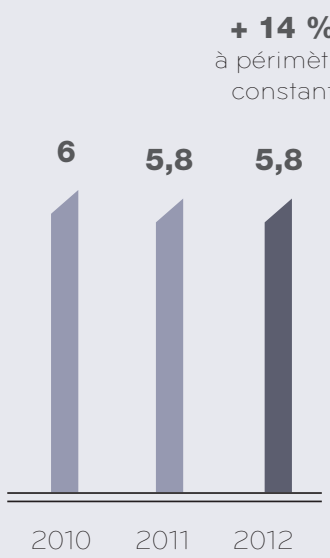
LOYERS SÉCURISÉS

70 M€ 49 % / 31 % / 12 % / 8 %

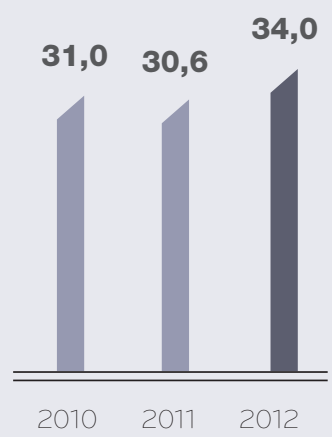
SURFACES

588 899 M² 26 % / 39 % / 27 % / 8 %

Bureaux · Parcs d'affaires · Entrepôts · Locaux d'activités



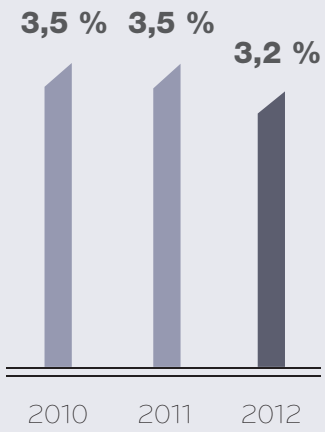
CASH FLOW
en euros par action



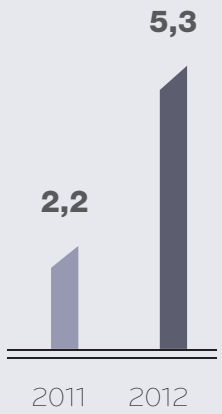
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA
en millions d'euros

FINANCIER

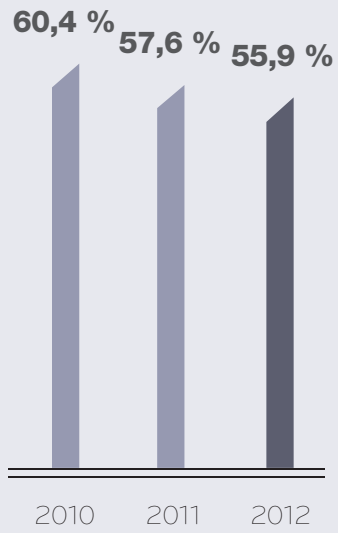
FINANCEMENT



COÛT MOYEN DE LA DETTE

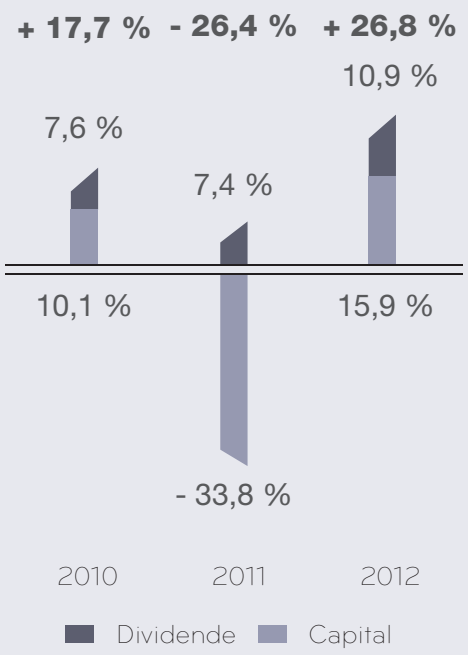


MATURITÉ MOYENNE
DE LA DETTE EN ANNÉES

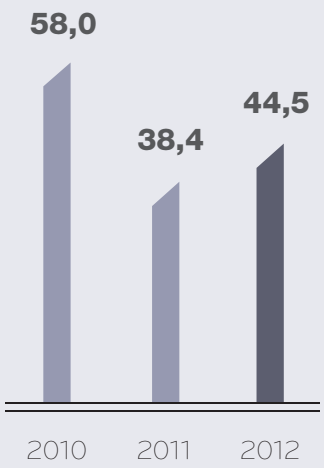


LTV

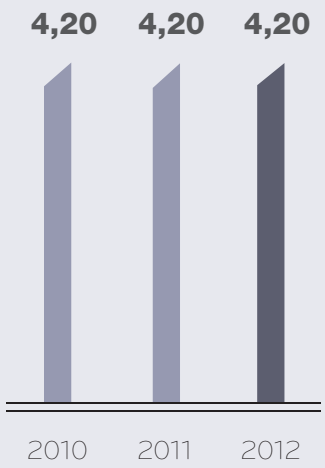
ACTION



RENDEMENT TOTAL
POUR LES ACTIONNAIRES



COURS DE BOURSE
en euros



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE
en euros par action

RSE

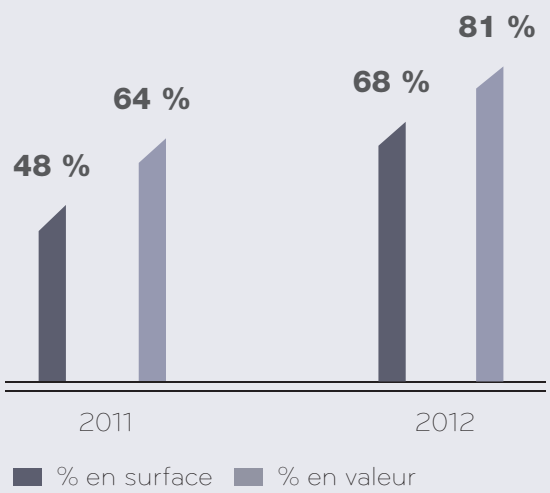
GLOBAL REPORTING INITIATIVE, UN PAS PLUS LOIN QUE LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La Société de la Tour Eiffel s'est basée sur les lignes directrices 3.1 édictées par la GRI pour établir son rapport de responsabilité sociale et environnementale. Son engagement et sa transparence ont permis d'atteindre le **niveau B+**, vérifié par le cabinet Sinteo.

ENVIRONNEMENTAL

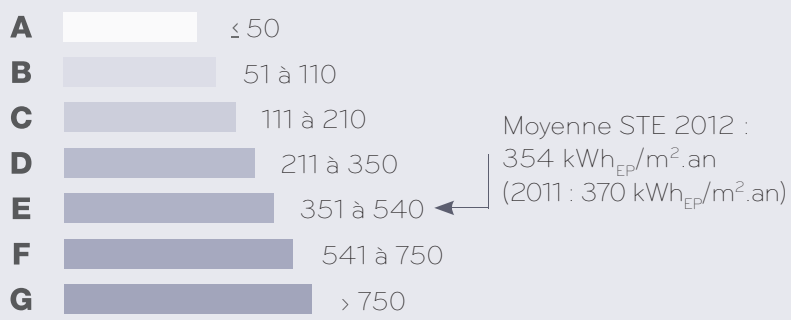
81 %

Pourcentage du patrimoine cartographié en 2012 en valeurs, représentant 68 % de la surface du patrimoine.



354 $kWh_{EP}/m^2.an$

Consommation moyenne d'énergie du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, soit une consommation 25 % inférieure à la moyenne France de 470 $kWh_{EP}/m^2.an$ (source OID).



Sur les périmètres de collecte 2011 et 2012

La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

La Société de la Tour Eiffel a étendu le périmètre de ses indicateurs et utilise les **standards internationaux.**

SOCIAL

Mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions en faveur des salariés

70 % de femmes parmi les Asset Managers

100 % des salariés ont un CDI

45 % des salariés ont suivi au moins une formation

SOCIETAL

Prorogation pour 5 ans de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel et **entrée de Mercedes Erra** à son Conseil d'administration

150 000 euros dédiés au prochain programme d'actions pluriannuel de la Fondation d'entreprise

REFINANCEMENT DE SES ÉCHÉANCES DE CRÉDIT, SUCCESSION DES DIRIGEANTS DANS UN ESPRIT DE CONTINUITÉ, MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE STRATÉGIE, SUCCÈS DE COMMERCIALISATION ET FIDÉLITÉ DES UTILISATEURS… LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL S'EST DONNÉE EN 2012 LES MOYENS NÉCESSAIRES POUR ENTAMER UNE NOUVELLE PHASE DE CROISSANCE ET DEVENIR LA FONCIÈRE DE RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX PARISIEN.

NOUVELLE AMBITION

VERS UNE NOUVELLE PHASE DE CROISSANCE

« NOUS AVONS LE SENTIMENT D'AVOIR FAIT LES BONS CHOIX POUR LA SOCIÉTÉ ET SES ACTIONNAIRES EN INTRODUISANT UN CHANGEMENT DE GOUVERNANCE, QUI LUI PERMETTRA D'EN SORTIR RENFORCÉE. »

Chers actionnaires,

L'année 2012 a été pour la Société de la Tour Eiffel celle d'étapes majeures, toutes franchies avec succès, même si nous devons rester modestes concernant ce que nous avons fait, dans un contexte de crise économique grave. La principale de ces étapes a été de surmonter avec succès le « mur de dette » qui se dressait sur notre chemin. Avec un an d'avance et au prix d'un travail acharné de nos équipes – que je félicite au passage – nous avons renégocié efficacement toutes nos échéances bancaires, et ce dans d'excellentes conditions. La maturité moyenne de notre dette est désormais de 5,3 ans, ce qui nous donne les moyens d'aborder une nouvelle phase de développement.

C'est la mission qui a été confiée à Renaud Haberkorn, qui a pris la direction opérationnelle de la Société en septembre 2012 ; mon associé Robert Waterland et moi-même prenant un peu de recul dans nos fonctions au sein de la Société, tout en restant présents à ses côtés pour assurer une transmission dans la continuité. Nous avons le sentiment d'avoir fait les bons choix pour la Société et ses actionnaires en introduisant un changement de gouvernance, qui, bien qu'effectuée dans une période difficile, lui permettra d'en sortir renforcée.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans nos fondamentaux : solidité financière, performance et transparence. Elle doit aussi fédérer les actionnaires avec un projet clair, en phase avec les exigences et les défis de son temps. Ainsi, nous sommes entrés dans la crise avec une LTV de 65 % : elle devrait être inférieure 50 % dès la fin 2013. Baisser notre risque financier à son minimum est une attente du marché et des actionnaires, et implique que nous ajustions, à l'issue de cette période de transition, notre distribution. Cela ne sous-entend pas que notre résultat soit moins bon, mais que la Société souhaite désormais créer davantage de valeur. La baisse de la distribution en valeur absolue est ainsi liée à celle de notre endettement. Mais nous préservons bien entendu l'essence même d'une SIIC, à savoir distribuer à ses actionnaires un dividende significatif en pourcentage, régulier et récurrent, à partir des recettes basées sur le revenu locatif. Au final, nous estimons essentiel d'apporter aux actionnaires la performance qui permet à la Société de leur proposer le produit qu'ils souhaitent.

Car, si nos actifs ont conservé toute leur cohérence et leur revenu locatif, si le cœur de notre activité – le bureau parisien – demeure plus que jamais créateur de valeur et si notre cours de Bourse a rebondi de 15,9 % en 2012, force est de constater que le secteur immobilier a globalement été malmené ces dernières années par les marchés. Nous avons subi, comme nos actionnaires, la défiance de la Bourse avec une particularité propre à la Société de la Tour Eiffel : avoir un vrai flottant. Certains de nos actionnaires internationaux ont parfois eu du mal à conserver des titres d'une société, qui, même s'ils l'aimaient bien, devait être sacrifiée sur l'autel de la gestion d'actifs.

