



# Présentation Assemblée Générale Mixte

30 mai 2013



Bienvenue....

# Nouveau logo de la société



# Ordre du jour – Résolutions (1/3)

- **à titre ordinaire :**

- approuver les comptes annuels 2012,
- affecter le résultat de l'exercice 2012,
- proposer le paiement soit en numéraire soit en actions du solde du dividende 2012,
- approuver les comptes consolidés 2012,
- approuver les conventions réglementées,
- fixer le montant des jetons de présence,
- renouveler le mandat d'administrateur de Messieurs Mark Inch, Robert Waterland et Philippe Prouillac,
- mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,



# Ordre du jour – Résolutions (2/3)

- **à titre extraordinaire :**

- déléguer au conseil d'administration les compétences nécessaires :
- avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
- avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
- avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
- à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,

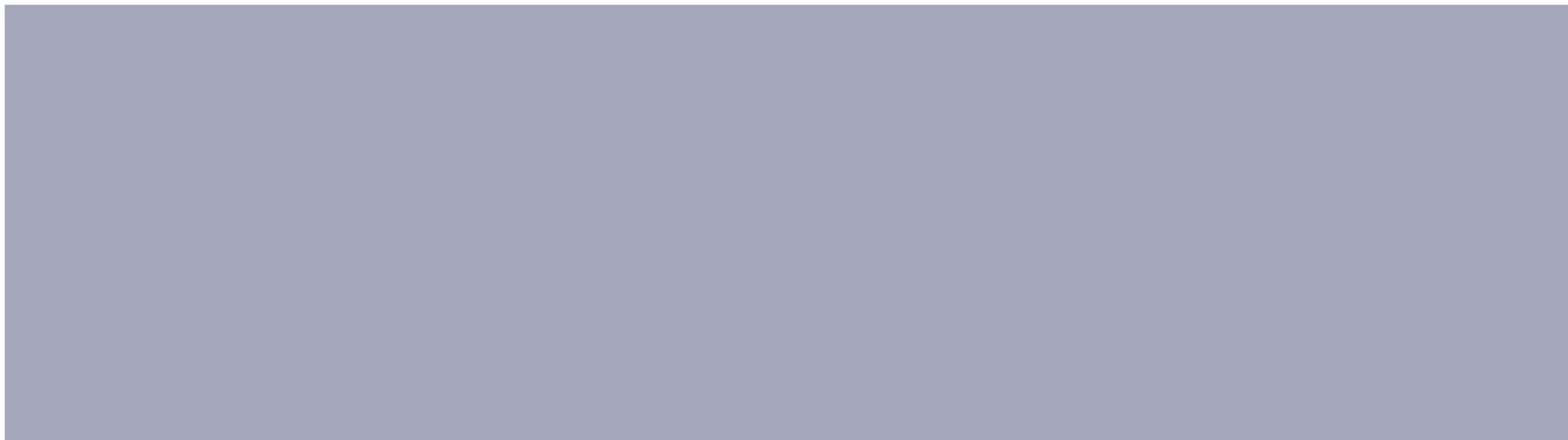


# Ordre du jour – Résolutions (3/3)

- à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation,
- à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital,
- à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves,
- à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail,
- à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce,



# Activité



# Principaux faits marquants 2012 - 2013

Objectifs	Réalisations
✓ Refinancement des prêts à échéance 2013	■ Refinancement/remboursement de 490 M€ de prêts avec extension de la maturité moyenne à 5,3 années
✓ Vente d'actifs	■ Vente de 70 M€ d'actifs (-1,5% / à la valeur d'expertise) en 2012 ■ 97 M€ vendus ou sous promesses de vente au 14 mai 2013
✓ Prise de fonction du nouveau management	■ Renaud Haberkorn DG depuis septembre 2012 ■ Philippe de Trémiolles nouveau Directeur Financier depuis avril 2013
✓ Maintien d'une forte performance opérationnelle	■ 6 M€ de nouveaux baux et de renouvellements signés ■ Taux d'occupation EPRA maintenu à 92% ■ 8 % d'augmentation du cash-flow courant ■ Pré-location de 100% de Montrouge
○ Mise en place de partenariats pour des opération de création de valeur	■ En cours
✓ Nouvelle stratégie	■ Mise en place à partir du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2012





# Eiffel O<sup>2</sup> / Montrouge : 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux BBC et BREEAM Very Good – 100% pré-loué à Poste Immo



© Cabinet HAOUR



# Reloaded\* !

		2012	2011	Variation
Refinancement achevé	■ Maturité de la dette	5,3 années	2,2 années	+ 3 années
	■ Coût de la dette	3,2%	3,5%	- 30 bp
Maintien de forts résultats récurrents	■ Cash Flow courant	36 M€	33 M€	+ 3 M€
	■ Résultat net récurrent EPRA	34 M€	31 M€	+ 3 M€
Vente de 70 M€ d'actifs	■ Ventes effectuées	70 M€	40 M€	+ 30 M€
	■ Sous promesse	43 M€	9 M€	+ 34 M€

