SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Résultats semestriels 2013

24 juillet 2013

Faits marquants

- Exécution du plan de cessions (147 M€ promesses incluses)
- Endettement LTV pro forma à 48,9%
- Livraison et location d'Eiffel O² Montrouge
- Maintien de la marge opérationnelle (78%)

Sommaire

I. Plan stratégique : bilan au 30 juin 2013

II. Résultats semestriels 2013

III. Annexe

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

I // Plan stratégique : bilan au 30 juin 2013

Plan stratégique

Avancement au 31.12.2012

	Phase 1 : Réduction du risque *2012*	Phase 2 : Restructuration *2013 – 2014*	Phase 3 : Arbitrage & croissance *Après 2014*
Portefeuille	■ Vente de 70 M€ d'actifs non parisiens	■ Accroître le rythme des cessions d'actifs non stratégiques ■ Investissements opportunistes en partenariats	■ Réinvestir les gains des cessions dans des actifs stratégiques
Profil du risque	■ Allongement de la maturité de la dette à 5,3 années	■ Renégociation et extension des baux	■ 85-95%% d'actifs de rendement ■ 5-15% d'actifs de création de valeur
Profil de la dette	■ Reduction de la LTV de 60% à 56%	■ Réduction de la LTV à 45%	■ LTV ≤45%
Gouvernance	■ Nouveau DG ■ Transition	■ Nouveau DAF ■ Fondateurs assument des fonctions non exécutives	■ Management investi dans la société ■ Politique de rémunération alignée
Politique de distribution	■ 4,20 € de dividende en actions/numéraire	■ 3,20 € de dividende ■ Paiement en numéraire	■ Distribution de 70-80% du cash-flow courant ■ Paiement en numéraire

Plan stratégique

Avancement au 30.06.2013

	Phase 1 : Réduction du risque *2012*	Phase 2 : Restructuration *2013 – 2014*	Phase 3 : Arbitrage & croissance *Après 2014*
Portefeuille	■ Vente de 70 M€ d'actifs non parisiens	■ Accroître le rythme des cessions d'actifs non stratégiques ■ Investissements opportunistes en partenariats	■ Réinvestir les gains des cessions dans des actifs stratégiques
Profil du risque	■ Allongement de la maturité de la dette à 5,3 années	■ Renégociation et extension des baux	■ 85-95%% d'actifs de rendement ■ 5-15% d'actifs de création de valeur
Profil de la dette	■ Reduction de la LTV de 60% à 56%	■ Réduction de la LTV à 45%	■ LTV ≤45%
Gouvernance	■ Nouveau DG ■ Transition	■ Nouveau DAF ■ Fondateurs assument des fonctions non exécutives	■ Management investi dans la société ■ Politique de rémunération alignée
Politique de distribution	■ 4,20 € de dividende en actions/numéraire	■ 3,20 € de dividende ■ Paiement en numéraire	■ Distribution de 70-80% du cash-flow courant ■ Paiement en numéraire

Réalisations du 1er semestre

Objectifs annoncés 2013	Réalisés au 30 juin 2013
✓ **Sécurisation des loyers**	■ Pré-commercialisation Montrouge - 6 ans - 1,8 M€ ■ Extension des baux - Montant total : 7,4M€
✓ **Cession d'actifs**	■ Total : 147 M€ ➢ Vente de 89 M€ d'actifs ➢ 58 M€ sous promesses de vente
✓ **Endettement LTV sous 50%**	■ 48,9 % pro-forma*
✓ **Pipeline d'acquisitions**	■ Constitué
✓ **Réduction des coûts corporate**	■ - 20 % pro-forma année pleine IFRS ■ - 19 % pro-forma année pleine EPRA

* Promesses incluses

Sécurisation des loyers

Principales transactions locatives :

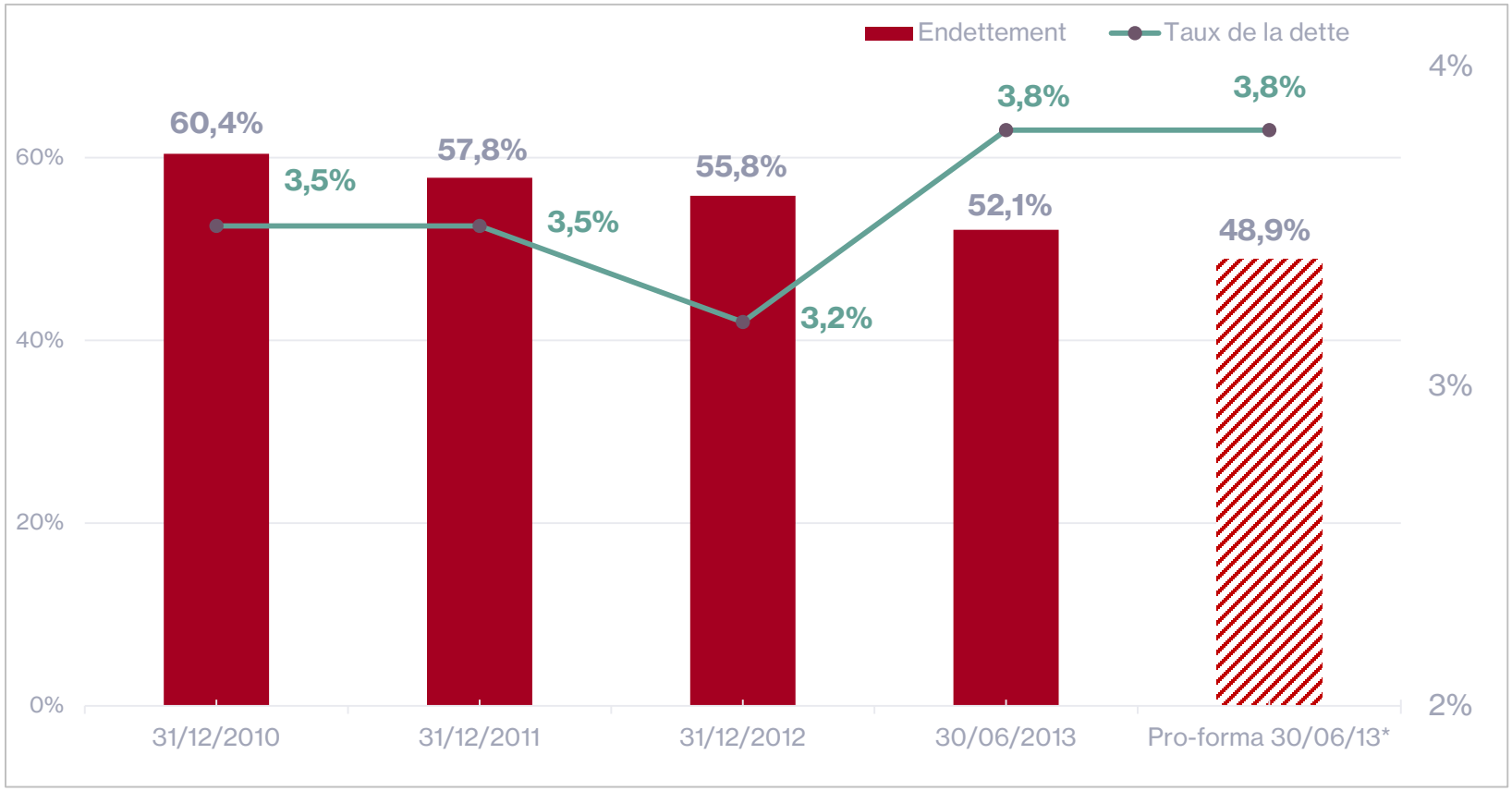
Locataire	Actif	Durée ferme	Surfaces m²	Loyer M€
Nouveau bail Poste Immo	Montrouge	6 ans	5.300	1,8
Extension bail Atos	Aubervilliers	7 ans	21.100	2,0
Extension baux La Poste	Les Souhesmes et Vannes	6 ans	18.100	0,8
Nouveau bail PTC	Parc Eiffel Aix	6 ans	1.700	0,2
Extension bail Veritas	Parc Eiffel Aix	4 ans	2.200	0,3
Extension bail Euromédia	Saint-Cloud	1,5 ans	4.100	1,0
Extension bail ARS	Parc Eiffel Montpellier	6 ans	6.500	1,2
Autres baux / extensions		N/A	19.400	1,9
		Total	**78.400**	**9,2**

