



Résultats annuels 2012 & Nouvelle stratégie

Résultat net récurrent en hausse de 11% et recentrage stratégique sur le bureau parisien

Le Conseil d'Administration réuni le 20 mars 2013 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes annuels 2012.

Chiffres consolidés

En M€	2012	2011	Variation à périmètre constant
Loyers*	69,5	69,4	+ 4,5%
Résultat net récurrent EPRA	34,0	30,6	
Résultat net Part du Groupe	-6,1	29,4	
<i>Dont ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>-39,4</i>	<i>-0,4</i>	
Cash flow courant	35,7	33,0	+13,7%
Valeur du patrimoine hors droits	915,4	999,2	-2,8%
A.N.R. triple net EPRA	378,1	392,8	
Taux d'occupation financier EPRA	91,6%	91,3%	
LTV nette	55,9%	57,6%	
Maturité moyenne de la dette bancaire	5,3	2,2	
En € / action**			
Résultat net récurrent EPRA	5,6	5,3	
Cash flow courant	5,8	5,8	
A.N.R. Triple Net EPRA ***	62,2	69,2	
Dividende	4,2****	4,2	

* arbitrages de près de 110 M€ en 2011 / 2012

** nombre d'actions : 6.110.611 au 31 décembre 2012 et 5.736.272 au 31 Décembre 2011

*** Nombre d'actions dilué : 6.079.909 au 31/12/2012 et 5 678 114 au 31/12/2011

**** 2,10 € d'acompte versé en octobre 2012 et 2,10 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013

Des résultats récurrents en hausse significative

Le résultat net récurrent EPRA (34,0 M€) et le cash flow courant (35,7 M€) se sont nettement améliorés en 2012 (respectivement +11% et +8%) malgré près de 110 M€ de cessions d'immeubles réalisées en 2011 et 2012, permettant ainsi une amélioration constante du patrimoine.



Le résultat net (part du groupe) atteint -6,1 M€ en 2012 contre 29,4 M€, principalement du fait des ajustements de valeur des actifs (-30 M€) et des instruments de couverture de taux (-8,3 M€).

Des performances opérationnelles solides

Grâce à sa politique d'asset management dynamique, la Société de la Tour Eiffel a de nouveau pleinement tiré profit des qualités de son patrimoine et concrétisé près de 60.000 m² de renouvellements de baux et de nouvelles locations (5,8 M€ de loyers annuels) ; à périmètre constant, les loyers ont progressé de 4,5% en 2012.

Fort de ces performances opérationnelles très satisfaisantes, **le taux d'occupation financier EPRA se maintient à un niveau élevé avec 91,6% à fin 2012**, contre 91,3% au 31 décembre 2011.

Un patrimoine en modernisation constante et un début de recentrage sur les bureaux parisiens

Le patrimoine du Groupe comprend plus de 20 % d'immeubles labellisés (H.Q.E. ou B.B.C) et 41 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans. Sa valeur hors droits atteint 915 M€ contre 999 M€ à fin 2011 ; cette baisse provient essentiellement des ventes d'immeubles (70 M€ en 2012, cédés à une moyenne de 1,5% en dessous de la dernière valeur de marché), réalisées dans le cadre de la gestion active du patrimoine mais également d'une réduction de sa valeur de 2,8% à périmètre constant (comparée au 31 décembre 2011) concernant principalement les messageries et les parcs d'affaires en régions. **Les valeurs des actifs de bureaux situés en Ile-de-France, au cœur de l'activité et de la nouvelle stratégie, sont restées stables.**

Poursuivant sa stratégie de rotation des actifs, **la société accélère son recentrage sur les bureaux parisiens : plus de 40 M€ d'actifs étaient sous promesse de vente au 31 décembre 2012 et près de 65 M€ à ce jour ; 30 M€ de ventes ont été finalisées depuis le 1^{er} janvier 2013.** L'A.N.R. triple net EPRA ressort à 62,2 € / action contre 69,2 € à fin 2011 sous l'effet conjugué des baisses de valeurs du patrimoine après prise en compte du passage de certains actifs en droits de mutation (-4,9 € / action) et de celle des instruments de couverture de taux (-1,4 €), de la distribution 2012 en numéraire (-1,9 €) et en actions (-4,4 €), compensées par le résultat net récurrent (+5,7 € / action). Hors dilution induite par la création de 6,5% d'actions nouvelles dans le cadre de la distribution de dividendes 2012 en actions, l'A.N.R. Triple Net EPRA s'établit à 66,6 € par action, soit une baisse limitée à 3,8%.

Une structure financière sécurisée et un coût de la dette maîtrisée

Evènement majeur de l'année 2012 : le groupe a poursuivi son désendettement et finalisé la restructuration de son financement, concrétisant ainsi ses objectifs de prorogation, de fractionnement et d'étalement de sa dette, grâce aux refinancements bancaires par anticipation de 490 M€.