\* Rechargée



# Chiffres clés – augmentation de 14% du cash flow courant à périmètre constant

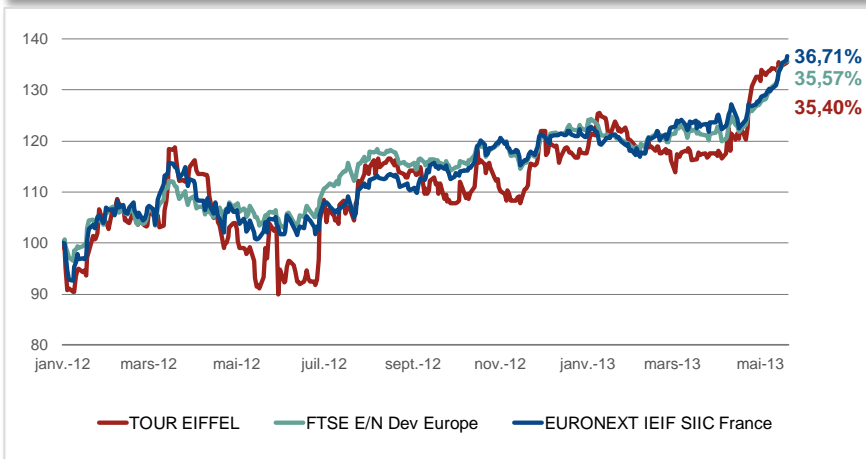
	2012	2011
<b>Chiffres clés consolidés</b>		
<b>Loyers bruts</b>	<b>69,5 M€</b>	<b>69,4 M€</b>
<i>Variation à périmètre constant des loyers</i>	4,5%	NA
Taux d'occupation EPRA	91,6%	91,3%
<b>Cash flow courant</b>	<b>35,7 M€</b>	<b>33 M€</b>
<i>Variation à périmètre constant du cash flow courant</i>	13,7%	NA
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>34,0 M€</b>	<b>30,6 M€</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA par action</b>	<b>5,6 €</b>	<b>5,3 €</b>
ANR EPRA triple net	<b>378 M€</b>	<b>393 M€</b>
ANR EPRA triple net par action	<b>62,2 €</b>	<b>69,2 €</b>
Dividende par action	<b>4,2 €</b>	<b>4,2 €</b>
<b>Valeur du portefeuille</b>	<b>915 M€</b>	<b>999 M€</b>
<i>Variation de la valeur à périmètre constant</i>	-2,8%	NA
<b>LTV nette</b>	<b>55,9%</b>	<b>57,6%</b>
<b>Maturité de la dette (en années)</b>	<b>5,3</b>	<b>2,2</b>

1T 2013  
Loyers : +5.9%  
à périmètre  
constant

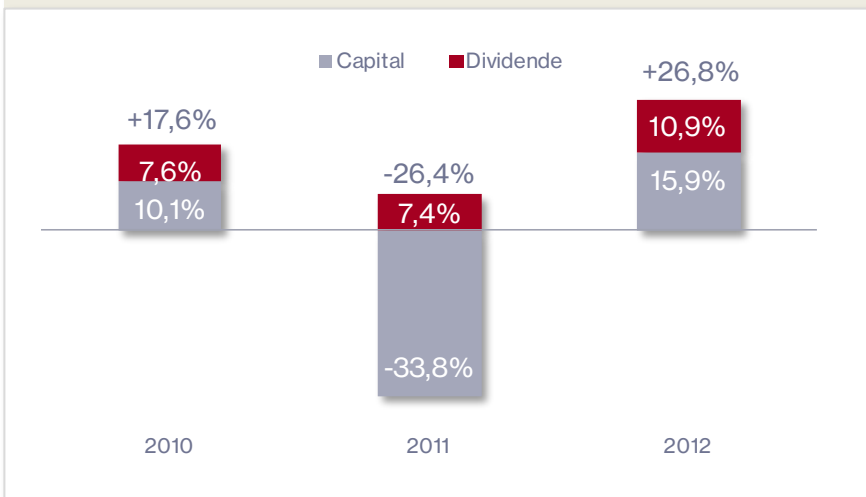


# Performance boursière

## Evolution du titre et des indices sectoriels (base 100 au 01/01/2012)



## Rendement boursier



Au 31/12/2012

**Capitalisation boursière : 272 M€ (+23%)**

**Cours de bourse : 44,5 €**

**Performance : + 15,9%**

**Rendement total : + 26,8%**

**Nombre d'actions : 6 110 611**

**Flottant : 90%**

**Taux de rotation : 42,9%**

**Décote par rapport ANR EPRA  
triple net : 28%**

**Cours de l'action / cash-flow : x 7,7**

**Cash-flow / ANR EPRA Triple net : 9,3%**

Du 01/01/2012 au 20/05/2013

**Cours de l'action au 20/05/13 : 51,20 €**

Principaux événements :

- Annonces des résultats 2012 et de la stratégie 2013-2016
- Evolution de l'actionariat
- Mise à jour des arbitrages à mai 2013
- Pré-commercialisation 100% Montrouge



# Objectifs 2013

**Gestion des actifs :** extension proactive de certains baux arrivant à échéance dans les prochains 24 mois pour maintenir le taux d'occupation