En définissant bien nos objectifs stratégiques, en nous donnant les moyens de renouer avec l'investissement, en améliorant encore notre gouvernance, nous nous mettons en situation de retrouver la voie de la croissance et de réduire notre décote, dès 2013.

Mark Inch

LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EXISTE DEPUIS 130 ANS

1889-1979
Le temps du monument
Fondée en 1889 par l'avant-gardiste Gustave Eiffel pour construire le monument parisien, la Société de la Tour Eiffel en aura la gestion jusqu'en 1979, date à partir de laquelle son exploitation revient à la mairie de Paris.

2003-2011
Le temps du développement
Belle endormie de la Cote, la Société de la Tour Eiffel est reprise par Mark Inch et Robert Waterland, soutenus par un fonds immobilier de Soros. Elle devient la première nouvelle SIIC en janvier 2004.

2012-...
Le temps de la relance
Avec près d'1 milliard d'euros de patrimoine de bureaux, la Société de la Tour Eiffel est devenue une des principales foncières françaises cotées. Elle entame en 2012 une nouvelle phase de son histoire avec le passage de relais de ses deux dirigeants, architectes de sa renaissance.

DEVENIR LE « PURE PLAYER » DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX PARISIEN

En fonction depuis septembre 2012, Renaud Haberkorn connaît bien la Société pour en avoir été administrateur de 2004 à 2006 puis à partir de 2009. Il revient sur les événements marquants de l'exercice écoulé et dessine les contours de la nouvelle stratégie qu'il a définie dans le cadre d'un plan 2013-2016.

QUEL BILAN TIREZ-VOUS DE L'ANNÉE 2012 ?

C'est une année importante pour laquelle nous nous sommes fixés cinq objectifs qui ont tous été atteints avec succès : le refinancement de la dette, le maintien du taux d'occupation de nos immeubles à un niveau élevé, une bonne gestion de la succession des fondateurs dirigeants, la cession d'actifs non stratégiques dans de bonnes conditions et la mise en place d'un business plan à quatre ans.

COMMENT S'INSCRIT LA SUCCESSION DES DIRIGEANTS ET VOTRE ARRIVÉE COMME DIRECTEUR GÉNÉRAL ?

C'est avant tout une transition dans la continuité doublée d'une volonté de redynamiser la Société avec un nouveau plan de développement. Continuité car nous nous connaissons avec Mark Inch et Robert Waterland depuis 1999, à l'époque où je travaillais pour le fonds Soros, qui est entré au capital d'Awon, la société qu'ils avaient fondée. Nous avons alors réalisé ensemble nombre d'opérations à valeur ajoutée en première couronne parisienne. C'est ensuite en étroite collaboration que nous avons racheté la Société de la Tour Eiffel puis que nous l'avons développée jusqu'à la sortie de Soros du capital en 2006. Je suis revenu au Conseil d'administration en 2009 et la décision d'organiser la succession a été prise en 2011.
Ce plan se déroule donc dans une réelle connaissance et une appréciation mutuelle.

QUELLE VISION AVEZ-VOUS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX ?

Pour les utilisateurs, l'année 2012 a été difficile car la croissance de l'économie française demeure atone et ils essaient de rationaliser leurs achats, y compris en immobilier. Le but demeure d'avoir le bon nombre de m^2 au meilleur coût. La typologie de nos actifs répond bien aux besoins actuels, car ils sont compétitifs en coûts et efficaces en aménagements, ce qui explique qu'ils résistent plutôt bien. Côté investissements, il existe toujours un appétit, mais celui-ci se tourne essentiellement vers le prime, segment de marché que nous évitons historiquement.

POURQUOI UNE BAISSE DE LA VALEUR DES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ ?

Nous avons en effet enregistré une baisse de 2,8 % de la valeur de nos actifs en 2012 à perimètre constant. Cela est principalement dû aux dépréciations enregistrées sur certains types de biens, comme les entrepôts, les parcs d'affaires ou les bâtiments moins récents. En revanche, notre parc d'immeubles parisiens

demeure stable dans ses valorisations, avec des unités plus grosses et plus récentes. Cela a eu peu d'impact sur nos 70 millions d'euros de cessions réalisées en 2012, dans l'ensemble à leur valeur vénale, grâce à l'important travail d'asset management accompli en amont.

VOUS AVEZ RÉUSSI VOTRE REFINANCEMENT MALGRÉ UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE TENDU…

C'était un objectif prioritaire pour la Société. En début d'exercice, nous avions près de 500 millions d'euros de crédit à échéance mi-2013, qui ont été renégociés avec succès dès 2012. La première tranche de dette dite « RBS » a été remboursée grâce à un prêt hypothécaire à sept ans (à hauteur de 117 millions d'euros) avec la SAAR LB dans des conditions très favorables. Ultérieurement, nous avons négocié le refinancement de la dette Deutsche Pfandbriefbank qui, en s'associant avec trois banques françaises, a accordé un nouveau crédit de 287 millions d'euros pour cinq ans, lui aussi à des conditions très satisfaisantes. Le solde de nos engagements a été financé grâce à des ventes d'actifs qui ont permis de rembourser 63 millions d'euros, ce qui souligne notre volonté de désendettement.
Nos deux échéances significatives sont donc désormais repoussées à horizon cinq et sept ans et, ce, dans des conditions très intéressantes, puisque notre taux de financement total est inférieur à 4 %. Nous souhaitons poursuivre notre désendettement et arriver dans les dix-huit à vingt-quatre mois à une LTV autour de 45 %, contre 56 % à fin 2012.

« NOS DEUX ÉCHÉANCES SIGNIFICATIVES SONT DÉSORMAIS REPOUSSÉES À HORIZON CINQ ET SEPT ANS ET, CE, DANS DES CONDITIONS TRÈS INTÉRESSANTES, PUISQUE NOTRE TAUX DE FINANCEMENT TOTAL EST INFÉRIEUR À 4 %. »

Robert Waterland, ancien Directeur général et membre du Conseil d'administration

QUEL EST DÉSORMAIS VOTRE RÔLE AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ?

Après avoir largement inspiré la construction de la Société au plan immobilier, je demeure l'expert qui passe le témoin. En tant que responsable du Comité d'investissements, j'ai toutes latitudes pour apporter l'expérience accumulée depuis 1973 sur le marché de bureau parisien. Avoir dirigé une grande agence à Paris comme Jones Lang Wootton a permis de me forger une certaine capacité d'analyse. Depuis ce poste, on voit tout : la demande, les forces et faiblesses des acteurs du marché, mais aussi les besoins des investisseurs. Comme le disait Winston Churchill, *« Plus vous saurez regarder loin dans le passé, plus vous verrez loin dans le futur. »*

QUELLES SONT VOS RÈGLES D'OR ?

La principale d'entre elles, c'est sans doute de se mettre en situation de comprendre le monde qui nous entoure pour en accompagner les changements.
Cela s'est traduit par l'anticipation du passage du vertical à l'horizontal et la montée en puissance de l'aspect environnemental.
Ces dernières décennies, il a fallu marier les évolutions en matière de transport, de technologies ou de sécurité avec d'importants changements juridiques et fiscaux. Cette capacité ne vient pas d'un coup.
Deuxièmement il ne faut pas perdre l'équilibre de l'offre et de la demande, fondamental sur le marché de l'immobilier.

QUID DE LA PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ ?

Les résultats opérationnels sont excellents avec notamment un taux d'occupation EPRA qui atteint 92 %, un niveau parmi nos sommets historiques. Cette performance est largement due au travail de Tour Eiffel Asset Management (TEAM), qui a enregistré de beaux succès comme l'arrivée d'Altran à Vélizy sur Topaz et sur un plateau d'Energy 2, ou la signature d'un bail sur dix-huit ans de la SCAEL sur notre parc de Chartres, dont le taux d'occupation est passé de 14 % à 55 %. Notre principal objectif consiste à pérenniser l'implantation de nos locataires, et dans ce cadre, nous travaillons déjà à la prorogation des baux qui arrivent à échéance en 2014-2015.
TEAM a également organisé les cessions de manière très professionnelle, ce qui a permis d'arbitrer une dizaine d'actifs pour 70 millions d'euros et d'avoir pour près de 43 millions d'euros sous promesse début 2013.

PRÉSENTEZ-NOUS CETTE NOUVELLE STRATÉGIE...

La Société de la Tour Eiffel a décidé de se concentrer sur ce qui fait son ADN : sa connaissance du marché de bureau parisien, sur lequel TEAM opère depuis les années 1990 avec succès. Cette stratégie s'appuie sur des bases solides : notre savoir-faire, la profondeur du marché parisien, qui représente 80 % du marché de bureau en France, et la capacité d'attraction de Paris qui fait partie des métropoles de choix pour les investisseurs, notamment internationaux.
Nous allons donc devenir le « pure player » de l'immobilier de bureaux parisiens sur des types d'actifs répondant aux besoins des utilisateurs : immeubles labellisés ou labellisables aux standards d'aménagement internationaux, loués de 250 à 450 euros le m^2.
Cette définition couvre plus de la moitié du marché de bureau parisien, qui est le premier d'Europe. Nous visons un portefeuille composé pour 85-95 % d'actifs à rendement pérenne et 5-15 % d'actifs plus risqués, sources de création de valeur (sur du neuf, des VEFA ou des immeubles à restructurer).

COMMENT ALLEZ-VOUS METTRE EN PLACE CETTE STRATÉGIE ?

Notre portefeuille est déjà composé à 50 % de biens répondant à ces critères. Pour les actifs n'entrant plus dans cette stratégie, je rappelle que notre plan est à quatre ans et que leur cession sera progressive,

« NOUS ALLONS DONC DEVENIR LE "PURE LAYER" DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX PARISIEN SUR DES TYPES D'ACTIFS RÉPONDANT AUX BESOINS DES UTILISATEURS. »

sur des immeubles pour lesquels nous ne pouvons plus ajouter beaucoup de valeur (baux longs, taux d'occupation élevé). Les produits de ces ventes iront à la réduction de la dette pour ramener comme annoncé la LTV à 45 %, puis à l'investissement dans des immeubles sur Paris–Région parisienne. Les effets combinés de ce plan sont une amélioration qualitative du portefeuille immobilier doublée d'une diminution du ratio de dette, ce qui a pour conséquence arithmétique une baisse du cash flow par action, mais qui sera compensée par un moindre risque financier et des opportunités de création de valeur.

L'ANTICIPATION DU BESOIN DES UTILISATEURS DEMEURE VOTRE MARQUE DE FABRIQUE ?

En effet, dès 2006, nous avons anticipé l'évolution de la demande des utilisateurs avec des biens de style campus plutôt que verticaux, de qualité supérieure avec des gammes de loyers compétitifs. Cela a été payant, avec une série d'investissements comme Rueil-Malmaison, Porte des Lilas à Paris, Vélizy, Montrouge ou Massy. Aujourd'hui, les souhaits des utilisateurs demeurent les mêmes : des espaces rationnels et agréables, HQE et pour un coût acceptable (loyer et coût d'exploitation), le tout proche des nœuds de transport.
Dans ce cadre, nous allons déposer un permis de construire pour une nouvelle phase sur le site de Massy, situé entre le bâtiment que nous avons construit clés en main pour Alstom Power et le nouveau siège de Carrefour.

QUELLE PLACE PREND LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS VOTRE ACTIVITÉ ?