Cession d'actifs en avance sur l'objectif

	Réalisé	Sous promesse	Total	Dernière évaluation
Business Parks	51 M€	54 M€	105 M€	107 M€
■ Montpellier	✓			
■ Lyon - Vénissieux		✓		
■ Bordeaux - Mérignac	✓	✓		
■ Le Bourget	✓			
La Poste	30 M€		30 M€	28 M€
■ Vitrolles	✓			
■ Orléans	✓			
■ Caen	✓			
Autres	8 M€	4 M€	12 M€	12 M €
■ Amiens	✓			
■ Ludres	✓			
■ Caen Colombelles (1 bâtiment)	✓			
■ Herblay		✓		
■ Strasbourg (partiel)		✓		
TOTAL	89 M€	58 M€	147 M€	147 M€

Baisse substantielle de l'endettement

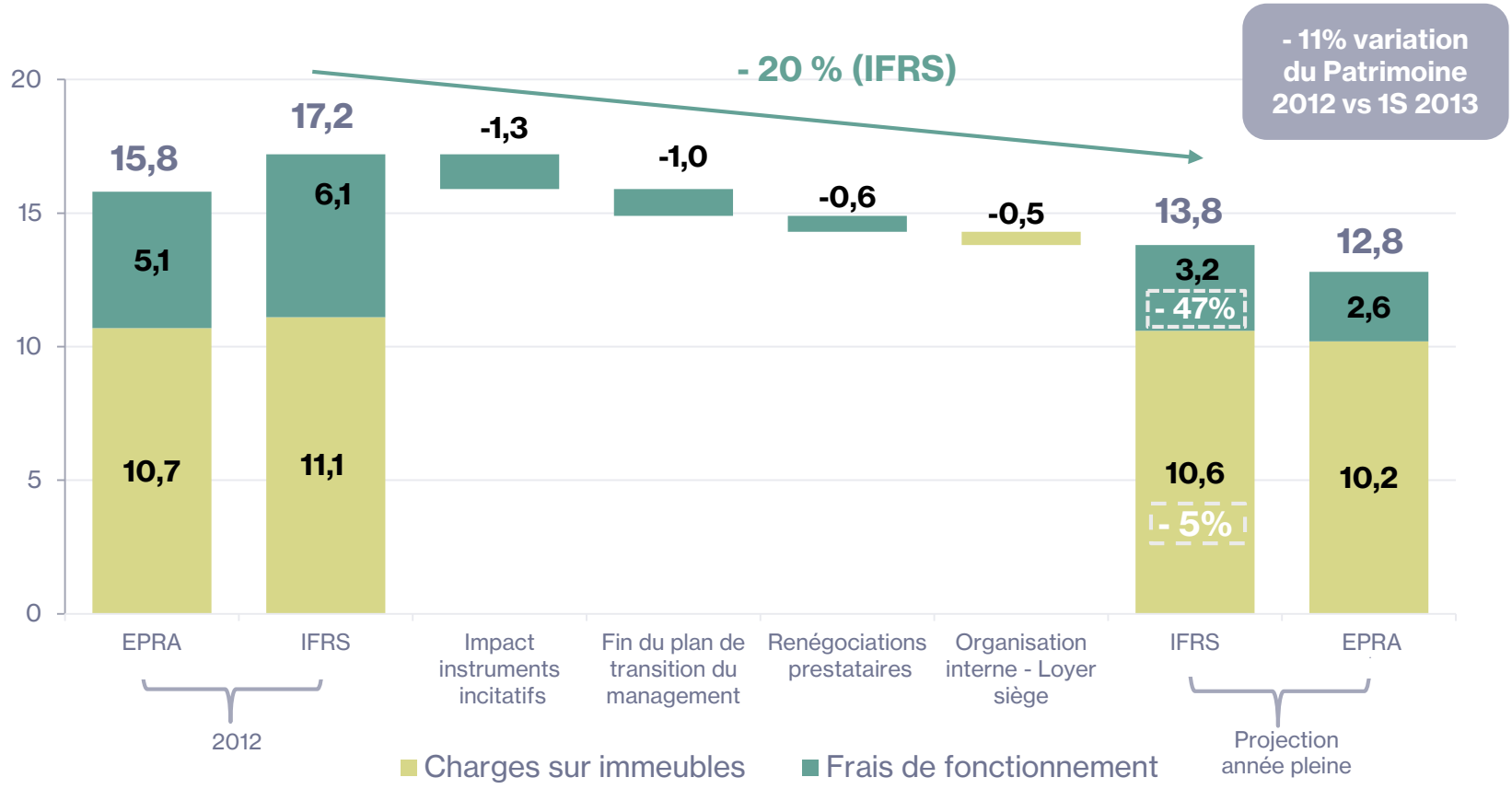
LTV



* Le proforma prend en compte la réalisation des promesses de vente signées au 30/06/2013

Maîtrise des coûts opérationnels

Premières mesures et impact sur la structure des coûts en M€



Conclusion – Fin de la phase 2 en vue (désendettement) et préparation de la phase 3 (croissance)

- En avance sur le plan stratégique
- LTV proforma 30/06/2013 de 48,9%
- Anticipation de l'ajustement des loyers par la mise en place d'un programme de réduction des coûts
- Pipeline d'acquisitions constitué

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

II // Résultats semestriels 2013

1. Chiffres clés
2. Portefeuille
3. Résultats financiers

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

II.1 Chiffres clés

Chiffres clés – Un business récurrent solide dans un contexte de cessions significatives

	1S 2013	1S 2012
Chiffres clés consolidés		
Loyers *	**32,8 M€**	**35,0 M€**
Variation à périmètre constant des loyers	*5,2%*	*NA*
Résultat opérationnel récurrent EPRA	**25,5M€**	**27,2 M€**
% loyers	*77,9%*	*77,8%*
Résultat net récurrent EPRA	**14,7 M€**	**16,6 M€**
Résultat opérationnel IFRS	0,5 M€	27,2 M€
Résultat net Part du Groupe IFRS	-0,7M€	16,3 M€
Cash flow courant	**14,0 M€**	**16,7 M€**
*en €/action***	*2,3*	*2,8*
Valeur du patrimoine Hors droits	**808,6 M€**	**955,3M€**

	30/06/2013	30/06/2012
LTV nette	**52,1%**	**55,9%**
Taux d'occupation financier EPRA	91,8%	91,6%
ANR EPRA triple net (en €/action)**	**59,5**	**62,2**

(*) arbitrages de 51,3 M€ en 2012 et 88,9 M€ au premier semestre 2013
(**) nombre d'actions : 6 227 218 au 30 juin 2013 et 5 919 688 au 30 juin 2012, soit une dilution de 5,2%

Indicateurs EPRA

	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net récurrent EPRA	14,7 M€	16,6 M€
Taux de rendement EPRA cash	6,9 %	6,6%
Taux de rendement EPRA topped-up	7,3 %	7,0 %
	30/06/2013	**31/12/2012**
Taux de vacance EPRA	8,25 %	8,38 %
ANR EPRA par action*	61,1 €	65,4 €
ANR EPRA triple net par action*	59,5 €	62,2 €

* Nombre d'actions dilué : 6 194 776 au 30/06/2013 et 6 079 909 au 31/12/2012

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

II.2 Portefeuille

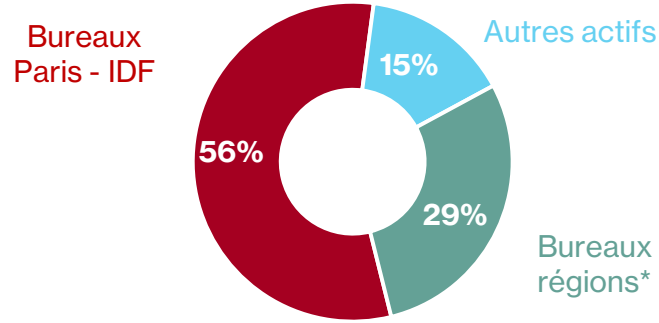
Le « marché »: des loyers sous pression mais Paris demeure une place attractive