**Réduire l'endettement à moins de 50% d'ici fin 2013 par le biais de cessions d'actifs non stratégiques**

**Recréer un pipeline d'acquisitions**

**Maîtrise de la structure des coûts**



---

PRESENTATION DES  
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
PAR YVES NICOLAS / HELENE KERMORGANT

---









## **Résolutions à caractère ordinaire :**

### **Première résolution**

**(Approbation des comptes sociaux 2012)**

### **Deuxième résolution**

**(Affectation du résultat 2012)**

### **Troisième résolution**

**(Option de paiement en numéraire ou en actions du solde du dividende 2012)**

### **Quatrième résolution**

**(Approbation des comptes consolidés 2012)**

### **Cinquième résolution**

**(Conventions réglementées)**



**Sixième résolution**

**(Jetons de présence)**

**Septième résolution**

**(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Mark Inch)**

**Huitième résolution**

**(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Robert Waterland)**

**Neuvième résolution**

**(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe Prouillac)**

**Dixième résolution**

**(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)**



## Résolutions à caractère extraordinaire :

### Onzième résolution

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)**

### Douzième résolution

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)**

### Treizième résolution

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)**



### Quatorzième résolution

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société)**

### Quinzième résolution

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)**

### Seizième résolution

**(Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)**



### **Dix-septième résolution**

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)**

### **Dix-huitième résolution**

**(Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)**

### **Dix-neuvième résolution**

**(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce)**

### **Vingtième résolution**

**(Pouvoirs en vue des formalités)**



# Plan stratégique



# Société de la Tour Eiffel se recentre sur l'immobilier de bureaux parisien

Spécialiste de l'immobilier de bureaux parisien

- Se concentrer sur les valeurs locatives et les emplacements qui répondent à la demande des utilisateurs :
  - *Sous-marchés définis*
  - *Valeurs locatives 250-450 € / m<sup>2</sup> / an*
- Maintenir un rendement de 6,5-7,0%
- Recentrer sur un portefeuille d'actifs aux valeurs plus stables

Création de valeur

- Fortes opportunités de création de valeur
- Savoir-faire démontré

Profil de risque amélioré

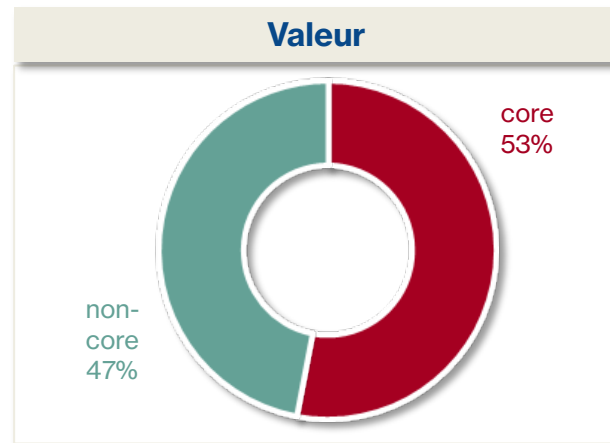
- 85-95% d'actifs de rendement et 5-15% d'actifs de création de valeur
- Réduire la LTV à 45%
- Une équipe très expérimentée qui a fait ses preuves collectivement



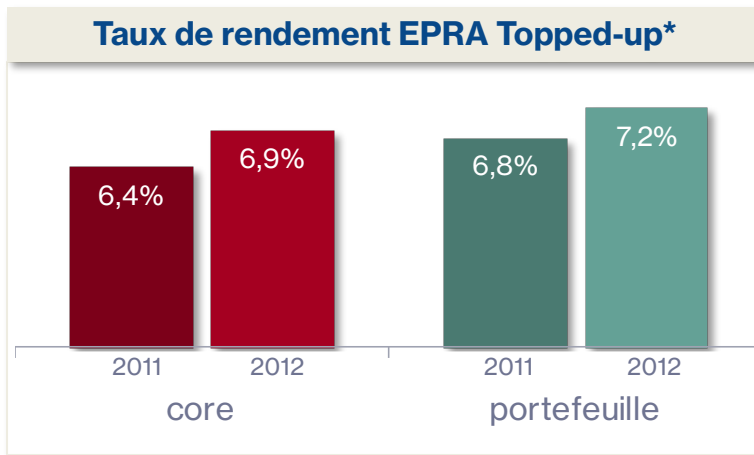
# Portefeuille « core » existant : rendement de 6,5-7,0%

Paris et Ile-de-France				
	Evaluation* en M€	Loyer sécurisé annualisé en M€	Surface locative en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation EPRA
Bureaux	450	29,5	124 727	97%
Parcs d'affaires	36	2,4	26 903	80%
Autres	48	5,2	56 848	98%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>37,0</b>	<b>208 477</b>	<b>96%</b>

Portefeuille « core » à Paris et en Ile-de-France



Régions				
	Evaluation* en M€	Loyer sécurisé annualisé en M€	Surface locative en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation EPRA
Bureaux	51	5,1	29 572	100%
Parcs d'affaires	250	19,1	203 334	79%
Autres	86	8,5	147 516	100%
<b>TOTAL</b>	<b>386</b>	<b>32,7</b>	<b>380 422</b>	<b>87%</b>
<b>PORTEFEUILLE</b>	<b>919</b>	<b>70</b>	<b>588 899</b>	<b>92%</b>



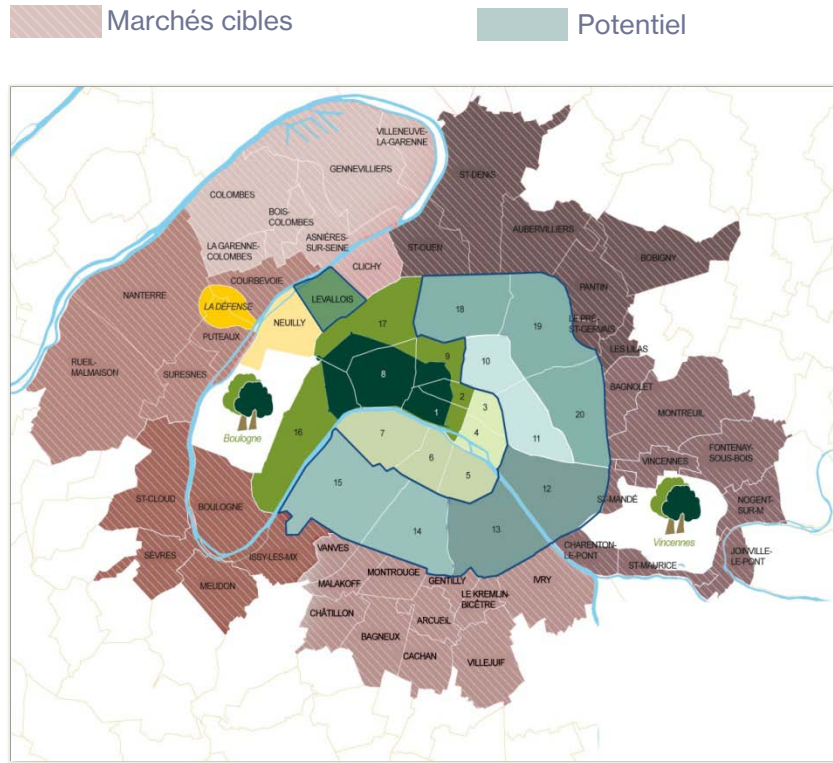
\*Hors développements et réserves foncières, hors actifs sous promesse