En tant que foncière, nous avons un rôle important à jouer en matière de développement durable à travers l'empreinte énergétique de nos actifs. Cela intervient à deux niveaux : macro et micro. Au plan macro, nous voulons tendre vers un patrimoine labellisé ou labellisable, tout en cédant les immeubles moins performants au niveau énergétique. D'un point de vue micro, nous mettons en place un plan d'amélioration à sept ans sur chaque actif. Au-delà des conséquences environnementales et économiques, j'ajouterai que c'est un sujet qui mobilise l'ensemble de nos collaborateurs sur un plan aussi bien professionnel que personnel. Je vous invite à consulter notre rapport dédié dans lequel je m'exprime en profondeur sur le sujet.

QUE DOIVENT ATTENDRE LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ?

Nous mettons en place une stratégie créatrice de valeur sur la durée avec une remobilisation sur notre cœur de métier et une baisse de notre endettement. Cette stratégie implique de manière mécanique une baisse du dividende, que nous souhaitons à terme sécuriser à hauteur de 70 à 80 % du cash flow courant, contrebalancée par une réduction du risque financier et donc un effet positif sur le coût de nos fonds propres. La mise en place de cette stratégie implique une phase de restructuration bilancielle durant laquelle l'objectif de dividende sera de 3,20 euros par action et devrait être payé en cash. Cet ajustement n'est pas rétroactif et le dividende de l'exercice 2012 demeure de 4,20 euros par action, incluant un solde de 2,10 euros qui sera payé en numéraire ou en actions, au choix de l'actionnaire.

COMMENT VOYEZ-VOUS LES ANNÉES À VENIR ?

Les années 2013-2014 vont demeurer difficiles pour l'immobilier de bureau tout en offrant de réelles opportunités. Notre principal sujet est de répondre aux besoins des utilisateurs et de pérenniser leur implantation. 2013 est la première année de mise en place de notre nouvelle stratégie avec une phase de désendettement par réalisation d'actifs pour un objectif de LTV autour de 45 % d'ici à fin 2014. À mesure que nous progresserons vers cet objectif nous entamerons une phase plus dynamique et serons prêts à saisir les opportunités lors de l'inévitable retournement du marché. Pour début 2013, notre principal sujet à traiter est la commercialisation du développement de Montrouge.

VERS UNE SOCIÉTÉ SIMPLIFIÉE ET RENFORCÉE

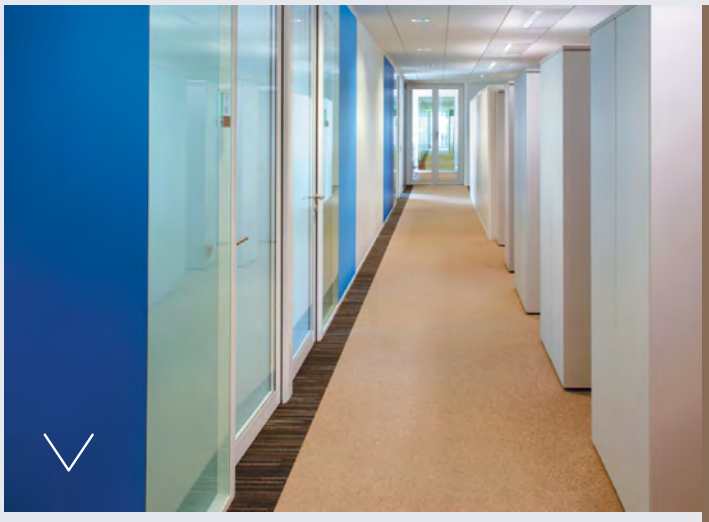
AUJOURD'HUI

GÉOGRAPHIE	Un patrimoine équilibré entre Paris – Région parisienne et Province
PRODUIT	Un portefeuille opportuniste réparti entre bureaux, parcs d'affaires, entrepôts, résidences médicalisées
ENDETTEMENT	Un endettement offensif qui représentait une LTV de l'ordre de 60 % à fin 2011
RENDEMENT	Des cash flows et un dividende élevés créés par un fort effet de levier
DÉVELOPPEMENT DURABLE	20 % du parc immobilier labellisé HQE / BBC

DEMAIN

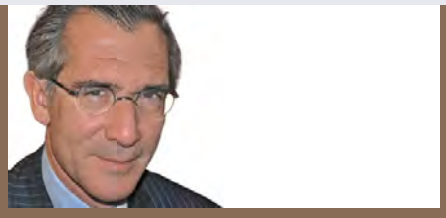
GÉOGRAPHIE	Un patrimoine essentiellement centré sur Paris – Région parisienne
PRODUIT	Un patrimoine de bureaux essentiellement
ENDETTEMENT	Un endettement maîtrisé qui vise une LTV de 45 % à horizon 2014
RENDEMENT	Un rendement pérenne représentant 70-80 % du cash flow courant distribuable
DÉVELOPPEMENT DURABLE	Une grande majorité d'immeubles récents labellisés HQE, BBC ou équivalent, labellisables après restructuration

2012, UNE ANNÉE CHARNIÈRE



PRÈS DE 500 MILLIONS D'EUROS DE REFINANCEMENT

Comme elle s'y était engagée, la Société a finalisé au cours de l'exercice 2012 son ambitieux programme de refinancement, qui portait sur près de 500 millions d'euros de crédit. Finalisée avec un an d'avance, cette renégociation s'est conclue dans d'excellentes conditions, malgré un marché difficile, avec un coût global inférieur à 4 %. Deux principales lignes de crédit hypothécaire ont été refinancées sur l'année. L'une concernait un nouveau prêt de 117 millions d'euros, souscrit auprès de la SAAR LB. L'autre, un refinancement de 287 millions, arrangé par pbb Deutsche Pfandbriefbank, qui a ouvert le tour de table à trois banques françaises : Crédit Foncier de France, la Société Générale et Crédit Agricole Corporate & Investment Bank. La réussite de ces refinancements et la participation de nouveaux partenaires bancaires attestent de la qualité du patrimoine immobilier sous-jacent qui affiche désormais une maturité moyenne de sa dette à 5,3 années.



Philippe Duvergne, Managing Director, Head of REF International France, Deutsche Pfandbriefbank PBB

COMMENT S'EST DÉROULÉ LE REFINANCEMENT RÉALISÉ AVEC LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ?

Nous avions une connaissance parfaite du portefeuille concerné par cette opération, puisque nous le financions depuis 2001, et qu'il offre une résilience des cash flow très solide. Dans le contexte de marché actuel, la mise en place de ce refinancement a mis un peu plus d'un an. Ce qui est un délai raisonnable concernant une opération de plus de 400 millions d'euros. Cela a fait l'objet d'un réel effort de la part de notre client qui a parfaitement su gérer ce sujet et permettre ainsi de consolider sa relation avec des banques françaises, composées de professionnels expérimentés connaissant bien le marché immobilier français.

QUEL EST LE PRINCIPE DES PFANDBRIEFE QUI A SERVI DE BASE À CE REFINANCEMENT ?

En résumé, les Pfandbriefe sont l'équivalent des obligations foncières en France. C'est une obligation sécurisée, dont le remboursement est assis sur des portefeuilles de prêts. C'est une source de liquidité très importante, puisqu'on estime leur encours à environ 600 milliards d'euros. Dans le cadre de ce refinancement, même si le nombre d'actifs peut être une contrainte pour les Pfandbriefe en général, le portefeuille présente toute les caractéristiques assurant à terme une sécurité des cash flow et de la valeur par (i) la diversité géographique (bon mixte Ile-de-France/Province), (ii) le nombre de locataires, et (iii) l'absence de volatilité sur les loyers. Bien entendu, l'asset management et l'équipe de gestion est une donnée essentielle pour développer et maintenir la valeur du portefeuille dans le temps.

DE BELLES COMMERCIALISATIONS

Les locations de Topaz à Vélizy et du bâtiment Air du Parc Eiffel de Lyon-Vénissieux, deux bâtiments neufs et de Haute Qualité Environnementale, sont venues illustrer la pertinence de notre positionnement. À Vélizy, c'est le siège français de la société de conseil Altran qui s'est installé sur plus de 10 000 m² de bureaux. À Lyon, la direction régionale du groupe d'ingénierie Spie a décidé de faire de son nouveau siège régional de 2 300 m² une véritable vitrine de son savoir-faire alliant technologies et économies d'énergie.

70 MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS

Conformément à ses engagements, la Société a poursuivi une politique dynamique d'arbitrage des actifs non stratégiques avec 70 millions d'euros de cessions et 40 millions d'euros de sous-promesse à fin 2012. Ces ventes concernent notamment quatre cliniques (situées à La Crau, Cogolin, Lyon et Bourg-en-Bresse), cédées à BNP Paribas REIM France pour plus de 40 millions d'euros et de petits actifs isolés en province.
En moyenne, ces arbitrages ont été réalisés à la valeur d'expertise, attestant ainsi de la bonne tenue du patrimoine de la Société.

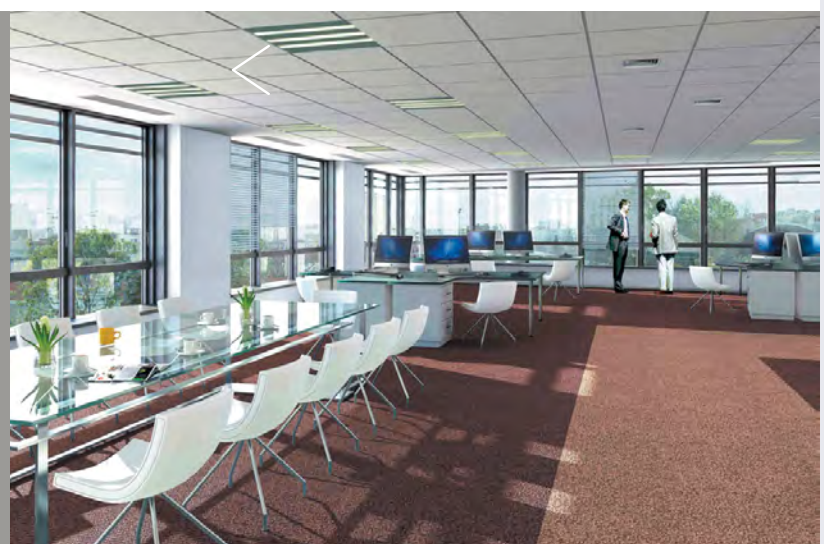
OID
Observatoire Immobilier Durable

LANCEMENT DE L'OID

Fidèle à sa démarche de pionnière, la Société de la Tour Eiffel a porté sur les fonts baptismaux l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), avec d'autres acteurs du marché tout aussi attachés à promouvoir ce nouvel outil d'analyse de l'immobilier tertiaire.
L'objectif de l'OID est de créer et faire évoluer le référentiel d'évaluation et la notation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de son panel.
Un premier baromètre annuel a été publié à l'occasion du SIMI 2012. À ce jour, les adhérents à l'OID représentent 5 millions de m² dans l'immobilier tertiaire.

« PREMIÈRE PIERRE » À MONTROUGE

Début 2012, la Société a fêté la pose de la « Première Pierre » de O², son nouvel immeuble de bureau situé à Montrouge. Ce bâtiment de 5 000 m² labellisé (BBC et Breeam), situé aux portes de Paris et à proximité du campus Evergreen (le nouveau siège social du Crédit Agricole), représente pour le Groupe un investissement de 25 millions d'euros dont la livraison est programmée en avril 2013. Il bénéficie en outre d'un contrat de performance énergétique Oxygène de la part du constructeur (Groupe Vinci).



