



Résultats semestriels 2013

Réduction de la LTV : proforma 30 juin à 48,9 %

Le Conseil d'Administration réuni le 24 juillet 2013 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes semestriels 2013.

Chiffre consolidés

En M€	1S2013	1S2012
Loyers (*)	32,8	35,0
<i>Variation des loyers à périmètre constant</i>	<i>5,2%</i>	<i>n/a</i>
Résultat opérationnel récurrent EPRA	25,5	27,2
<i>% loyers</i>	<i>77,9%</i>	<i>77,8%</i>
Résultat net récurrent EPRA	14,7	16,6
Résultat opérationnel IFRS	0,5	27,2
Résultat net Part du Groupe IFRS	-0,7	16,3
<i>Dont ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>-13,8</i>	<i>0,6</i>
Cash flow courant	14,0	16,7
<i>En € / action (**)</i>	<i>2,3</i>	<i>2,8</i>
Valeur du patrimoine hors droits	808,6	955,3

	30/06/2013	31/12/2012
LTV nette	52,1%	55,9%
Taux d'occupation financier EPRA	91,8%	91,6%
A.N.R. Triple Net EPRA (En € / action (**))	59,5	62,2
Valeur du patrimoine hors droits	808,6	915,4
Variation des loyers à périmètre constant	5,2%	4,5%

(*) 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%

Note : le ratio LTV net des promesses de ventes effectives au 30 juin 2013 s'élève à 48,9 %



1 – Une exécution maîtrisée du plan stratégique

Des cessions effectuées à un rythme soutenu et au-dessus des valeurs d'expertise

Conformément à la nouvelle stratégie, les ventes réalisées pour améliorer les ratios d'endettement et recentrer le patrimoine sur une cible bureaux/Paris IDF (qui représentera 60% du portefeuille total contre 49% au 31.12.12) ont permis de réduire rapidement le ratio *Loan-to-Value* (LTV) du groupe qui passe de 55,9% à 52,2%. Le patrimoine de la société est désormais constitué à 85% d'actifs de bureaux.

Ces cessions sélectives d'actifs non core s'opèrent à des conditions particulièrement satisfaisantes malgré un marché encore attentiste : 88,9 millions de cessions réalisées au cours du 1^{er} semestre 2013 (prix net vendeur) à comparer à des valeurs d'expertise de 86,9 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit des cessions à 2,4% au-dessus des valeurs d'expertise.

Par ailleurs, le Groupe a signé des promesses de vente sur des actifs non core à hauteur de 57,6 M€ soit un total de cessions pro-forma au 30 juin de 146,5 M€. La conclusion de ces opérations est attendue au cours du second semestre 2013. En incluant ces transactions, le ratio LTV du Groupe au 30 juin 2013 passe à 48,9%.

Très bonne tenue des loyers à périmètre constant

Cette contraction volontaire du portefeuille d'immeubles entraîne mécaniquement une baisse du montant des loyers facturés, soit -6.4% au S1 2013 vs S1 2012. Toutefois, cette réduction est moins prononcée que celle du portefeuille, du fait du calendrier des cessions (toutes les cessions n'ont pas eu lieu en début de période), mais aussi de la très bonne tenue des loyers à périmètre constant (+5.2%), ce qui traduit la capacité du Groupe à optimiser le remplissage de ses actifs.

Commercialisation réussie de Eiffel O² Montrouge

Le plus récent projet de développement de la société, Eiffel O² totalisant 5200 m² de bureaux et livré en mai, a été pré-loué au groupe La Poste avec un bail ferme d'une durée de 6 ans et un loyer annuel de 1,8 M€.

Des coûts opérationnels sous contrôle

Par ailleurs, dans ce contexte fortement évolutif, les coûts opérationnels récurrents (base EPRA) sont sous contrôle. Le résultat opérationnel récurrent EPRA est en baisse de 6,3% à 25,5 M€ contre 27,2 M€ au S1 2012, confirmant, compte tenu des ventes, une marge en légère amélioration (77,9% contre 77,8% au S1 2012).