•Les engagements inclus





# Se concentrer sur les valeurs locatives et les localisations qui répondent à la demande

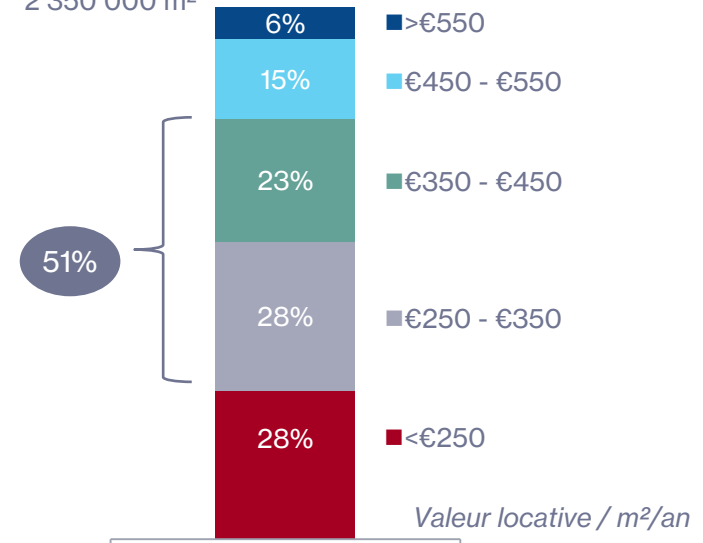


## Sous-marchés définis de Paris

- Attire 72% des transactions > 5 000 m<sup>2</sup>
- 450.000 m<sup>2</sup> des grands utilisateurs ont migré du QCA vers les marchés cibles ces 5 dernières années
- Elasticité des prix qui permet la création de valeur

## Répartition des valeurs locatives des transactions à Paris en IDF

100% représentent  
2 350 000 m<sup>2</sup>



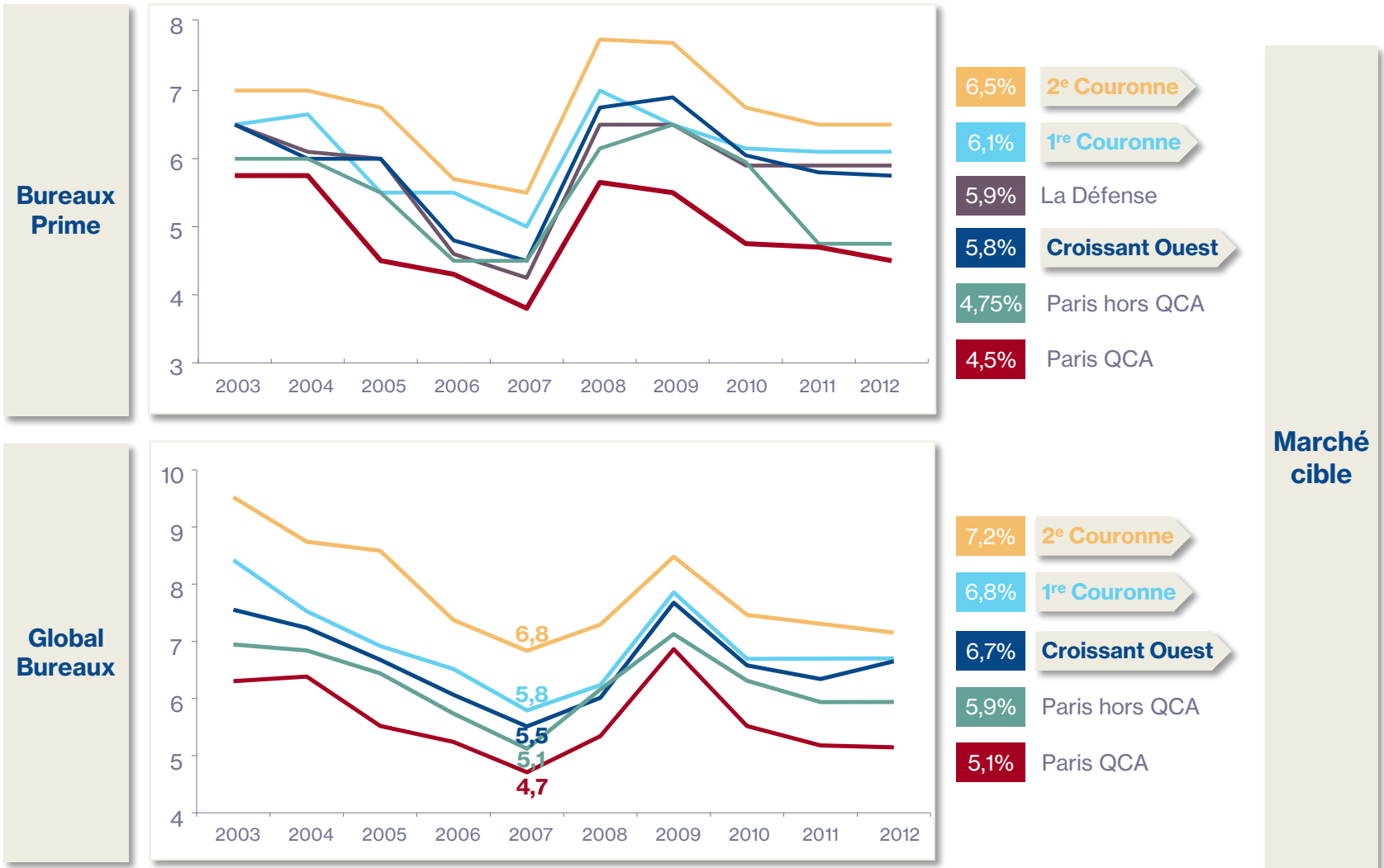
## Valeurs locatives de 250 - 450 € / m<sup>2</sup> / an