LEVIERS DE CROISSANCE

UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE AU SAVOIR-FAIRE RECONNU SUR LE PREMIER MARCHÉ EUROPÉEN D'IMMOBILIER DE BUREAUX : LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL DISPOSE DE TOUS LES ATOUTS POUR DÉPLOYER EFFICACEMENT SA NOUVELLE STRATÉGIE AUPRÈS D'UTILISATEURS DONT ELLE SAIT ANTICIPER LES BESOINS ET AU SERVICE DE SES ACTIONNAIRES.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

3 8 6 5 2 1 9 7 4

Au cœur du fonctionnement et du modèle de la Société de la Tour Eiffel, la gouvernance et la transparence sont des sujets de préoccupation constants de l'ensemble de ses dirigeants. Ces derniers ont poursuivi au cours de ces dernières années le renforcement du Conseil d'administration et la mise en place d'outils de contrôle des décisions du Groupe.

Composé de huit membres dont la moitié sont des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a été partiellement renouvelé en 2012 avec l'arrivée en son sein de Frédéric Maman – Directeur général délégué de la Société – et la démission de Jérôme Descamps (en décembre).

Au terme du plan de succession décidé en 2011 et mis en place à compter du 1er septembre 2012 par le Conseil d'administration, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées pour une bonne gouvernance accrue, Mark Inch conservant son poste de Président du Conseil et Renaud Haberkorn devenant Directeur général de la Société. Quant à Robert Waterland, il a démissionné de ses fonctions de Directeur général délégué et préside désormais le Comité d'investissements.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'administration s'est réuni 8 fois avec un taux moyen de présence de 98,44 %.

1 - Mark Inch,
Président

Après avoir commencé sa carrière chez Jean-Claude Aaron, Mark Inch (Oxford et Sciences Po Paris) rejoint en 1979 la Banque Arabe et Internationale d'Investissement où il multiplie les opérations (Félix Potin, Les Trois Quartiers, etc.). Il fonde Awon Group avec Robert Waterland en 1999 avant de s'associer à l'un des fonds immobiliers de George Soros pour reprendre la Société de la Tour Eiffel en juillet 2003.

2 - Renaud Haberkorn,
Directeur général

Directeur général de la Société de la Tour Eiffel depuis septembre 2012, Renaud Haberkorn (ESTP, Ms Essec) affiche plus de quinze ans d'expérience dans l'immobilier et la finance internationale. Après avoir débuté sa carrière chez Goldman Sachs, il rejoint Soros Real Estate Partners, qu'il représentait en 2003 lors de la prise de contrôle aux côtés de Awon Group de Société de la Tour Eiffel, dont il a ensuite été administrateur de 2004 à 2006 puis à partir de 2009.

3 - Frédéric Maman,
Directeur général délégué

Entré en 1999 chez Awon Asset Management (devenue Tour Eiffel Asset Management), Frédéric Maman (ISC Paris) en est devenu Directeur général en 2007, avant d'être nommé en 2012 Directeur général délégué de la Société de la Tour Eiffel en charge de la gestion du patrimoine immobilier. Il avait auparavant travaillé au sein du Consortium de Réalisation des actifs immobiliers du Crédit Lyonnais, après avoir débuté à la Barclays Bank.

4 - Jérôme Descamps,
Directeur général délégué et administrateur*

Jérôme Descamps (ESG) a commencé sa carrière au sein du groupe ISM avant de rejoindre Bail Investissement. Il assure les fonctions liées à la direction financière au sens large : finance, juridique, administration, communication financière. Il opère également le lien entre les équipes d'investissement, d'asset management et de property management du Groupe.

5 - Robert Waterland,
Administrateur

Figurant parmi les experts les plus reconnus du marché français de l'immobilier d'entreprise, Robert Waterland (Frics) a débuté sa carrière chez Jones Lang Wootton, dont il prend la tête du bureau parisien en 1985 tout en devenant membre de l'« international board » du groupe. Avec Mark Inch, il fonde Awon Group en 1999, puis s'associe à un fonds de George Soros pour reprendre en 2003 la Société de la Tour Eiffel dont il est Directeur Général jusqu'en 2012.

6 - Philippe Prouillac,
Administrateur indépendant

Conseil d'un fonds d'investissement allemand pour son activité en France depuis 2008, Philippe Prouillac (Mrics) était précédemment Président d'Atisreal Expertise et Atisreal Consult. Il avait auparavant été Directeur commercial d'Immobail, Directeur général de la filiale de la Caisse Centrale des Banques Populaires en charge des financements et participations immobilières, Directeur du service du développement immobilier de France Telecom jusqu'à l'externalisation des actifs immobiliers, puis Directeur général d'Aareal Bank France.

7 - Aimery Langlois-Meurinne,
Administrateur indépendant

Vice-président du Conseil d'administration et Administrateur Réfèrent d'Imerys, Aimery Langlois-Meurinne (IEP, ENA) a été CEO du Groupe Pargesa Holding et est maintenant Administrateur de Sociétés.

8 - Mercedes Erra,
Administratrice indépendante

Fondatrice de BETC, première agence française de publicité, et Présidente Exécutive d'Havas Worldwide, Mercedes Erra (HEC, La Sorbonne) est également Présidente d'Honneur de l'Association HEC, Officier de la Légion d'Honneur et Officier dans l'Ordre National du Mérite. Elle est aussi Présidente du Conseil d'administration de la Cité Nationale de l'Histoire de l'Immigration. Elle est par ailleurs administratrice des groupes Accor, Havas et de La Fondation France Télévisions depuis 2011.

9 - Richard Nottage,
Administrateur indépendant

Fondateur et dirigeant de la société Genviva, spécialisée dans le conseil, la supervision de la réalisation et le suivi d'investissements dans des domaines d'activité tels que l'hôtellerie haut de gamme ou l'immobilier, Richard Nottage a réalisé l'essentiel de sa carrière dans les banques d'affaires et le private banking international à Londres, au Koweït et en France.

* Jusqu'au 5 décembre 2012, date de sa démission du Conseil d'Administration.

COMITES SPECIALISES

Dans un souci de transparence et de bon fonctionnement, le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel s'est doté d'un Comité d'audit et d'un Comité de nomination et des rémunérations, qui ont un rôle consultatif.

Le Comité d'audit
Composé de deux membres par ailleurs administrateurs indépendants, Philippe Prouillac (Président) et Richard Nottage, le Comité d'Audit a pour objectifs de contrôler les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés, vérifier que la Société est dotée de moyens (comptables, juridiques et d'audit) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société, suivre le processus d'élaboration de l'information financière et l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Ce comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2012, avec un taux de présence de ses membres de 100 %.

Le Comité de nomination et des rémunérations
Composé de deux membres par ailleurs administrateurs indépendants, Aimery Langlois-Meurinne (Président) et Mercedes Erra, le Comité de nomination et des rémunérations a pour missions principales de s'assurer que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, de contribuer à la sélection de nouveaux administrateurs indépendants et d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Ce comité s'est réuni quatre fois en 2012 avec un taux de présence de ses membres de 100 %.

UN SOCLE DE SAVOIR-FAIRE

Frédéric Maman, Directeur général délégué de Société de la Tour Eiffel

COMMENT FONCTIONNE TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (TEAM) ?

C'est une équipe de 20 professionnels constituée autour de trois pôles proactifs dans le déroulement de la stratégie du groupe : les Investissements et Arbitrages, l'Asset management, les Montages et Développements (constructions neuves et réserves foncières).

QUEL EST SON RÔLE DANS LA NOUVELLE STRATÉGIE ?

Nos trois départements sont au service de cette nouvelle stratégie. Leur capacité à travailler l'un pour l'autre pour créer de la valeur est essentielle pour sa réussite : l'Asset management s'appuie souvent sur le département Montages et Développements pour accompagner les besoins des utilisateurs, tout en délivrant par ailleurs au département Investissements des immeubles stabilisés, matures dont la liquidité peut être favorable à leur arbitrage. Grâce à cette collaboration de quinze ans, en particulier sur l'immobilier de bureau parisien où nous avons un excellent historique de réalisations, nous sommes très confiants pour l'avenir.

QUID DE VOTRE TIMING ?

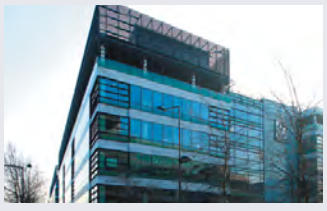
Suite au travail effectué sur le bilan de la Société en 2012, TEAM est dégagée des problématiques de dette et peut se concentrer sur sa mission : installer une nouvelle dynamique opérationnelle. Nous allons donc pouvoir allouer en 2013 un maximum de ressources à la valorisation de notre patrimoine et dans un second temps à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement clairement orientée sur le bureau en Ile-de-France.

RÉALISATIONS

Depuis plus de quinze ans, les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont multiplié les opérations à valeur ajoutée en région parisienne, préemptant les zones en devenir et proposant des solutions modernes aux utilisateurs.

2001
Athos - Paris rive Gauche
22 000 m²

2002
Equinox
Berges de Seine - Clichy
22 000 m²



2003
Jade Landy - Saint-Denis
38 000 m²

2003
Centorial - Paris
38 000 m²

2008
CityZen – Rueil-Malmaison
6 800 m²

2008
Domino - Porte des Lilas - Paris
12 000 m²

2010
Topaz - Vélizy
14 000 m²

2013
Eiffel O_2 - Montrouge
5 000 m²

Opérationnels depuis plus de quinze ans, les professionnels de Tour Eiffel Asset Management (TEAM) ont développé un savoir-faire à haute valeur ajoutée, initialement à travers Awon Group et ensuite exclusivement dédié à la Société de la Tour Eiffel par les activités nécessaires à la bonne gestion du patrimoine. Cette expertise est un élément majeur de la performance de la Société.

L'ASSET MANAGEMENT AU SERVICE DE LA COMMERCIALISATION

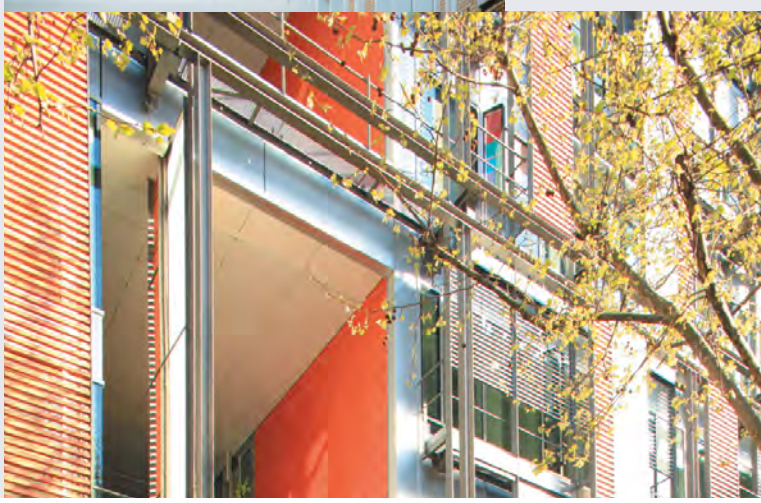
Avec 56 500 m² loués en 2012 dont 27 000 m² de baux renouvelés, TEAM a su gérer avec dynamisme et pragmatisme les attentes des utilisateurs existants ou à venir. Au-delà des loyers modérés inhérents à son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel favorise une flexibilité appréciée par les locataires en termes de modalités d'exploitation des surfaces occupées.
La fidélisation des locataires passe aussi par leur accompagnement dans la compréhension et la gestion technique de l'immeuble, de plus en plus sophistiquée, ou encore par une démarche environnementale qui amène à améliorer graduellement les performances de leurs immeubles. Au final, la Société entretient de très bonnes relations avec ses utilisateurs, notamment parce qu'elle tient à signer des baux économiquement équilibrés tout en se montrant source de services à valeur ajoutée. Une démarche qui porte ses fruits : le taux d'occupation financier de la Société atteint désormais 92 %.