- Baisse marquée sur le marché locatif par rapport à 2012 (-20%)
  - Un taux de vacance en légère progression (7,8% vs 7,3%)
  - Une offre future >10 000 m² en hausse (1,2 Mm² disponibles)
  - Des locataires toujours à la recherche d'économie
  - Des mesures d'accompagnement fortes (10 à 20 % des loyers)

- Un marché de l'investissement solide
  - Progression des volumes (+10%)
  - Un marché toujours à 2 vitesses
    - *Forte concurrence sur les actifs « core » parisiens et sur les baux longs*
    - *Liquidité limitée pour les autres actifs*
  - Amorce de positionnement des investisseurs sur les actifs « core+ » et « value added »

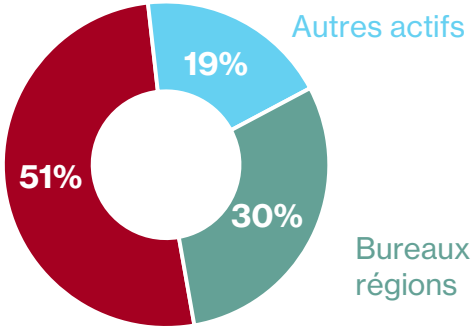
Présentation synthétique du portefeuille

Par valeur 809 M€

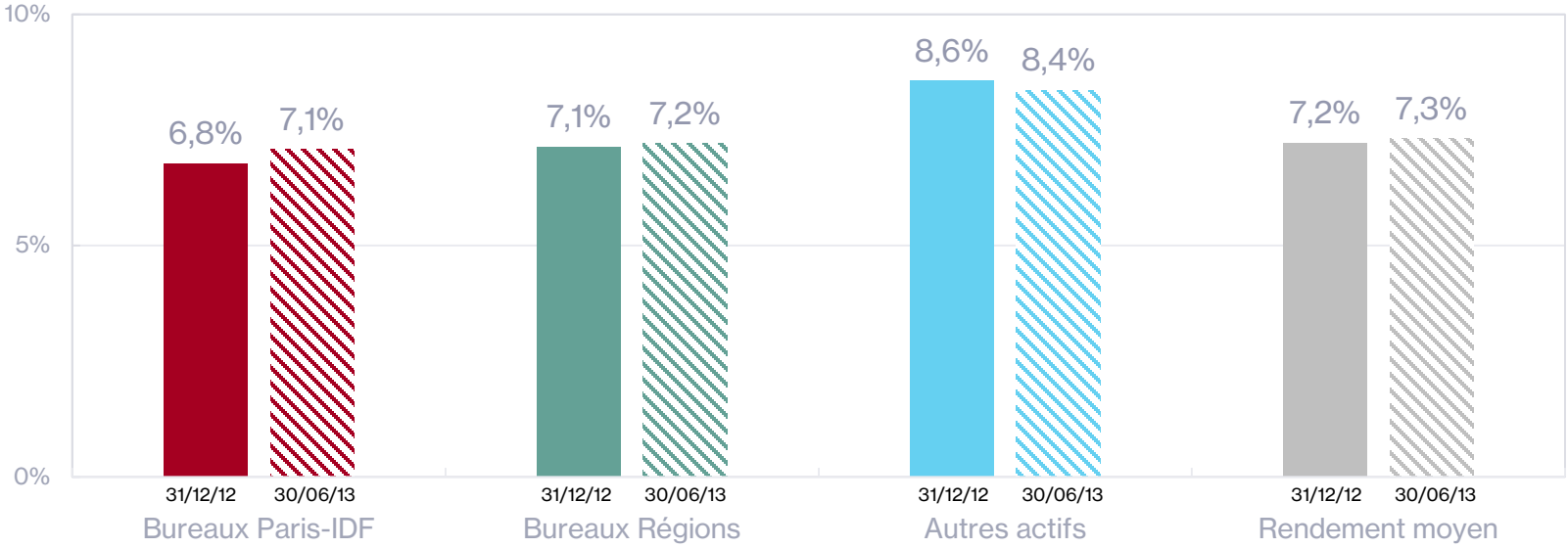


* Parcs Eiffel en province inclus

Par loyer annualisé 63 M€



Taux de rendement EPRA Topped-up NIY

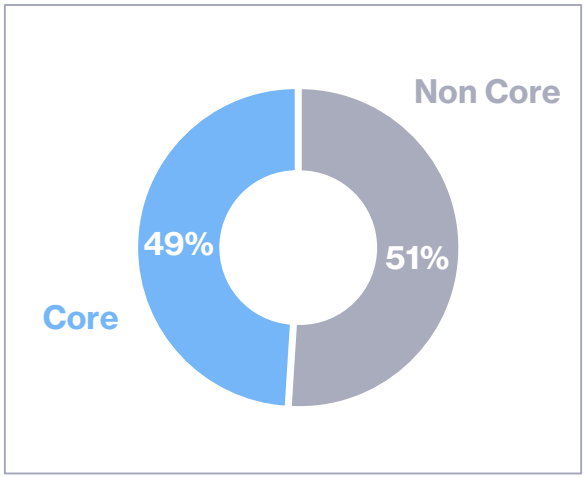


Cession d'actifs non-stratégiques à la valeur d'expertise

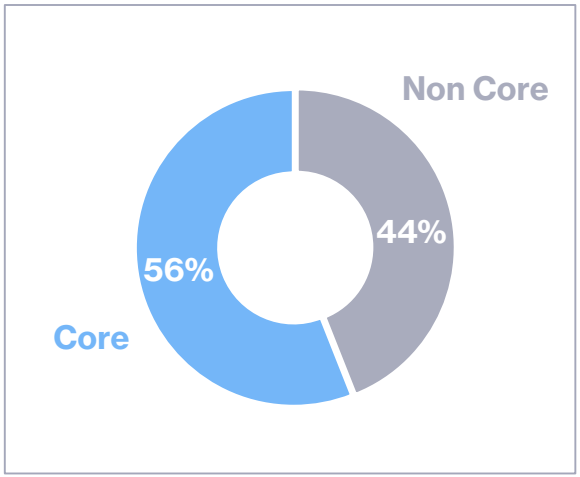
	Réalisé	Sous promesse	Total	Dernière évaluation
Business Parks	**51 M€**	**54 M€**	**105 M€**	**107 M€**
■ Montpellier	✓			
■ Lyon - Vénissieux		✓		
■ Bordeaux - Mérignac	✓	✓		
■ Le Bourget	✓			
La Poste	**30 M€**		**30 M€**	**28 M€**
■ Vitrolles	✓			
■ Orléans	✓			
■ Caen	✓			
Autres	**8 M€**	**4 M€**	**12 M€**	**12 M €**
■ Amiens	✓			
■ Ludres	✓			
■ Caen Colombelles (1 bâtiment)	✓			
■ Herblay		✓		
■ Strasbourg (partiel)		✓		
TOTAL	**89 M€**	**58 M€**	**147 M€**	**147 M€**

