

Résultats annuels 2014

Une année de transition marquée par la sécurisation des loyers et la reprise des investissements

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel s'est réuni le 04 mars 2015 sous la présidence d'Hubert Rodarie et a arrêté les comptes de l'exercice 2014. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées. Les rapports de certification sont en cours d'émission.

Chiffres consolidés

	2014	2013
Chiffre d'affaires consolidé	64,6 M€	74,0 M€
<i>Dont loyers</i>	<i>51,9 M€</i>	<i>61,5 M€</i>
Valeur du patrimoine Hors droits	765 M€	701 M€
Dette financière nette	370 M€	327 M€
LTV nette	47,7%	46,2%
ANR EPRA triple net (en €/action)	58,2	58,1
Loyers	51,9 M€	61,5 M€
<i>Variation à périmètre constant des loyers</i>	<i>-3,8%</i>	<i>3,3%</i>
<i>Taux d'occupation financier EPRA</i>	<i>89,6%</i>	<i>93,7%</i>
Résultat opérationnel courant EPRA	40 M€	47,3 M€
<i>% loyers</i>	<i>77%</i>	<i>77%</i>
Résultat net récurrent EPRA	24,6 M€	28,0 M€
Résultat net Part du Groupe IFRS	-1,0M€	-1,9M€
Cash-flow courant	27,0 M€	29,5 M€
<i>en €/action</i>	<i>4,3</i>	<i>4,7</i>

Chiffre d'affaires 2014

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 64,6 M€ au 31 décembre 2014 dont 51,9 M€ de loyers, le solde étant constitué de charges locatives refacturées aux locataires et du produit constaté à l'avancement de la vente du bâtiment B2 du parc de Nantes, vendu en VEFA.

Deux facteurs contribuent à l'évolution des loyers en 2014 :

- **L'évolution de périmètre du portefeuille :**

- a. Le groupe a réalisé près de 200 M€ de cessions d'immeubles en 2013 (-23,4%) et environ 39 M€ en 2014 (-4,8%). Ceci résulte de la décision du recentrage stratégique du portefeuille sur l'Île-de-France réalisé au cours des exercices 2013 et 2014, portant ainsi la part des actifs en région parisienne à 80%. Ces cessions d'immeubles ont eu un impact sur les loyers de -9,6 M€.
- b. Les acquisitions des immeubles de Bagneux (juillet 2014) et de Suresnes (octobre 2014) ont eu un impact de +1,9 M€ sur les loyers consolidés 2014. Ces acquisitions généreront 7,2 M€ de revenus complémentaires par an à compter de 2015 et témoignent de la nouvelle stratégie mise en œuvre depuis mi-2014.

- **L'évolution des loyers :**

- a. La Société a accompli un important travail proactif de renouvellement des baux et de sécurisation des flux locatifs, notamment sur des lignes importantes de son portefeuille (Le Plessis Robinson, Champigny sur Marne, Caen Colombelles). Ce travail a porté sur près d'un tiers du revenu global de la Société. La durée moyenne ferme des baux (hors parcs) gagne ainsi plus d'un an pour s'établir au-delà de 4,3 ans ;
- b. Le solde de loyers net sur le portefeuille existant connaît un léger fléchissement (impact des prorogations de baux et de la libération de l'actif de Rueil-Malmaison au 30 septembre 2014) ;
- c. Le taux d'occupation financier EPRA passe de 93,7 % au 31 décembre 2013 à 89,6% au 31 décembre 2014.
- d. L'effet négatif de l'indexation.

Valeur du patrimoine

La valeur IFRS hors droit du patrimoine ressort à 765 M€ au 31 décembre 2014, en augmentation de 64 M€ par rapport au 31 décembre 2013. Sur deux ans, les cessions ont représenté environ 39 M€ en 2014 et 200 M€ en 2013. Au deuxième semestre 2014, le groupe a renoué avec les investissements à hauteur de 108 M€ (droits inclus) répartis sur 2 actifs de bureaux situés à Suresnes et Bagneux, offrant des rendements respectifs de 6.5% et 7.5%.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine est stable (-0,7%).

Sur la base de cette évaluation IFRS du patrimoine, le ratio d'endettement du Groupe (« loan-to-value ») est de 47,7 % au 31 décembre 2014 et l'ANR EPRA triple net atteint 58,2 € par action contre 58,1 € par action au 31 décembre 2013, soit une progression de 0,2%

Dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires la distribution d'un dividende de 3,0 € par action dont la mise en paiement sera réalisée dans les délais légaux.

Autres faits marquants

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 5 décembre 2014 a ratifié la nouvelle composition du Conseil d'administration et a autorisé celui-ci à procéder à une augmentation de capital.

Le Conseil d'administration dispose donc de la faculté, s'il le juge opportun, d'ouvrir le capital à de nouveaux investisseurs, permettant ainsi à la Société d'accompagner son plan de développement ambitieux et de maintenir son statut SIIC.