LE DÉVELOPPEMENT FONCIER, UN MOTEUR DE CROISSANCE

La fidélisation des locataires passe aussi par la capacité de la Société à mobiliser ses réserves foncières pour accompagner leur croissance. Par exemple, un important travail a été mené et reste à accomplir à Massy, Alstom jouant le rôle d'une véritable locomotive pour le développement futur de ce site.
En quête de place dans le cadre de son déménagement dans Topaz à Vélizy, Altran a pris 2 870 m² complémentaires dans le bâtiment voisin, Energy II.
En septembre 2012, le locataire historique Spie inaugurait son siège régional à Lyon sur l'un des fonciers disponibles sur le Parc du Moulin à Vent où un bâtiment HQE de 2 300 m² a été bâti dans un vrai partenariat. C'était aussi le cas d'Air Liquide à Champigny : la Société de la Tour Eiffel a pu délivrer à son locataire deux immeubles de 2 000 m², sécurisant ainsi dix ans de baux et un rendement intéressant.
Enfin, l'acquisition d'une réserve foncière mitoyenne à notre site d'Aubervilliers a permis la création d'un parking afin de répondre à un besoin identifié par Atos Origin pérennisant ainsi son implantation.

DES ARBITRAGES AU JUSTE PRIX

Avec 70 millions d'euros de cessions réalisées et plus de 40 millions d'euros d'actifs sous promesse au 31 décembre 2012, la Société de la Tour Eiffel a parfaitement rempli ses objectifs d'arbitrage, et ce globalement à la valeur d'expertise. Ces ventes d'actifs non stratégiques (résidences médicalisées, immeubles isolés en province...) ont contribué à la réduction de l'endettement et permis de dégager des ressources pour le développement de la Société.
La réalisation de ces cessions dans de bonnes conditions a été rendue possible par l'important travail en amont mené par TEAM. Ce travail passe par la stabilisation de l'état technique, juridique et locatif des actifs à céder, mais aussi par la mise en place de documentations et d'études de qualité pour proposer une information la plus transparente possible. Conséquence de cet exercice préparatoire, outre de bons prix de cession, des délais de transactions courts peuvent être affichés : une durée de quatre à sept mois en moyenne, contre six à douze mois sur le marché. Ainsi, la vente des résidences médicalisées (pour 45 millions d'euros) a été menée à son terme en à peine quatre mois.

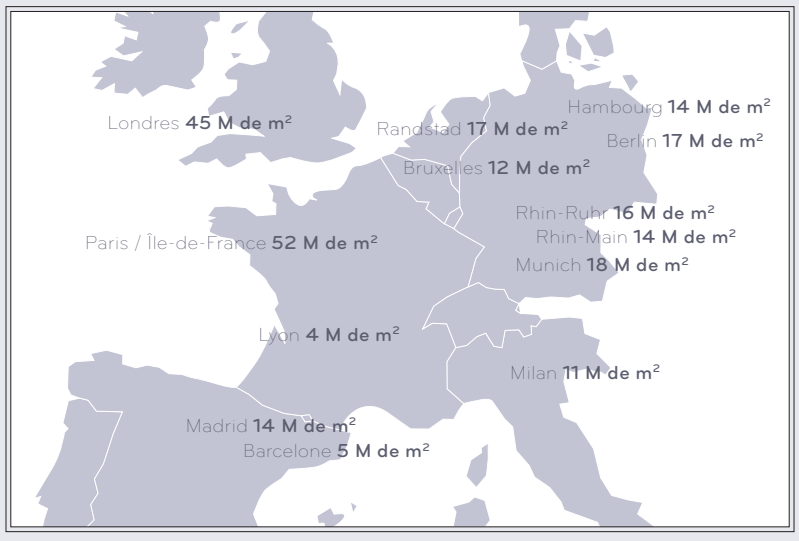


DES OPPORTUNITES DE MARCHE

La stratégie de la Société de la Tour Eiffel se concentre désormais sur le marché de bureau parisien. Ce dernier, dépassant les 50 millions de m², est de loin le premier d'Europe. Cette place de choix lui confère des atouts majeurs : profondeur et diversité de l'offre, liquidité...

LE PREMIER MARCHÉ D'EUROPE

Avec plus de 50 millions de m² en volume, le marché du bureau parisien est de loin le premier d'Europe, devant Londres (45 millions de m²), Madrid (14,5 millions de m²), Milan ou Francfort (12 millions de m²). Malgré une croissance nationale faible, Paris et sa région affichent une certaine résilience et une progression du PIB supérieure à la province. Ce marché, qui représente près de 80 % des investissements de l'immobilier d'entreprise en France, est de facto une cible de choix pour les investisseurs, français comme internationaux, qui y trouvent profondeur, diversité et liquidité avec 400 à 500 opérations de moins de 50 millions d'euros par an.



RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS PAR TAILLE D'OPÉRATIONS EN 2012 (EN VOLUME)

19 % / 13 % / 15 % / 26 % / 27 %

- < 25 M€ – 372 opérations
- Entre 25 M€ et 50 M€ – 54 opérations
- Entre 50 M€ et 100 M€ – 32 opérations
- Entre 100 M€ et 200 M€ – 26 opérations
- > 200 M€ – 12 opérations

« Notre stratégie d'investissement colle parfaitement aux besoins du marché et concerne pas moins de 60 % des opérations locatives réalisées sur Paris – Région parisienne.
Un intérêt grandissant de la part des utilisateurs est perceptible pour aller vers des actifs de qualité offrant des niveaux de loyers et de charges compétitifs. Donc en périphérie de Paris, là où notre expertise et notre savoir-faire sont d'ores et déjà très fortement ancrés depuis plus de quinze ans. »

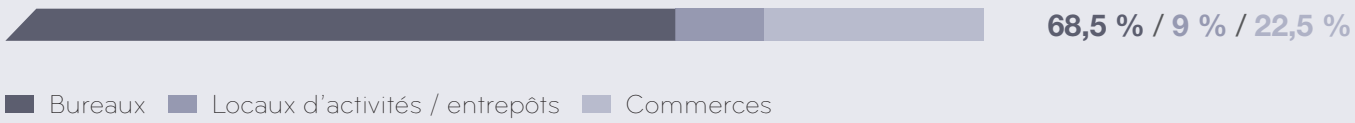
Nicolas Ingueneau, Directeur des Investissements

LES BUREAUX : LA CLASSE D'ACTIFS PRIVILÉGIÉE

Sur les 14,5 milliards d'euros investis en France en 2012, près de 70 % concernaient les bureaux, une part qui grimpe à près de 80 % sur longue période. Un marché du bureau qui est massivement centré sur l'Ile-de-France, à hauteur de 75 % en moyenne. Une solidité qui se traduit aussi au niveau locatif : l'immobilier de bureau parisien affiche une moyenne annuelle de 2 à 2,5 millions de m² placés et une vacance stable depuis 2009, à 6,5 %.
Ces taux d'activités élevés accompagnent un mouvement de fond vers la première et deuxième couronnes, qui s'est accéléré avec la crise. Dans une logique d'économies, les utilisateurs migrent en première périphérie où il existe des immeubles de qualité à des niveaux de loyer compétitifs, dans un esprit campus.

Les exemples récents de rationalisation du coût immobilier sont nombreux : le campus Société Générale à Fontenay-sous-Bois de 90 000 m² SHON, le siège SFR à Saint-Denis de 130 000 m² ou encore l'implantation de Carrefour sur 85 000 m² à Massy...

RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE DE PRODUITS EN 2012 (EN VOLUME)



Source : CBRE/Immostat

DUALITÉ DES TRANSACTIONS EN INVESTISSEMENT

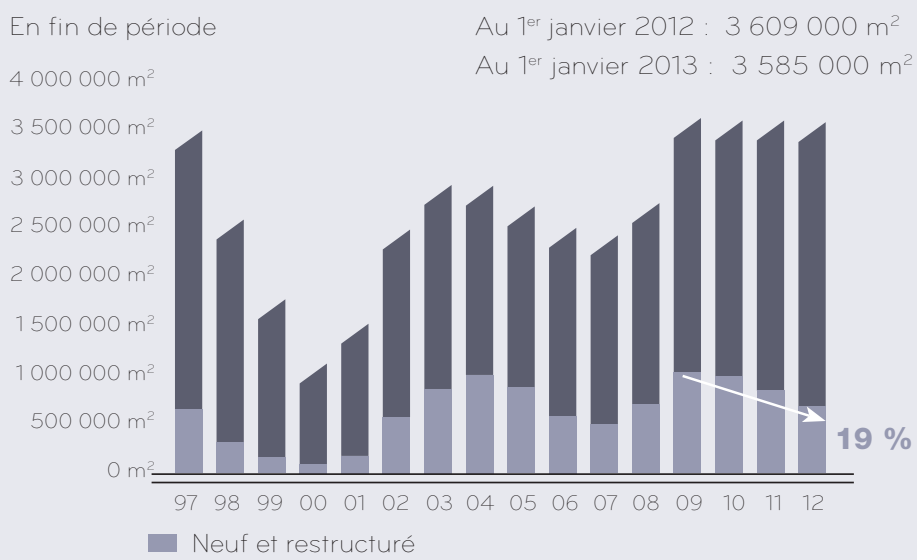
Particularité du marché parisien de l'investissement, il existe une forte dualité entre le QCA, centré sur quelques grosses transactions à faible rendement, et la périphérie aux opérations de tailles plus variées mais au rendement nettement supérieur. Il n'en reste pas moins que la taille moyenne des transactions oscille entre 25 et 30 millions d'euros. Ce distinguo se traduit également par un rendement attendu assez éloigné entre Paris – QCA (4,25 % à 5,75 %) et Paris 1re couronne (6,25 % - 9 %).

DE L'INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

En centrant sa stratégie sur l'immobilier de bureau parisien hors prime de taille moyenne, la Société de la Tour Eiffel s'adresse à 60 % de la demande locative exprimée, sur un marché où ses équipes ont réalisé de nombreux investissements à valeur ajoutée depuis une quinzaine d'années. Près de la moitié de son portefeuille existant correpond d'ailleurs déjà à ses nouveaux critères d'investissement.

Comme l'ont montré ses dernières réalisations à Porte des Lilas, à Rueil-Malmaison ou à Vélizy, cette approche répond à un profond besoin des utilisateurs. Les experts anticipent d'ailleurs une pénurie à venir d'immeubles récents, la part d'offre immédiate en neuf et restructuré au niveau francilien ayant chuté de 27 % à 19 % en quelques années...

OFFRE IMMÉDIATE



Source : CBRE/Immostat

DES REPONSES ADAPTEES AUX BESOINS DE NOS CLIENTS

Répondre aux attentes des utilisateurs, savoir anticiper et combler leurs besoins. Rarement cette dimension aura été aussi importante dans la démarche des foncières. Grâce à son expérience et à sa capacité d'écoute des locataires, la Société de la Tour Eiffel a parfaitement su prendre ce tournant et nouer de véritables partenariats avec ses utilisateurs.

Anticiper les attentes des utilisateurs passe en premier lieu par l'analyse et la compréhension de l'évolution de leurs besoins. Depuis quelques années, conjoncture économique morose oblige, la première motivation des utilisateurs est de réaliser des économies, ce qui entraîne des déménagements en périphérie, principalement de Paris vers la région parisienne, en première et deuxième couronnes, compte tenu des différentiels élevés de loyers. La stratégie de la Société de la Tour Eiffel a largement anticipé et accompagné ce mouvement depuis 2005, en proposant des immeubles de bureaux à proximité de Paris, dont les loyers se situent en moyenne entre 150 et 350 euros le m^2, contre 450 à 700 euros le m^2 sur Paris.