Recentrage du patrimoine

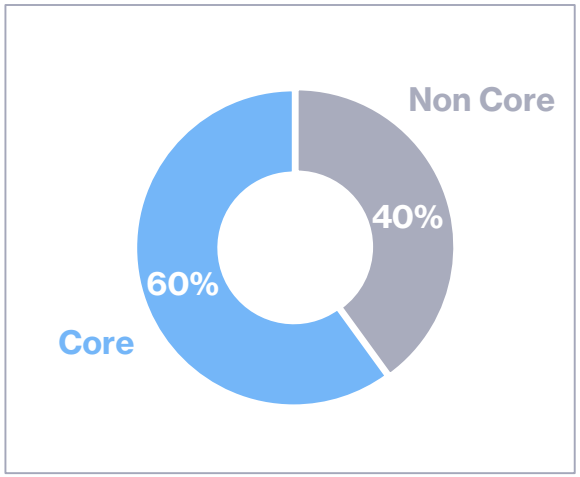
Décembre 2012



Juin 2013



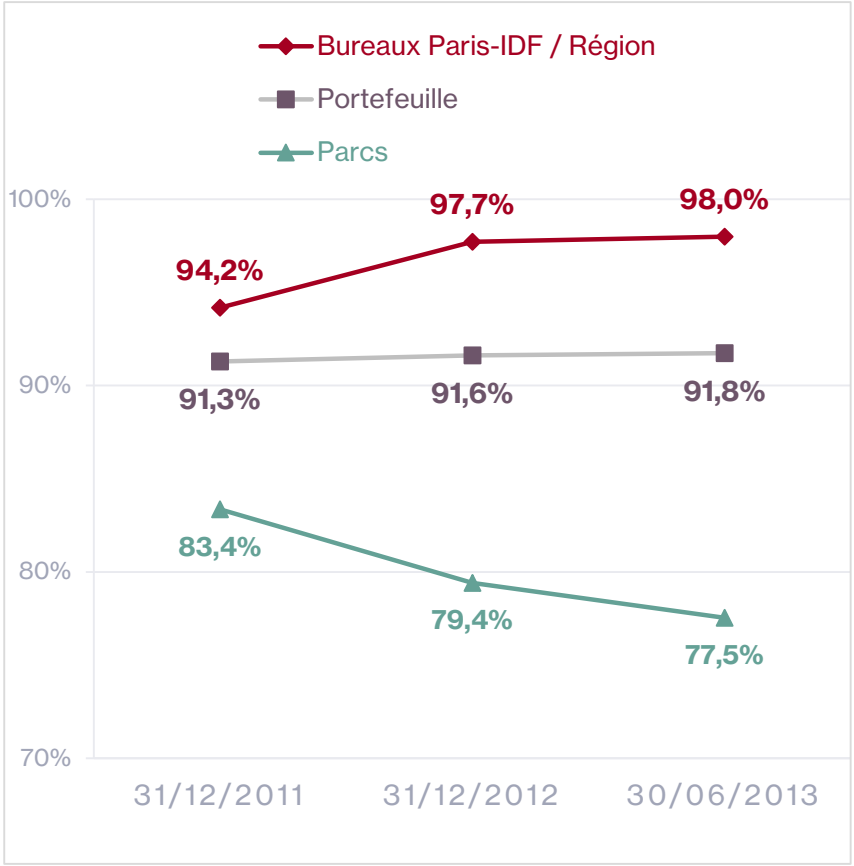
Proforma juin 2013 *



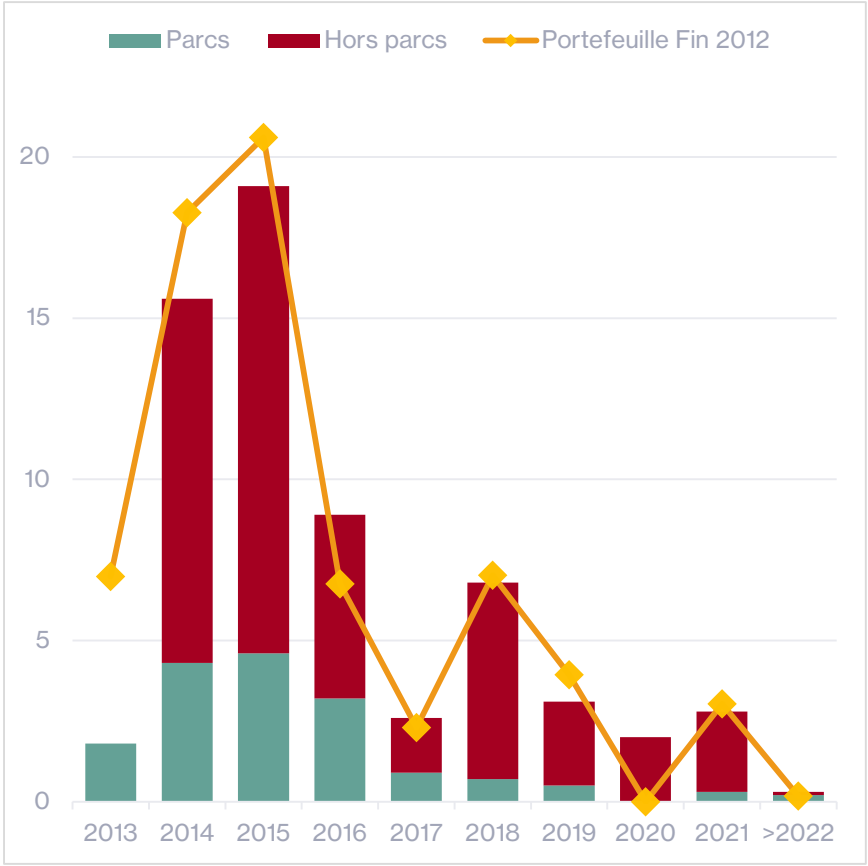
* Valeur du portefeuille déduisant les actifs sous promesse au 30/06/2013

Taux d'occupation et échéance des baux

Taux d'occupation EPRA



Échéance des baux du portefeuille en M€



Exemple de création de valeur : **Eiffel O² Montrouge**

Exemple de création de valeur : **Eiffel O² Montrouge**

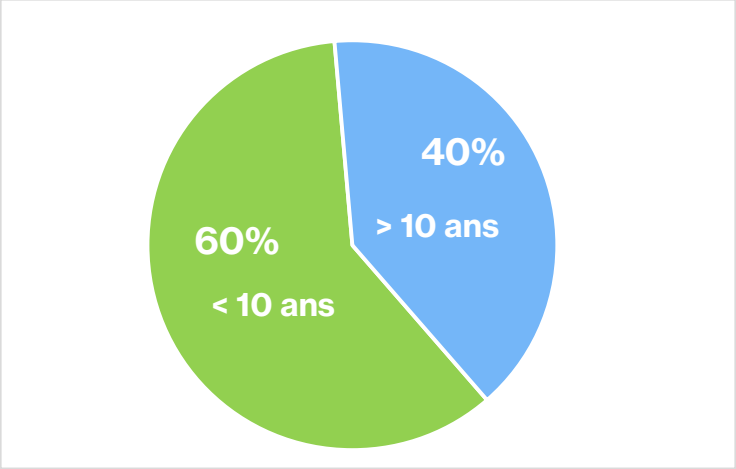
Acquisition mars 2011	Asset Management	Aujourd'hui
■ 5200 m² bureaux ■ Acheté en VEFA à Vinci ■ **Taux de capitalisation à l'acquisition: 7,5%**	■ Livré en mai 2013 ■ Loué en mai 2013 ■ Bail 6 ans ferme avec le Groupe LA POSTE conforme aux hypothèses du business plan ■ Certification en cours BBC et BREEAM Very Good	■ Installation du locataire 1er juillet 2013 ■ Mise en place du label d'exploitation Oxygen ■ **Taux de capitalisation retenu par les experts: 6%**