Conséquences de cette dynamique de désendettement et de refinancement, le groupe a poursuivi :

- **L'amélioration de la LTV nette, de 60,4% à 55,9% en deux ans**, grâce à i) la diminution de près de 20% de la dette nette (115 M€) issue des arbitrages 2011 et 2012 et ii) du sur-amortissement des lignes de crédit ;
- **La maîtrise du taux moyen d'endettement, à 3,2% en 2012** (contre 3,5% en 2011), le groupe ayant souscrit 430 M€ de nouveaux instruments de couverture de taux à des conditions très attractives compte tenu de taux d'intérêt historiquement bas ;
- L'augmentation significative de la **maturité moyenne de sa dette à 5,3 années** à fin 2012.



En définitive, **grâce à ces refinancements par anticipation et sa politique volontariste de désendettement, la Société de la Tour Eiffel n'a aucune échéance significative de remboursement bancaire avant 2017 et a sécurisé un taux annuel moyen d'endettement inférieur à 4% sur les cinq prochaines années.**

Dividende reconduit en 2012 et changement annoncé pour 2013

Après l'acompte sur dividende 2012 de 2,10 € par action versé en octobre dernier, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 30 mai prochain le versement d'un **solde de dividende de 2,10 € par action, soit une distribution globale de 4,20 € par action au titre de 2012**, représentant 72% du cash flow courant et payable en numéraire ou en action au choix de l'actionnaire.

Pour 2013, la société compte privilégier son objectif stratégique de désendettement, et annonce un changement temporaire de sa politique de distribution en abaissant son objectif de dividende à 3,20 euros par action payé en numéraire.

Gouvernance et nouveau management

Un plan de succession des dirigeants a été mis en place à compter du 1^{er} septembre 2012, aux termes duquel **les fonctions de président et de directeur général ont été dissociées**. Ainsi Monsieur Mark Inch, tout en conservant son mandat de Président du Conseil d'Administration, a démissionné de ses fonctions de Directeur Général et a été remplacé par Monsieur Renaud Haberkorn. Monsieur Robert Waterland a démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué, reste administrateur et a été nommé Président du comité d'investissement. Monsieur Frédéric Maman a été désigné Directeur Général Délégué à partir du 1^{er} septembre 2012, en charge de l'investissement et de l'asset management.

Par ailleurs, Monsieur Jérôme Descamps annonce sa démission de ses fonctions de Directeur Général Délégué et d'administrateur et quittera le groupe Société de la Tour Eiffel à la fin du mois de mars ; un nouveau directeur financier lui succédera début avril.

Une nouvelle stratégie centrée sur l'immobilier de bureaux parisien

La Société a élaboré une nouvelle stratégie à même de lui donner les moyens de reprendre dans les prochaines années le chemin de la croissance. Cette nouvelle stratégie implique (i) **un recentrage de son activité dans l'immobilier de bureaux, sur Paris et la région parisienne**, (ii) un renforcement de ses opérations de création de valeur et (iii) un profil de risque bilantiel amélioré.

La Société se concentre toujours sur des actifs répondant aux attentes des utilisateurs, offrant des immeubles au coût global abordable, bien situés et aux standards de prestations élevés. Une part de **5 à 15% du futur portefeuille sera par ailleurs consacrée à la création de valeur**, que ce soit dans le cadre de VEFA ou d'immeubles avec baux courts ou se prêtant à une restructuration. Autant de domaines où l'équipe expérimentée de la Société de la Tour Eiffel affiche un important savoir-faire et compte de nombreuses réalisations depuis une quinzaine d'année. Le portefeuille de la société est d'ailleurs d'ores et déjà composé pour plus de la moitié de biens répondant aux critères de cette nouvelle stratégie. Autre base de la stratégie mise en œuvre : un profil de risque amélioré avec un portefeuille composé pour 85 à 95 % d'actifs de rendement **tout en réduisant la LTV à 45 %**.



Un plan en cours de réalisation

Détaillée à l'occasion de la présentation des résultats annuels, cette stratégie a été initiée dès 2012 par une gestion pro-active des risques notamment avec la renégociation de la dette et l'obtention d'excellentes conditions assorties d'un allongement de la maturité moyenne à 5,3 ans. Cette dynamique a été confirmée par la cession de 70 M€ d'actifs non core et la mise en place d'un nouveau management chargé de redynamiser la société.

En 2013-2014, la Société de la Tour Eiffel poursuivra sa phase de recentrage stratégique en privilégiant les actifs de bureaux situés en Ile de France, en poursuivant la renégociation de ses baux, en ramenant sa LTV à 45% et en alignant mécaniquement son dividende à la baisse à 3,20 euros par action, payé en numéraire. Par ailleurs, la Société pourrait réaliser des investissements opportunistes en partenariat.

Dès la fin 2014, la société affichera son nouveau profil : elle sera en mesure de concentrer pleinement ses investissements sur les actifs stratégiques et de distribuer 70 à 80% de son résultat récurrent en numéraire.

PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- 14 mai 2013 (après bourse) : Chiffre d'affaires et activité du 1er trimestre 2013
- 30 mai 2013 (à 11H) : Assemblée Générale, Automobile Club de France, Place de la Concorde, 75008 Paris
- 24 juillet 2013 (après bourse) : Résultats semestriels 2013

Les procédures d'audit sur les comptes 2012 ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

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 s'élève aujourd'hui à 915 millions d'euros pour des actifs situés tant en province qu'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

Communication

Renaud HABERKORN
Directeur Général
Tél : +33 (0)1 53 43 07 06
renaud.haberkorn@stou Eiffel.com