SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION

des résultats annuels 2008

5 MARS 2009

Présentation des résultats annuels 2008

Sommaire

A. Contexte économique et immobilier
B. STE face à la crise
C. Un modèle qui a du répondant
D. Patrimoine immobilier
E. Résultats financiers
F. Conclusions
G. Calendrier

A. Contexte économique et immobilier

Rueil Malmaison - CityZen

© Paul MAURER

A. Contexte économique et immobilier

Un monde en crise

- Contexte macro économique sombre
- Contexte financier
  - Crise de confiance
  - Absence de crédit
  - Remise en cause même des valeurs refuges
  - Baisse globale des valeurs de toutes les catégories d'actifs
- Récession
  - Croissance négative, hausse du chômage
  - Impact sur la demande locative
- Accélération de la dégradation depuis octobre 2008
  - Avant et après Lehman Brothers !

A. Contexte économique et immobilier

La France : résistance relative

- Situation politique intérieure stable :
  - Gouvernement crédible
  - Intervention de l'Etat, plan de soutien de l'économie
- Situation économique moins fragilisée que d'autres pays de la zone Euro
- Système bancaire « relativement » moins affecté
- Baisse des taux directeurs
- Pas de fracture dans les marchés immobiliers
  - Résidentiel
  - Immobilier d'entreprise

A. Contexte économique et immobilier

Le marché immobilier en France (1/3)

Le marché locatif (Bureaux Paris) : fléchissement de la demande

- Contraction du marché locatif face à la récession
  - 2008 ➔ – 15% ; projection 2009 ➔ – 25% (1,7 millions m²)
  - Chiffre 2009 dans la fourchette basse des transactions sur 10 ans (2,2 millions m² en moyenne)
  - Taux de vacance en augmentation
  - Loyers sous pression, surtout dans le prime et les quartiers traditionnels d'affaires
  - Demande exclusivement générée par recherche d'économies et rationalisation
  - Rallongement de la durée des négociations
  - Augmentation des « avantages commerciaux » locataires
  - Pas de sur-offre pour l'instant :
    - ✓ Part du marché neuf / restructuré en baisse
    - ✓ Offre future très incertaine et en fort repli
  - Pas de demande concentrée sur un secteur d'activités (finances, par exemple)

A. Contexte économique et immobilier

Le marché immobilier en France (2/3)

Indexation annuelle : quel avenir ?

- Envol de l'ICC, décorellation avec les valeurs locatives
- Recherche d'un nouvel indice ILT
- Complexité des clauses de révision locatives
- STE adopte une approche pragmatique et modérée avec ses locataires

A. Contexte économique et immobilier

Le marché immobilier en France (3/3)

Le marché de l'investissement : arrêt brutal

- Baisse des volumes (-50%) sur un an masque le quasi arrêt des transactions initiées depuis septembre
- Réduction massive de la taille des transactions
- Prépondérance des investisseurs institutionnels français (en fonds propres)
- Peu d'acheteurs étrangers, disparition du crédit
- Arrêt total du marché de promotion en blanc
- Hausse des taux de rendement