Valeur créée : environ 5 M€ pour 10 M€ de fonds propres investis

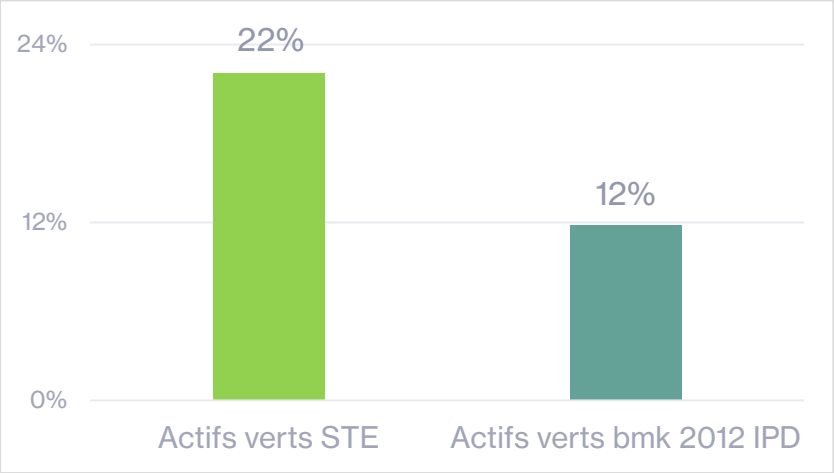
Cash on Cash : 10%

Développement durable

Âge du patrimoine



Actifs verts STE - Benchmark IPD 2012



Organismes partenaires

OID

GRESB

IPD
An MSCI Brand

Global Reporting Initiative™

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

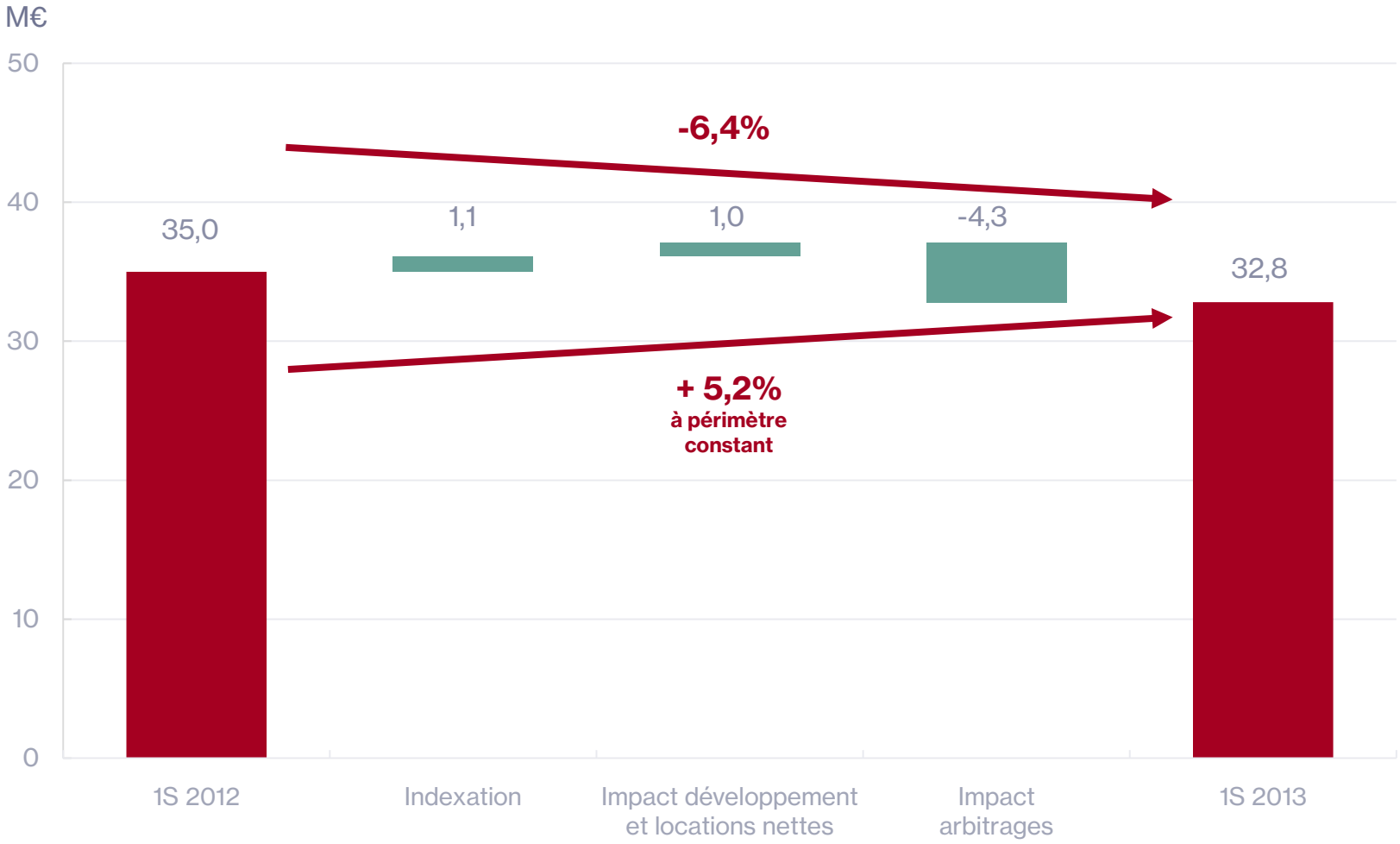
II.3 Résultats financiers

Résultats consolidés EPRA et IFRS

En M€	30/06/2013			30/06/2012			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers	**32,8**		**32,8**	**35,0**		**35,0**	**-6,4%**
Charges sur immeubles (*)	-5,1	-0,4	-5,5	-5,5	-0,6 (**)	-6,1	
Frais de fonctionnement	-2,2	-1,0	-3,2	-2,3		-2,3	
Résultat opérationnel courant	**25,4**	**-1,3**	**24,1**	**27,2**	**-0,6**	**26,6**	**-6,7%**
% loyers	***77,6%***		***73,5%***	***77,8%***		***76,0%***	
Résultats de cessions		0,9	0,9		2,5	2,5	
Variation de juste valeur des immeubles		-24,5	-24,5		-1,7	-1,7	
Autres produits et charges d'exploitation	0,1	-0,1	0,0		-0,2	-0,2	
Résultat opérationnel	**25,5**	**-25,0**	**0,5**	**27,2**	**0,1**	**27,2**	**-6,3%**
% loyers	***77,9%***		***1,6%***	***77,8%***		***77,8%***	
Coût de l'endettement net	-10,8		-10,8	-10,6		-10,6	
Autres produits et charges financiers		9,6	9,6		-0,3	-0,3	
Résultat financier net	**-10,8**	**9,6**	**-1,1**	**-10,6**	**-0,3**	**-10,9**	**-1,4%**
Impôts	-0,1		-0,1	0,0		0,0	
Résultat net (Part du Groupe)	**14,7**	**-15,4**	**-0,7**	**16,6**	**-0,2**	**16,3**	**-11,9%**
% loyers	***44,7%***		***-2,1%***	***47,5%***		***46,6%***	

(*) coûts d'Asset Management inclus
(**) Honoraires payés sur cessions d'immeubles

Loyers : + 5,2% à périmètre constant



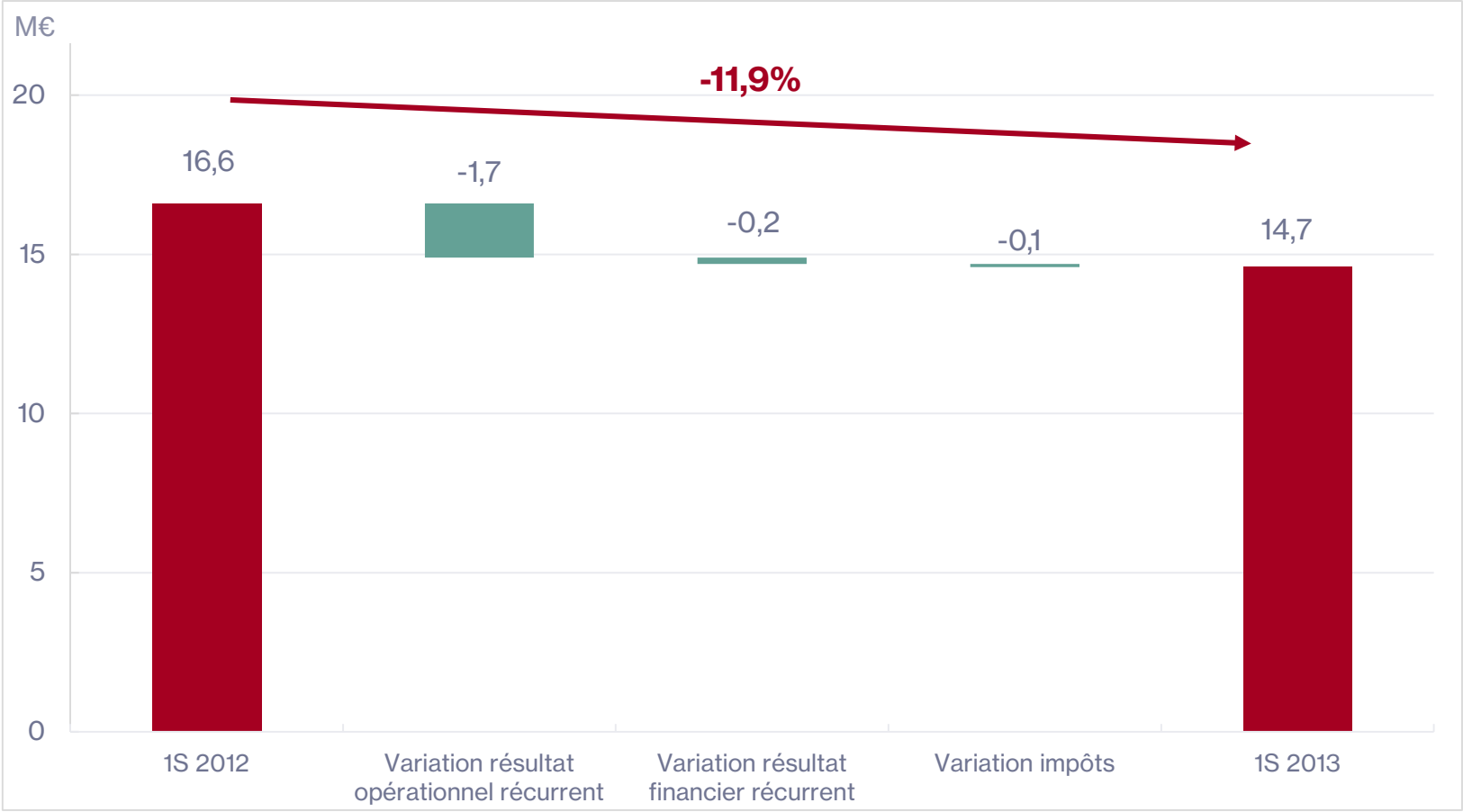
Résultat opérationnel récurrent : marge stable de 78%