QUALITÉ ET PERFORMANCES

La recherche d'économies ne concerne pas seulement les loyers, elle vise aussi une réduction du montant des charges de l'immeuble qui représentent également un coût important. Il faut donc aussi répondre à une autre attente importante de la part des utilisateurs : la qualité et l'efficacité de leur nouvelle implantation.
Cette dimension recouvre divers aspects, qu'il s'agisse de la facilité d'aménagement, l'aspect environnemental ou la consommation d'énergie. Un immeuble neuf ou récent est a priori économiquement plus performant dans son utilisation qu'un ancien, et s'il a obtenu un label environnemental, cette performance augmente encore. C'est pourquoi 100 % des immeubles neufs de la Société de la Tour Eiffel sont labellisés et que 50 % de ses bureaux sont d'ores et déjà qualifiés RT 2005, à l'instar des réalisations de ces dernières années à Rueil-Malmaison, Porte des Lilas, Vélizy ou Montrouge. L'immeuble de Montrouge, livrable au premier trimestre 2013, bénéficie de plus d'un contrat de performance énergétique, véritable garantie de la qualité des équipements du bâtiment auprès du futur utilisateur.

EFFICACITÉ DU « PLAN IMMEUBLE »

À cette qualité de performance doit s'ajouter le caractère modulable de l'immeuble : dans un monde de l'entreprise en mutation, où selon les métiers, jusqu'à 25 % des postes de travail de l'immeuble sont « non occupés », il convient désormais de pouvoir proposer au locataire désireux de déménager, un mix associant réduction du nombre de m^2 par poste de travail et amélioration du confort des utilisateurs. Cela se traduit notamment par l'aménagement d'espaces de travail communs avec des lieux de vie et de détente pour le personnel (cafétérias, « cabines téléphoniques », « bubbles », petites salles de travail à deux ou trois personnes, mobilier ergonomique...). Tous les derniers immeubles réalisés par la Société de la Tour Eiffel répondent parfaitement à ces critères d'adaptabilité et de modernité, à l'instar de Topaz où Altran a installé son siège français ou AIR sur le Parc Moulin à Vent de Lyon-Vénissieux, un bâtiment de 2 300 m^2 RT 2005 équivalent BBC, fruit de la collaboration intelligente entre propriétaire et locataire.

Au global un changement d'adresse de Paris vers un immeuble en périphérie, tel que conçu par la Société de la Tour Eiffel engendre en moyenne des économies de l'ordre de 40 à 50 %.

UNE LOGIQUE DE PARTENARIAT

Pour les locataires existants, une véritable démarche qualitative est mise en œuvre depuis plusieurs années, qui se traduit par des rencontres régulières et se transforme souvent en véritable partenariat. De nombreuses actions sont ainsi menées pour répondre aux besoins des utilisateurs, qu'il s'agisse d'instaurer dans le bail une clause de flexibilité sur la surface occupée, de les accompagner dans leur compréhension technique de l'immeuble afin d'être mieux à même de gérer leur confort et leurs charges, ou bien, sur le plan environnemental, d'améliorer graduellement les performances des immeubles qu'ils occupent (signature d'annexes vertes, tri sélectif, maîtrise des consommations d'eau, éclairage...). À fin 2012, la Société de la Tour Eiffel avait engagé trois certifications de type « Breeam in-use » pour ses locataires, un label qui porte sur trois axes : la qualité intrinsèque du bâtiment, l'exploitation de l'immeuble ainsi que l'usage qu'en fait le locataire lui-même.

« La Société de la Tour Eiffel a choisi de mettre l'humain au cœur de sa relation avec les utilisateurs. Nous organisons des rencontres régulières avec nos principaux locataires, au minimum chaque semestre. Nous connaissons certains de nos interlocuteurs depuis plus de dix ans ! Cette démarche proactive permet à nos locataires de nous connaître, d'exprimer leurs ressentis et leurs *desiderata*. Grâce à cette interaction, nous pouvons comprendre très en amont l'évolution de leurs attentes, en discuter et y répondre, mais également étendre ces actions sur l'ensemble de nos sites. »

Odile Batsère, Directeur Asset Management de Tour Eiffel Asset Management

FOCUS

MONTROUGE, 5 000 M² AUX PORTES DE PARIS

DES ATOUTS RECHERCHÉS

> LA PROXIMITÉ DES TRANSPORTS, DONT LE MÉTRO DEPUIS DÉBUT 2013
> UN IMMEUBLE BBC AUX STANDARDS INTERNATIONAUX
> UNE GARANTIE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE CONSENTIE PAR VINCI
> UNE TAILLE MODÉRÉE

« L'investissement à Montrouge illustre parfaitement notre nouvelle stratégie, un immeuble neuf, labellisé et fonctionnel, à proximité immédiate de Paris et qui, plus est, désormais desservi par le métro. »

Nicolas Ingueneau, Directeur des Investissements

Négociation de
précomm tion
pou cours

LOUÉ

VÉLIZY, AU CŒUR D'UN PÔLE D'AFFAIRES DE L'OUEST PARISIEN

MODERNITÉ, EFFICACITÉ, CONVIVIALITÉ, VISIBILITÉ

- > 14 000 M² SUR 6 NIVEAUX AVEC POSSIBILITÉ DE DÉCLOISONNEMENT TOTAL FACILITÉ PAR UN DÉSENFUMAGE MÉCANIQUE
- > CERTITIFIÉ « OPÉRATION HQE IMMEUBLE TERTIAIRE »
- > UN PARC PAYSAGER ET UN PARKING EXTÉRIEUR
- > UN RESTAURANT D'ENTREPRISE DE 270 PLACES ASSISES

100 % d'occupation

QU'EST-CE QUI VOUS A AMENÉ À VOUS IMPLANTER SUR LE TOPAZ À VÉLIZY ?

Groupe international de 18 000 salariés dont 9 000 en France, Altran s'est constitué en trente ans. Devant la complexité grandissante des attentes de nos clients, et pour renforcer notre développement, nous avons défini une nouvelle stratégie en termes d'implantation de nos sites. Nous souhaitions à la fois nous rapprocher de nos clients industriels tout en réalisant des économies.
Le choix d'installer notre activité France plus la direction opérationnelle des activités industrielles à Vélizy s'est fait sur la base d'une étude interne sur une centaine de bâtiments en termes de cartographie, transport, loyer et aménagement.

COMMENT S'EST ORGANISÉ CE DÉMÉNAGEMENT ?

C'est un record de rapidité, puisque nous avons déménagé en à peine six mois grâce à la création d'une équipe de projet de six consultants à temps plein emmenés par un de nos cadres dirigeants dédié. Nous avons désormais un immeuble magnifique, très fonctionnel et moderne, avec un mini-campus et le sentiment d'être chez soi. Le tout s'est réalisé dans une relation très agréable et professionnelle avec l'équipe de la Société de la Tour Eiffel qui a toujours su faire preuve de souplesse et de capacité d'écoute. Au final, Topaz a renforcé notre image de conseil industriel auprès de nos clients.

Cyril Roger, Directeur général délégué d'Altran

ENGAGEMENTS ACTIONNAIRES

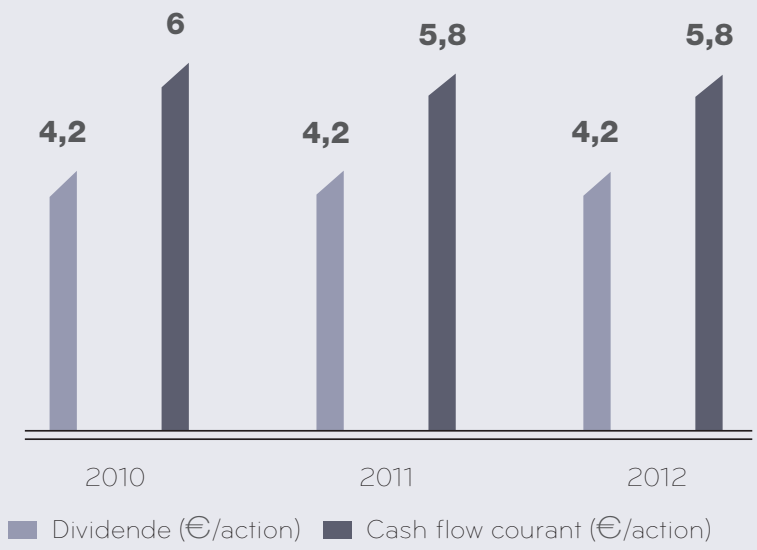
AVEC LE REFINANCEMENT DE L'ENSEMBLE DE SES ÉCHÉANCES BANCAIRES DONT LA DURÉE MOYENNE EST DÉSORMAIS DE 5,3 ANS, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL S'EST DONNÉE LES MOYENS DE PRÉPARER UNE NOUVELLE PHASE DE CROISSANCE. CELLE-CI PEUT S'APPUYER SUR DES FONDAMENTAUX IMMOBILIERS SOLIDES DONT LES BONNES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SE TRADUISENT PAR DES TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉS ET UN NIVEAU DE CASH FLOW SÉCURISÉ.

Au 31 décembre (en milliers d'euros)	2012	2011	2010
ACTIFS NON COURANTS	**875 169**	**991 513**	**1 009 357**
Actifs corporels	356	410	369
Immeubles de placement	872 789	990 296	1 004 809
Écarts d'acquisition	-	-	-
Immobilisations incorporelles	24	19	764
Prêts et créances	1 438	422	1 547
Dérivés à la juste valeur	240	44	1 546
Impôt différé actif	322	322	322
ACTIFS COURANTS	**79 565**	**51 764**	**55 899**
Immeubles destinés à être cédés	42 600	8 916	17 320
Clients et comptes rattachés	23 642	18 686	22 327
Créances fiscales	3 949	4 689	4 058
Autres créances	6 217	3 110	3 002
Valeurs mobilières de placement	2	8 900	119
Disponibilités	3 155	7 463	9 073
TOTAL ACTIF	**954 734**	**1 043 277**	**1 065 256**
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	**370 693**	**387 211**	**373 430**
Capital	30 553	28 681	27 961
Primes d'émission	52 877	41 947	34 478
Réserve légale	2 868	2 796	2 717
Réserves consolidées	290 466	284 437	265 787
Résultat consolidé	- 6 071	29 350	42 487
Intérêts minoritaires	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	370 693	387 211	373 430
PASSIFS NON COURANTS	**528 776**	**594 309**	**584 131**
Emprunts à long terme	499 246	571 268	558 739
Dérivés à la juste valeur	20 275	12 290	15 098
Dépôts et cautionnements reçus	8 655	10 167	9 734
Provisions à long terme	309	294	233
Dettes fiscales	-	-	-
Impôt différé	-	-	-
Autres passifs long terme	291	290	327
PASSIFS COURANTS	**55 265**	**61 757**	**107 695**
Emprunts et dettes financières (à moins d'un an)	16 752	22 018	69 710
Dettes fournisseurs et autres dettes	29 367	31 494	29 537
Dettes fiscales et sociales	9 146	8 245	8 448
Provisions à court terme	-	-	-
TOTAL PASSIF	**954 734**	**1 043 277**	**1 065 256**

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Revenus locatifs	82 371	82 314	85 752
Charges foncières	- 9 528	- 9 327	- 8 983
Autres charges sur immeubles	- 8 130	- 8 143	- 8 671
Loyers nets	64 713	64 844	68 098
Frais de structure	- 12 437	- 10 630	- 11 566
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	52 276	54 214	56 532
Amortissement et provision d'exploitation	364	- 445	- 1 219
Solde des autres produits et charges	1 235	- 374	759
Revenus des cessions d'immeubles de placement	70 926	38 895	50 878
Valeur comptable des actifs cédés	- 72 077	- 37 420	- 52 563
Résultat des cessions d'actifs	- 1 151	1 475	- 1 685
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	- 30 026	- 3 109	8 052
Ajustement des écarts d'acquisition	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	- 30 026	- 3 109	8 052
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	22 698	51 761	62 439
Produits financiers	89	152	61
Charges financières	- 19 760	- 22 790	- 24 818
Coût de l'endettement financier net	- 19 671	- 22 638	- 24 757
Ajustement de valeurs des instruments dérivés et autres produits et charges financiers	- 8 607	323	5 071
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	- 5 580	29 446	42 753
Impôt sur les sociétés	- 491	- 96	- 266
RÉSULTAT NET	- 6 071	29 350	42 487
Résultat net, part des minoritaires	-	-	-
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	- 6 071	29 350	42 487
RÉSULTAT NET RECURRENT EPRA	33 977	30 638	30 975

	2012	2011	2010
Coût moyen de financement	3,2 %	3,5 %	3,5 %
Taux de couverture	100 %	93 %	99 %
Dont Taux fixe & SWAP	*61 %*	*51 %*	*61 %*
Dont CAP	*39 %*	*49 %*	*39 %*

ANR EPRA
triple net (€/action)



Jérôme Descamps, Directeur administratif et financier de la Sociéte de la Tour Eiffel

QUEL A ÉTÉ LE PRINCIPAL ÉVÉNEMENT FINANCIER DE L'ANNÉE 2012 ?