B. STE face à la crise

Porte des Lilas - Domino

© Paul MAURER

B. STE face à la crise

Chiffres clés 2008

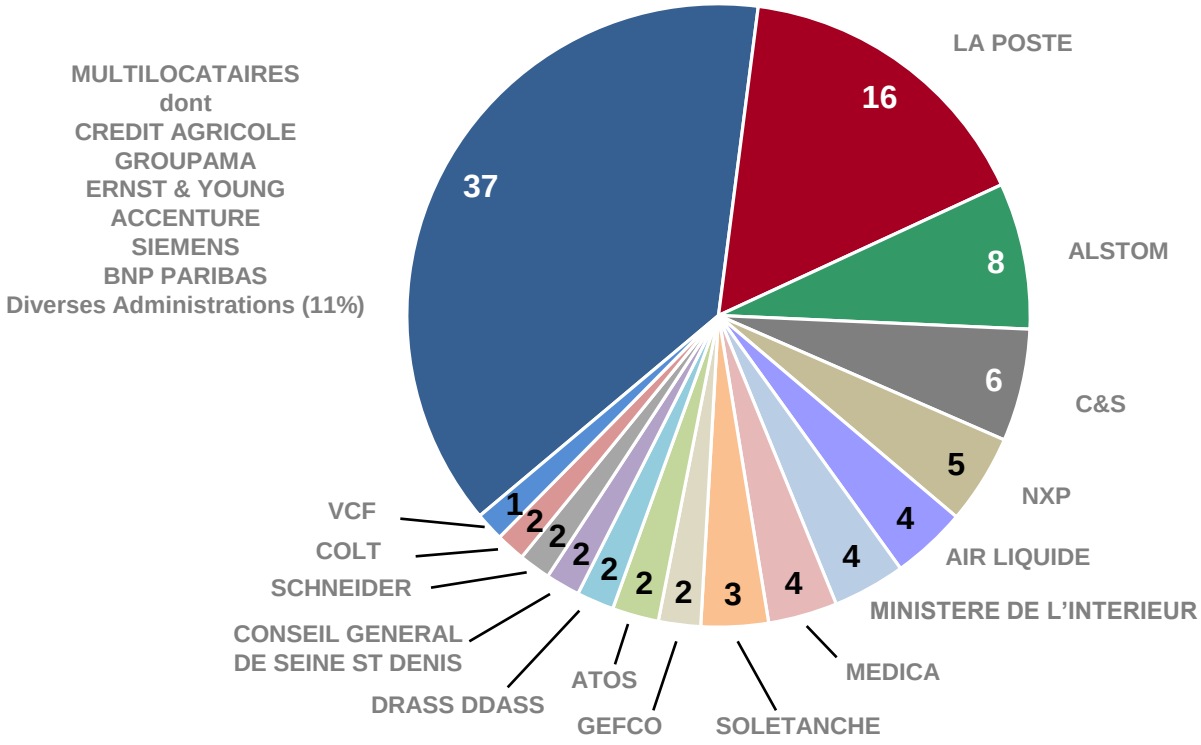
En M€	31/12/2008	31/12/2007
Chiffres clés consolidés		
Loyers bruts	**70,6**	**72,4**
Résultat opérationnel courant	**50,6**	**52,7**
Ajustements de juste valeur et résultat de cessions	**-34,3**	**62,7**
Résultat net Part du Groupe	**-16,7**	**91,6**
En € par action		
Cash Flow Courant	**3,6 €**	**4,5 €**
ANR hors droits	**88,5 €**	**101,9 €**
ANR droits compris	**93,3 €**	**107,4 €**
Dividende par action (*) (proposé à l'AG du 14/05/2009)	**5 €**	**6 €**