La politique de contrôle des coûts amorcés au cours de ce semestre commence à porter ses fruits avec une mise en place d'appels d'offre généralisés et d'outils de contrôle et de pilotage. Le plein impact est attendu au second semestre 2014, avec plus de 3,0 M€ d'économies annuelles attendues par rapport à la structure de coûts 2012.



2 – Impact sur les comptes semestriels

Compte de résultat

En base EPRA, la baisse des coûts opérationnels (-6,3%) est alignée sur celle des loyers (-6,4%) ce qui entraîne une très légère amélioration de la marge au niveau du résultat opérationnel, lequel s'élève à 25,5 M€, pour un résultat net de 14,7 M€.

En base IFRS, les coûts non récurrents (1,3 M€) et les dépréciations d'actifs (24,5 M€) sont partiellement compensés par les ajustements à la hausse de la valorisation des instruments de couverture (8,9 M€) et les plus values de cession (0,9 M€). Le résultat opérationnel s'élève donc à 0,5 M€ et le résultat net à -0,7 M€.

Bilan

Le corollaire des cessions réalisées est une nouvelle amélioration des ratios d'endettement avec en particulier le ratio LTV qui passe de 55,9% à 52,1% entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013. En tenant compte des promesses de cession signées, ce ratio passe à 48,9% sur une base pro-forma. Le Groupe est donc clairement en avance sur son tableau de marche.

Les immobilisations baissent elles aussi en conséquence directe des cessions réalisées et des ajustements de valeurs liés aux expertises conduites chaque semestre sur l'ensemble du portefeuille et qui sont principalement imputables aux actifs non core. Ceci confirme le bien-fondé de la nouvelle stratégie de la Société de la Tour Eiffel et son redéploiement sur l'immobilier de bureau à Paris et en Ile-de-France.

Date à retenir : 14 novembre 2013 : chiffre d'affaires et activité du 3^{ème} trimestre 2013

A propos de la Société de la Tour Eiffel

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégie l'investissement en immeubles de bureaux sur Paris et sa région dans des zones établies ou à fort potentiel. Son patrimoine s'élève aujourd'hui à 809 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
Port : +33 (0)6 71 91 18 83
jpmocci@capmot.com

www.societetoureiffel.com

Communication

Philippe de TREMIOLLES
Directeur Financier
Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

p.detremiolles@stoureiffel.com

ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	Page 5
<i>Patrimoine</i>	Page 8
<i>Financement</i>	Page 12
<i>ANR</i>	Page 15
<i>Cash-flow et Etats financiers résumés</i>	Page 17

Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA

Chiffres clés

	30/06/2013	31/12/2012
Patrimoine		
Valeur du patrimoine (HD) (M€)	808,6	917,4
	808,6	915,4
	<i>Dont valeur du patrimoine IFRS</i>	
ANR EPRA (*)	61,1	65,4
ANR Triple Net EPRA (*)	59,5	62,2
ANR triple net EPRA avant dilution	60,6	66,6
Résultats		
Loyers bruts (M€)	32,8	35,0
Résultat opérationnel courant (M€)	24,1	26,6
Résultat net part du Groupe (M€)	-0,7	16,3
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-0,1	2,8
Résultat net récurrent EPRA	14,7	16,6
Cash-flow et dividende		
Cash-Flow courant (M€)	14,0	16,7
Cash-Flow courant par action (€) (**)	2,3	2,8
Dividende par action (€)	2,1	2,1
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	93%	74%
Capitalisation boursière		
Nombre d'actions (**)	6 227 218	6 110 611
Cours de bourse (€)	45,3	44,5
Capitalisation boursière (M€)	282,2	271,9
Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	363,0	370,7
KP consolidés / Valeur des immeubles de placement	44,9%	40,5%
Dette financière brute / KP consolidés	1,2	1,4
LTV nette Groupe	52,1%	55,9%
EBE / Frais financiers	2,3	2,7
Ratios de valorisation		
Multiple de Cash Flow (Capitalisation / cash flow)	10,1	8,1

(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre d'actions fin de période

Indicateurs clé EPRA

	30/06/013	30/06/2012	Var en %
Résultat net récurrent EPRA (1)			
Résultat net récurrent EPRA en M€	14,7	16,6	-11,9%
Résultat net récurrent EPRA en € par action (**)	2,4	2,8	-16,3%

(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.