C'est sans aucun doute le refinancement de notre dette bancaire, accompli dans un contexte de marché bancaire moins liquide et une conjoncture économique dégradée. Du coup, les négociations ont été plus longues et intenses, mais se sont conclues dans d'excellentes conditions.

En janvier 2012, nous nous étions donnés comme objectif de refinancer avant la fin de l'année les 475 millions d'euros de dette à échéance 2013. Nous avons finalisé la renégociation de ces trois lignes de crédit entre juin et novembre, en nous appuyant sur l'appétit des banques allemandes, mais aussi en élargissant notre pool de partenaires et en consolidant la confiance de nos banques françaises. Ces refinancements ont été réalisés dans un contexte de taux historiquement bas, grâce à la gestion des instruments de couverture : au global, notre coût global d'endettement a encore diminué en 2012 à 3,2 % ; à l'issue de ces refinancements, notre Groupe devrait afficher un coût moyen de financement inférieur à 4 % sur les cinq prochaines années, compte tenu d'une gestion active des instruments de couverture de taux. Notons que ces refinancements ont été facilités par les cessions d'actifs réalisées à des valeurs proches des évaluations d'experts indépendants, ce qui a permis de rembourser de la dette et d'améliorer notre LTV, qui atteint 55,9 % au 31 décembre 2012, contre 57,6 % fin 2011.

OÙ EN EST VOTRE NIVEAU DE CASH FLOW ?

Malgré la cession de 40 millions d'euros d'actifs en 2011 et 70 millions d'euros en 2012, soit 11 % du patrimoine, notre niveau de cash flow courant a finalement augmenté de plus de 8 %, à 36 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 33 millions d'euros un an plus tôt. Cette performance vient illustrer notre bon travail d'asset management, avec des immeubles remplis, des locations maîtrisées et un taux d'occupation EPRA qui s'élève à 91,6 %, parmi nos plus hauts historiques. Cette consistance du revenu locatif, associée à une dette maîtrisée et un coût de financement faible, souligne bien la qualité de notre activité opérationnelle. D'ailleurs, nos loyers augmentent de 4,5 % à périmètre constant, tandis que notre résultat net récurrent et notre cash flow courant, principaux indicateurs de performance d'une foncière, progressent bien.

POURTANT, VOTRE ANR A BAISSÉ...

Cette baisse de l'ANR EPRA triple net, passé de 69,2 euros par action fin 2011 à 62,2 euros par action fin 2012, est liée à différents facteurs, dont en premier lieu le recul de la valeur d'une partie de notre patrimoine et de la passation sous le régime des droits de mutation de certains immeubles. Ce sont essentiellement les actifs non stratégiques qui ont été concernés comme les parcs d'affaires en province et les messageries, dont la valeur a chuté de 6,5 %, dans la moyenne du marché. Toutefois, comme nous l'avons montré en 2012, de tels actifs, s'ils bénéficient d'un asset management de qualité, restent liquides et peuvent être cédés à une valeur proche de leur estimation initiale. D'autres facteurs ont également impacté notre ANR comme la dilution du capital via la distribution du dividende en actions ou la baisse des instruments de couverture de taux.

A contrario, la qualité de notre résultat net récurrent a pesé positivement sur la valeur de notre ANR. Mais n'oublions pas que le vrai indicateur de notre performance de foncière demeure le cash flow, qui montre notre capacité à générer des revenus à partir de notre patrimoine.

QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ?

À fin 2012, la Société est en bon ordre, avec un endettement d'une maturité moyenne de 5,3 ans pour un coût faible : la Société de la Tour Eiffel est en pleine capacité de reprendre le chemin de la croissance.

DES INDICATEURS DE PERFORMANCE COMPATIBLES EPRA

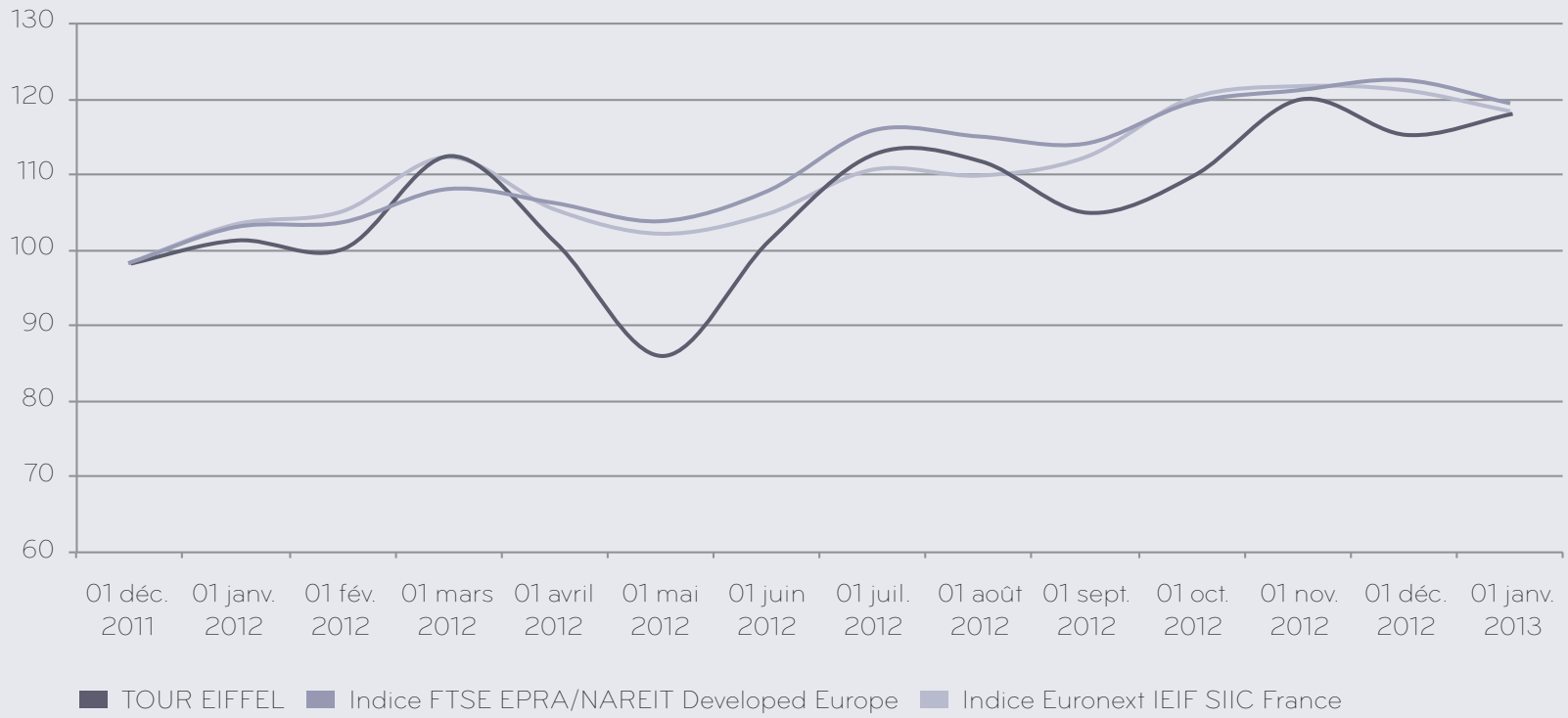
La Société de la Tour Eiffel a décidé de se conformer à tous les indicateurs financiers de performance institués par l'EPRA (European Public Real Estate Association) afin de rendre sa communication financière compatible avec les meilleurs standards internationaux et lisible par tous les investisseurs, l'ensemble de la communauté financière et ses partenaires. Ces chiffres clés financiers EPRA regroupent le résultat net récurrent, l'ANR, l'ANR Triple net, le taux de vacance ou encore les taux de rendement.

BOURSE

COURS DE BOURSE

Au cours de l'exercice 2012, l'action de la Société de la Tour Eiffel a enregistré un gain de plus de 15 %, une performance supérieure aux principaux indices du secteur qui vient souligner la confiance du marché dans la qualité de son portefeuille et sa capacité à créer de la valeur tout en proposant un rendement pérenne. Au 31 décembre 2012, le cours de Bourse de la société affichait une décote de 28 % sur son ANR EPRA triple net, une nette amélioration rapportée à la décote 2011 (45 %).

COURS DE L'ACTION ET DES INDICES SECTORIELS DEPUIS 2012 (BASE 100 AU 01/01/2012)



ACTIONNARIAT

La Société de la Tout Eiffel est l'une des rares SIIC à afficher un réel flottant et un actionnariat diversifié assurant un alignement des intérêts de l'ensemble de ses actionnaires et une bonne gouvernance du groupe. Seuls deux actionnaires détiennent plus de 5 % du capital, aucun n'ayant plus de 10 %. L'actionnariat de la société est d'une grande diversité avec environ 55 % d'investisseurs institutionnels européens (dont 25 % français), 30 % d'investisseurs institutionnels non européens et 15 % d'actionnaires individuels.

RENDEMENT BOURSIER

Depuis 2004, la Société de la Tour Eiffel affiche un historique de distribution proportionnelle au niveau de son cash flow et de son résultat net récurrent, ce qui l'inscrit comme une action de rendement pérenne. Au titre de l'exercice 2012, sa distribution de 4,2 euros par action, identique à 2011, fait ressortir un rendement de 9,4 % (sur la base du cours au 31 décembre 2012).

	Dividende (€/action)	Multiple de dividendes sur cours de Bourse*
2008	5	14,9 %
2009	4**	7,6 %
2010	4,2	7,2 %
2011	4,2	10,9 %
2012	4,2	9,4 %

* Dividende/cours de Bourse au 31 décembre
** Distribution par prélèvement sur la prime d'émission

SYNTHÈSE DES DONNÉES FINANCIÈRES

	Unité	2012	2011	2010
Résultat net consolidé part du Groupe	M€	- 6,1	29,4	42,5
ANR EPRA triple net/action	€	62,2	69,2	68,6
Cash-flow courant par action	€	5,8	5,8	6
Cours de l'action au 31/12	€	44,5	38,4	58
Dividende/action	€	4,2	4,2	4,2
Capitalisation boursière au 31/12	M€	272	220,5	324,4

COMMUNICATION ET TRANSPARENCE FINANCIÈRE

La Société de la Tour Eiffel travaille activement à la diffusion d'une information immobilière et financière la plus complète et claire possible dans le cadre de la Directive transparence qu'elle applique depuis 2007. Cette démarche s'inscrit dans la politique d'information et de dialogue mise en place avec les actionnaires individuels et institutionnels, les analystes financiers, les journalistes et autres leaders d'opinion, en France comme à l'étranger.