EPRA

Marge (% loyers)	**77,8%**	**77,9%**

Résultat net récurrent

EPRA



Bilan consolidé

Actif	30/06/2013	31/12/2012
Immeubles de placement	750,9	872,8
Actifs destinés à être cédés	57,6	42,6
Autres actifs immobilisés	3,5	2,4
Créances	35,8	33,7
Trésorerie	22,3	3,2
Total Actif	**870,1**	**954,7**

Passif	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres consolidés	363,0	370,7
Dont Résultat	*-0,7*	*-6,1*
Emprunts bancaires	442,8	514,6
Autres dettes	64,3	69,4
Total Passif	**870,1**	**954,7**

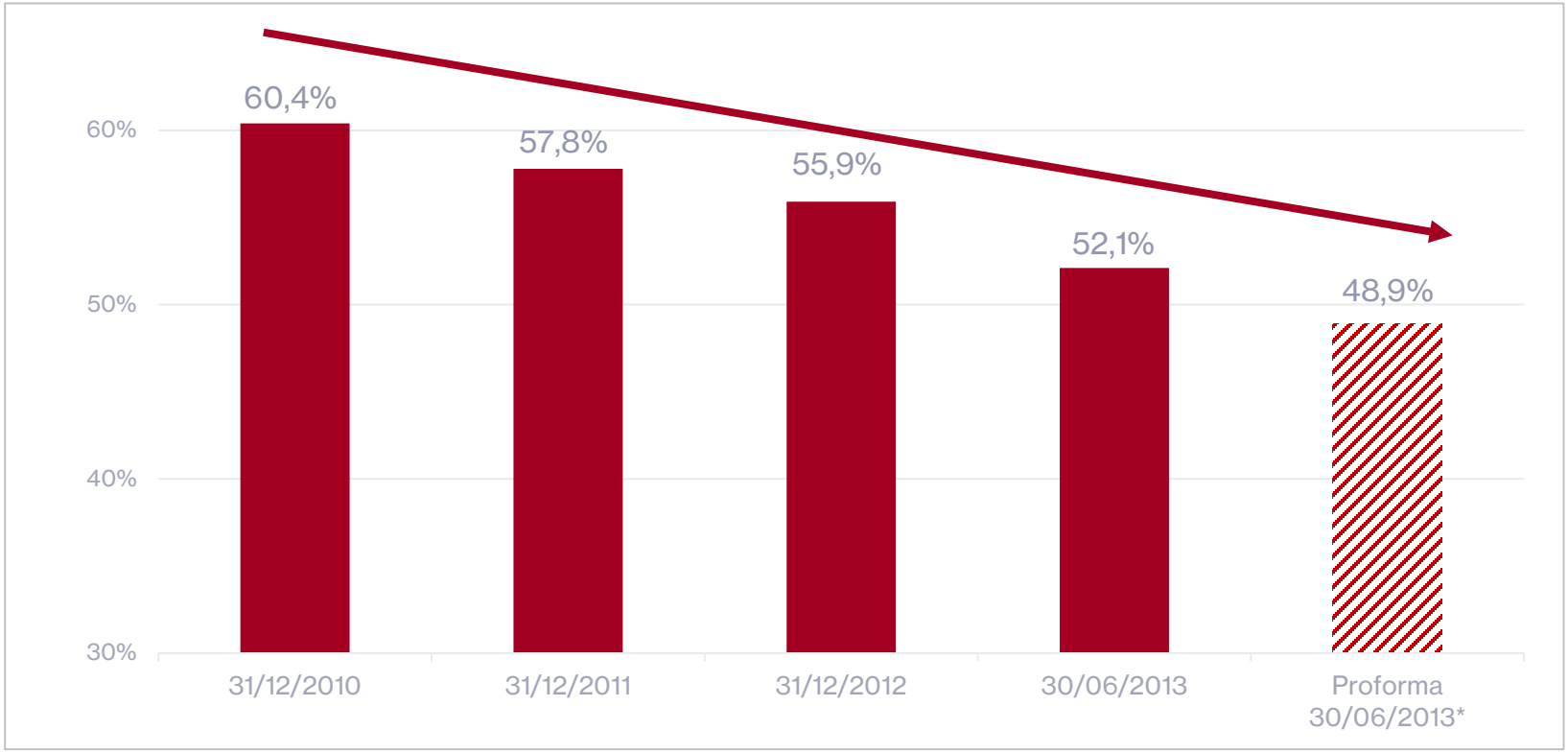
-12% Actifs

-2% Fonds propres

-18% Dette nette

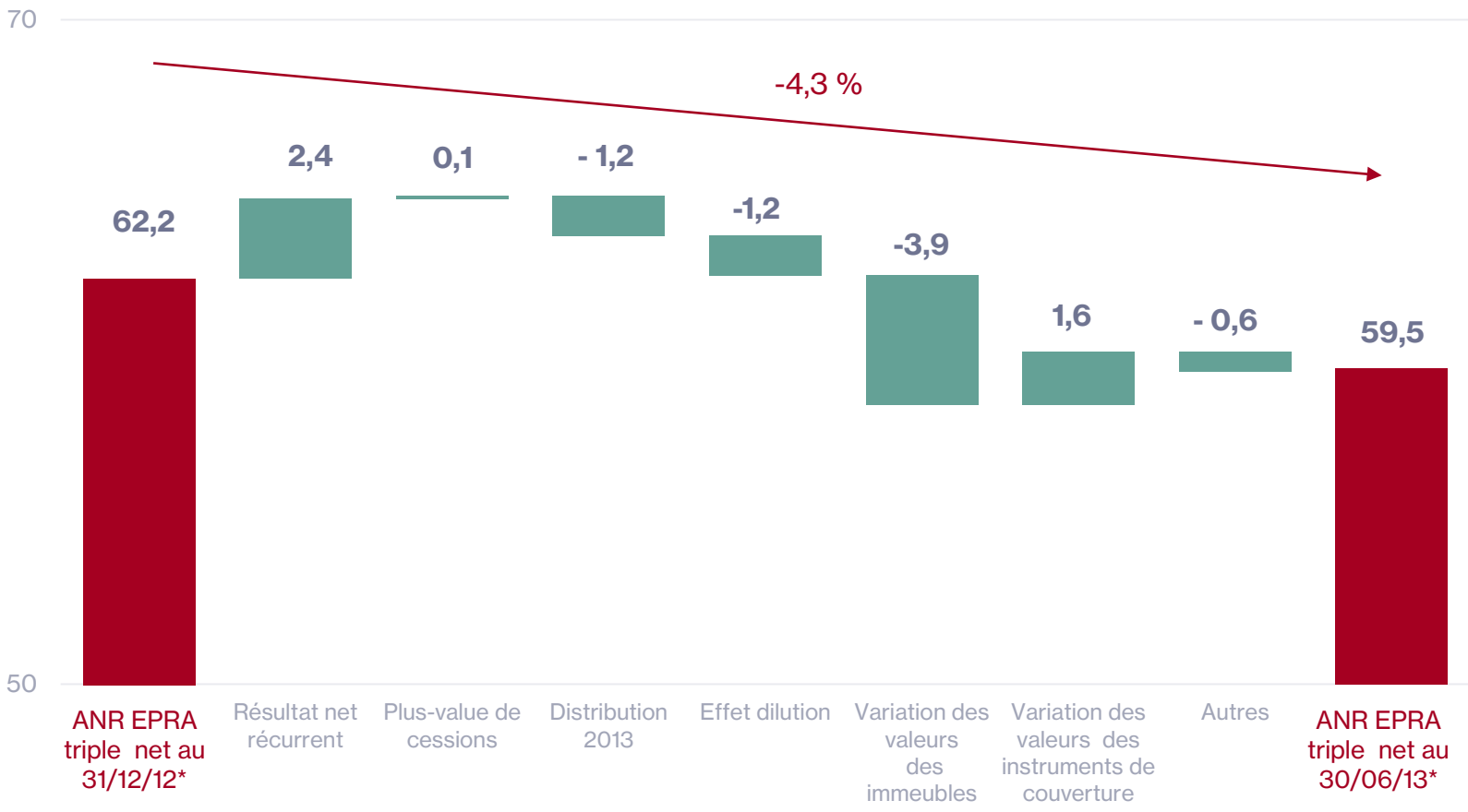
Dette financière en nette réduction

Dette financière nette - LTV



* Le proforma prend en compte la réalisation des promesses de vente signées au 30/06/2013

Variation ANR triple net



* Nombre d'actions dilué : 6 194 776 au 30/06/2013 et 6 079 909 au 31/12/2012

Objectifs 2013

Sécuriser la fin de la phase 2 (désendettement) pour anticiper le démarrage de la phase 3 (croissance) avec un an d'avance

Actifs

1. Poursuivre les arbitrages d'actifs non core
2. Recréer un pipeline d'acquisitions
3. Extension proactive de certains baux

Dette

Réduire l'endettement d'ici fin 2013

Compte de résultat

Mise en place du plan de contrôle des coûts opérationnels

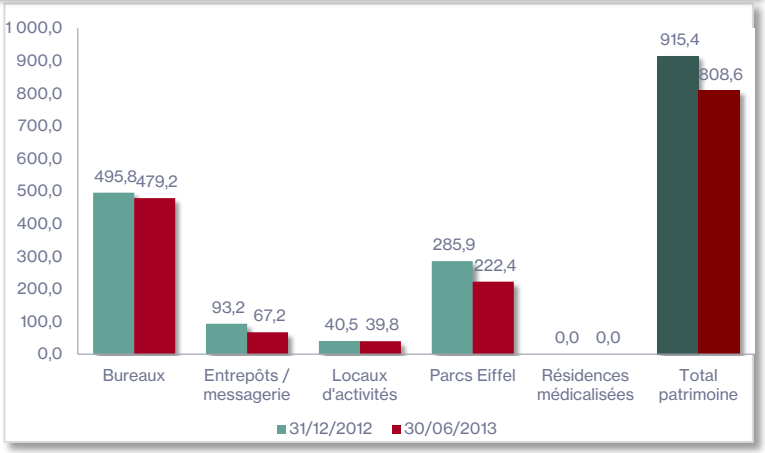
SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

III // Annexes

Evolution du patrimoine par typologie d'actif

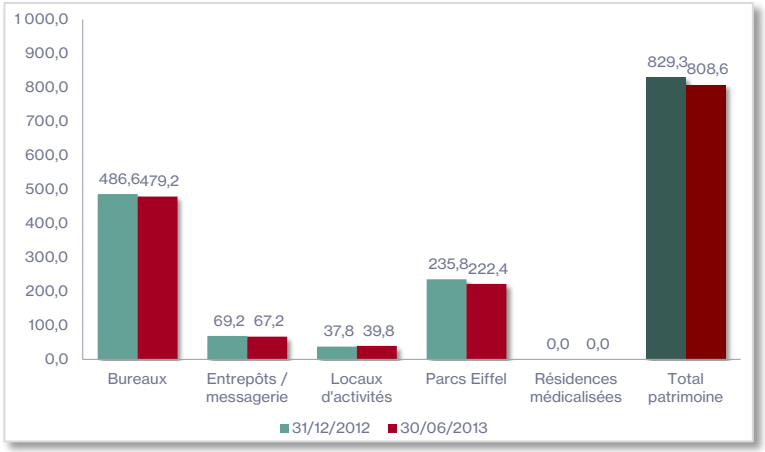
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux	479,2	495,8	-16,6	-3,3%
Entrepôts/ messagerie	67,2	93,2	-26,1	-28,0%
Locaux d'activités	39,8	40,5	-0,7	-1,8%
Parcs Eiffel	222,4	285,9	-63,4	-22,2%
Résidences médicalisées	0,0	0,0	0,0	0,0%
Total patrimoine	**808,6**	**915,4**	**-106,8**	**-11,7%**



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 1S 2013 - 2012

en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux	479.2	486.6	-7.4	-1.5%
Entrepôts / messagerie	67.2	69.2	-2.0	-2.9%
Locaux d'activités	39.8	37.8	2.0	5.3%
Parcs Eiffel	222.4	235.8	-13.3	-5.7%
Résidences médicalisées	N/A	N/A	N/A	N/A
Total patrimoine	**808.6**	**829.3**	**-20.7**	**-2.5%**



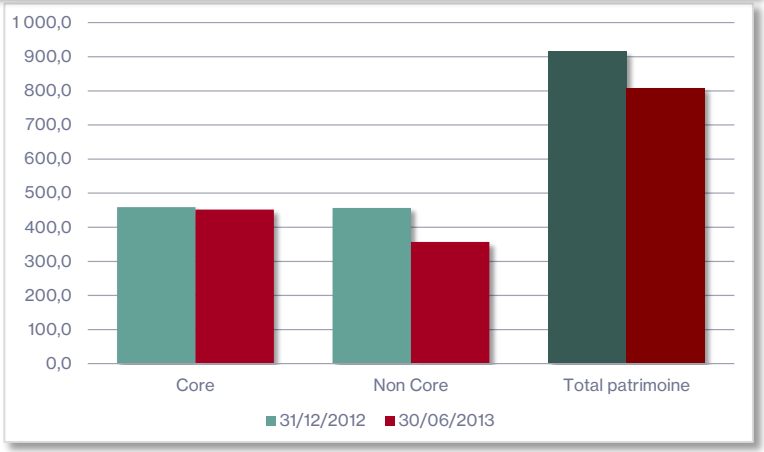
Evolution du patrimoine à périmètre constant= -2,5%

Montant des arbitrages au S1 2013: 88,9 M€

Evolution du patrimoine selon la répartition core / non core

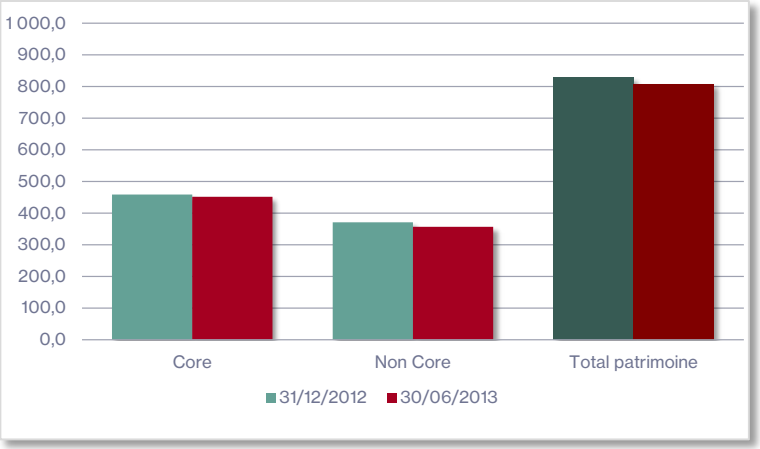
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	451,6	458,7	-7,1	-1,5%
Core	**451,6**	**458,7**	**-7,1**	**-1,5%**
Bureaux Province	235,6	308,6	-72,9	-23,6%
Autres actifs	121,3	148,2	-26,8	-18,1%
Non Core	**357,0**	**456,7**	**-99,7**	**-21,8%**
Total patrimoine	**808,6**	**915,4**	**-106,8**	**-11,7%**