	30/06/2013	31/12/2012	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	378,4	397,8	-4,9%
ANR EPRA en € par action (*)	61,1	65,4	-6,6%
ANR EPRA triple net en M€	368,6	378,1	-2,5%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	59,5	62,2	-4,3%

L'ANR EPRA triple net au 30 juin 2013 a été principalement impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-24,5 M€) et la distribution (-7,2 M€), partiellement compensées par la revalorisation des justes valeurs des instruments de couverture (+9,8 M€).

	30/06/2013	30/06/2012	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	7,3%	7,0%	+5,2%
Taux de rendement EPRA (3)	6,9%	6,6%	+5,7%

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

	30/06/2013	31/12/2012	Var en %
Taux de vacance EPRA(4)			
Patrimoine en exploitation	8,25%	8,38%	-1,5%

(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

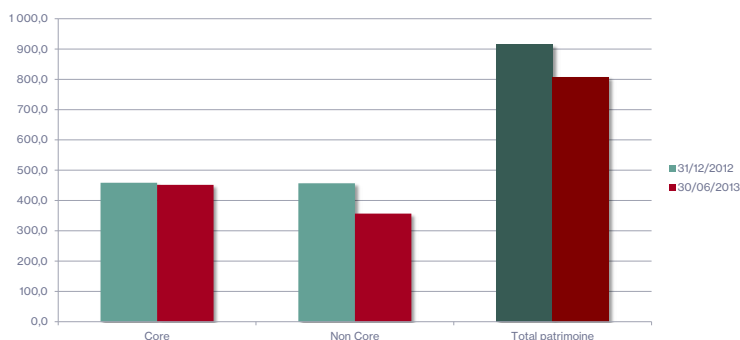
(**) nombre d'actions fin de période

Patrimoine

Evolution du patrimoine: répartition Core / Non Core

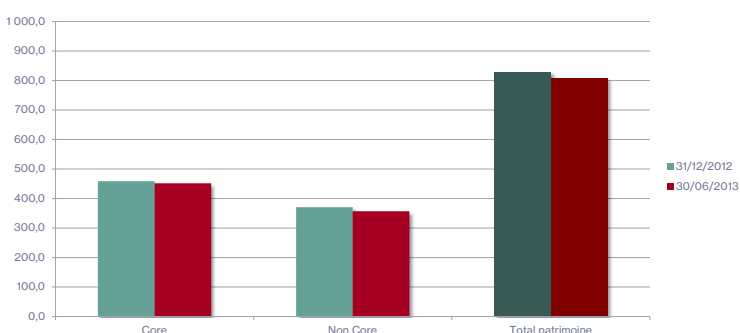
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	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 1S2013-2012

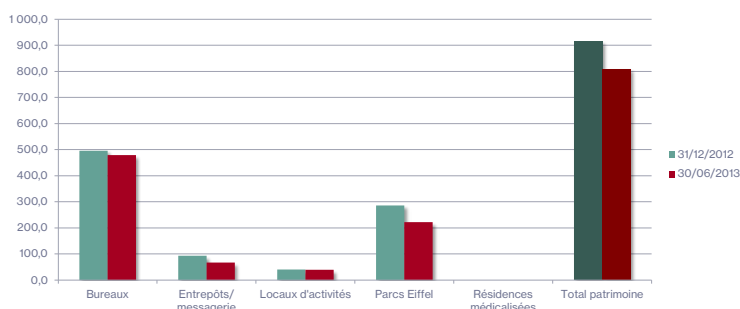
en millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation 1S2013/2012	en %
Bureaux Paris-IdF	451,6	458,7	-7,1	-1,5%
Core	451,6	458,7	-7,1	-1,5%
Bureaux Province	235,6	249,2	-13,6	-5,5%
Autres actifs	121,3	121,4	-0,1	-0,1%
Non Core	357,0	370,6	-13,7	-3,7%
Total patrimoine	808,6	829,3	-20,7	-2,5%



