

26/07/2012

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE

# Société de la Tour Eiffel

## Résultats semestriels 2012



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

### Poursuite du renforcement de la structure financière

Le Conseil d'Administration réuni le 25 juillet 2012 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes semestriels 2012.

#### Chiffres consolidés

| En M€                                                      | 1S2012      | 1S2011      |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Loyers*</b>                                             | <b>35</b>   | <b>34,7</b> |
| Résultat opérationnel                                      | 27,2        | 27,0        |
| <b>Résultat net récurrent EPRA</b>                         | <b>16,4</b> | <b>15,3</b> |
| Résultat net Part du Groupe                                | 16,3        | 20,6        |
| <i>Dont ajustements de valeur et résultats de cessions</i> | <i>0,5</i>  | <i>5,3</i>  |
| <b>Cash flow courant</b>                                   | <b>16,7</b> | <b>16,0</b> |
| Valeur du patrimoine hors droits                           | 955,3       | 1 031,4     |

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>LTV Nette</b>                   | <b>55,2%</b> | <b>59%</b>   |
| <b>Taux d'occupation financier</b> | <b>92,3%</b> | <b>88,2%</b> |

| En € / action**        |      |      |
|------------------------|------|------|
| Cash flow courant      | 2,8  | 2,8  |
| A.N.R. Triple Net EPRA | 68,9 | 69,4 |

\* arbitrages de 38,9 M€ en 2011 et 51,3 M€ au premier semestre 2012

\*\* nombre d'actions : 5.919.688 au 30 juin 2012 et 5.731.977 au 30 juin 2011, soit une dilution de 3,3%

#### Des résultats récurrents en amélioration

Le résultat net récurrent EPRA (16,4 M€) et le cash flow courant (16,7 M€) se sont améliorés entre les premiers semestres 2011 et 2012 grâce à une gestion rigoureuse du patrimoine et de la dette. La baisse des loyers liée à la poursuite des arbitrages a en effet été plus que compensée par l'effet conjugué de la diminution du coût de la dette et de l'augmentation de la performance opérationnelle du patrimoine ainsi que par l'indexation des loyers du groupe.

# Société de la Tour Eiffel

## Résultats semestriels 2012



### Refinancement et désendettement

Evènements majeurs du 1<sup>er</sup> semestre 2012 : le groupe a poursuivi son **désendettement et la restructuration de son financement**, concrétisant ainsi ses objectifs de prorogation, de fractionnement et d'étalement de sa dette avec :

- ⇒ le refinancement sur une durée de 7 ans auprès d'une banque hypothécaire allemande pour 117 M€ de l'intégralité d'une de ses principales lignes de crédit, un an avant son échéance ;
- ⇒ le refinancement long terme de l'unique échéance de dette 2012 par un emprunt hypothécaire amortissable de 8 M€ (de 10 et 15 ans) octroyé par Crédit Agricole de Paris Ile de France;
- ⇒ la réduction de l'encours de Deutsche Pfandbrief Bank sur un an de 54 M€ grâce aux arbitrages (négociations du refinancement en cours).

### Une structure financière renforcée et un coût de la dette maîtrisé

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

- ⇒ **l'amélioration de la LTV nette, passée de 59% à 55,2% en un an**, grâce à la diminution de près de 15% de la dette nette (81 M€) issue des arbitrages 2011 et 2012 (réalisés légèrement au dessus des valeurs d'expertise) et du sur-amortissement des lignes de crédit.
- ⇒ **la maîtrise du coût moyen de financement, à 3,2% au premier semestre** (contre 3,5% sur l'année 2011), le groupe ayant souscrit près de 180 M€ de nouveaux instruments de couverture de taux à des conditions très attractives.

Par ailleurs, la baisse générale des taux d'intérêt devrait profiter au groupe dans le contexte des refinancements en cours.

### Un patrimoine en modernisation constante et un taux d'occupation en progression

**Le patrimoine du Groupe comprend désormais 19 % d'immeubles H.Q.E. ou B.B.C et 41 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans.** Sa valeur hors droits atteint 955 M€ contre 999 M€ à fin 2011 ; cette évolution est le résultat conjugué de celle des valeurs à périmètre constant (-1,7 M€) et des cessions intervenues au premier semestre 2012 (-48,8 M€), compensée par les investissements réalisés sur les immeubles en cours de construction et les CAPEX sur le patrimoine existant (+6,5 M€).

Fort d'une gestion proactive du patrimoine concrétisée notamment par de nouvelles commercialisations, **les taux d'occupation physique et financier se sont nettement améliorés** entre les premiers semestres 2011 et 2012, ressortant respectivement à 89,7% et 92,3%, contre 87,8% et 88,2% et ce dans un contexte de marché défavorable.

L'A.N.R. Triple Net EPRA ressort à 68,9 € par action au 30 juin 2012, contre 69,2 € à fin 2011 ; hors dilution induite par la création de 3,2% d'actions nouvelles dans le cadre du paiement partiel du solde du dividende 2011 en actions, **l'A.N.R. Triple Net EPRA progresse de 2,6% à 71 € par action.**

### Acompte sur dividende 2012

Compte tenu de la performance opérationnelle et du cash flow courant (2,8 € par action au 1<sup>er</sup> semestre 2012), le conseil d'administration décidera début septembre du montant de l'acompte sur dividende, en numéraire ou en actions au choix de l'actionnaire.

26/07/2012

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE

# Société de la Tour Eiffel

## Résultats semestriels 2012



### Perspectives

Tout en souhaitant diversifier ses sources de financement, la Société de la Tour Eiffel entend finaliser la restructuration de sa dette existante, notamment **le refinancement par anticipation de sa dernière échéance 2013**, et consolider ses fonds propres avec **un objectif de poursuite de réduction de la LTV**.

D'un point de vue patrimonial, le groupe va finaliser les arbitrages engagés (objectif de 50 à 80 M€ de ventes sur l'année 2012) visant à prolonger le **recentrage graduel sur les immeubles de bureaux rationnels, labellisés et à loyers modérés, situés en périphérie parisienne**. Cette dynamique est un élément clé dans l'optimisation et la pérennisation du cash flow permettant **de maintenir une politique de distribution élevée aux actionnaires**.

Afin d'assurer sa croissance, **la société prospecte activement pour la construction de clés en main sur ses réserves foncières et envisage des partenariats ponctuels, sources de synergies dans le développement de son patrimoine**.

### PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- Début octobre 2012 : Mise en paiement de l'acompte sur dividende 2012 (suite à décisions du prochain conseil d'administration)
- 14 novembre 2012 : Chiffre d'affaires et activité du 3ème trimestre 2012

Les commissaires aux comptes ont procédé à l'examen limité des comptes consolidés semestriels. Leur rapport 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 près de 1 milliard 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 GPR 250, IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

#### **Press contact**

Jean-Philippe MOCCI

Capmot

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

[jpmocci@capmot.com](mailto:jpmocci@capmot.com)

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

#### **Communication**

Jérôme DESCAMPS

Directeur Général Délégué (Finances)

Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

[jerome.descamps@societetoureiffel.com](mailto:jerome.descamps@societetoureiffel.com)