Perspectives

Dans un contexte économique qui incite à la prudence, l'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de doubler la taille de son patrimoine dans les 3 à 5 ans qui viennent. La foncière aborde donc l'année 2015 avec ambition, mais réalisme. Cet objectif de croissance sera réalisé par l'acquisition d'actifs sécurisés, par des développements sur des fonciers disponibles et à acquérir, mais également par croissance externe, la foncière ne s'interdisant pas de regarder des portefeuilles d'actifs ou de sociétés dès lors que ceux-ci seraient compatibles et cohérents avec le patrimoine existant.

Ainsi, dès 2015, la Société de la Tour Eiffel s'inscrit de nouveau dans une tendance de croissance de ses cash flow.

« Après l'OPA réussie par le groupe d'assurances SMA, la Société de la Tour Eiffel dispose désormais, grâce à des moyens financiers renforcés et un plan de développement ambitieux, de perspectives importantes de croissance et de création de valeur », indique Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel.

Date à retenir : 28 mai 2015 – assemblée générale annuelle.

A propos de la Société de la Tour Eiffel

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégie l'investissement sur des sites à fort potentiel et la fourniture d'immeubles neufs loués à des acteurs de premier plan. Son patrimoine de 400.000 m² s'élève au 31 décembre 2014 à près de 800 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 : FR0000036816 – Reuters : TEIF.PA – Bloomberg : EIFF.FP – Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

Contact Presse

Jean-Philippe MOCCI

Capmot

Tél : +33 (01) 81 70 96 33/+33 (0)6 71 91 18 83

jpmocci@capmot.com

www.societetoureiffel.com

ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	Page 4
<i>Patrimoine</i>	Page 7
<i>Loyers</i>	Page 11
<i>Financement</i>	Page 13
<i>ANR</i>	Page 16
<i>Cash-flow et Etats financiers résumés</i>	Page 18

Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash-flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA

Chiffres clés

	31/12/2014	31/12/2013
Patrimoine		
Valeur du patrimoine (HD) (M€)	765,1	701,0
<i>Dont valeur du patrimoine IFRS</i>	765,1	701,0
ANR EPRA (*)	60,4	59,6
ANR Triple Net EPRA (*)	58,2	58,1
	2014	2013
Résultats		
Loyers bruts (M€)	51,9	61,5
Résultat opérationnel courant (M€)	36,6	43,7
Résultat net part du Groupe (M€)	-1,0	-1,9
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-0,2	-0,3
Résultat net récurrent EPRA	24,6	28,0
	2014	2013
Cash-flow et dividende		
Cash-Flow courant (M€)	27,0	29,5
Cash-Flow courant par action (€) (**)	4,3	4,7
Dividende par action (€)	0,0	3,3
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	0%	70%
	31/12/2014	31/12/2013
Capitalisation boursière		
Nombre d'actions (**)	6 328 181	6 253 916
Cours de bourse (€)	43,8	48,6
Capitalisation boursière (M€)	277,0	303,8
	31/12/2014	31/12/2013
Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	362,7	356,2
Capitaux propres consolidés / Valeur des immeubles	47,4%	50,8%
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	1,1	1,0
LTV nette Groupe	47,7%	46,2%
EBE / Frais financiers	2,5	2,3
	31/12/2014	31/12/2013
Ratios de valorisation		
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow)	5,1	10,3

(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre d'actions fin de période

Indicateurs clé EPRA

	2014	2013	Var en %
Résultat net récurrent EPRA (1)			
Résultat net récurrent EPRA en M€	24,6	28,0	-12,2%
Résultat net récurrent EPRA en € par action (**)	3,9	4,5	-13,6%

(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 en 2013 et 2014.

	31/12/2014	31/12/2013	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	382,1	371,0	3,0%
ANR EPRA en € par action (*)	60,4	59,6	1,3%
ANR EPRA triple net en M€	368,3	361,8	1,8%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	58,2	58,1	0,2%

L'ANR au 31 décembre 2014 est stable par rapport au 31 décembre 2013 notamment sous l'effet compensé du résultat net récurrent (+3,3 €/action), de l'apport des actions propres à l'OPA et de l'exercice des stock-options en 2014 (+1,1 €/action), compensés par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-2,5 €/action), et des instruments dérivés (-0,7 €/action) et l'effet dilution (-0,9€/action).

	31/12/2014	31/12/2013	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	6,47%	7,44%	-13,1%
Taux de rendement EPRA (3)	6,14%	6,95%	-11,6%

(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

	31/12/2014	31/12/2013	Var en %
Taux de vacance EPRA(4)			
Patrimoine en exploitation	10,36%	6,32%	63,8%

(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

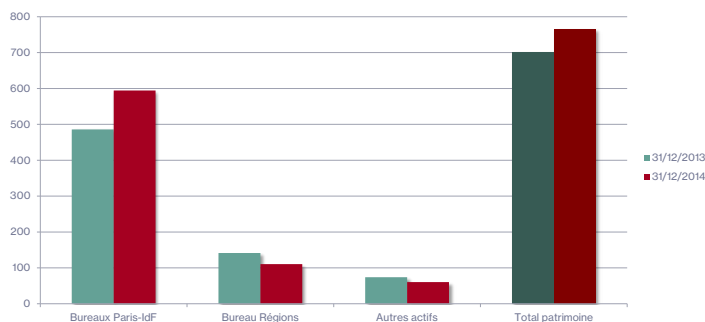
(**) nombre d'actions fin de période

Patrimoine

Evolution du patrimoine: répartition Bureaux / Autres actifs

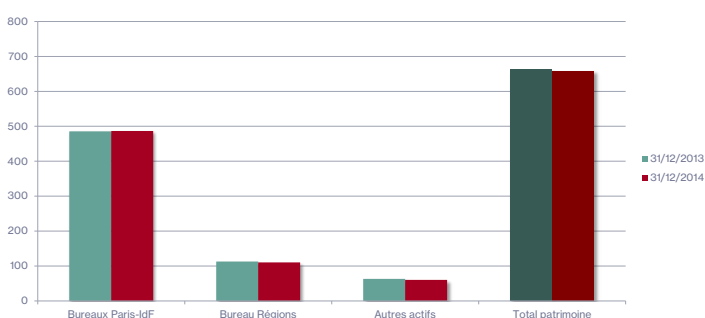
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux Paris-IdF	594,5	485,7	108,8	22,4%
Bureau Régions	110,5	141,6	-31,1	-22,0%
Total bureaux	704,9	627,2	77,7	12,4%
Autres actifs	60,2	73,8	-13,6	-18,4%
Total autres actifs	60,2	73,8	-13,6	-18,4%
Total patrimoine	765,1	701,0	64,1	9,1%



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2014-2013

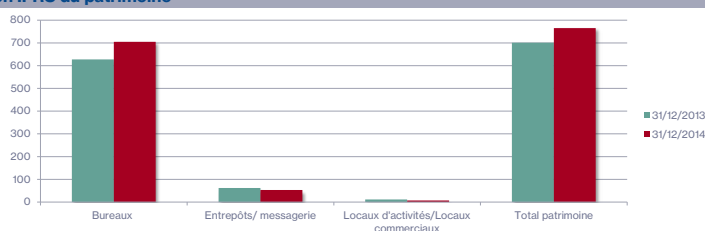
en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux Paris-IdF	486,4	485,7	0,8	0,2%
Bureau Régions	110,5	113,0	-2,5	-2,3%
Total Bureaux	596,9	598,7	-1,8	-0,3%
Autres actifs	60,2	63,1	-2,9	-4,6%
Total autres actifs	60,2	63,1	-2,9	-4,6%
Total patrimoine	657,1	661,8	-4,7	-0,7%



Evolution du patrimoine par typologie d'actif

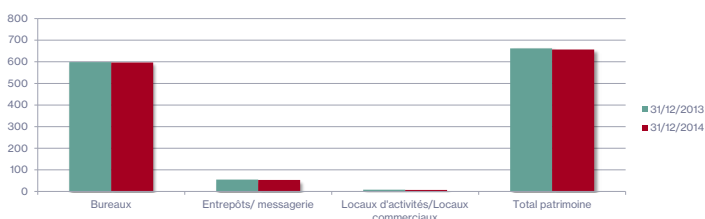
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux	704,9	627,2	77,7	12,4%
Entrepôts/ messagerie	53,1	62,1	-9,0	-14,5%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	7,1	11,6	-4,5	-39,0%
Total patrimoine	765,1	701,0	64,1	9,1%



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2014-2013

en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux	596,9	598,7	-1,8	-0,3%
Entrepôts/ messagerie	53,1	54,9	-1,8	-3,3%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	7,1	8,2	-1,1	-13,4%
Total patrimoine	657,1	661,8	-4,7	-0,7%



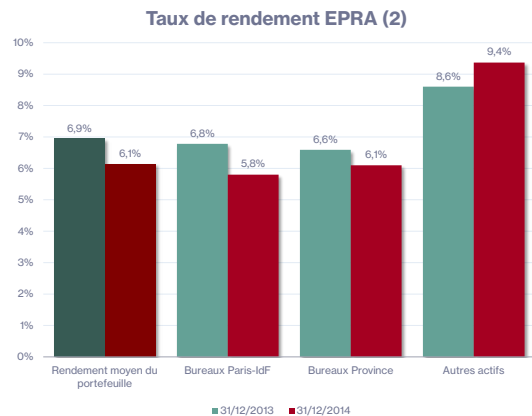
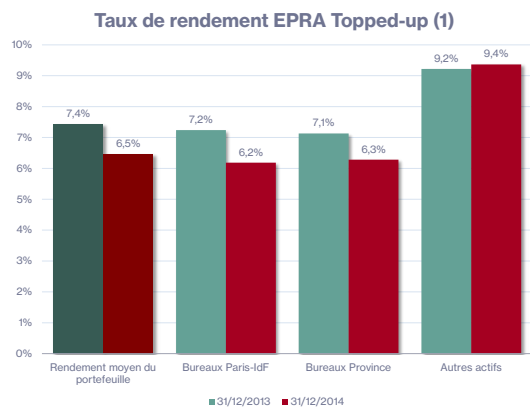
Evolution du patrimoine à périmètre constant = -0,7%

Montants des acquisitions 2014: 108 MC (DI) - Montant des cessions 2014: 39,2 MC

Rendement EPRA du patrimoine

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,5%	7,4%
Bureaux Paris-IdF	6,2%	7,2%
Bureaux Province	6,3%	7,1%
Total bureaux	6,2%	0,0%
Autres actifs	9,4%	9,2%
Total Autres actifs	9,4%	9,2%

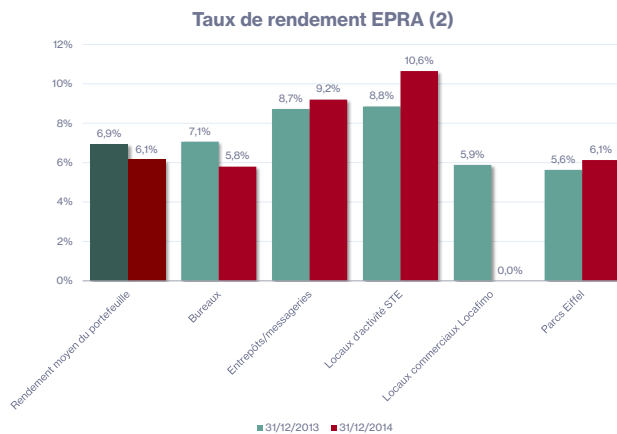
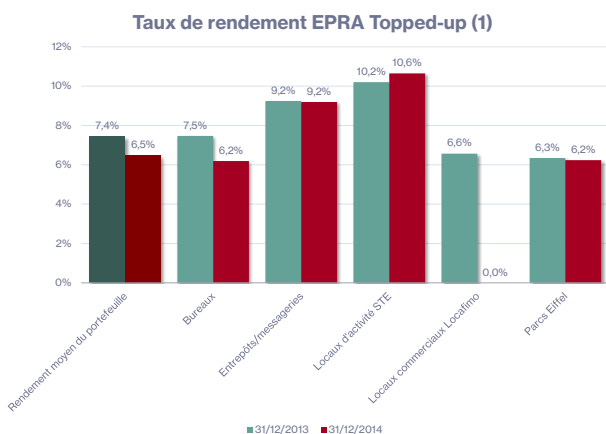
Taux de rendement EPRA	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,1%	6,9%
Bureaux Paris-IdF	5,8%	6,8%
Bureaux Province	6,1%	6,6%
Total bureaux	5,8%	0,0%
Autres actifs	9,4%	8,6%
Total Autres actifs	9,4%	8,6%



Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,5%	7,4%
Bureaux	6,2%	7,5%
Entrepôts/messageries	9,2%	9,2%
Locaux d'activité STE	10,6%	10,2%
Locaux commerciaux Locafimo	N/A	6,6%
Parcs Eiffel	6,2%	6,3%

Taux de rendement EPRA	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,1%	6,9%
Bureaux	5,8%	7,1%
Entrepôts/messageries	9,2%	8,7%
Locaux d'activité STE	10,6%	8,8%
Locaux commerciaux Locafimo	N/A	5,9%
Parcs Eiffel	6,1%	5,6%



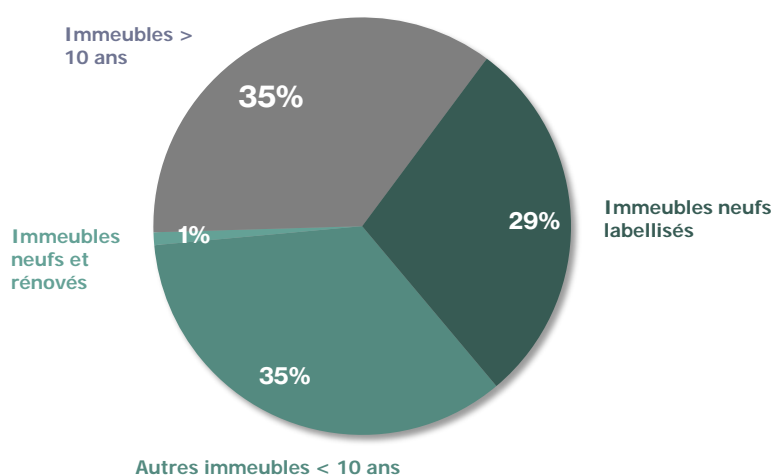
(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

(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

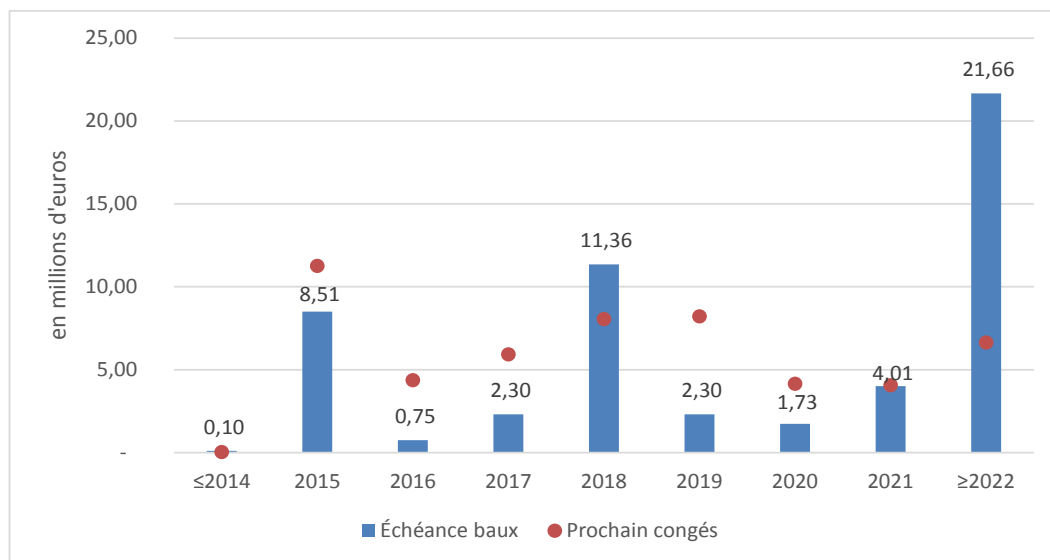
Indicateurs clé du patrimoine

Immeubles de moins de 10 ans : 65%

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



Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



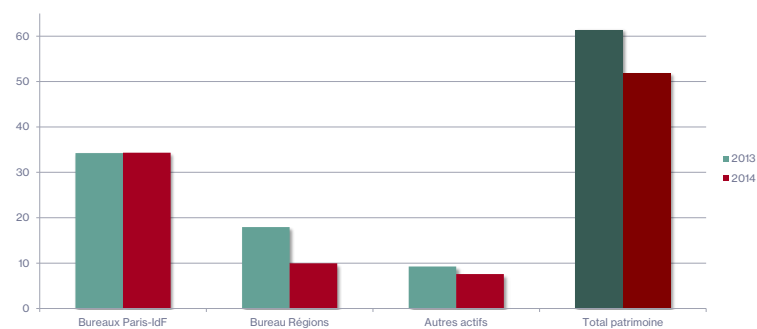
Loyers

┌

Evolution des Loyers IFRS

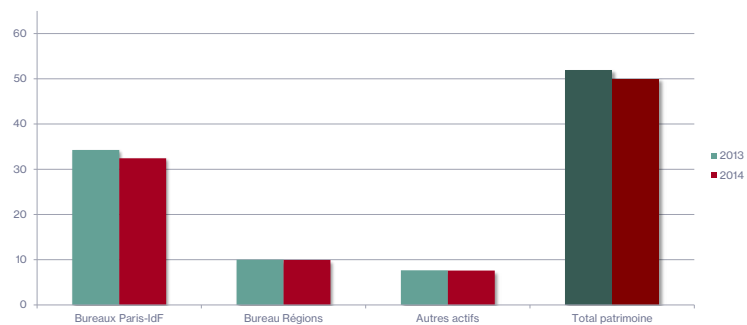
Evolution des loyers IFRS

en millions d'euros	2014	2013	Variation 2014 / 2013	en %
Bureaux Paris-IdF	34,3	34,2	0,1	0,2%
Bureau Régions	10,0	18,0	-8,0	-44,6%
Total bureaux	44,3	52,2	-7,9	-15,2%
Autres actifs	7,6	9,3	-1,7	-18,0%
Total autres actifs	7,6	9,3	-1,7	-18,0%
Total patrimoine	51,9	61,5	-9,6	-15,6%



Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 2014 - 2013

en millions d'euros	2014	2013	Variation 2014 / 2013	en %
Bureaux Paris-IdF	32,4	34,2	-1,8	-5,4%
Bureau Régions	10,0	10,0	-0,1	-0,7%
Total bureaux	42,4	44,3	-1,9	-4,3%
Autres actifs	7,6	7,6	-0,1	-0,7%
Total autres actifs	7,6	7,6	-0,1	-0,7%
Total patrimoine	50,0	51,9	-2,0	-3,8%



Evolution des loyers à périmètre constant = -3,8%

Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +1,9 M€ / Impact des cessions sur la variation des loyers: -9,6 M€

Financement

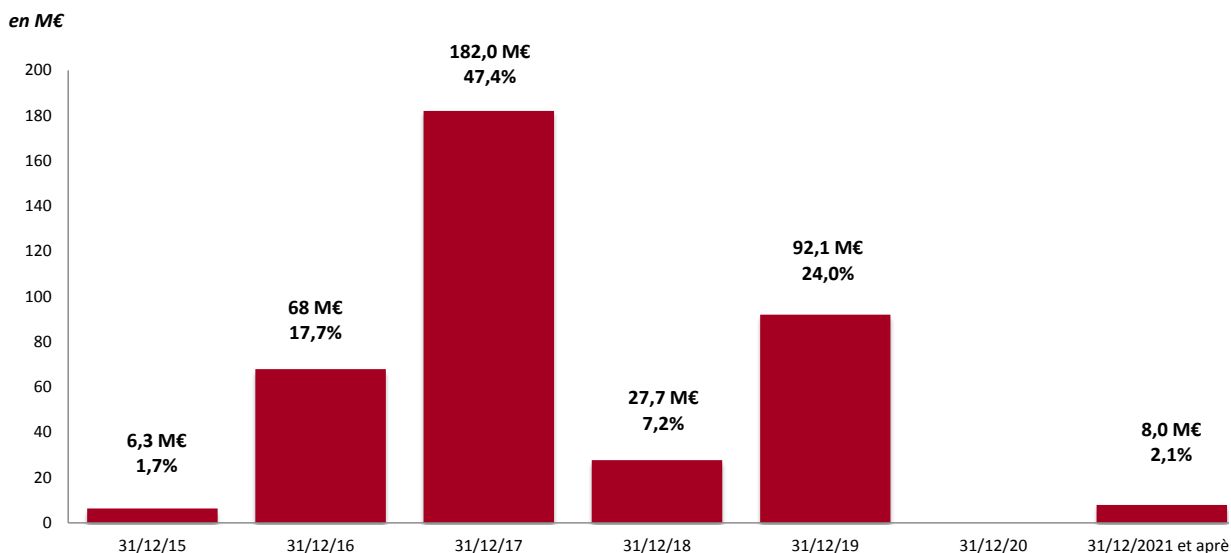
Echéancier de la dette bancaire

Résumé au 31/12/2014

Structure financière

Instruments de couvertures de taux

Dette bancaire et avance de trésorerie: échéancier au 31 décembre 2014



Montant de la dette consolidée au 31 décembre 2014 : 384,1 M€

Financement - Résumé au 31 décembre 2014

Au 31/12/2014	Dette bancaire consolidée et avances de trésorerie en M€	Échéance	
Pool bancaire PBB	139,2	11/17	- Taux moyen de la dette 3,77%
SAAR LB	92,1	06/19	- Couverture de la dette
Société Générale / Crédit Foncier	42,9	03/17	100%
BECM / Société Générale	14,9	04/18	- LTV Nette globale 47,7%
Autres dettes bancaires	27,1		- ICR global 246%
Avance de trésorerie SMABTP	68,0	10/16	
DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE	384,2		
DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE	369,6		

Ratios de structure de financement

en M€	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres consolidés	362,7	356,2	370,7
Dette financière brute	384,2	348,5	514,6
Dette financière nette	369,6	327,1	511,5
LTV (*)	47,7%	46,2%	55,9%
Taux moyen de financement	3,77%	3,9%	3,2%
Taux de couverture	100%	100%	99%
Maturité de la dette	3,1 ans	4,4 ans	5,3 ans
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	2,5	2,3	2,7

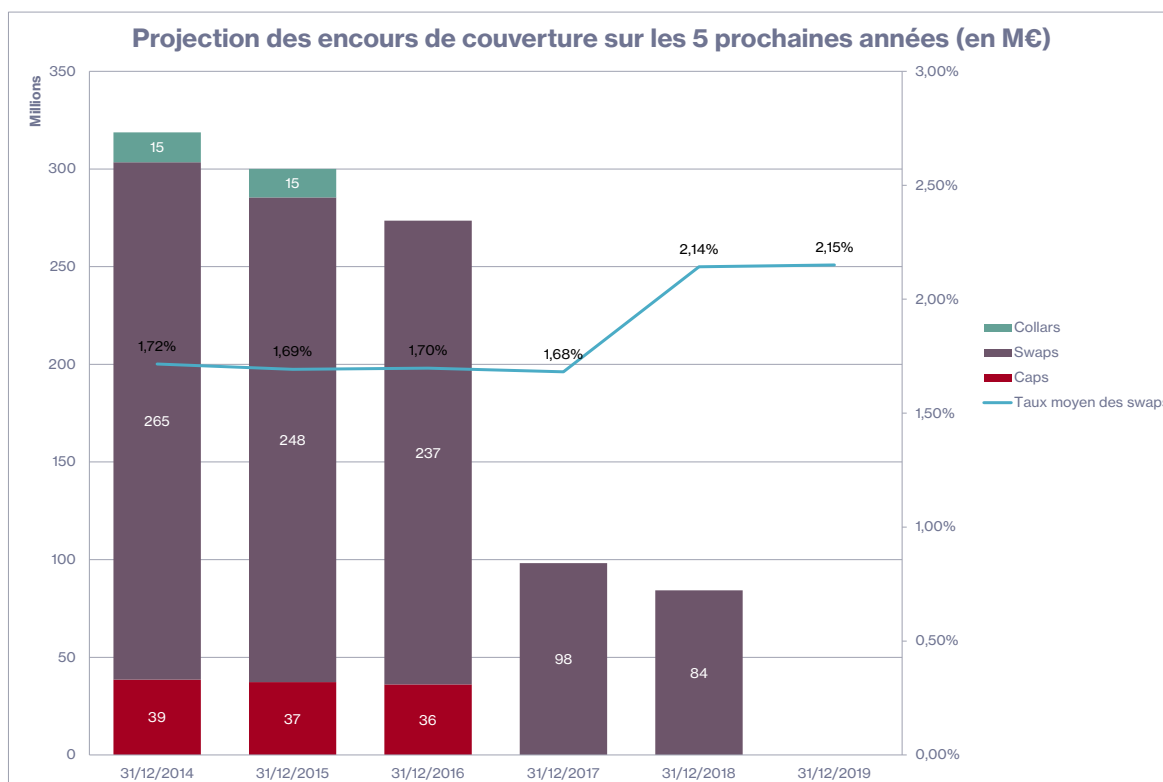
(*) A compter de 2014, les comptes de dépôts d'espèces, qui s'élevaient à 4 747 K€ au 31 décembre 2014, et à 2 949 K€ au 31 décembre 2013, sont retraités en réduction de la dette financière nette dans le calcul du ratio LTV. Ces dépôts, qui appartiennent au Groupe, constituent une garantie supplémentaire accordée à l'une des banques du groupe et sont comptabilisés au bilan en « autres actifs financiers ».

	31/12/2014	31/12/2013
LTV	48,3%	46,7%
LTV avec retraitement des dépôts d'espèces	47,7%	46,2%

Remarque :

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

Instruments de couverture au 31 décembre 2014



Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2014 : 318,8 M€

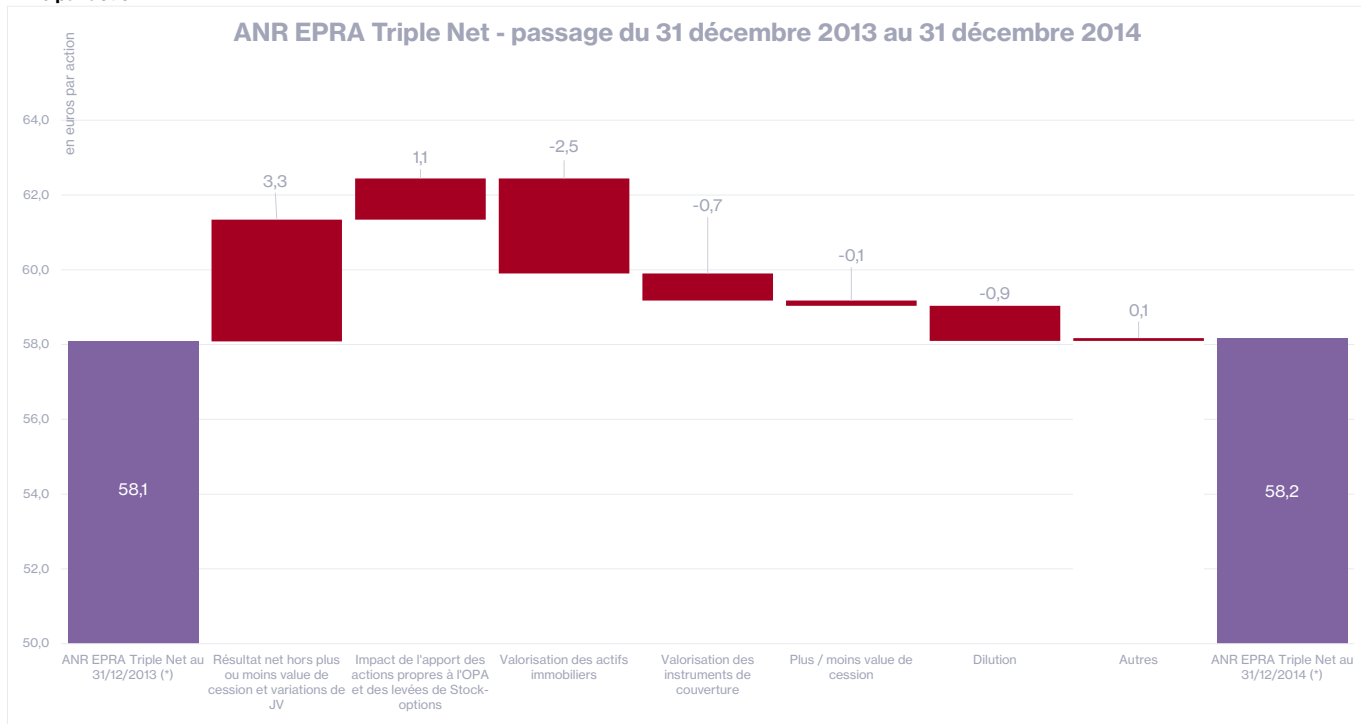
NB: l'écart avec l'endettement brut consolidé du groupe renvoie principalement à l'avance de trésorerie de l'actionnaire majoritaire et au retraitement IFRS appliqué sur la dette

ANR

Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2013 au 31/12/2014

En € par action



(*) Nombre dilué d'actions: 6 330 337 au 31/12/2014 contre 6 227 986 au 31/12/2013

Cash-flow et états financiers résumés

Cash-flow 2014

Résultats consolidés résumés

Bilan et compte de résultats consolidés

Bilan et compte de résultats sociaux

Cash-flow courant

en M€	2014	2013	VAR %
Loyers bruts	51,9	61,5	-15,6%
Charges récurrentes sur immeubles	-8,5	-9,6	-11,4%
Frais généraux récurrents	-2,9	-3,6	-18,6%
Intérêts financiers versés	-13,5	-18,8	-28,5%
Cash-flow courant	27,0	29,5	-8,4%
Cash-Flow courant (en € / action *)	4,3	4,7	-9,4%

(*) nombre d'actions: 6 328 181 au 31/12/2014 contre 6 253 916 au 31/12/2013

Résultat net consolidé et résultat net récurrent EPRA

En M€	2014			2013			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	51,9		51,9	61,5		61,5	-15,6%
Charges sur immeubles(*)	-8,5	-1,0	-9,5	-9,6	-1,8	-11,4	
Frais de fonctionnement	-3,4	-2,4	-5,8	-4,6	-1,8	-6,4	
Résultat opérationnel courant	40,0	-3,4	36,6	47,3	-3,6	43,7	-15,6%
%loyers	77,0%		70,5%	77,0%		71,1%	
Résultats de cessions		-0,9	-0,9		0,5	0,5	
Variation de juste valeur des immeubles		-16,1	-16,1		-35,0	-35,0	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,5		-0,5	0,0	0,2	0,2	
Résultat opérationnel	39,4	-20,3	19,1	47,4	-38,0	9,3	-16,7%
%loyers	76,0%		36,8%	77,1%		15,2%	
Coût de l'endettement net	-14,8		-14,8	-19,3		-19,3	
Autres produits et charges financiers		-5,2	-5,2		8,2	8,2	
Résultat financier net	-14,8	-5,2	-20,0	-19,3	8,2	-11,1	-23,0%
Résultat net avant impôts	24,6	-25,5	-1,0	28,1	-29,9	-1,8	-12,5%
Impôts	0,0		0,0	-0,1		-0,1	
Résultat net (Part du Groupe)	24,6	-25,5	-1,0	28,0	-29,9	-1,9	-12,1%
%loyers	47,4%		-1,8%	45,5%		-3,1%	
Résultat net (Part du Groupe) par action (**)	3,9	-4,0	-0,2	4,5	-4,8	-0,3	-13,2%

(*) coûts Tour Eiffel Asset Management inclus

(**) nombre d'actions au 31/12/2014: 6 328 181, nombre d'actions au 31/12/2013: 6 253 916

Bilan consolidé

en M€	31/12/2014	31/12/2013
ACTIF		
Immeubles de placement	754,9	692,4
Actifs destinés à être cédés	10,2	8,6
Immobilisations corporelles	0,0	0,0
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Créances	30,5	35,8
Trésorerie	14,8	21,7
Total ACTIF	810,4	758,5
PASSIF		
Capitaux Propres	362,7	356,2
dont Résultat	-1,0	-1,9
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	384,1	348,5
Autres dettes	63,6	53,8
Total PASSIF	810,4	758,5