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 1S 2012 - 2013

en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	451,6	458,7	-7,1	-1,5%
Core	**451,6**	**458,7**	**-7,1**	**-1,5%**
Bureaux Province	235,6	249,2	-13,6	-5,5%
Autres actifs	121,3	121,4	-0,1	-0,1%
Non Core	**357,0**	**370,6**	**-13,7**	**-3,7%**
Total patrimoine	**808,6**	**829,3**	**-20,7**	**-2,5%**



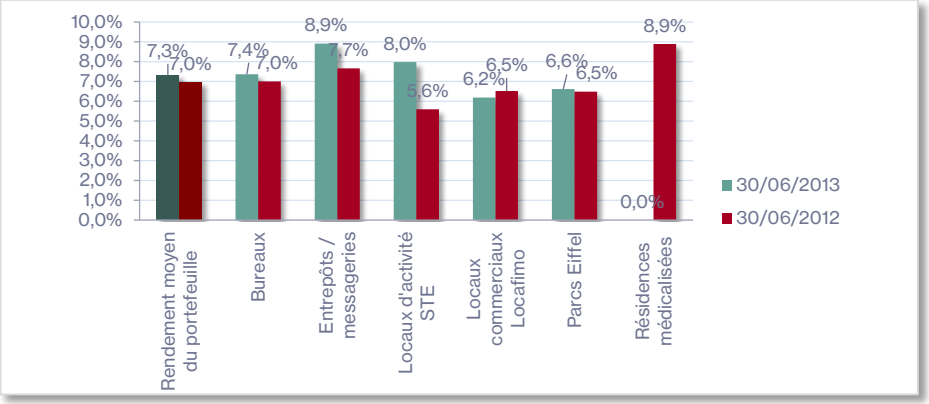
Evolution du patrimoine à périmètre constant= -2,5%

Montant des arbitrages au S1 2013: 88,9 M€

Rendement EPRA du patrimoine

Taux de rendement EPRA topped-up *

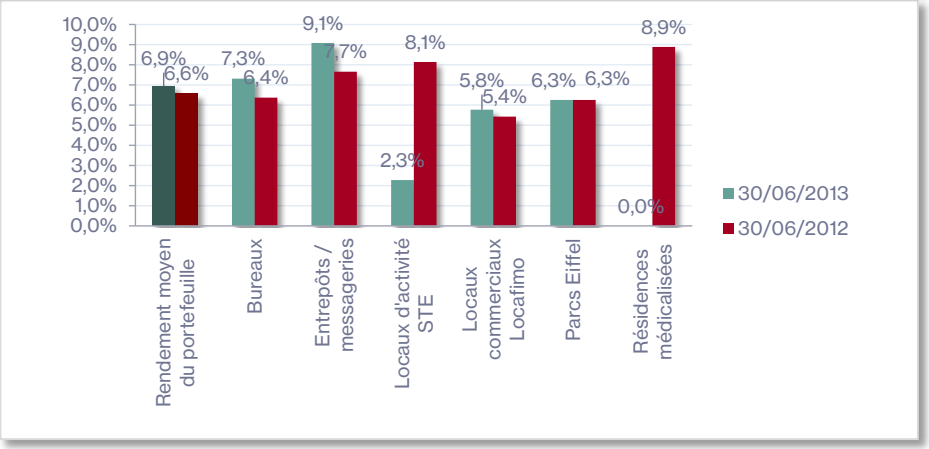
	30/06/2013	30/06/2012
Rendement moyen du portefeuille	7.3%	7.0%
Bureaux	7.4%	7.0%
Entrepôts / messageries	8.9%	7.7%
Locaux d'activité STE	8.0%	5.6%
Locaux commerciaux Locafimo	6.2%	6.5%
Parcs Eiffel	6.6%	6.5%
Résidences médicalisées	N/A	8.9%



(*)Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 30 juin annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de rendement EPRA **

	30/06/2013	30/06/2012
Rendement moyen du portefeuille	6.9%	6.6%
Bureaux	7.3%	6.4%
Entrepôts / messageries	9.1%	7.7%
Locaux d'activité STE	2.3%	8.1%
Locaux commerciaux Locafimo	5.8%	5.4%
Parcs Eiffel	6.3%	6.3%
Résidences médicalisées	N/A	8.9%

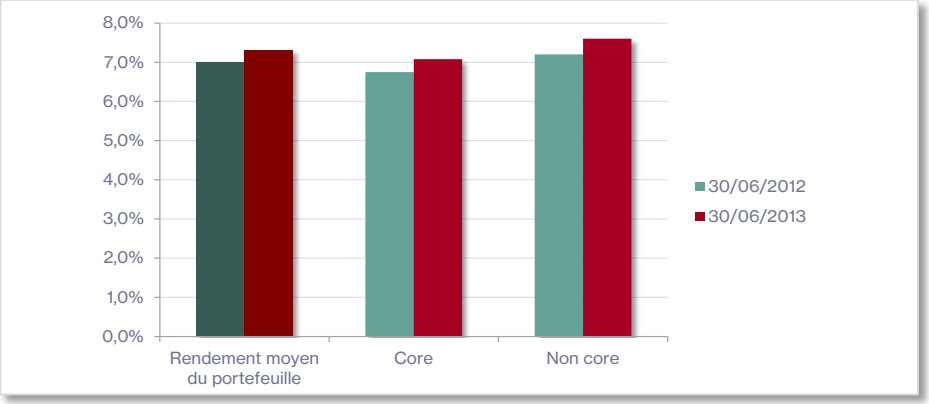


(**) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 3o juin annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Rendement EPRA du patrimoine core / non core

Taux de rendement EPRA topped-up *

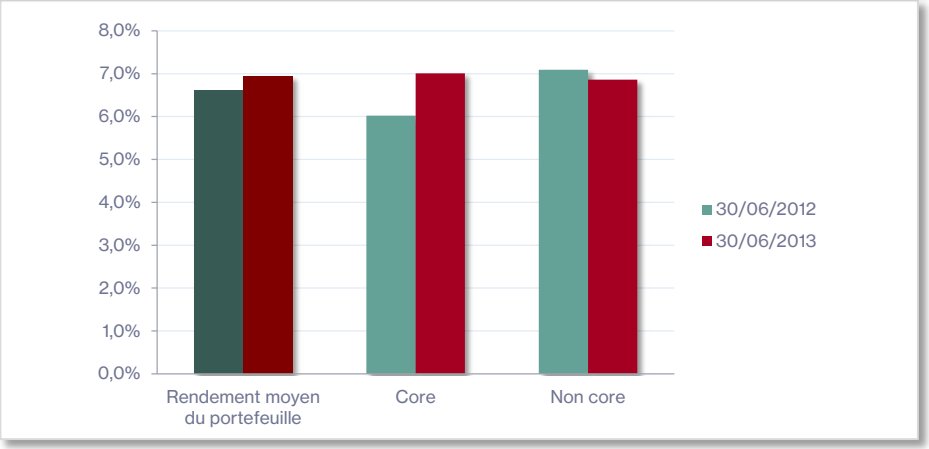
	30/06/2013	30/06/2012
Rendement moyen du portefeuille	7,3%	7,0%
Core	7,1%	6,8%
Non core	7,6%	7,2%



(*)Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 30 juin annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de rendement EPRA **

	30/06/2013	30/06/2012
Rendement moyen du portefeuille	6,9%	6,6%
Core	7,0%	6,0%
Non core	6,9%	7,1%



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