- représentent 51% des transactions locatives
- Essentiellement 1<sup>ère</sup> Couronne de Paris

Source : Keops Colliers, Immostat



# Maintenir un rendement moyen de 6,5-7,0% sur le portefeuille

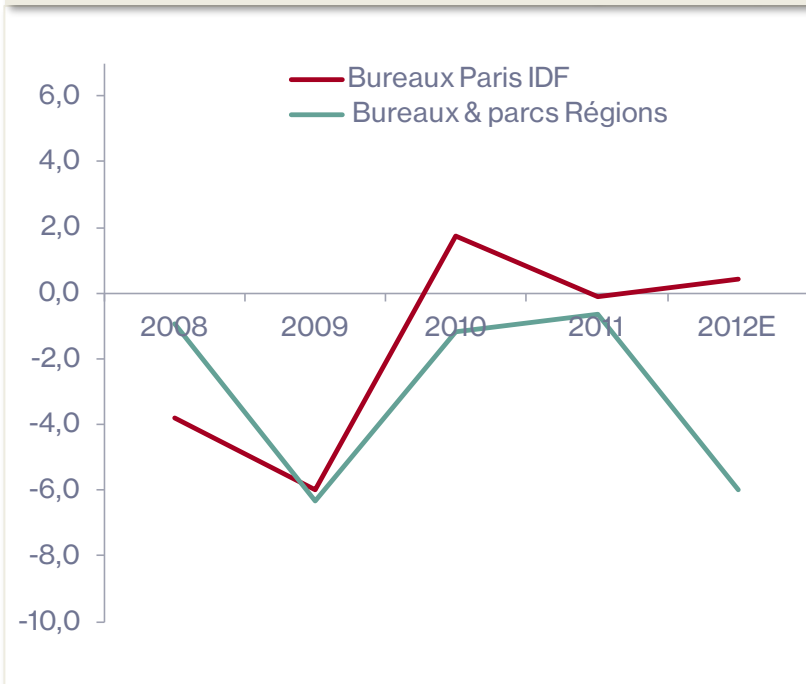


Source : BNP Paribas Real Estate



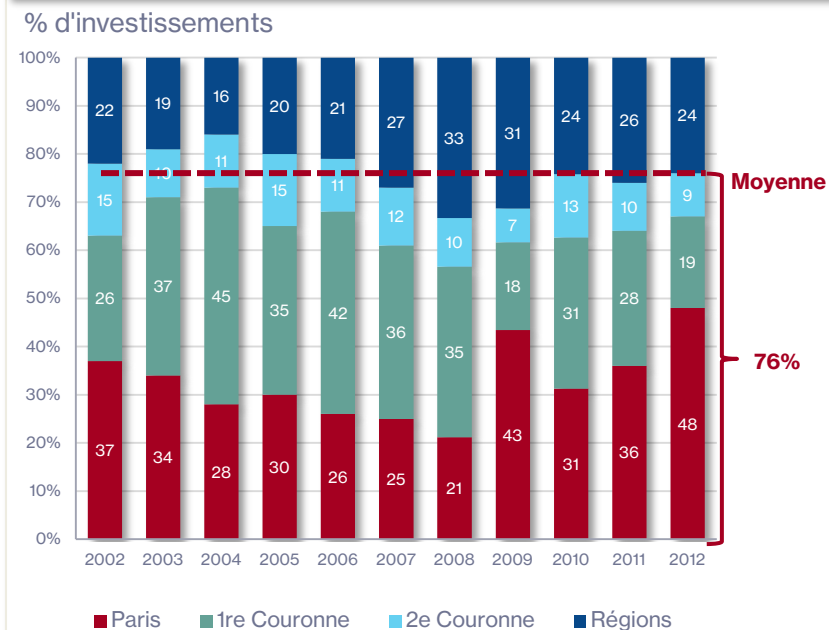
# Recentrer sur des actifs aux valeurs plus stables

## Evolution des valeurs des actifs STE par année(%)



- L'immobilier de bureaux parisien du portefeuille STE s'est montré plus résistant
- Les valeurs des bureaux parisiens ont surpassé les régions de 8%