Evolution du patrimoine par typologie d'actif

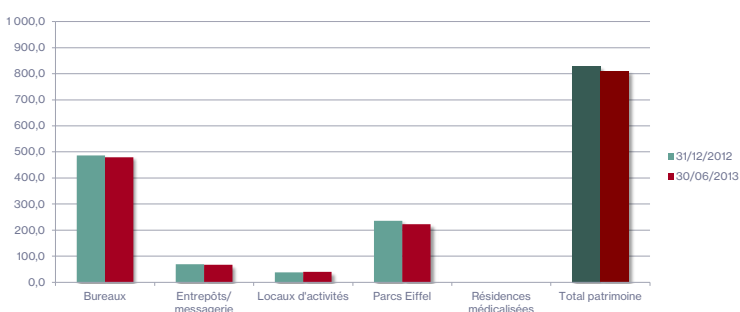
Valorisation IFRS du patrimoine

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 1S2013-2012

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%



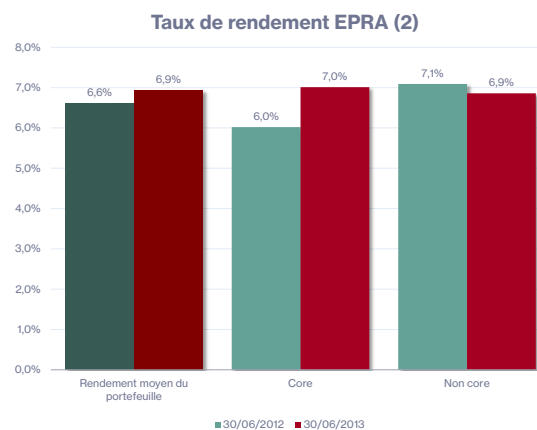
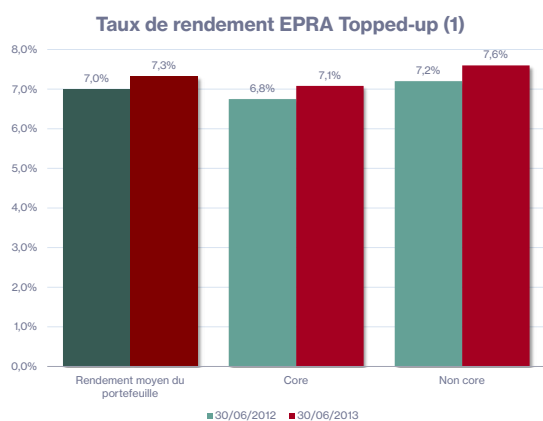
Evolution du patrimoine à périmètre constant= -2,5%

Montant des cessions du 1er semestre 2013: 88,9 M€

Rendement EPRA du patrimoine par segmentation 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%

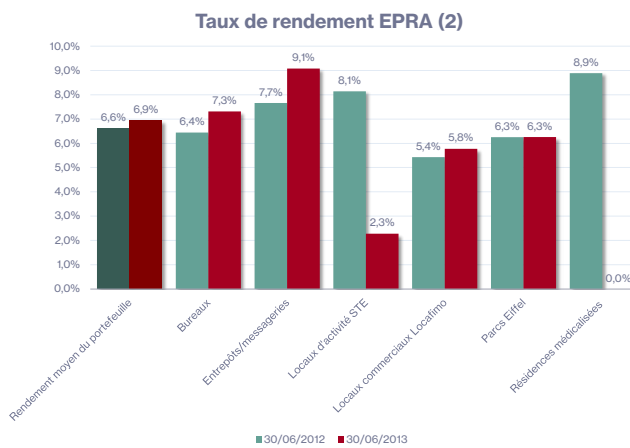
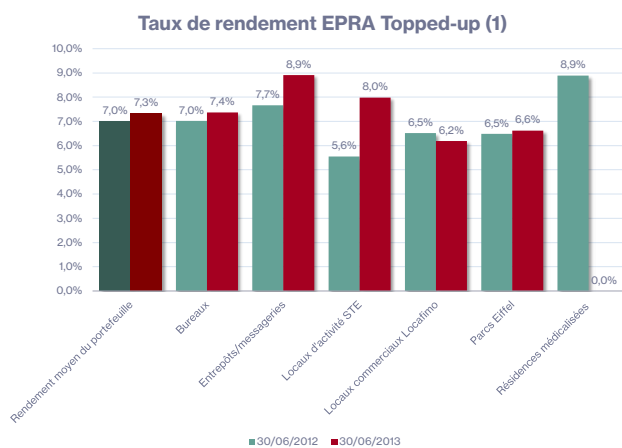
Taux de rendement EPRA	30/06/2013	30/06/2012
Rendement moyen du portefeuille	6,9%	6,6%
Core	7,0%	6,0%
Non core	6,9%	7,1%



Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

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	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%



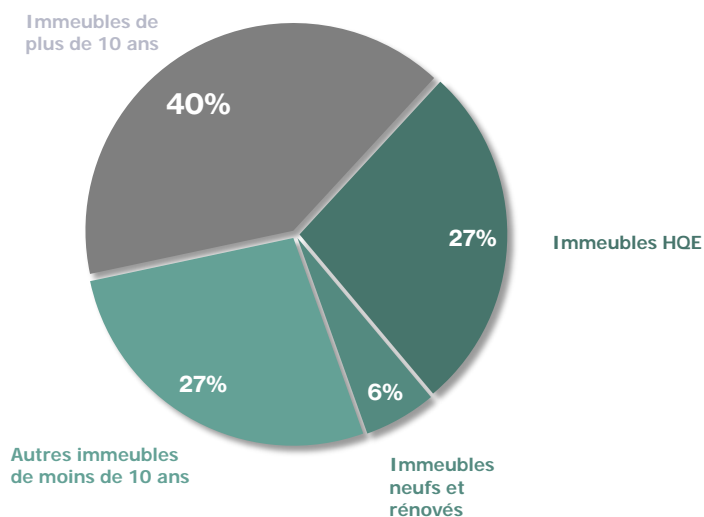
(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 30 juin annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 30 juin annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