(*) y compris contribution des plus-values de cessions 2007/2008

D. Patrimoine immobilier

Un portefeuille sécurisé par des signatures de qualité

Principaux locataires en % du loyer total



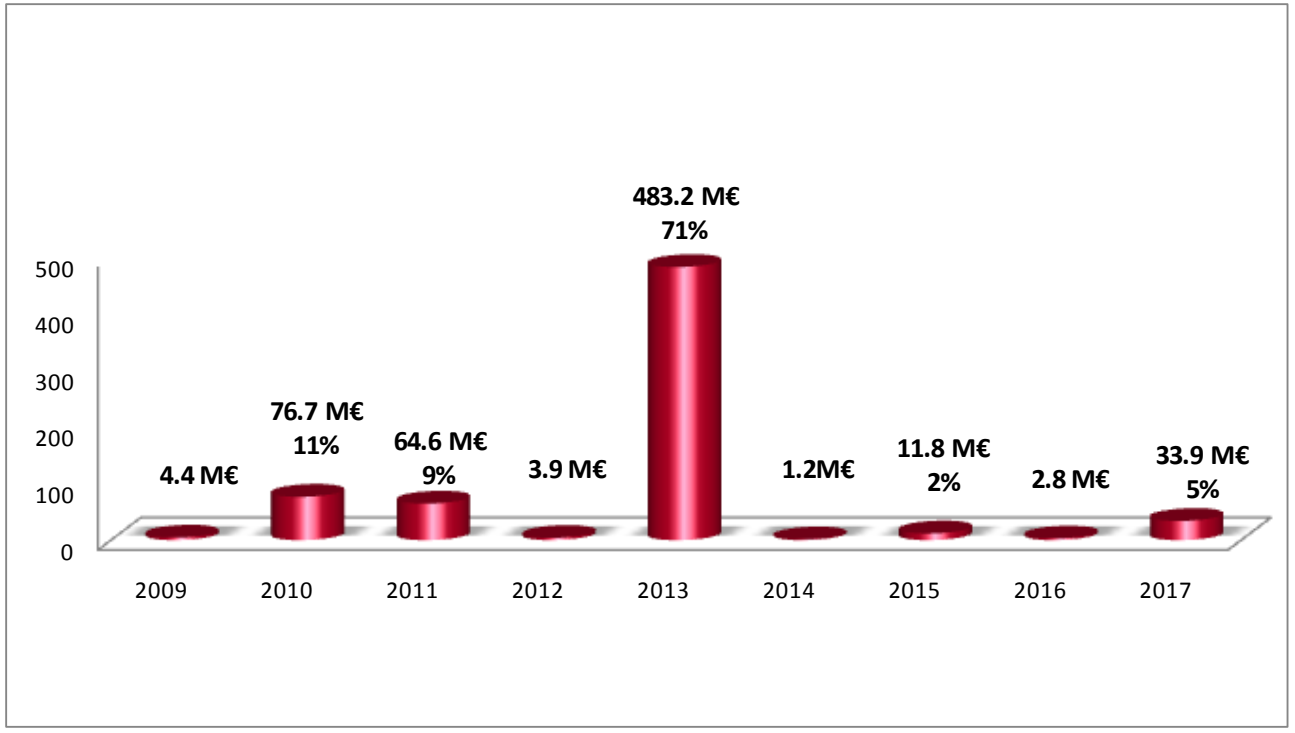
Loyer moyen :

128 €/m²

B. STE face à la crise

Echéance de la dette : pas de panique

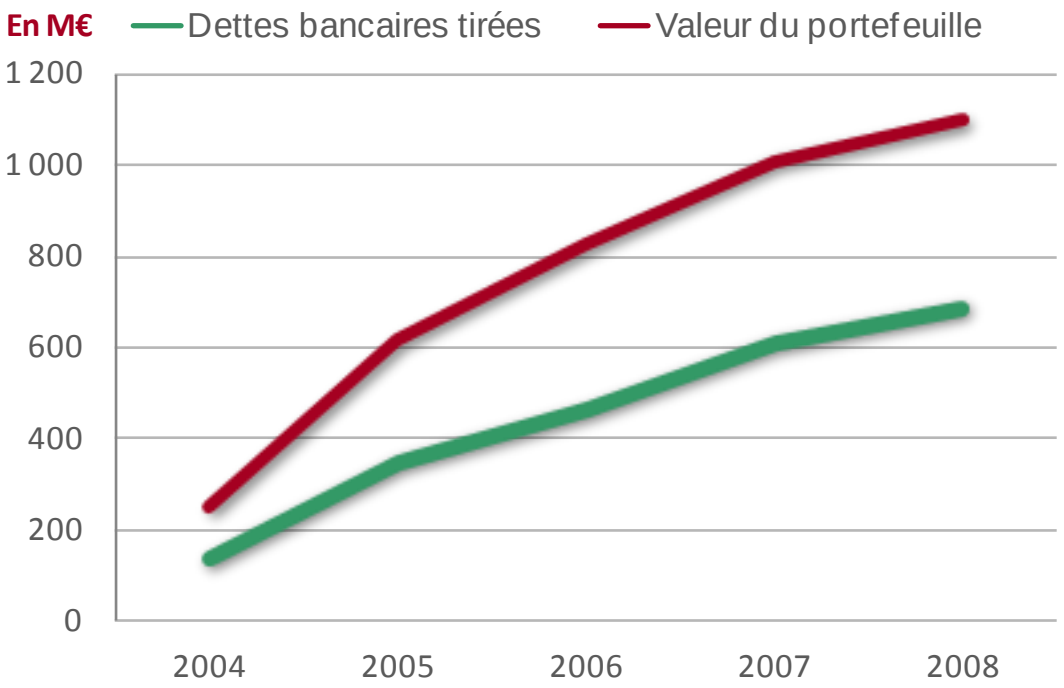
Echéancier du financement bancaire tiré au 31/12/2008 : 682,5 M€