## Investissement en volume par répartition géographique



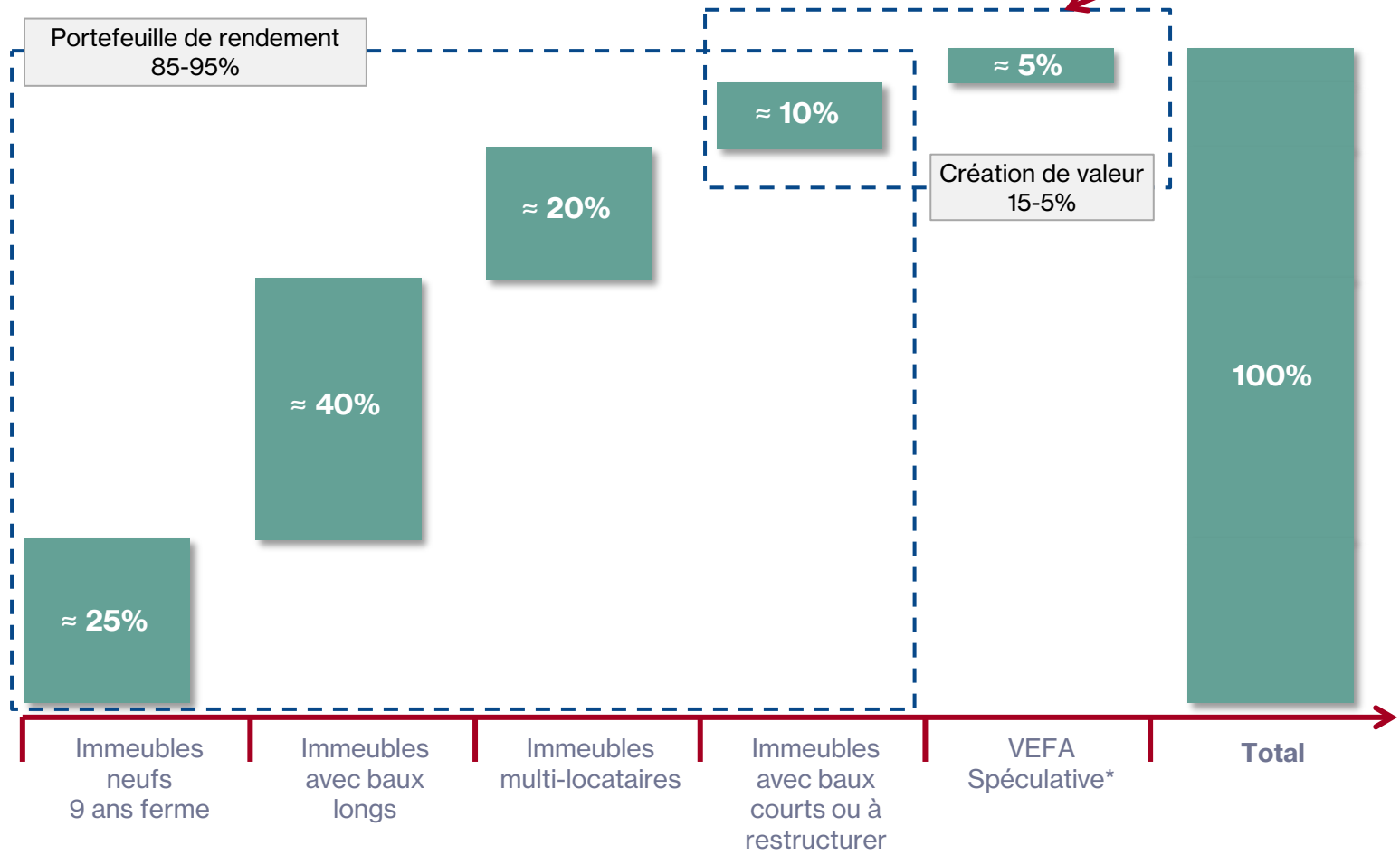
- Le marché parisien concentre 76% de l'activité
- Grande liquidité du marché et diversité des investisseurs



Source : BNP Paribas Real Estate

# Profil de risque équilibré

Réinvestir les gains d'arbitrages dans des opérations à création de valeur



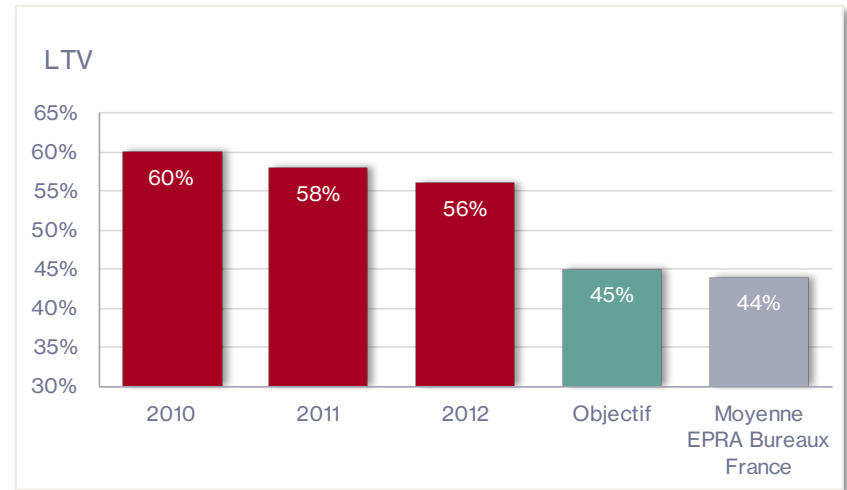
\*Sans risque de construction assumée par STE



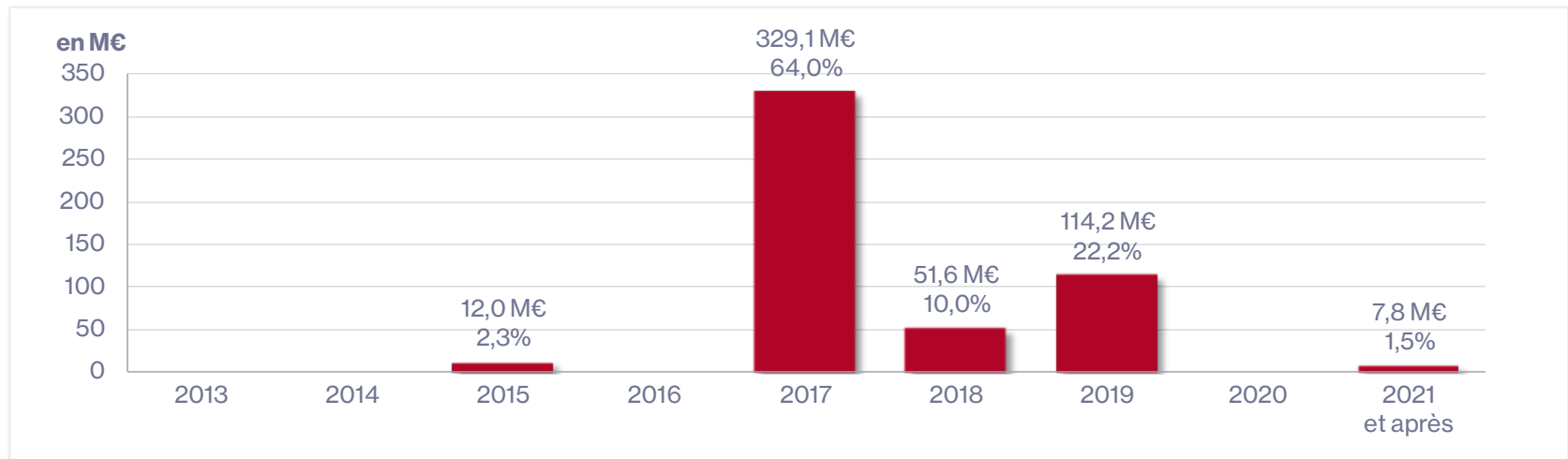
# Réduire la LTV à 45%

Amélioration en 2012 du profil de la dette :

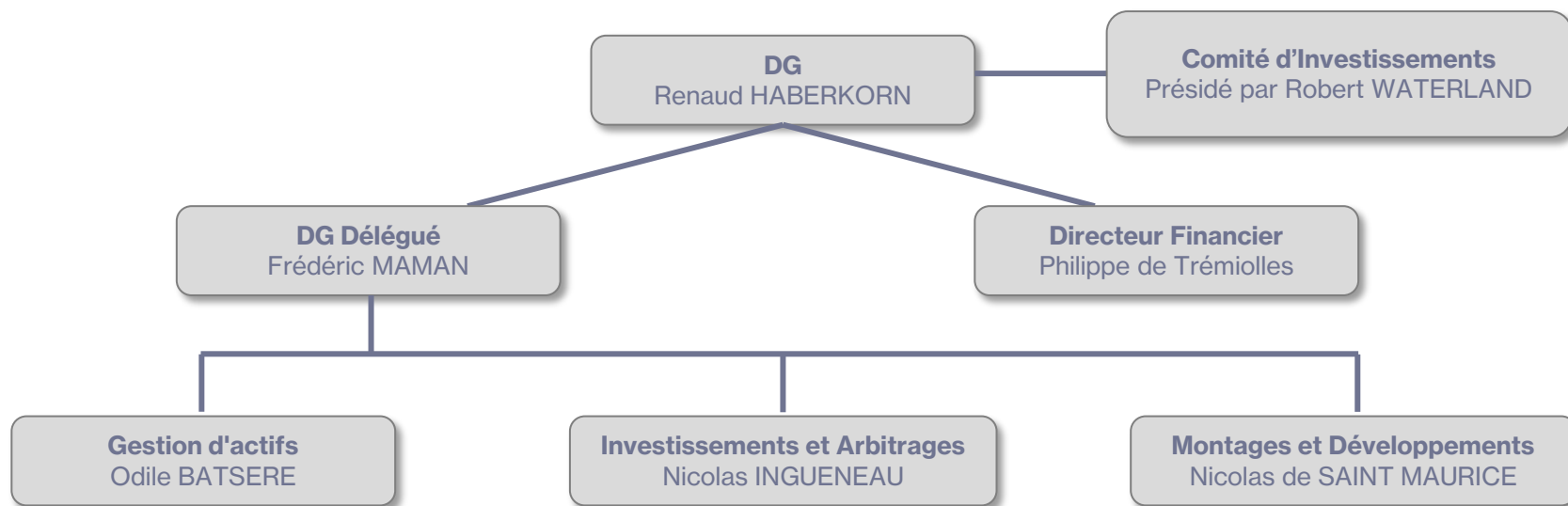
- LTV à 55.9%
- Société de la Tour Eiffel souhaite réduire sa LTV :
  - en-dessous de 50% à fin 2013
  - à 45% à fin 2014



- Extension de la maturité moyenne à 5,3 années



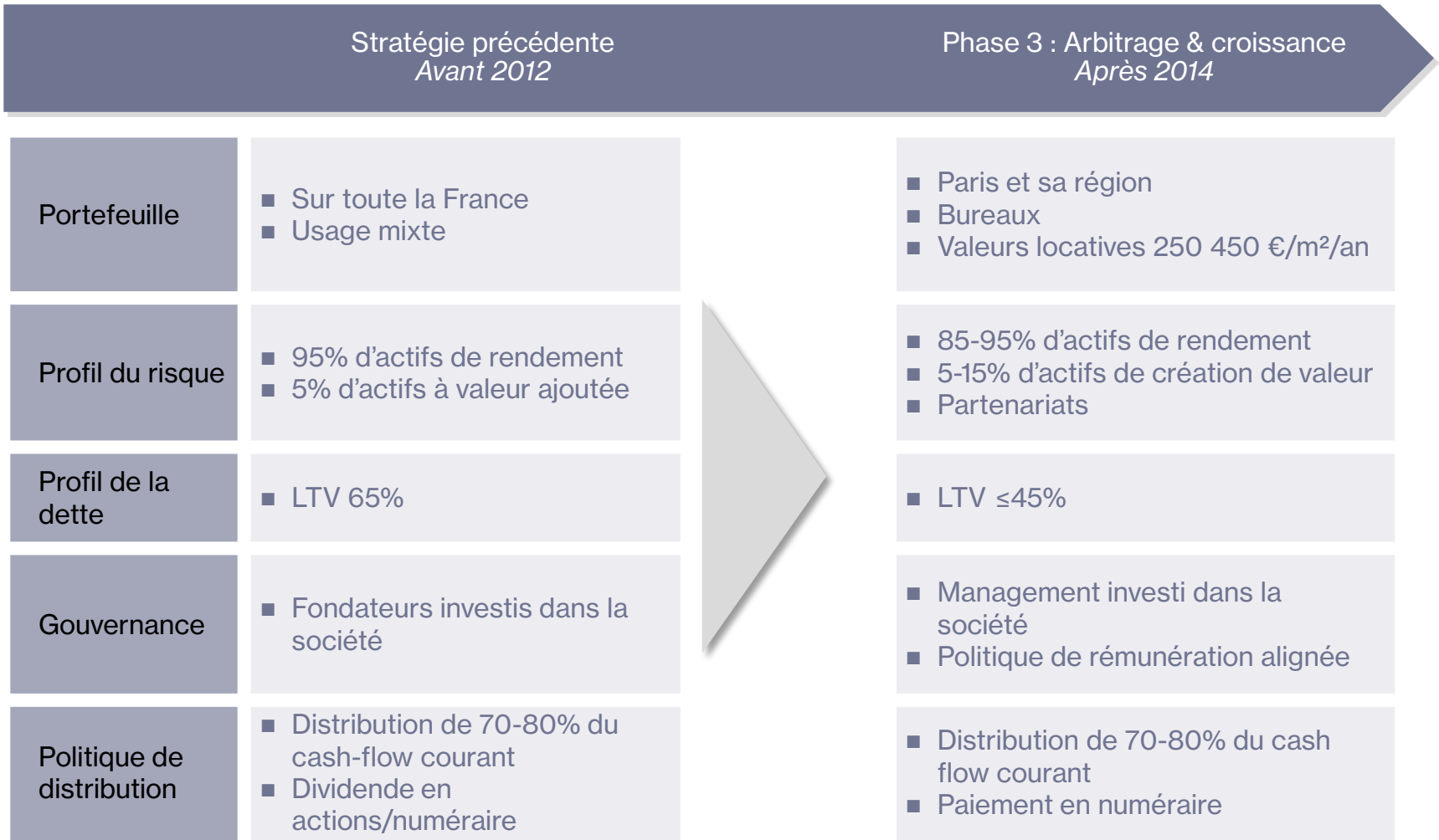
# Une équipe très expérimentée qui a fait ses preuves au sein de la Société de la Tour Eiffel



	Années d'expérience	Années avec l'équipe	Transactions significatives avec AWON et Tour Eiffel
Renaud HABERKORN	18	12	NA (non exécutif)
Robert WATERLAND	41	17	A conduit plus de 2 Md€ d'investissements
Frédéric MAMAN	20	14	A participé puis a conduit plus de 1,5 Md€ d'investissements
Philippe de TREMIOLLES	21	N/A	N/A
Odile BATSERE	32	17	Massy – Champigny – Rueil – Vélizy – Montrouge
Nicolas INGUENEAU	14	12	Massy – Rueil – Porte des Lilas – Vélizy – Montrouge – Champigny
Nicolas de SAINT-MAURICE	16	5	Vélizy – Massy – Montrouge



# Transformation en un “pure player” bureaux parisiens



# Plan stratégique

	Phase 1 : Réduction du risque 2012	Phase 2 : Restructuration 2013 - 2014	Phase 3 : Arbitrage & croissance Après 2014
Portefeuille	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vente de 70 M€ d'actifs non parisiens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Accroître le rythme des cessions d'actifs non stratégiques</li> <li>■ Investissements opportunistes en partenariats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réinvestir les gains des cessions dans des actifs stratégiques</li> </ul>
Profil du risque	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Allongement de la maturité de la dette à 5,3 années</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Renégociation et extension des baux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 85-15%% d'actifs de rendement</li> <li>■ 5-15% d'actifs de création de valeur</li> </ul>
Profil de la dette	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réduction de la LTV de 60% à 56%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réduction de la LTV à 45%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ LTV ≤45%</li> </ul>
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nouveau DG</li> <li>■ Transition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nouveau DAF</li> <li>■ Fondateurs assument des fonctions non exécutives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Management investi dans la société</li> <li>■ Politique de rémunération alignée</li> </ul>
Politique de distribution	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4,20 € de dividende en actions/numéraire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3,20 € de dividende</li> <li>■ Paiement en numéraire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Distribution de 70-80% du cash flow courant</li> <li>■ Paiement en numéraire</li> </ul>





# Premiers succès 2013

- Ventes ou signatures de promesses de vente représentant 97 M€ d'actifs
- LTV proforma : 50,6 %
- Pipeline de vente d'approximativement 50 M€
- Pré-commercialisation à Poste Immo de 100% de Eiffel O<sup>2</sup> à Montrouge
  - *Bail de 6 ans fermes*
  - *1,8 M€ de revenu annuel pour la société*



# Conclusion

## Stratégie de la Société de la Tour Eiffel :

- « Pure player » de l'immobilier de bureaux parisien
- Création de valeur
- Profil du risque amélioré

## Stratégie en ligne avec l'expertise démontrée de l'équipe

Compenser un cash flow et un dividende moins élevés par une réduction du risque financier et des gains potentiels sur les opérations à valeur ajoutée

L'objectif du plan est de recréer les conditions qui permettront à la société de reprendre sa croissance