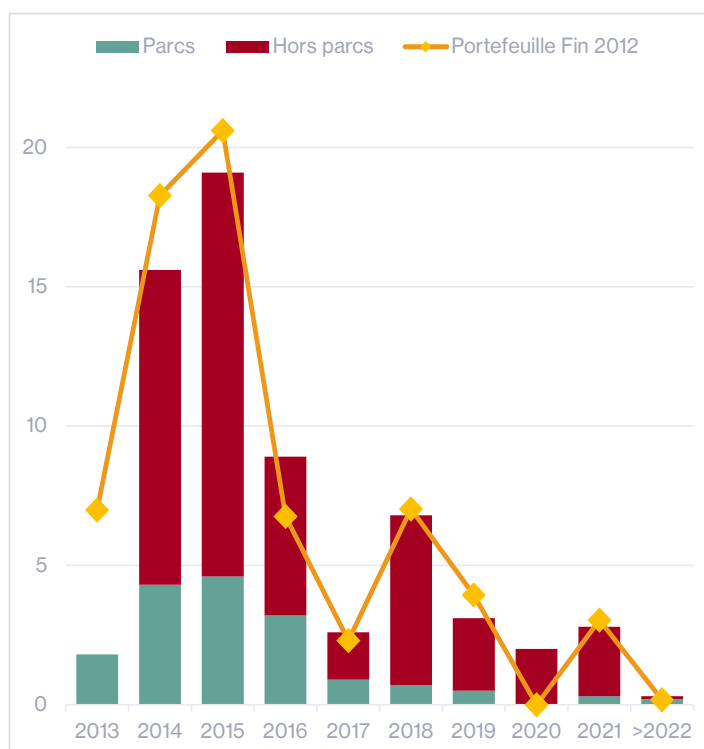
Indicateurs clé du patrimoine

Immeubles de moins de 10 ans : 60%

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



Échéance des baux du portefeuille en M€



Financement

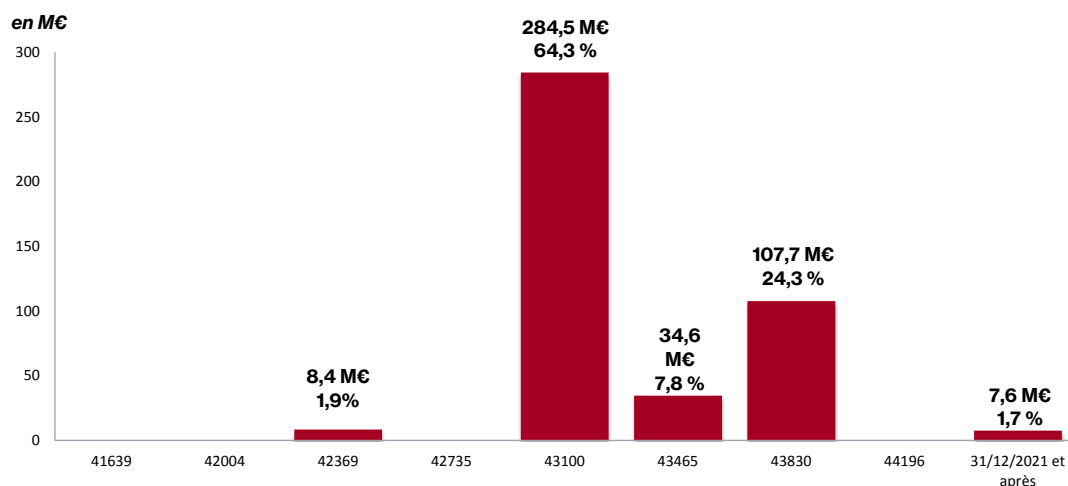
Echéancier de la dette bancaire

Résumé au 30/06/2013

Structure financière

Instruments de couvertures de taux

Echéancier de la dette bancaire au 30 juin 2013



Montant de la dette bancaire consolidée au 30 juin 2013 : 442,8 M€

Financement - Résumé au 30 juin 2013

Au 30/06/2013	Dette bancaire consolidée en M€	Échéance	
Pool bancaire PBB	239,1	11/17	- Taux moyen de la dette 3,8%
Société Générale / Crédit Foncier	45,4	03/17	- Couverture de la dette 100%
BECM / Société Générale	22,1	04/18	- LTV Nette globale 52,1%
SAAR LB	107,7	06/19	- ICR global 224%
AUTRES	28,5		
DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE	442,8		
DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE	421,3		