Coût moyen	5,2%
Taux de couverture	91%
Dont taux fixe	*55%*
Maturité moyenne (ans)	4,3

B. STE face à la crise

Valeur du portefeuille et dette bancaire



B. STE face à la crise

Covenants bancaires : sous contrôle

Principaux covenants bancaires

	31/12/2008	Seuils contractuels		Covenants au 31/12/2008		
en M€	Dette tirée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
RBS / AXA / Calyon	144,4	75%	170%	52%	318%	15/06/2013
RBS / AXA / Crédit Foncier / Calyon	72,5	75%	180%	66,2%	247%	31/03/2010
Calyon	60,6	80%	125%	52,0%	207%	15/04/2011
Société Générale/ Crédit Foncier	38,6	-	110%	-	n/a	17/03/2017
Hypo Real Estate (*)	349,3	72,5%	140%	62,6%	179%	30/06/2013

(*) amélioration de l'ICR à partir de 2009 compte tenu de la baisse sensible des taux

C. Un modèle qui a du répondant

Vélizy - Topaz

C. Un modèle qui a du répondant

Un portefeuille pour résister à la crise

- Majorité d'immeubles neufs ou récents
- Bonne répartition géographique et par nature
- 15 locataires de référence (63% des revenus locatifs)
- 413 multilocataires / surface moyenne de 675 m²
- Taux d'occupation élevé
- Cash-flow identifiable et sécurisé
- Indexation annuelle des loyers
- Un portefeuille adapté aux temps de crise :
  - Faible valeur unitaire des actifs (valeur moyenne : 18 M€) favorisant la liquidité en cas d'arbitrages
  - Combinaison d'immeubles avec baux longs et multilocataires
  - Loyers modérés et compétitifs

C. Un modèle qui a du répondant

Points clés 2008 (1/2)

- Rééchelonnement de la dette HRE – échéance 2013
- Massy : Mise en place du financement et démarrage 1ère tranche pré louée à Alstom
- 40 M€ investissements nouveaux générant 3,1 M€ de loyer annuel
- Arbitrages d'immeubles 107 M€ (y compris Paris-Dumont d'Urville) – soit le double du montant de l'année précédente
- Lancement de la marque « PARC EIFFEL »
- Poursuite de la politique d'achat des intérêts minoritaires dans les parcs (Marseille et Nantes)
- Livraisons d'immeubles neufs : 50 000 m²
- Poursuite de la modernisation du portefeuille
- Location à 35% du Domino (Paris-Porte des Lilas)

C. Un modèle qui a du répondant

Points clés 2008 (2/2)

- Poursuite du renouvellement (anticipé ou pas) des baux
  - Alstom – Massy : 9 ans ferme
  - Air Liquide – Champigny : 9 ans ferme
  - La Poste – Champs sur Marne : 6/9 ans ferme
  - Atos Origin – Aubervilliers : 4/6/9 ans
  - Colt Telecom – Malakoff : discussion en cours
  - **Total : 76.000 m² de bureaux et activités pour 12,5 M€ de loyers sécurisés (165 €/m²)**

C. Un modèle qui a du répondant

Perspectives 2009

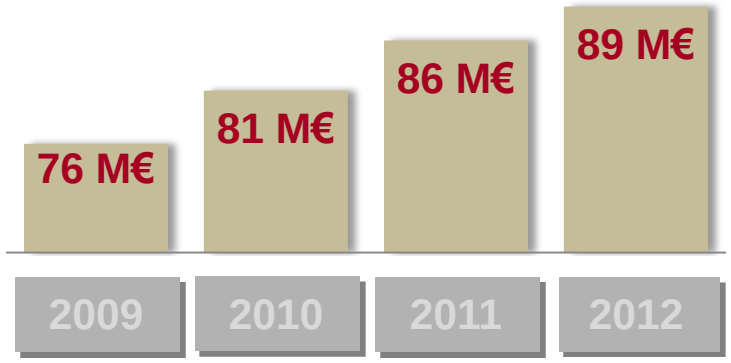
- Poursuite de la commercialisation
  - Livré - solde à louer
    - ✓ Domino (Paris-Porte des Lilas) : 6 000 m² de bureaux
    - ✓ Energy II (Vélizy) : 5 500 m² de bureaux
    - ✓ Le Bourget - Parc de l' Espace : 7 500 m² d'activités
    - ✓ Bordeaux - Cadera Nord : 2 000 m² de bureaux
  - A livrer (2009/10) :
    - ✓ Topaz (Vélizy) : 13 000 m² de bureaux
    - ✓ Chartres - Business Park : 10 000 m² d'activités
    - ✓ Marseille - La Mazarade : 3 000 m² de bureaux
  - **Total : 47 000 m² générant potentiellement un loyer de 8,5 M€ par an (180 €/m²)**

C. Un modèle qui a du répondant

Projections locatives

Loyers générés par le portefeuille au 31/12/2008 à périmètre constant

Hypothèse d'indexation annuelle : 2,5%



C. Un modèle qui a du répondant

Cash flow récurrent

en M€	31/12/2008	31/12/2007	Commentaires
Loyers bruts	70,6	72,4	Impact des arbitrages 2007/2008
Charges sur immeubles	-12,7	-10,1	- Vacance structurelle - Impact des livraisons 2008 en cours de commercialisation
Frais de fonctionnement	-5,8	-5,5	
Coût de l'endettement net	-33,8	-27,3	Pic des taux d'intérêt en 2008 et tirages
Cash flow récurrent	**18,3**	**29,5**	

D. Patrimoine immobilier

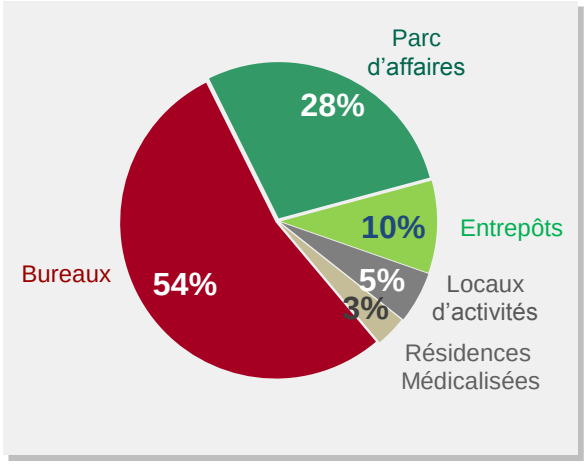
Grenoble - Viseo

© PHOTEC

D. Patrimoine immobilier

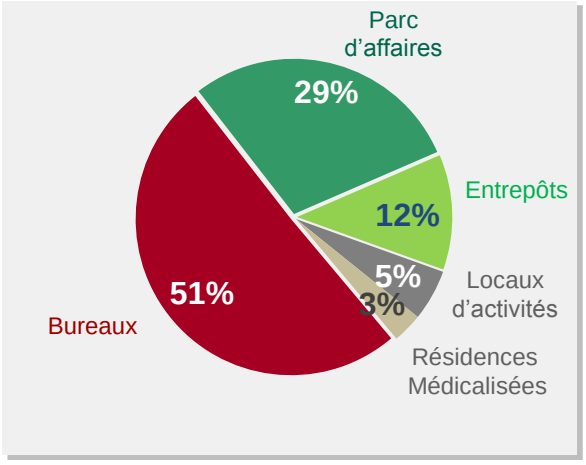
Valorisation et répartition du portefeuille

En valeur



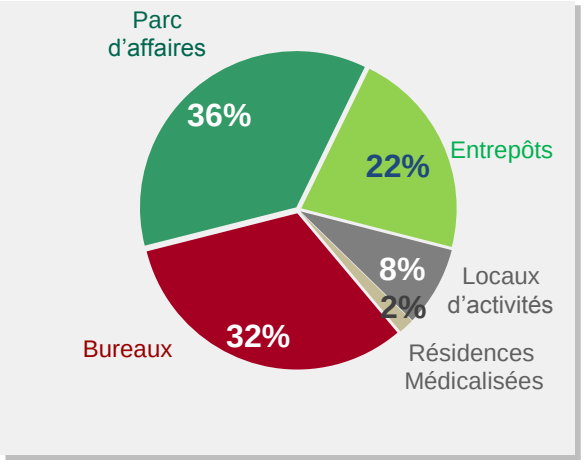
1 162 M€

En loyer



84 M€

En m²



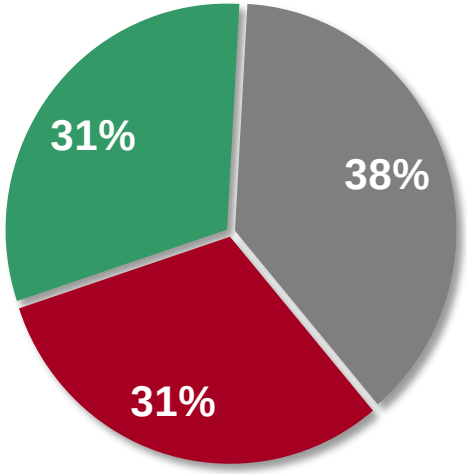
713 323 m²

Paris / IdF	640 M€ (55%)	43 M€ (51%)	274 644 m² (39%)
Régions	522 M€ (45%)	41 M€ (49%)	438 679 m² (61%)