Cette communication financière passe par la mise à disposition sur son site Internet www.societetoureiffel.com de l'ensemble des documents financiers, communiqués de presse et autres informations utiles concernant l'activité du Groupe. Outre son rapport annuel et son document de référence, la Société a publié 15 communiqués de presse en 2012. Enfin, au cours de l'exercice, ses dirigeants ont participé à 7 roadshows.

SYNTHESE DU PATRIMOINE

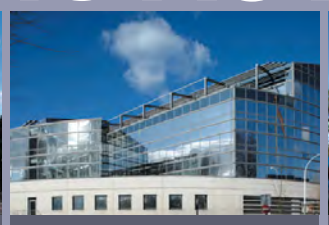
EN MODERNISATION CONSTANTE, LE PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EST DÉSORMAIS COMPOSÉ À 61 % D'IMMEUBLES NEUFS OU DE MOINS DE 10 ANS, ESSENTIELLEMENT DES BUREAUX ET DES PARCS D'AFFAIRES. AVEC 20 % D'IMMEUBLES LABELLISÉS (HQE OU BBC), CE PORTEFEUILLE EST L'UN DES PLUS « VERTS » PARMI LES FONCIÈRES FRANÇAISES.

BUREAUX

154 299 M² / 18 ACTIFS*

LE PLESSIS
Paris/IDF
16 597 m²

MASSY / AMPÈRE
Paris/IDF
16 339 m²



CHAMPIGNY CARNOT
Paris/IDF
14 153 m²

VÉLIZY / TOPAZ
Paris/IDF
14 106 m²

PARIS PORTE DES LILAS
Paris/IDF
12 341 m²

ASNIÈRES QUAI DERVAUX
Paris/IDF
10 391 m²

MONTIGNY LE BRETONNEUX
Paris/IDF
7 586 m²

RUEIL
Paris/IDF
6 829 m²

BOBIGNY
Paris/IDF
6 405 m²

VÉLIZY / ENERGY II
Paris/IDF
5 444 m²

MONTROUGE / EIFFEL O_2
Paris/IDF
5 200 m²

HERBLAY LANGEVIN
Paris/IDF
4 778 m²

SAINT-CLOUD
Paris/IDF
4 104 m²

CAEN COLOMBELLES
Régions
15 782 m²

ORLÉANS
Régions
6 470 m²

GRENOBLE POLYTEC
Régions
5 133 m²

NANCY LOBAU
Régions
2 187 m²

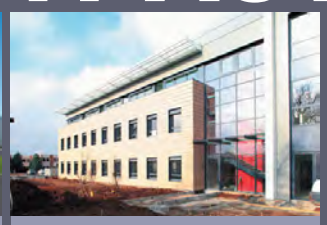
* Dont quote-part détenue en indivision à Roissy Fret (454 m²)

PARCS D'AFFAIRES

230 237 M² / 11 ACTIFS

ORSAY - UNIVERSITÉ
Paris/IDF
17 211 m²

LE BOURGET - ESPACE
Paris/IDF
9 692 m²



VÉNISSIEUX / LYON - MOULIN À VENT
Régions
36 041 m²

STRASBOURG - TANNERIES
Régions
35 259 m²

LILLE - LES PRÉS
Régions
24 740 m²

MONTPELLIER - MILLÉNAIRE
Régions
23 597 m²

AIX-EN-PROVENCE - GOLF
Régions
23 089 m²

MARSEILLE - AYGALADES
Régions
17 728 m²

MÉRIGNAC / BORDEAUX - CADERA
Régions
16 809 m²

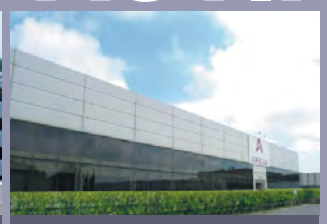
NANTES - PERRAY
Régions
14 541 m²

CHARTRES - BUSINESS PARK
Régions
11 530 m²

ACTIVITÉS
46 622 M² / 4 ACTIFS

AUBERVILLIERS
Paris/IDF
21 802 m²

HERBLAY
Paris/IDF
4 721 m²



MONTPELLIER
Régions
12 003 m²

NANCY LUDRES
Régions
8 096 m²

ENTREPÔTS
157 742 M² / 12 ACTIFS

GENNEVILLIERS
Paris/IDF
20 569 m²

MITRY-MORY
Paris/IDF
9 756 m²

SOCHAUX
Régions
27 571 m²

AMIENS
Régions
18 244 m²

TOULOUSE CAPITOLS
Régions
13 814 m²

MARSEILLE VITROLLES
Régions
15 084 m²

SAINT-GIBRIEN
Régions
11 350 m²

LES SOUHESMES 1 & 2 VERDUN
Régions
9 958 m²

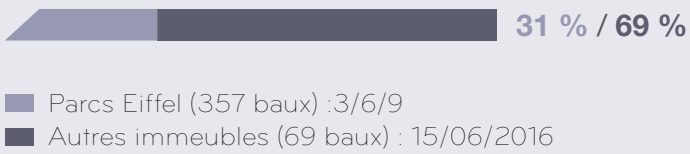
CAEN MONDEVILLE
Régions
13 230 m²

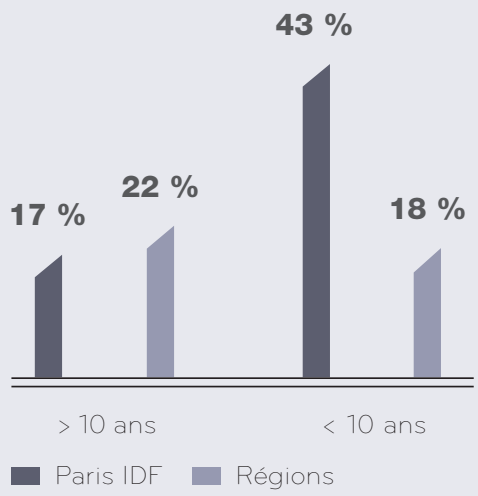
VANNES
Régions
7 750 m²

LA ROCHE-SUR-YON
Régions
5 980 m²

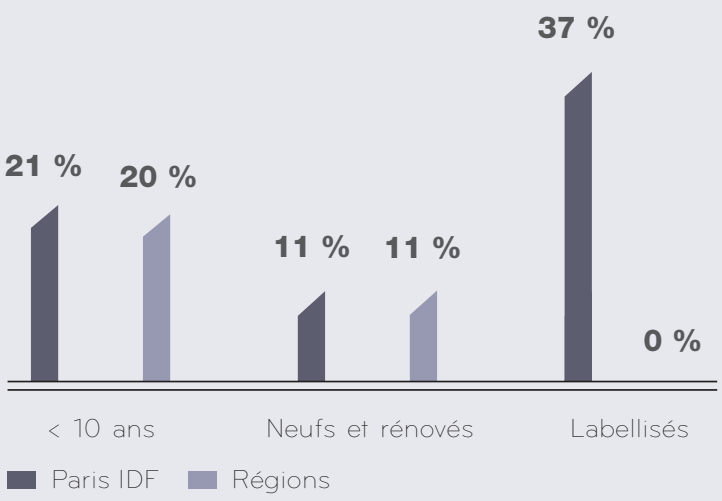
ORLÉANS/ INGRÉ
Régions
4 436 m²

PÉRENNITÉ DES BAUX





ÂGE DU PORTEFEUILLE

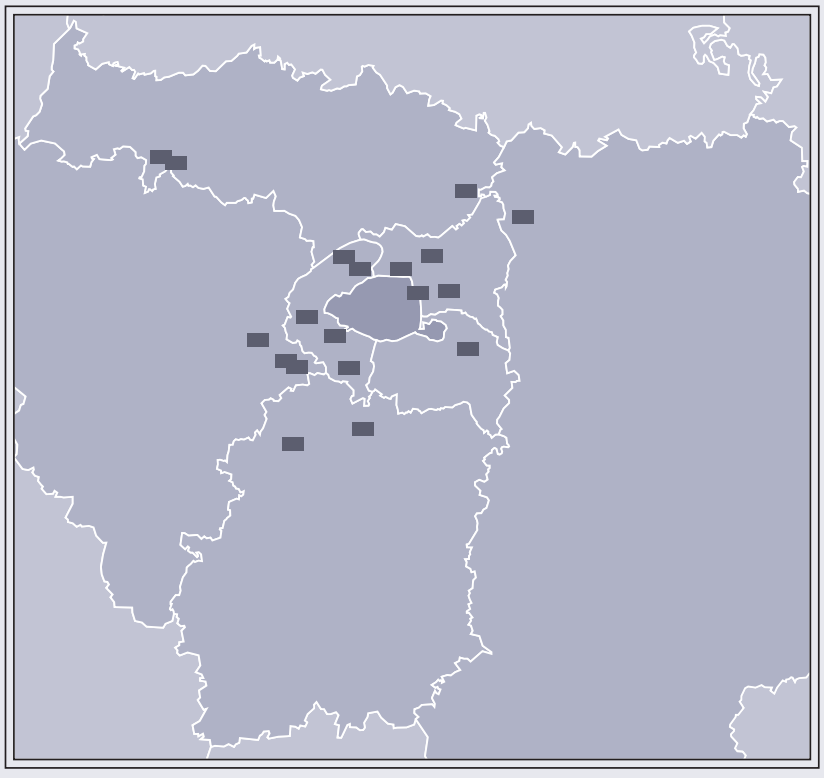


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES < 10 ANS

PRINCIPAUX LOCATAIRES (68 % des loyers)

Locataires	Loyer/total Société (%)
La Poste	13,8 %
Alstom	7,9 %
C&S	5,7 %
NXP	4,6 %
Ministère de l'Intérieur	4,5 %
Air Liquide	4,4 %
Altran	4,2 %
Solétanche	4,1 %
Atos	2,9 %
Schneider Electric	2,3 %
ARS Languedoc-Roussillon	2,3 %
Gefco	2,2 %
Conseil Général de Seine-St-Denis	2,1 %
Centre des Monuments Nationaux	2,0 %
Pôle emploi	1,9 %
Euro Media France	1,6 %
Antalis	1,5 %
TOTAL	**68,0 %**

LOCALISATION DES ACTIFS EN ILE-DE-FRANCE



MARCHÉ DE COTATION

Les actions de la Société de la Tour Eiffel sont cotées
sur NYSE Euronext Paris (Compartiment B) :
Code ISIN : FR 0000036816
Indices : IEIF Immobilier France, IEIF Foncières
Reuters : TEIF.PA
Bloomberg : EIFF.FP

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Philippe de Trémiolles : Directeur financier
Tél. : + 33 (0)1 53 43 07 06
Fax : + 33 (0)1 44 51 49 26
p.detremiolles@stoureiffel.com

COMMUNICATION FINANCIÈRE

Les communiqués de presse ainsi que les informations financières et réglementées
sont disponibles sur le site Internet de la Société :
www.societetoureiffel.com

Conception, création et réalisation : TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com
Crédits photos : Marc Bertrand (portraits), Paul Maurer, Tristan Deschamps, Émile Luider@rapho, Getty Images
Rédaction : Capmot

RELOADED*

* RECHARGÉE
Au terme d'une année 2012 qui l'a vue mener des chantiers structurants, tels que le refinancement de l'intégralité de sa dette, le renouvellement de ses dirigeants ou la poursuite active de la commercialisation de son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel sort renforcée, pleine d'énergie et prête à reprendre le chemin du développement.

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL