

Résultats annuels 2013

Un patrimoine performant et une structure financière renforcée
Plusieurs objectifs du plan stratégique atteints avec un an d'avance

Le Conseil d'Administration réuni le 19 mars 2014 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes annuels 2013.

Chiffres consolidés

	2013	2012
Valeur du patrimoine Hors droits	701 M€	915 M€
Dette financière nette	327 M€	512 M€
LTV nette	46,7%	55,9%
ANR EPRA triple net (en €/action*)	58,1	62,2
Loyers	61,5 M€	69,5 M€
Variation à périmètre constant des loyers	3,3%	4,5%
Taux d'occupation financier EPRA	93,7%	91,6%
Résultat opérationnel courant EPRA	47,3 M€	53,7 M€
% loyers	77,0%	77,3%
Résultat net récurrent EPRA	28,0 M€	34,0 M€
Résultat net Part du Groupe IFRS	-1,9M€	-6,1 M€
Cash flow courant	29,5 M€	35,7 M€
en €/action*	4,7	5,8

(*) nombre d'actions : 6 253k au 31 décembre 2013 et 6 111k au 31 décembre 2012, soit une dilution de 2,3%

Un recentrage réussi sur les actifs de bureaux parisiens et une forte baisse du niveau d'endettement

Le plan stratégique 2013-2015, présenté il y a un an, a connu une première année particulièrement dynamique, qui permet à la Société d'être en avance d'un an sur son agenda.

La Société a tout d'abord réussi la vente d'environ 190 M€ d'actifs non stratégiques sur l'exercice, à comparer à l'objectif annoncé de 200 M€ de cessions sur deux ans, initialement prévues sur 2013 et 2014. Ces cessions concernent essentiellement des parcs d'affaires et des entrepôts logistiques en province. Cette politique permet au portefeuille du Groupe d'être beaucoup plus homogène, avec **69% d'actifs de bureaux parisiens fin 2013, contre 49% un an auparavant**. Par ailleurs, ces cessions ont été réalisées à un niveau très proche des valeurs d'expertise, ce qui traduit la capacité des équipes de la Société à gérer et valoriser au mieux son patrimoine.

En plus de permettre un recentrage vers un portefeuille plus cohérent, ces cessions ont permis un désendettement majeur du Groupe, avec un **ratio de Loan-to-Value (LTV) ramené à 46,7% fin 2013**

contre 55,9% un an plus tôt. Là-aussi, la Société est proche d'atteindre en à peine un an l'objectif initialement fixé sur deux ans (45% de ratio LTV fin 2014).

Cette politique volontariste entraîne *ispo facto* une contraction temporaire de la plupart des agrégats financiers avec deux vecteurs d'évolution :

- a) **Effet volume** : réduction des loyers et des cash flows sous-jacents
- b) **Effet « coûts non récurrents »** : les cessions d'actifs ont généré un niveau important de coûts opérationnels et non récurrents, de l'ordre de 1,8 M€.

Une performance opérationnelle solide dans un marché locatif complexe

Dans un contexte de marché locatif complexe, la Société de la Tour Eiffel a bien tiré son épingle du jeu en termes de gestion de ses actifs.

A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 3,3%, traduisant à la fois un effet favorable de l'indexation mais aussi un solde net positif en termes d'entrées de nouveaux locataires.

Cette bonne gestion du parc immobilier est confortée par **l'amélioration du taux d'occupation financier** du portefeuille, qui gagne 2,1% pour s'établir à un **niveau record de 93,7% fin 2013 contre 91,6% fin 2012**. La sortie d'actifs en province avec des taux de vacance plus élevés a soutenu l'amélioration de ce ratio.

La **politique de réduction de coûts**, indispensable pour accompagner la contraction volontaire de l'activité, et annoncée en juillet 2013, a également commencé à porter ses fruits. Les coûts opérationnels récurrents EPRA sont en baisse d'environ 10% en 2013 et **en ligne pour atteindre l'objectif d'une réduction de 20% à compter du second semestre 2014**.

Un dividende conforme au niveau annoncé

Comme annoncé en mars 2013, et sous réserve de sa validation par l'Assemblée Générale des actionnaires, le dividende 2013 s'établira à 3,20 euros/action, intégralement en numéraire. Ce montant inclut l'acompte versé au second semestre 2013 (1,20 euro/action) et le solde à verser en juin 2014 (2,0 euros/action). Ce niveau de dividende, ajusté l'an dernier pour accompagner la contraction volontaire de l'activité, permet un retour total pour l'actionnaire de 16,6% en 2013.

Le Conseil d'administration réitère sa confiance aux dirigeants et à leur équipe

Le Conseil d'Administration a pris acte du recours formulé par la société MI 29 contre la décision de conformité de l'Autorité des Marchés Financiers sur l'OPA initiée par SMABTP.

Tout en regrettant cette nouvelle perturbation pour la Société, ses clients et ses salariés, le Conseil a réitéré sa pleine confiance aux dirigeants et à leur équipe, en tant que garants de son intérêt social et de l'intérêt collectif des actionnaires.

La Société a l'intention de poursuivre la mise en œuvre de son plan stratégique avec détermination.



Prochaine étape : retour à une phase de croissance

La Société entre donc dans la phase de croissance de son plan stratégique, avec un an d'avance, et a commencé à identifier des cibles d'acquisition, sur des immeubles de bureaux parisiens. Le contexte actionnarial évolutif impactera nécessairement la mise en place de cette nouvelle étape du plan de développement.

A propos de la Société de la Tour Eiffel

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégie l'investissement dans des zones à fort potentiel et la fourniture d'immeubles neufs loués à des acteurs de premier plan. Son patrimoine au 31 décembre 2013 s'élève à 701 millions d'euros pour des actifs situés principalement en région parisienne.

Société de la Tour Eiffel est cotée sur NYSE Euronext Paris (compartiment B) - Code ISIN : 0000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP - Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

Contact Presse

Jean-Philippe MOCCI

Capmot

Tél : +33 (0)1 71 16 19 13/+33 (0)6 71 91 18 83

jpmocci@capmot.com

www.societetoureiffel.com

ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	Page 5
<i>Patrimoine</i>	Page 8
<i>Loyers</i>	Page 12
<i>Financement</i>	Page 14
<i>ANR</i>	Page 17
<i>Cash-flow et Etats financiers résumés</i>	Page 19

Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA



Chiffres clés

	31/12/2013	31/12/2012
Patrimoine		
Valeur du patrimoine (HD) (M€)	701,0	917,4
<i>Dont valeur du patrimoine IFRS</i>	701,0	915,4
ANR EPRA (*)	59,6	65,4
ANR Triple Net EPRA (*)	58,1	62,2
ANR triple net EPRA avant dilution	59,5	66,6
Résultats		
Loyers bruts (M€)	61,5	69,5
Résultat opérationnel courant (M€)	43,7	52,3
Résultat net part du Groupe (M€)	-1,9	-6,1
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-0,3	-1,0
Résultat net récurrent EPRA	28,0	34,0
Cash-flow et dividende		
Cash-Flow courant (M€)	29,5	35,7
Cash-Flow courant par action (€) (**)	4,7	5,8
Dividende par action (€)	3,3	4,2
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	70%	72%
Capitalisation boursière		
Nombre d'actions (**)	6 253 916	6 110 611
Cours de bourse (€)	48,6	44,5
Capitalisation boursière (M€)	303,8	271,9
Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	356,2	370,7
KP consolidés / Valeur des immeubles	50,8%	40,5%
Dette financière brute / KP consolidés	1,0	1,4
LTV nette Groupe	46,7%	55,9%
EBE / Frais financiers	2,3	2,7
Ratios de valorisation		
Multiple de Cash Flow (Capitalisation / cash flow)	10,3	7,6

(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre d'actions fin de période



Indicateurs clé EPRA

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
Résultat net récurrent EPRA (1)			
Résultat net récurrent EPRA en M€	28,0	34,0	-17,6%
Résultat net récurrent EPRA en € par action (**)	4,5	5,6	-19,5%

(1) Le résultat net Récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

La diminution du résultat net récurrent EPRA s'explique principalement par la baisse du niveau de loyers consécutive aux cessions d'actifs, ainsi que par une légère augmentation du coût de l'endettement net

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	371,0	397,8	-6,7%
ANR EPRA en € par action (*)	59,6	65,4	-8,9%
ANR EPRA triple net en M€	361,8	378,1	-4,3%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	58,1	62,2	-6,6%

L'ANR EPRA Triple Net 2013 a été principalement impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-35,0 M€), et la distribution (-13,7 M€) partiellement compensées par la revalorisation des justes valeurs des instruments dérivés (+10,5 M€).

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	7,4%	7,2%	3,3%
Taux de rendement EPRA (3)	7,0%	7,1%	-2,1%

(2) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(3) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

	31/12/2013	31/12/2012	Var en %
Taux de vacance EPRA(4)			
Patrimoine en exploitation	6,32%	8,38%	-24,6%

(4) Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements)

(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre d'actions fin de période

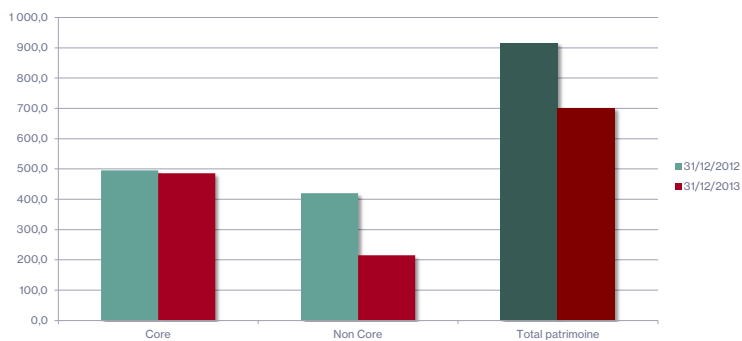
Patrimoine



Evolution du patrimoine: répartition Core / Non Core

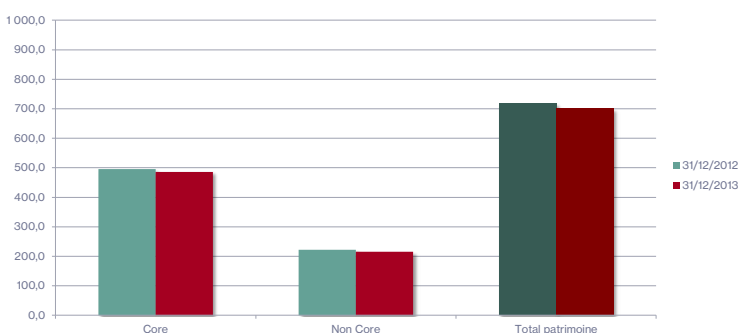
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	Var en %
Bureaux Paris-IdF	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Core	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Bureaux Province	141,6	308,6	-167,0	-54,1%
Autres actifs	73,8	111,3	-37,6	-33,7%
Non Core	215,3	419,9	-204,6	-48,7%
Total patrimoine	701,0	915,4	-214,4	-23,4%



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2013-2012

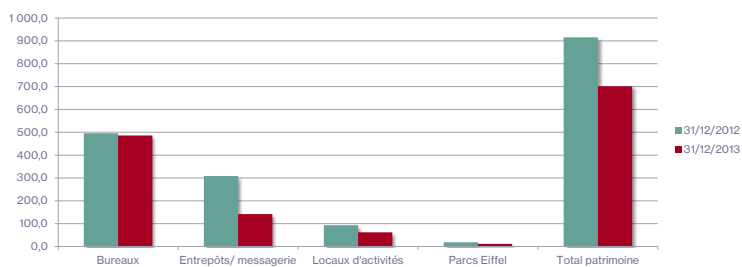
en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	Var en %
Bureaux Paris-IdF	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Core	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Bureaux Province	141,6	146,8	-5,3	-3,6%
Autres actifs	73,8	75,3	-1,6	-2,1%
Non Core	215,3	222,2	-6,8	-3,1%
Total patrimoine	701,0	717,6	-16,6	-2,3%



Evolution du patrimoine par typologie d'actif

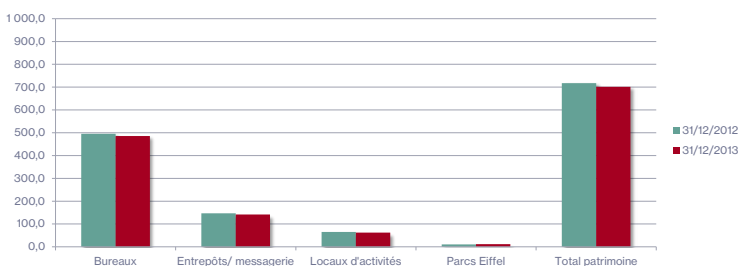
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Entrepôts/ messagerie	141,6	308,6	-167,0	-54,1%
Locaux d'activités	62,1	93,2	-31,1	-33,3%
Parcs Eiffel	11,6	18,1	-6,5	-35,7%
Total patrimoine	701,0	915,4	-214,4	-23,4%



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2013-2012

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux	485,7	495,5	-9,8	-2,0%
Entrepôts/ messagerie	141,6	146,8	-5,3	-3,6%
Locaux d'activités	62,1	64,9	-2,7	-4,2%
Parcs Eiffel	11,6	10,5	1,2	11,3%
Total patrimoine	701,0	717,6	-16,6	-2,3%



Evolution du patrimoine à périmètre constant -2,3%

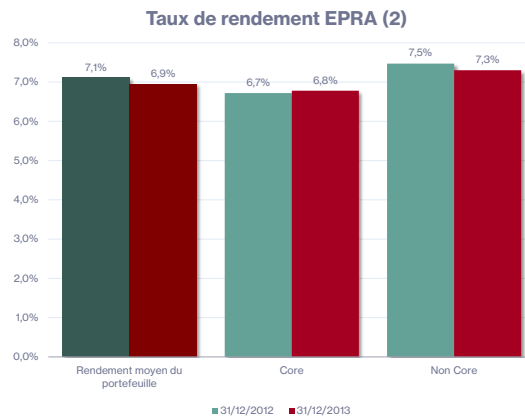
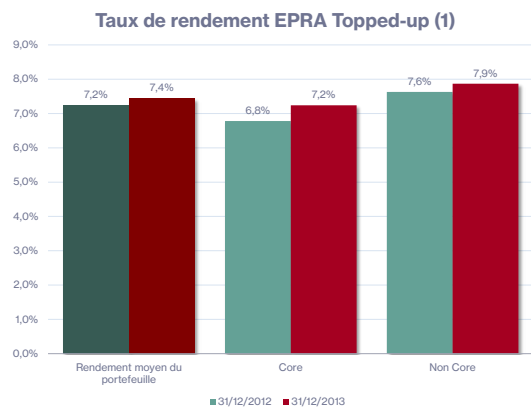
Montant des cessions de l'exercice 2013: 190 M€



Rendement EPRA du patrimoine par segmentation core/non core

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2013	31/12/2012
Rendement moyen du portefeuille	7,4%	7,2%
Bureaux Paris-IdF	7,2%	6,8%
Core	7,2%	6,8%
Bureaux Province	7,1%	7,1%
Autres actifs	9,2%	8,6%
Non Core	7,9%	7,6%

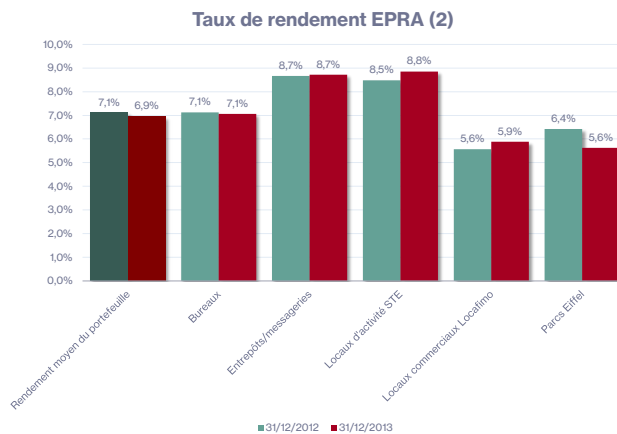
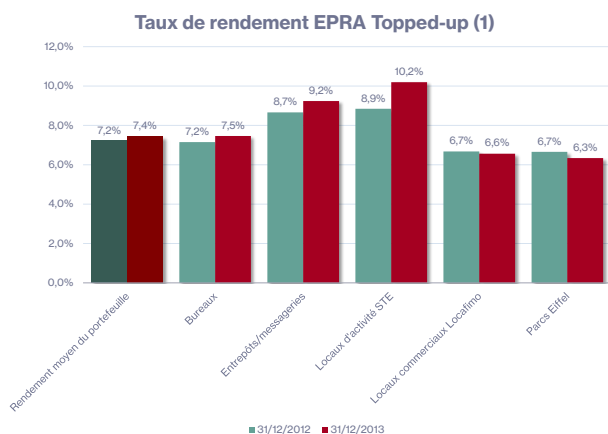
Taux de rendement EPRA	31/12/2013	31/12/2012
Rendement moyen du portefeuille	6,9%	7,1%
Bureaux Paris-IdF	6,8%	6,7%
Core	6,8%	6,7%
Bureaux Province	6,6%	7,0%
Autres actifs	8,6%	8,4%
Non Core	7,3%	7,5%



Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2013	31/12/2012
Rendement moyen du portefeuille	7,4%	7,2%
Bureaux	7,5%	7,2%
Entrepôts/messageries	9,2%	8,7%
Locaux d'activité STE	10,2%	8,9%
Locaux commerciaux Locafimo	6,6%	6,7%
Parcs Eiffel	6,3%	6,7%

Taux de rendement EPRA	31/12/2013	31/12/2012
Rendement moyen du portefeuille	6,9%	7,1%
Bureaux	7,1%	7,1%
Entrepôts/messageries	8,7%	8,7%
Locaux d'activité STE	8,8%	8,5%
Locaux commerciaux Locafimo	5,9%	5,6%
Parcs Eiffel	5,6%	6,4%



(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

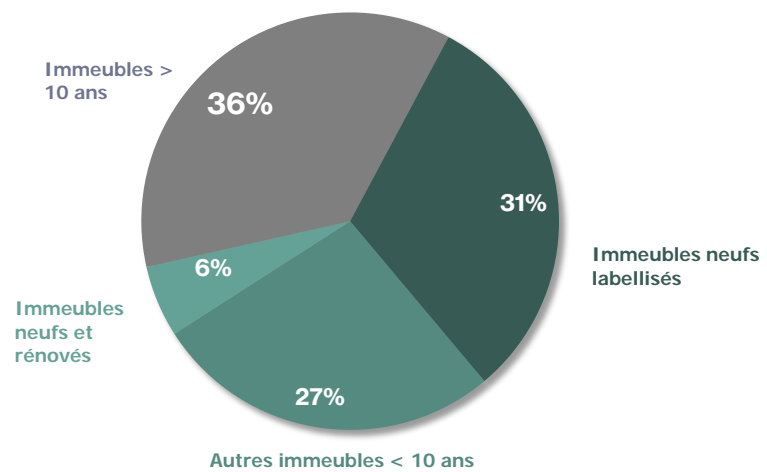
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus



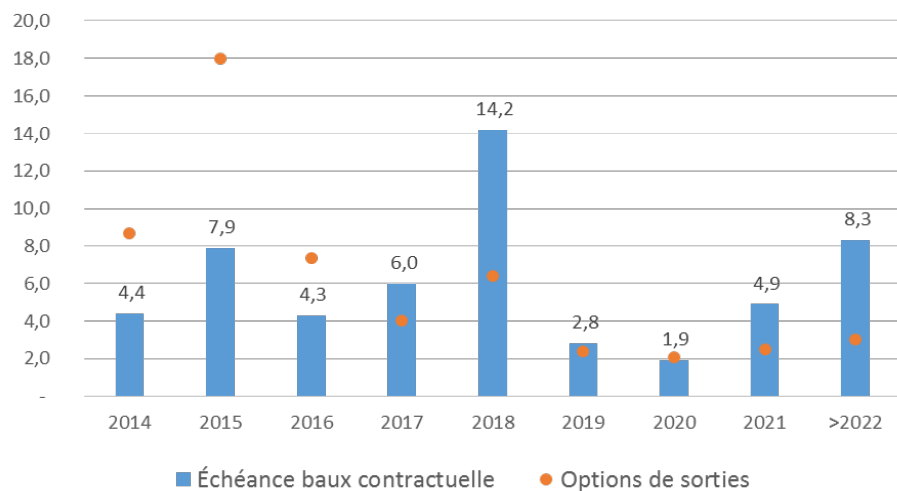
Indicateurs clé du patrimoine

Immeubles de moins de 10 ans : 64%

(en proportion de la valeur d'expertise hors-droits)



Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



Loyers

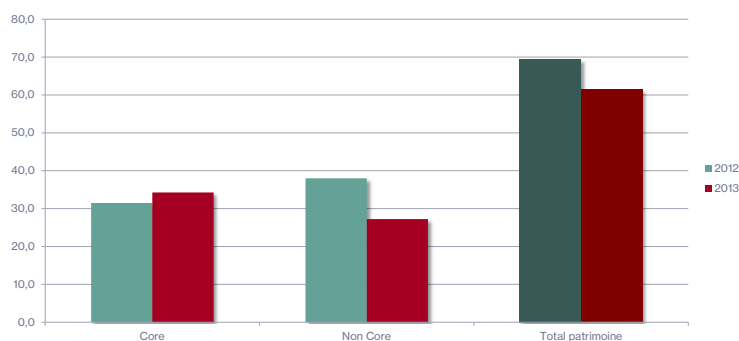
┌



Evolution des Loyers IFRS: répartition Core / Non Core

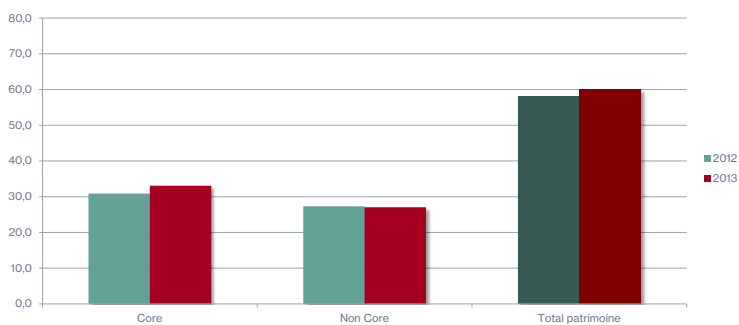
Evolution des loyers IFRS

en millions d'euros	2013	2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	34,2	31,5	2,8	8,8%
Core	34,2	31,5	2,8	8,8%
Bureaux Province	18,0	24,9	-6,9	-27,9%
Autres actifs	9,3	13,1	-3,8	-29,3%
Non Core	27,2	38,0	-10,8	-28,4%
Total patrimoine	61,5	69,5	-8,0	-11,5%



Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 2013-2012

en millions d'euros	2013	2012	Variation 2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	33,1	30,9	2,2	7,1%
Core	33,1	30,9	2,2	7,1%
Bureaux Province	17,8	17,3	0,5	2,9%
Autres actifs	9,3	10,0	-0,8	-7,8%
Non Core	27,0	27,3	-0,3	-1,0%
Total patrimoine	60,1	58,2	1,9	3,3%



Evolution des loyers à périmètre constant= +3,3%

Impact des arbitrages sur la variation des loyers: -11,3 M€

Financement

Echéancier de la dette bancaire

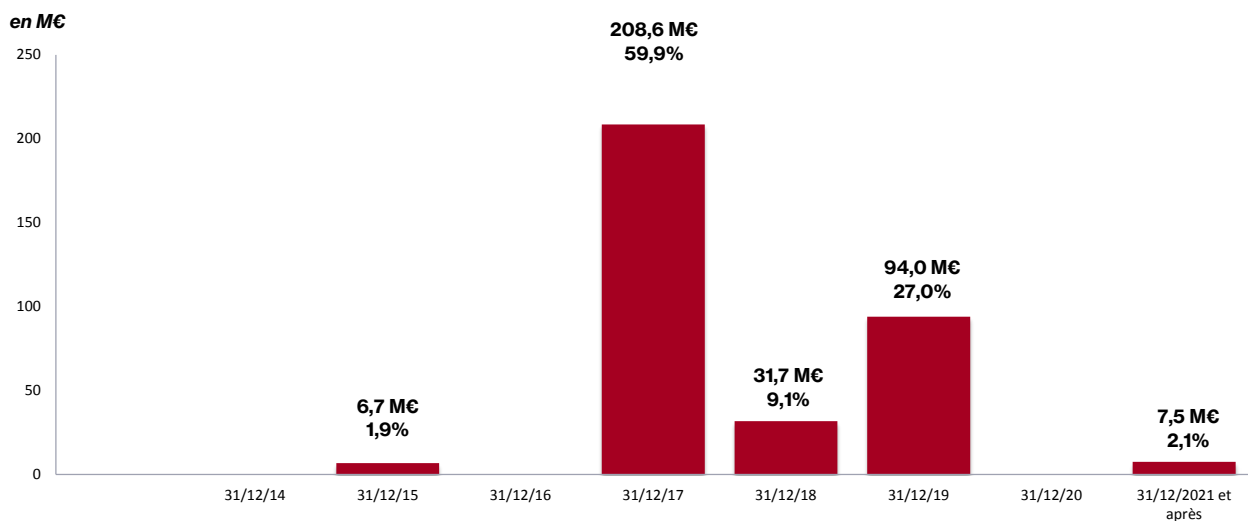
Résumé au 31/12/2013

Structure financière

Instruments de couvertures de taux



Echéancier de la dette bancaire au 31 décembre 2013



Montant de la dette bancaire consolidée au 31 décembre 2013 : 348,5 M€

Financement - Résumé au 31 décembre 2013

Au 31/12/2013	Dette bancaire consolidée en M€	Échéance	
Pool bancaire PBB	163,7	11/17	- Taux moyen de la dette 3,85%
Société Générale / Crédit Foncier	44,9	03/17	- Couverture de la dette 100%
BECEM / Société Générale	19,2	04/18	- LTV Nette globale 46,7%
SAAR LB	94,0	06/19	- ICR global 229%
AUTRES	26,7		
DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE	348,5		
DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE	327,1		



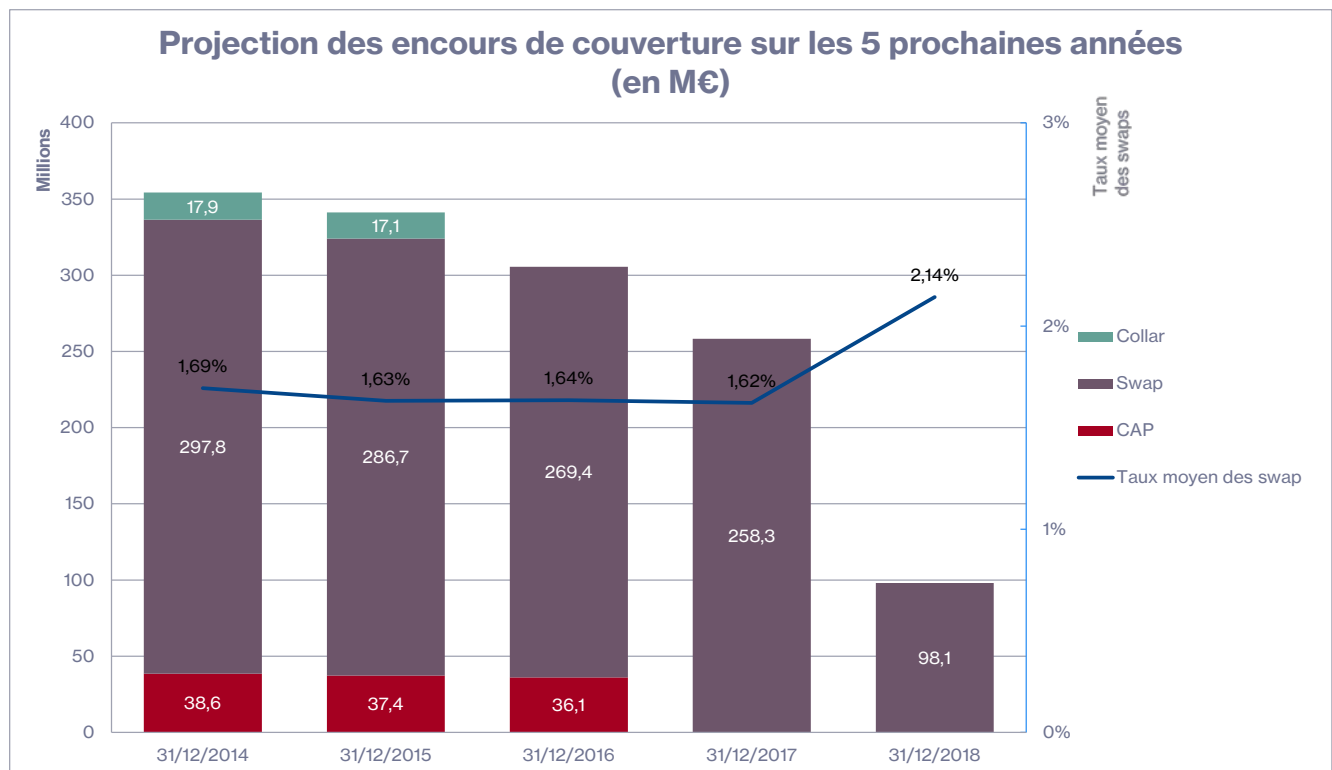
Ratios de structure de financement

en M€	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	356,2	370,7	387,2
Dette financière brute	348,5	514,6	591,6
Dette financière nette	327,1	511,5	575,3
LTV	46,7%	55,9%	57,6%
Taux moyen de financement	3,85%	3,2%	3,5%
Taux de couverture	100%	99%	93%
Maturité de la dette	4,4 ans	5,3 ans	2,2 ans
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	2,3	2,7	2,4

Remarque :

Sensibilité d'une augmentation de 100 bp de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 0,3 M€

