



## Résultats semestriels 2014 Démarrage de la phase d'acquisition

Le Conseil d'Administration réuni le 23 juillet 2014 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes semestriels 2014.

### Chiffres consolidés (audités)

En M€	1S 2014	1S 2013
<b>Loyers</b>	<b>26,1</b>	<b>32,8</b>
<i>Variation des loyers à périmètre constant</i>	<i>-0,5%</i>	<i>5,2%</i>
<b>Résultat opérationnel récurrent EPRA</b>	<b>20,0</b>	<b>25,5</b>
<i>% loyers</i>	<i>76,7%</i>	<i>77,6%</i>
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>12,5</b>	<b>14,7</b>
<i>% loyers</i>	<i>47,9%</i>	<i>44,7%</i>
Résultat net Part du Groupe IFRS	-8,2	-0,7
<i>Dont ajustements de valeur</i>	<i>-19,2</i>	<i>-14,9</i>
<b>Cash flow courant</b>	<b>13,7</b>	<b>14,0</b>
<i>En € / action</i>	<i>2,2</i>	<i>2,2</i>

	30/06/2014	31/12/2013
<b>Valeur du patrimoine hors droits</b>	<b>682</b>	<b>701</b>
<b>LTV nette</b>	<b>44,0%</b>	<b>46,2%</b>
<b>Taux d'occupation financier EPRA</b>	<b>93,2%</b>	<b>93,7%</b>
<b>A.N.R. Triple Net EPRA (en € / action )</b>	<b>56,6</b>	<b>58,1</b>

Note : la LTV intègre dorénavant les comptes bancaires gage-espèces en déduction de la dette financière nette (LTV 46,7% au 31/12/2013 et 44,6% au 30/06/2014 hors ce retraitement).



## **1 – Poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique**

### **Démarrage de la phase d'acquisitions**

Après dix-huit mois de recentrage actif du portefeuille, via plus de 260 M€ de cessions d'actifs *non core* en 2012 et 2013, le Groupe a entamé la phase d'acquisitions de son plan stratégique. Une promesse de vente a été signée en mai 2014 pour l'acquisition d'un immeuble de 8 300 m<sup>2</sup>, situé en première couronne Sud et pour un montant de 23,3 M€. Cet immeuble bénéficie d'un bail de 12 ans (dont 10,5 ans fermes) avec un locataire de toute première qualité, membre du CAC 40, garantissant un revenu annuel de l'ordre de 2 M€.

### **Focus soutenu sur les renouvellements de baux**

Dans un environnement locatif difficile, plus de 5,3 M€ d'extensions ou nouveaux baux ont été signés au cours du premier semestre 2014. Ceci vient renforcer (i) la très bonne tenue du taux d'occupation financier EPRA à 93,2 % au 30 juin 2014, contre 91,8% un an auparavant et (ii) la résilience de la croissance des loyers à périmètre constant, qui sont quasi stables sur le semestre (-0,5%) malgré l'absence d'effet indexation sur la période.

On notera comme transactions marquantes que l'équipe a déjà traité deux importants congés reçus en cours de semestre : renouvellement partiel sur 9 ans au Plessis et bail long terme signé avec un nouveau locataire (France Télévisions) à Saint Cloud.

### **Nouvelle amélioration des ratios d'endettement**

Les cessions marginales du premier semestre (8,2 M€) et la génération de cash-flow opérationnel permettent une nouvelle amélioration du ratio de LTV consolidé (*loan-to-value*) à 44,0% contre 46,2% au 31 décembre 2013. En prenant en compte l'ensemble des actifs sous promesse (ventes/achat), le ratio se limite à 42,7%.

### **Importante réduction des coûts opérationnels**

La Société a mis en place depuis plus d'un an un programme de contrôle et de réduction de ses coûts opérationnels avec de nouveaux outils de reporting. Ce programme commence à porter ses fruits, puisque les coûts opérationnels récurrents sont passés de 7,8 M€ à 6,1 M€ entre S1 2012 et S1 2014 (-22%), soit une baisse équivalente à la baisse des loyers entre les deux périodes.

Sur le premier semestre 2014, le Groupe enregistre encore 1,4 M€ de coûts non récurrents, liés en particulier à la situation actionnariale en cours et à la fin de la période de transition de gouvernance.

## **2 – Impact sur les comptes semestriels : amélioration de la marge nette**

### **Compte de résultat**

En base EPRA, la baisse des coûts opérationnels conjuguée à la très nette contraction des frais financiers permet une amélioration de la marge nette à 47,9% contre 44,7% sur le S1 2013, pour un résultat net de 12,5 M€ contre 14,7 M€ au S1 2013.



En base IFRS, les coûts non récurrents (1,4 M€), mais surtout les dépréciations d'actifs (14,0 M€) et la baisse de la valorisation des instruments de couverture (5,2 M€ sur les 5,4 M€ de frais financiers non récurrents) conduisent à enregistrer une perte de 8,2 M€ sur le semestre.

## **Bilan**

Le corollaire des cessions réalisées est une nouvelle amélioration des ratios d'endettement avec en particulier le ratio *Loan-to-Value* (LTV) qui passe sous les 45% au 30 juin 2014 (44,0%). En prenant en compte les promesses de cession signées sur des actifs du Groupe, le ratio passe à 42,7% 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 cette réduction est compensée par une augmentation significative de la trésorerie du Groupe, ce qui permet une quasi-stabilité du total bilanciel sur le semestre.

## **3 – Dividendes**

Compte tenu du contexte actionnarial, le Tribunal de Commerce a accordé à la Société la possibilité de reporter son Assemblée Générale annuelle, initialement prévue le 28 mai 2014, jusqu'au 31 décembre 2014. Cette Assemblée aura principalement pour objet l'approbation des comptes 2013 et la détermination du solde du dividende 2013.

## **4 – Offre Publique d'Achat**

L'Offre Publique d'Achat initiée par SMABTP sur les actions de la Société de la Tour Eiffel à 58 €/action sera close le 6 août 2014, selon l'avis AMF n°214C270 publié le 2 juillet 2014. Suite au retrait de l'offre publique d'Eurobail à 55 €/action le 9 juillet 2014, cette offre demeure seule en lice.

### **Dates à retenir :**

- 6 août 2014 : clôture de l'OPA en cours
- 14 novembre 2014 après bourse : chiffre d'affaires et activité du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014

### ***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 au 30 juin 2014 à 682 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 81 70 96 33/+33 (0)6 71 91 18 83

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

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

# ANNEXES

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

## Chiffres clés

*Patrimoine*

*Résultat*

*Cash flow et dividende*

*Capitalisation boursière*

*Structure financière*

*Ratios de valorisation*

*Indicateurs clés EPRA*



## Chiffres clés

	30/06/2014	31/12/2013
<b>Patrimoine</b>		
<b>Valeur du patrimoine (HD) (M€)</b>	<b>681,6</b>	<b>701,0</b>
<i>Dont valeur du patrimoine IFRS</i>	681,6	701,0
ANR EPRA (*)	58,9	59,6
ANR Triple Net EPRA (*)	56,6	58,1
	30/06/2014	30/06/2013
<b>Résultats</b>		
<b>Loyers bruts (M€)</b>	<b>26,1</b>	<b>32,8</b>
Résultat opérationnel courant (M€)	18,7	24,1
Résultat net part du Groupe (M€)	-8,2	-0,7
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-1,3	-0,1
Résultat net récurrent EPRA	12,5	14,7
	30/06/2014	30/06/2013
<b>Cash-flow et dividende</b>		
Cash-Flow courant (M€)	13,7	14,0
<b>Cash-Flow courant par action (€) (**)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>
Dividende par action (€)	0,0	2,1
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	0%	93%
	30/06/2014	31/12/2013
<b>Capitalisation boursière</b>		
Nombre d'actions (**)	6 253 916	6 253 916
Cours de bourse (€)	58,1	48,6
<b>Capitalisation boursière (M€)</b>	<b>363,4</b>	<b>303,8</b>
	30/06/2014	31/12/2013
<b>Structure financière</b>		
Capitaux Propres consolidés (M€)	348,3	356,2
Capitaux propres consolidés / Valeur des immeubles	51,1%	50,8%
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	1,0	1,0
<b>LTV nette Groupe</b>	<b>44,0%</b>	<b>46,7%</b>
EBE / Frais financiers	2,5	2,3
	30/06/2014	30/06/2013
<b>Ratios de valorisation</b>		
Multiple de Cash Flow (Capitalisation / cash flow)	13,3	10,8

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre d'actions fin de période



## Indicateurs clé EPRA

	1S 2014	1S 2013	Var en %
<b>Résultat net récurrent EPRA (1)</b>			
Résultat net récurrent EPRA en M€	12,5	14,7	-14,5%
Résultat net récurrent EPRA en € par action (**)	2,0	2,4	-14,8%

(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.

	30/06/2014	31/12/2013	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	368,3	371,0	-0,7%
ANR EPRA en € par action (*)	58,9	59,6	-1,0%
ANR EPRA triple net en M€	353,9	361,8	-2,2%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	56,6	58,1	-2,5%

L'ANR triple net EPRA au 30 juin 2014 a été fortement impacté par la variation de juste valeur des actifs immobiliers (-14,0 M€), et des instruments dérivés (-5,2 M€).

	30/06/2014	31/12/2013	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	7,3%	7,4%	-2,4%
Taux de rendement EPRA (3)	7,0%	7,0%	1,4%

(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

	30/06/2014	31/12/2013	Var en %
<b>Taux de vacance EPRA(4)</b>			
Patrimoine en exploitation	6,83%	6,32%	8,0%

(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

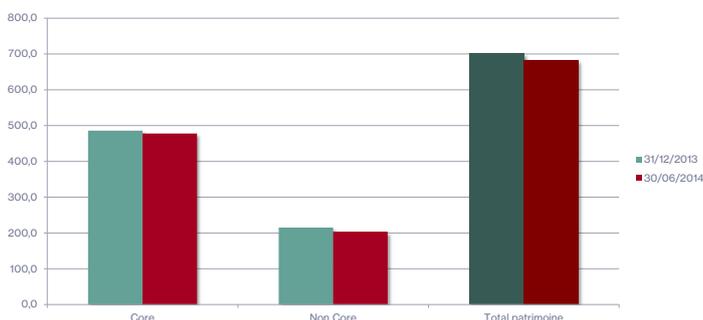
# Patrimoine



## Evolution du patrimoine: répartition Core / Non Core

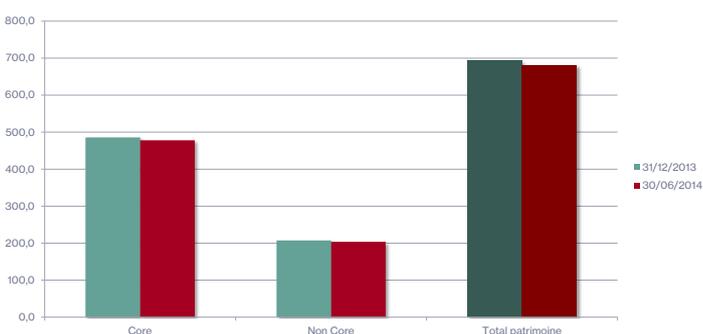
### Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	Variation 1S2014/2013	Var en %
Bureaux Paris-IdF	477,8	485,7	-7,8	-1,6%
<b>Core</b>	<b>477,8</b>	<b>485,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>-1,6%</b>
Bureaux Province	139,5	141,6	-2,1	-1,5%
Autres actifs	64,3	73,8	-9,5	-12,8%
<b>Non Core</b>	<b>203,8</b>	<b>215,3</b>	<b>-11,5</b>	<b>-5,3%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>681,6</b>	<b>701,0</b>	<b>-19,4</b>	<b>-2,8%</b>



### Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 1S2014-2013

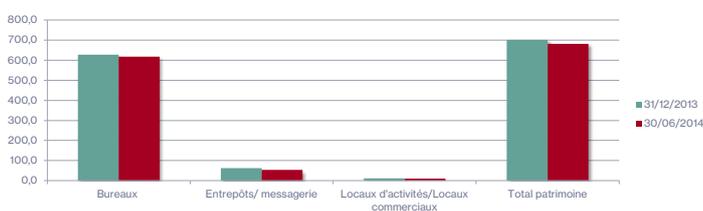
en millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	Variation 1S2014/2013	Var en %
Bureaux Paris-IdF	477,8	485,7	-7,8	-1,6%
<b>Core</b>	<b>477,8</b>	<b>485,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>-1,6%</b>
Bureaux Province	139,5	141,0	-1,5	-1,0%
Autres actifs	64,3	66,6	-2,2	-3,4%
<b>Non Core</b>	<b>203,8</b>	<b>207,5</b>	<b>-3,7</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>681,6</b>	<b>693,2</b>	<b>-11,6</b>	<b>-1,7%</b>



## Evolution du patrimoine par typologie d'actif

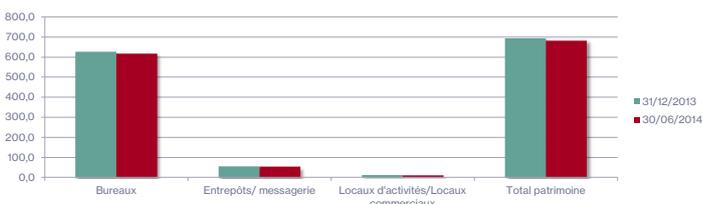
### Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	Variation 1S2014/2013	Var en %
<b>Bureaux</b>	<b>617,3</b>	<b>627,2</b>	<b>-9,9</b>	<b>-1,6%</b>
<b>Entrepôts/ messagerie</b>	<b>53,9</b>	<b>62,1</b>	<b>-8,3</b>	<b>-13,3%</b>
<b>Locaux d'activités/Locaux commerciaux</b>	<b>10,5</b>	<b>11,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,2%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>681,6</b>	<b>701,0</b>	<b>-19,4</b>	<b>-2,8%</b>



### Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 1S2014-2013

en millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	Variation 1S2014/2013	Var en %
<b>Bureaux</b>	<b>617,3</b>	<b>626,6</b>	<b>-9,3</b>	<b>-1,5%</b>
<b>Entrepôts/ messagerie</b>	<b>53,9</b>	<b>54,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Locaux d'activités/Locaux commerciaux</b>	<b>10,5</b>	<b>11,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,2%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>681,6</b>	<b>693,2</b>	<b>-11,6</b>	<b>-1,7%</b>



Evolution du patrimoine à périmètre constant= -1,7%

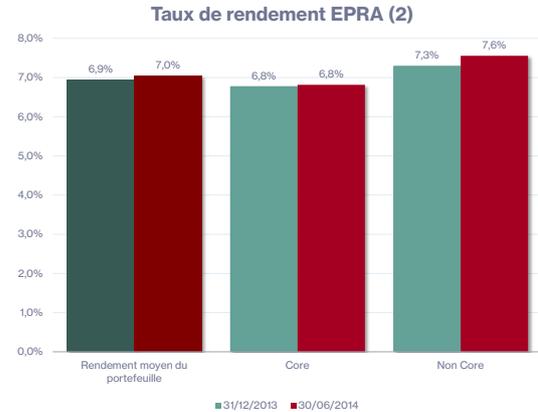
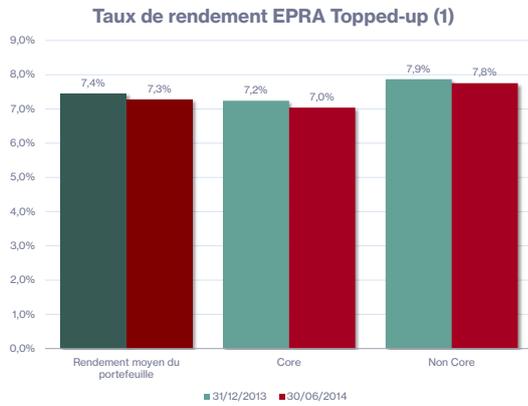
Montant des cessions du 1er semestre 2014: 8,3 MC



## Rendement EPRA du patrimoine par segmentation core/non core

Taux de rendement EPRA topped-up	30/06/2014	31/12/2013
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,4%</b>
Bureaux Paris-IdF	7,0%	7,2%
<b>Core</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,2%</b>
Bureaux Province	7,1%	7,1%
Autres actifs	9,2%	9,2%
<b>Non Core</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,9%</b>

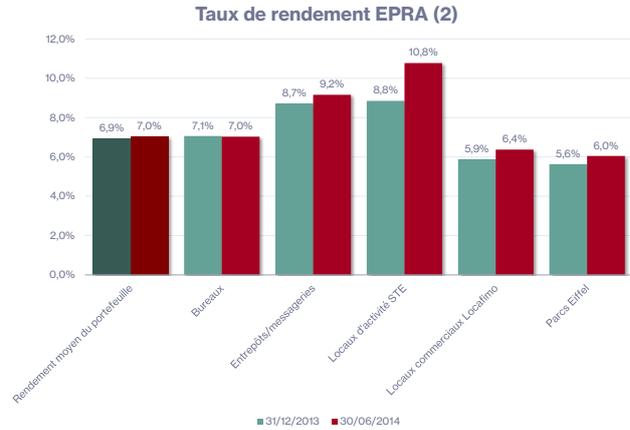
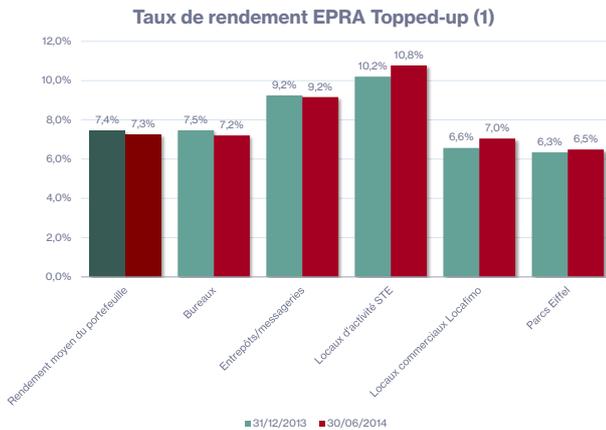
Taux de rendement EPRA	30/06/2014	31/12/2013
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,9%</b>
Bureaux Paris-IdF	6,8%	6,8%
<b>Core</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>
Bureaux Province	6,8%	6,6%
Autres actifs	9,2%	8,6%
<b>Non Core</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,3%</b>



## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	30/06/2014	31/12/2013
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,4%</b>
Bureaux	7,2%	7,5%
Entrepôts/messageries	9,2%	9,2%
Locaux d'activité STE	10,8%	10,2%
Locaux commerciaux Locafimo	7,0%	6,6%
Parcs Eiffel	6,5%	6,3%

Taux de rendement EPRA	30/06/2014	31/12/2013
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,9%</b>
Bureaux	7,0%	7,1%
Entrepôts/messageries	9,2%	8,7%
Locaux d'activité STE	10,8%	8,8%
Locaux commerciaux Locafimo	6,4%	5,9%
Parcs Eiffel	6,0%	5,6%



(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

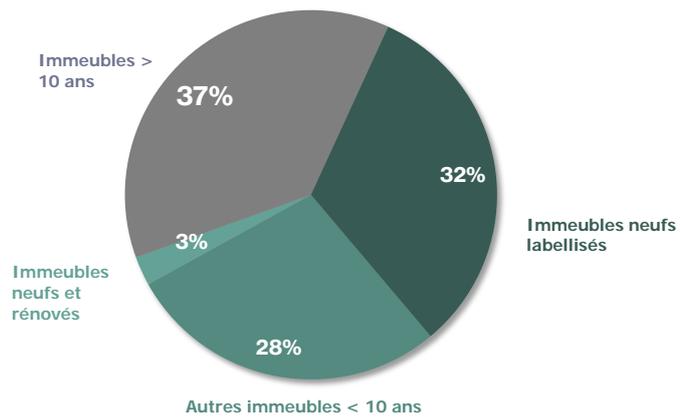
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 30 juin annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus



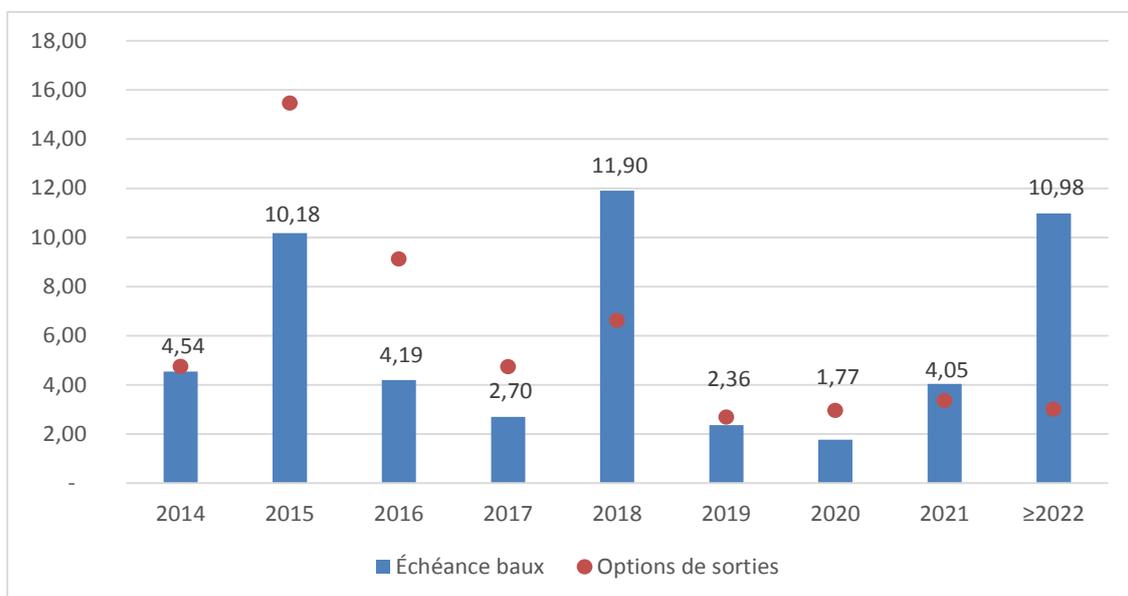
## Indicateurs clé du patrimoine

### Immeubles de moins de 10 ans : 63%

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



### Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers

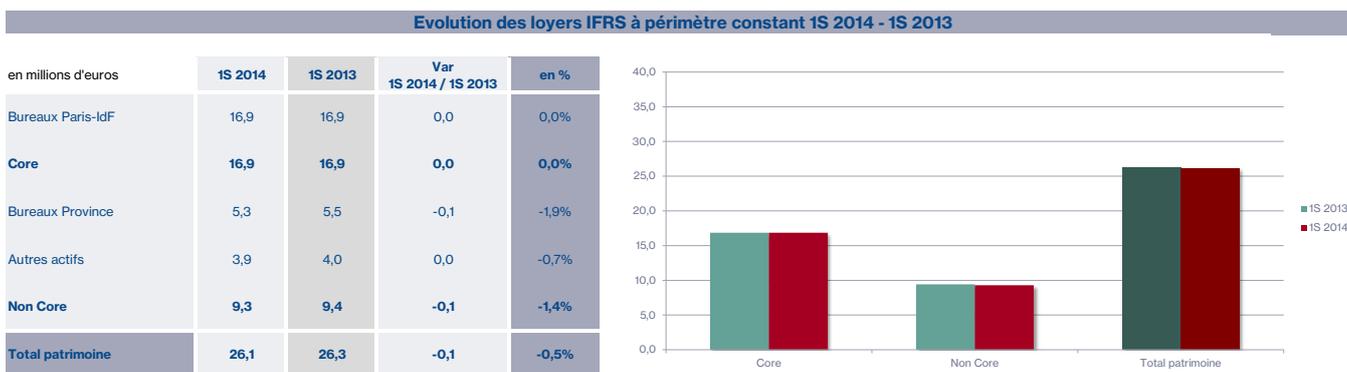
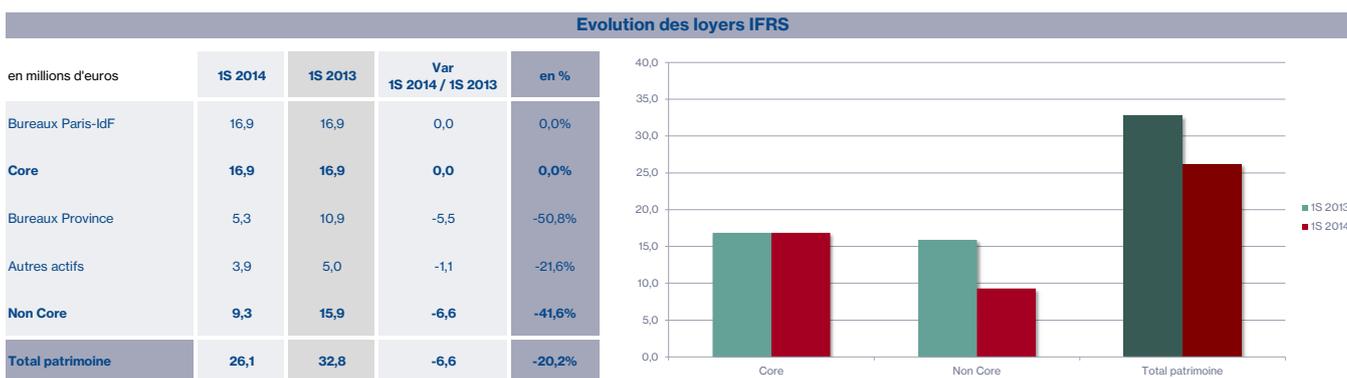


# Loyers

┌



### Evolution des Loyers IFRS: répartition Core / Non Core



Evolution des loyers à périmètre constant= -0,5%

Impact des arbitrages sur la variation des loyers: -6,5 M€

# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

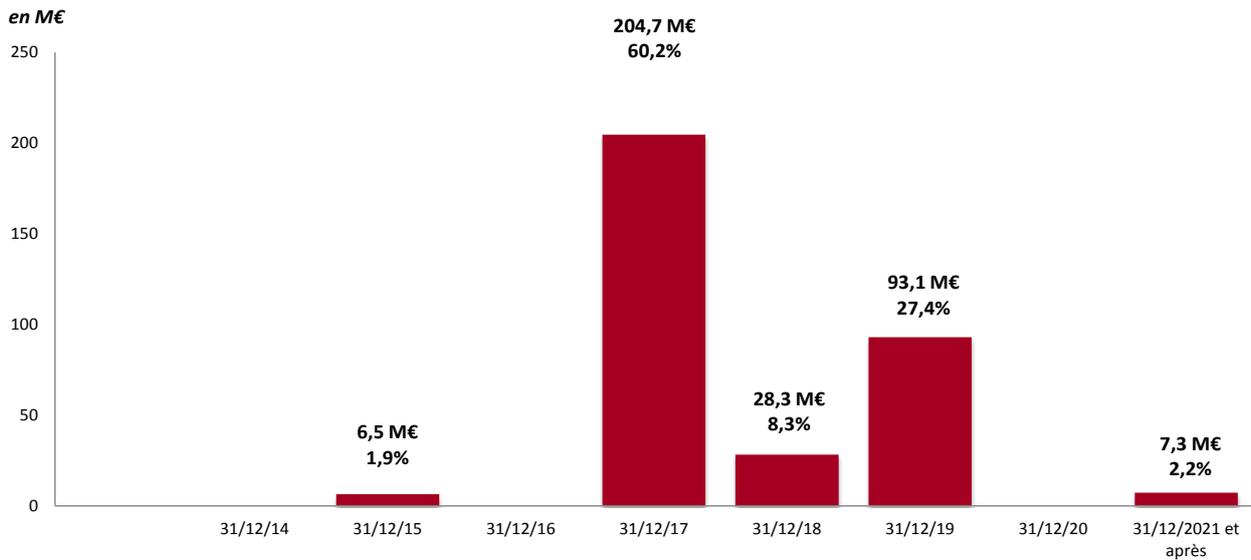
*Résumé au 30/06/2014*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*



## Echéancier de la dette bancaire au 30 juin 2014



Montant de la dette bancaire consolidée au 30 juin 2014 : 339,9 M€

## Financement - Résumé au 30 juin 2014

Au 30/06/2014	Dette bancaire consolidée en M€	Échéance	
Pool bancaire PBB	160,8	11/17	- Taux moyen de la dette 3,84%
Société Générale / Crédit Foncier	43,9	03/17	- Couverture de la dette 100%
BECM / Société Générale	15,3	04/18	- LTV Nette globale 44,0%
SAAR LB	93,1	06/19	- ICR global 253%
AUTRES	26,9		
<b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>339,9</b>		
<b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>300,1</b>		



## Ratios de structure de financement

en M€	30/06/2013	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres consolidés	348,3	356,2	370,7
Dette financière brute	339,9	348,5	514,6
Dette financière nette	300,1	327,1	511,5
<b>LTV (*)</b>	<b>44,0%</b>	<b>46,2%</b>	<b>55,9%</b>
<b>Taux moyen de financement</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>
Maturité de la dette	3,9 ans	4,4 ans	5,3 ans
<b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>

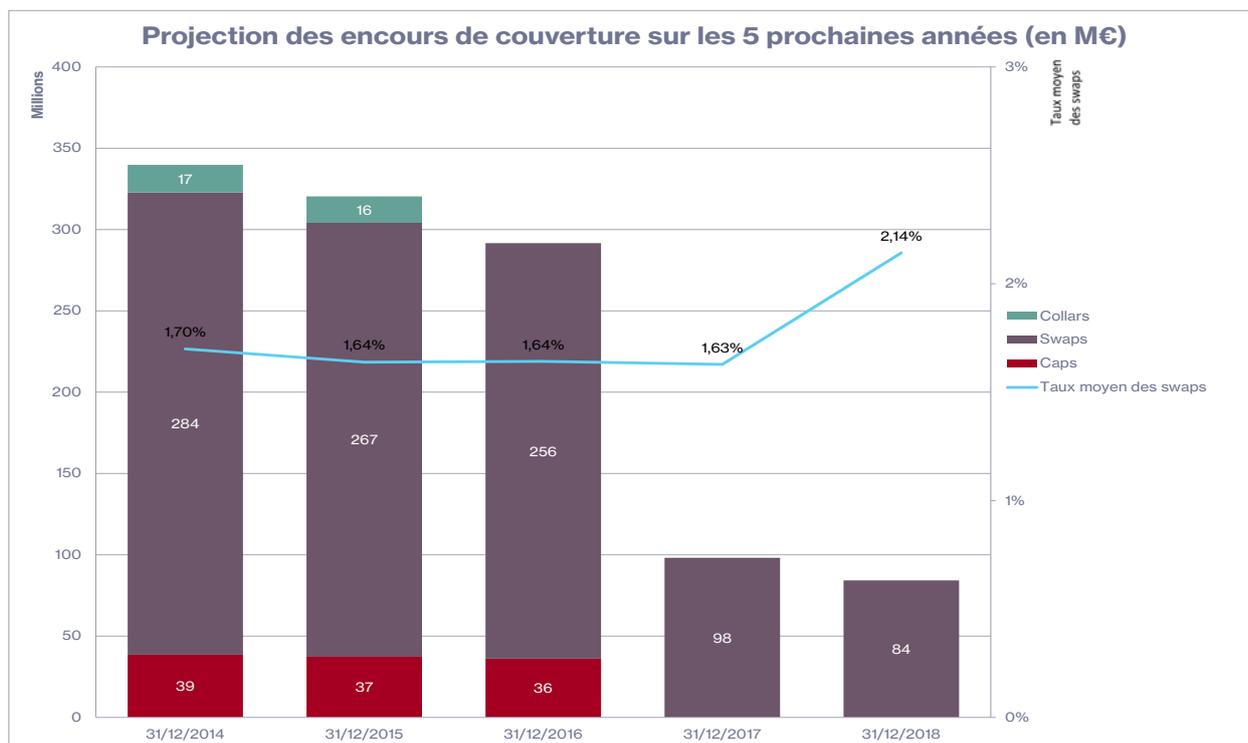
(\*) A compter du 30 juin 2014, les comptes de dépôts d'espèces, qui s'élevaient à 3 898 K€ au 30 juin 2014, et à 2 949 K€ au 31 décembre 2013, sont retraités en réduction de la dette financière nette dans le calcul du ratio LTV. Ces dépôts, qui appartiennent au Groupe, constituent une garantie supplémentaire accordée à l'une des banques du groupe et sont comptabilisés au bilan en « autres actifs financiers ».

	30/06/2014	31/12/2013
LTV	44,60%	46,70%
LTV avec retraitement des dépôts d'espèces	44,00%	46,20%

### Remarque :

- Sensibilité d'une augmentation de 100 bp de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 0,4 M€ (sur une base annuelle)

## Instruments de couverture au 30 juin 2014



Notionnel des instruments de couverture au 30 juin 2014 : 346,4 M€

NB: l'écart avec l'endettement brut consolidé du groupe renvoie principalement au retraitement IFRS appliqué sur la dette

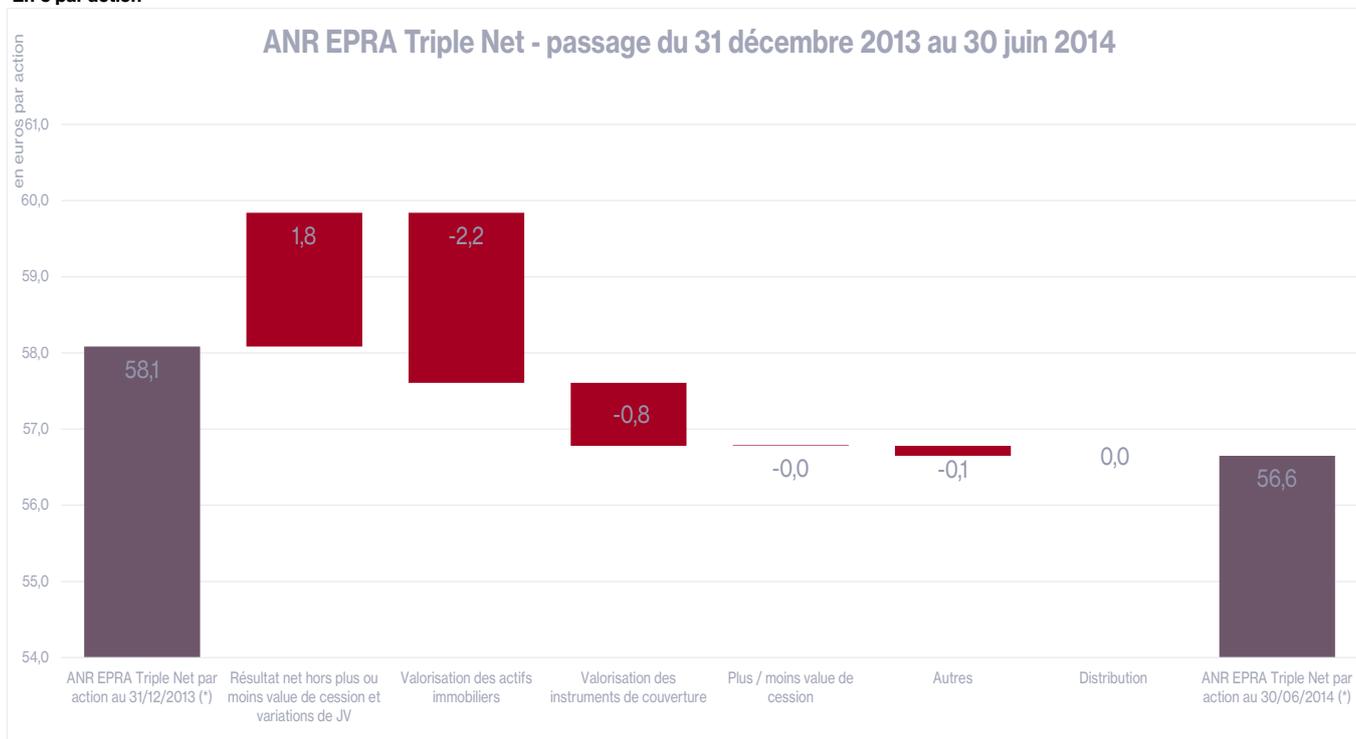
**ANR**



## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2013 au 30/06/2014

En € par action



(\*) Nombre dilué d'actions: 6 247 639 au 30/06/2014 contre 6 227 986 au 31/12/2013

# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow 1S 2014*

*Résultats consolidés résumés*

*Bilan et compte de résultats consolidés*

*Bilan et compte de résultats sociaux*



## **Cash-flow courant**

en M€	1S 2014	1S 2013	Variation
Loyers bruts	26,1	32,8	-20,2%
Charges récurrentes sur immeubles	-4,5	-5,1	-12,1%
Frais généraux récurrents	-1,3	-2,2	-42,3%
Intérêts financiers versés	-6,7	-11,4	-41,3%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>13,7</b>	<b>14,0</b>	<b>-2,5%</b>
<b>Cash-Flow courant (en € / action *)</b>	<b>2,19</b>	<b>2,25</b>	<b>-2,9%</b>

(\*) nombre d'actions: 6 253 916 au 30/06/2014 contre 6 227 218 au 30/06/2013



## Résultat net consolidé et résultat net récurrent EPRA

En M€	1S 2014			1S 2013			Var. EPRA (%)
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	26,1		26,1	32,8		32,8	-20,2%
Charges sur immeubles(*)	-4,5	-0,1	-4,6	-5,1	-0,4	-5,5	
Frais de fonctionnement	-1,6	-1,3	-2,9	-2,2	-1,0	-3,2	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>20,0</b>	<b>-1,4</b>	<b>18,7</b>	<b>25,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>24,1</b>	<b>-21,1%</b>
%loyers	76,7%		71,4%	77,6%		73,5%	
Résultats de cessions		0,0	0,0		0,9	0,9	
Variation de juste valeur des immeubles		-14,0	-14,0		-24,5	-24,5	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,1		-0,1	0,1	-0,1	0,0	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>19,9</b>	<b>-15,4</b>	<b>4,5</b>	<b>25,5</b>	<b>-25,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-22,0%</b>
%loyers	76,1%		17,4%	77,9%		1,6%	
Coût de l'endettement net	-7,4		-7,4	-10,8		-10,8	
Autres produits et charges financiers		-5,4	-5,4		9,6	9,6	
<b>Résultat financier net</b>	<b>-7,4</b>	<b>-5,4</b>	<b>-12,7</b>	<b>-10,8</b>	<b>9,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-31,4%</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>12,5</b>	<b>-20,7</b>	<b>-8,2</b>	<b>14,8</b>	<b>-15,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-15,1%</b>
Impôts	0,0		0,0	-0,1		-0,1	
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>12,5</b>	<b>-20,7</b>	<b>-8,2</b>	<b>14,7</b>	<b>-15,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>-14,5%</b>
%loyers	47,9%		-31,4%	44,7%		-2,1%	
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (**)</b>	<b>2,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,4</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-14,8%</b>

(\*) coûts Tour Eiffel Asset Management inclus

(\*\*) nombre d'actions au 30/06/2014: 6 253 916 , nombre d'actions au 30/06/2013: 6 227 218

## Bilan consolidé

en M€	30/06/2014	31/12/2013
<b>ACTIF</b>		
Immeubles de placement	640,5	692,4
Actifs destinés à être cédés	41,1	8,6
Immobilisations corporelles	0,0	0,0
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Créances	39,0	35,8
Trésorerie	36,2	21,7
<b>Total ACTIF</b>	<b>756,8</b>	<b>758,5</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux Propres	348,3	356,2
<b>dont Résultat</b>	<b>-8,2</b>	<b>-1,9</b>
Emprunts bancaires	339,9	348,5
Autres dettes	68,6	53,8
<b>Total PASSIF</b>	<b>756,8</b>	<b>758,5</b>