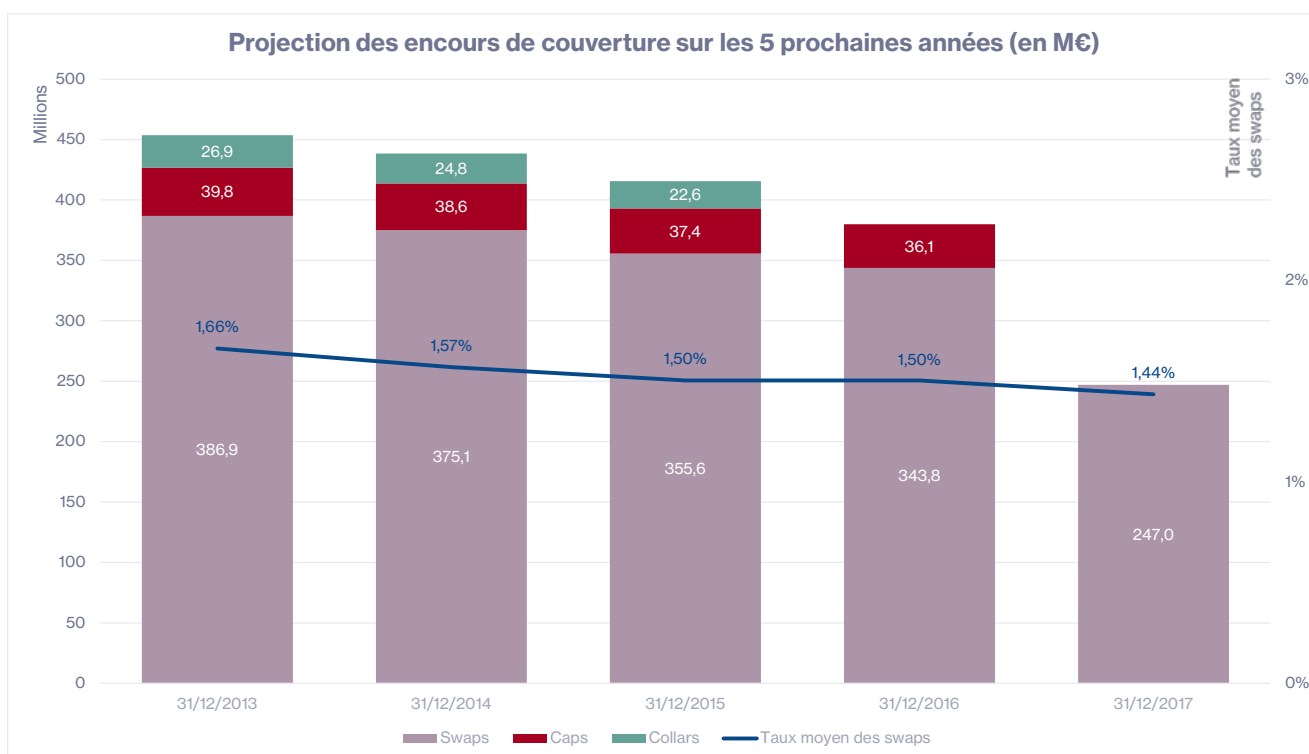
Ratios de structure de financement

en M€	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	363,0	370,7	387,2
Dette financière brute	442,8	514,6	591,6
Dette financière nette	421,3	511,5	575,3
LTV	52,1%	55,9%	57,6%
Taux moyen de financement	3,8%	3,2%	3,5%
Taux de couverture	100%	99%	93%
Maturité de la dette	4,8 ans	5,3 ans	2,2 ans
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	2,2	2,7	2,4

Remarque :

Sensibilité d'une augmentation de 100 bp de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 0,2 M€