Instruments de couverture de taux - 31 décembre 2013



Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2013 : 357,7 M€

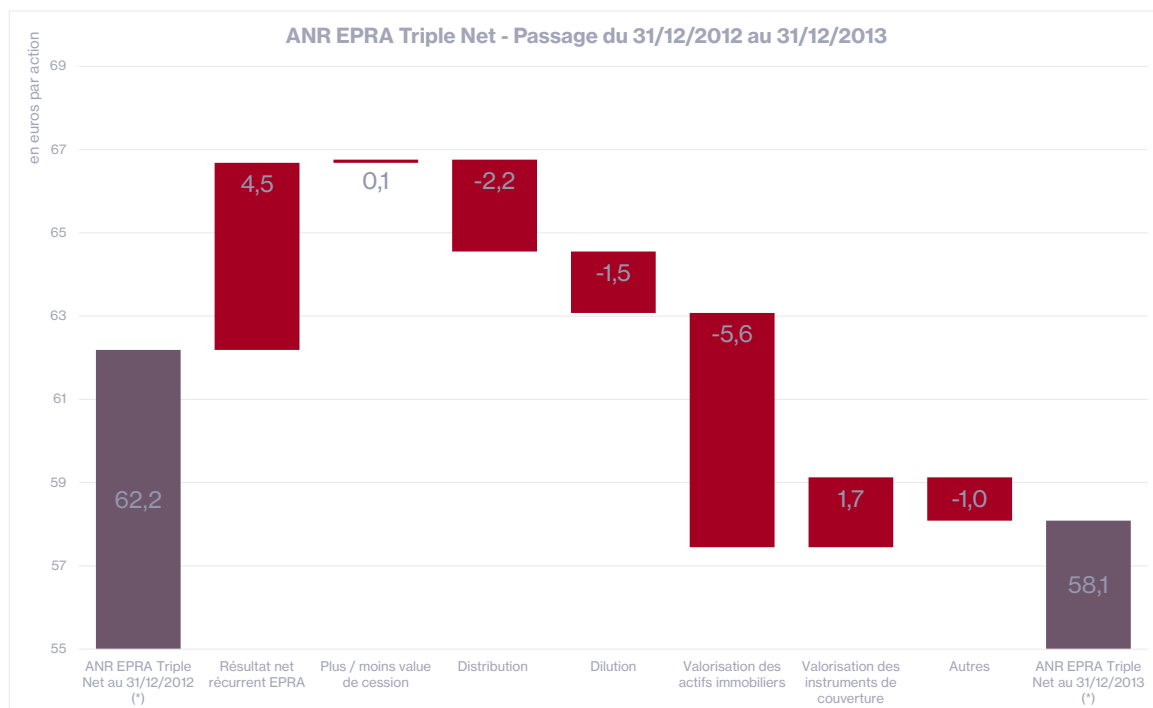
ANR



Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2012 au 31/12/2013

En € par action



(*) Nombre dilué d'actions: 6 227 986 au 31/12/2013 contre 6 079 909 au 31/12/2012

Cash-flow et états financiers résumés

Cash-flow 2013

Résultats consolidés résumés

Bilan et compte de résultats consolidés

Bilan et compte de résultats sociaux



w courant

en M€	31/12/2013	31/12/2012	Variation
Loyers bruts	61,5	69,5	-11,5%
Charges récurrentes sur immeubles	-9,6	-10,7	-10,9%
Frais généraux récurrents	-3,6	-5,1	-28,7%
Intérêts financiers versés	-18,8	-18,0	4,3%
Cash-flow courant	29,5	35,7	-17,3%

en € / action *

Cash Flow courant après dilution	4,7	5,8	-19,2%
Cash Flow courant avant dilution	4,8	6,2	-17,3%

(*) nombre d'actions: 6 253 916 au 31/12/2013 contre 6 110 611 au 31/12/2012



Résultat net consolidé et résultat net récurrent EPRA

En M€	31/12/2013			31/12/2012			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	61,5		61,5	69,5		69,5	-11,5%
Charges sur immeubles(*)	-9,6	-1,8	-11,4	-10,7	-0,4	-11,1	
Frais de fonctionnement	-4,6	-1,8	-6,4	-5,1	-1,0	-6,1	
Résultat opérationnel courant	47,3	-3,6	43,7	53,7	-1,4	52,3	-11,9%
%loyers	77,0%		71,1%	77,3%		75,3%	
Résultats de cessions		0,5	0,5		-1,2	-1,2	
Variation de juste valeur des immeubles		-35,0	-35,0		-30,0	-30,0	
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	0,2	0,2	0,2	1,4	1,6	
Résultat opérationnel	47,4	-38,0	9,3	53,9	-31,2	22,7	-12,2%
%loyers	77,1%		15,2%	77,6%		32,7%	
Coût de l'endettement net	-19,3		-19,3	-19,7		-19,7	
Autres produits et charges financiers		8,2	8,2		-8,6	-8,6	
Résultat financier net	-19,3	8,2	-11,1	-19,7	-8,6	-28,3	-2,1%
Résultat net avant impôts	28,1	-29,9	-1,8	34,2	-39,8	-5,6	-17,9%
Impôts	-0,1		-0,1	-0,2	-0,3	-0,5	
Résultat net (Part du Groupe)	28,0	-29,9	-1,9	34,0	-40,1	-6,1	-17,6%
%loyers	45,5%		-3,1%	48,9%		-8,7%	
Résultat net (Part du Groupe) par action (**)	4,5	-4,8	-0,3	5,6	-6,6	-1,0	-19,5%

(*) coûts d'asset management inclus

(**) nombre d'actions au 31/12/2013: 6 253 916 ; nombre d'actions au 31/12/2012: 6 110 611

Bilan consolidé

en M€	31/12/2013	31/12/2012
ACTIF		
Immeubles de placement	692,4	872,8
Actifs destinés à être cédés	8,6	42,6
Immobilisations corporelles	0,0	0,0
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Créances	35,8	36,2
Trésorerie	21,7	3,2
Total ACTIF	758,5	954,7
PASSIF		
Capitaux Propres	356,2	370,7
<i>dont Résultat</i>	-1,9	-6,1
Emprunts bancaires	348,5	514,6
Autres dettes	53,8	69,4
Total PASSIF	758,5	954,7

Impact potentiel d'une sortie du régime SIIC

La sortie du régime SIIC en 2014 de STE et de ses filiales entraînerait une imposition des plus-values latentes, qui est estimée sur une base préliminaire à environ 5 millions d'euros.