Instruments de couverture de taux - 30 juin 2013



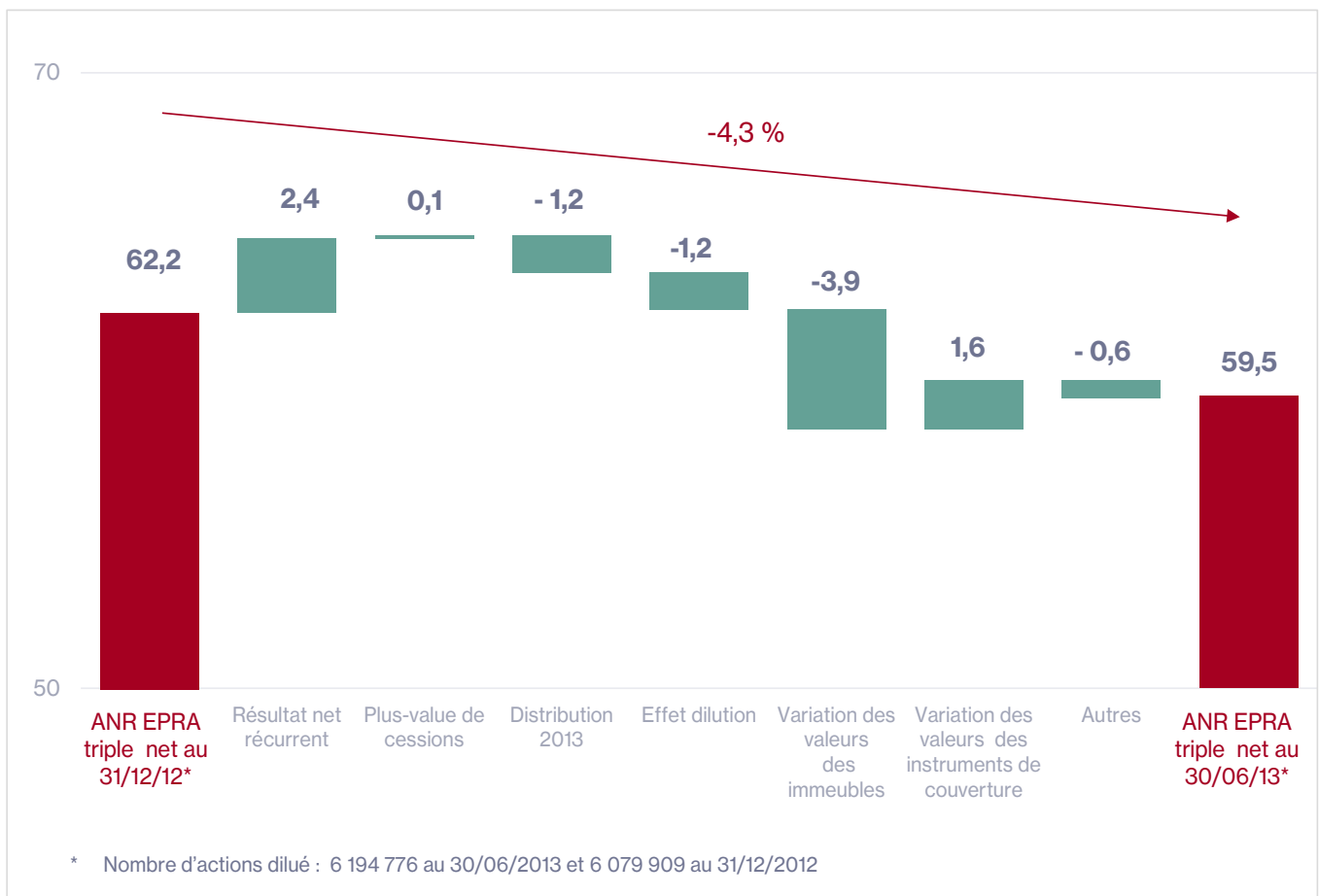
Notionnel des instruments de couverture au 30 juin 2013 : 465,1 M€

ANR

Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2012 au 30/06/2013

En € par action



Cash-flow et états financiers résumés

Cash-flow 1S2013

Résultats consolidés résumés

Bilan et compte de résultats consolidés

Bilan et compte de résultats sociaux

Cash flow courant

en M€	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Loyers bruts	32,8	35,0	-6,4%
Charges sur immeubles	-5,1	-5,5	-7,2%
Frais généraux	-2,2	-2,2	1,8%
Intérêts financiers versés	-11,4	-10,6	7,7%
Cash-flow courant	14,0	16,7	-16,2%

en € / action *

Cash-flow courant après dilution	2,3	2,8	-20,3%
Cash-flow courant avant dilution	2,4		-16,2%

(*) Dilution de 5,2 % induite par le paiement en actions de l'acompte sur dividende 2012 et du solde sur dividende 2012 (création de 307 530 actions)
(nombre d'actions au 30/06/2012: 5 919 688, nombre d'actions au 30/06/2013: 6 227 218)

Résultat net consolidé et résultat net récurrent EPRA

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 bruts	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%	0,0%	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%
Résultat net avant impôts	14,8	-15,4	-0,6	16,6	-0,2	16,3	-11,3%
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%	
Résultat net (Part du Groupe) par action (**)	2,4	-2,5	-0,1	2,8	0,0	2,8	-16,3%

(*) coûts d'asset management inclus

(**) nombre d'actions au 30/06/2013: 6 227 218 ; nombre d'actions au 30/06/2012: 5 919 688

Bilan consolidé

en M€	30/06/2013	31/12/2012
ACTIF		
Immeubles de placement	750,9	872,8
Actifs destinés à être cédés	57,6	42,6
Immobilisations corporelles	0,3	0,4
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Créances	38,9	35,7
Trésorerie	22,3	3,2
Total ACTIF	870,1	954,6
PASSIF		
Capitaux Propres	363,0	370,7
<i>dont Résultat</i>	-0,7	-6,1
Emprunts bancaires	442,8	514,6
Autres dettes	65,0	69,4
Total PASSIF	870,1	954,7