D. Patrimoine immobilier

Un portefeuille récent

Immeubles de moins de 10 ans : 62%



Immeubles neufs et rénovés

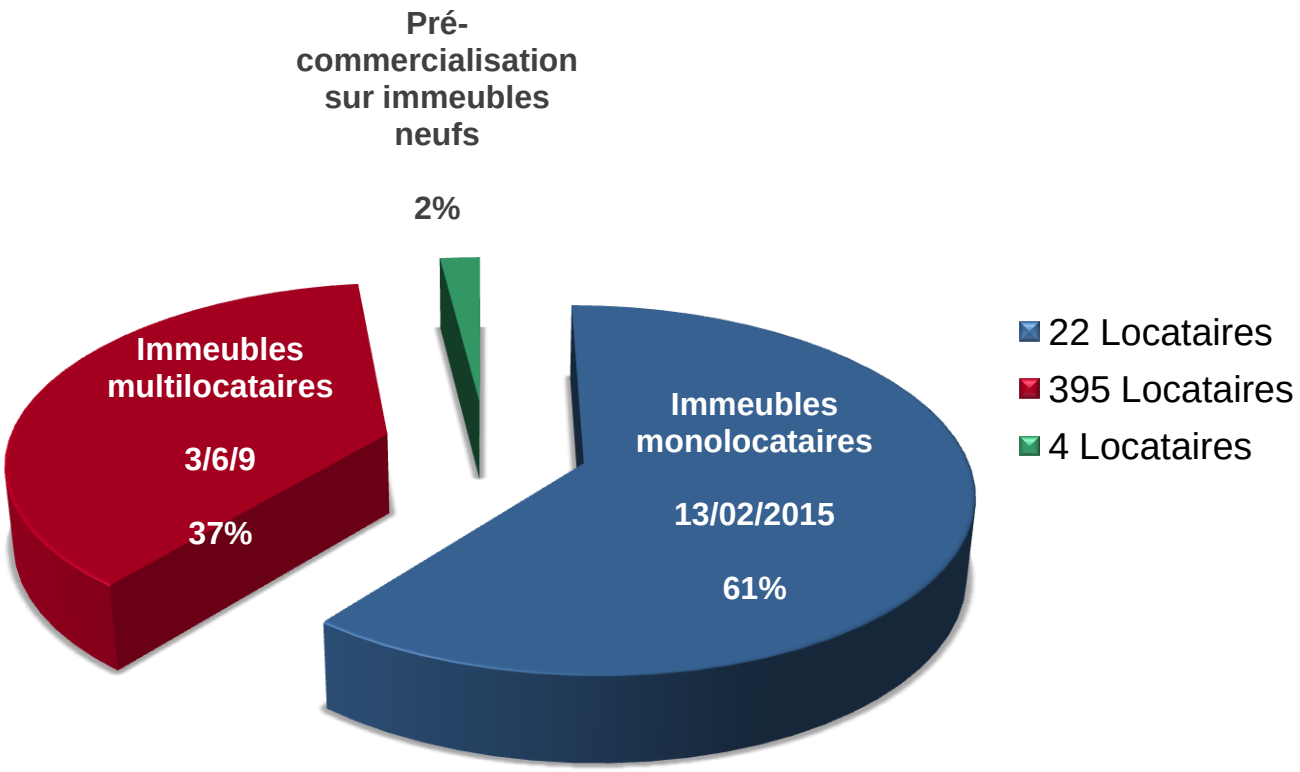
Immeubles de moins de 10 ans

Immeubles de plus de 10 ans

D. Patrimoine immobilier

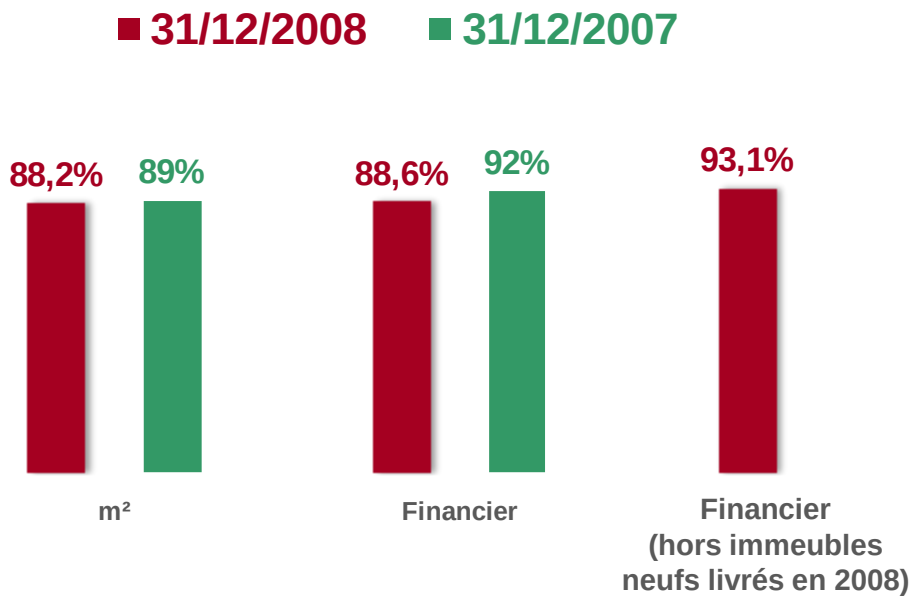
Des flux locatifs sécurisés

Évolution de la durée ferme des baux



D. Patrimoine immobilier

Taux d'occupation : stabilité



D. Patrimoine immobilier

Création de valeur

- Création de valeur des immeubles neufs et acquis (170 M€) deux fois supérieure au montant des cessions de l'année (92 M€)
- Compensation partielle de la hausse des taux de capitalisation (75 bp) par une indexation moyenne annuelle de 5,6%
- Répercussion limitée de la hausse des taux en province
- Stabilité du taux d'occupation du portefeuille historique
- **Asset management actif sur les immeubles stratégiques**

E. Résultats financiers

Aix-en-Provence – Parc du Golf

© Tristan DESCHAMPS

E. Résultats financiers

Résultat consolidé

En M€	31/12/2008			31/12/2007		
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
Loyers nets	70,6		70,6	72,4		72,4
Charges sur immeubles	-12,7		-12,7	-10,1		-10,1
Loyers nets	**57,9**	**0,0**	**57,9**	**62,3**	**0,0**	**62,3**
Frais de fonctionnement	-5,8	-1,5	-7,3	-5,5	-4,1	-9,6
Résultat opérationnel courant	**52,1**	**-1,5**	**50,6**	**56,8**	**-4,1**	**52,7**
Résultats de Cessions		-0,4	-0,4		3,1	3,1
Variation de juste valeur des immeubles		-13,1	-13,1		68,9	68,9
Dépréciation et écart d'acquisition		-0,9	-0,9		-1,1	-1,1
Résultat opérationnel net	**52,1**	**-15,9**	**36,2**	**56,8**	**66,8**	**123,6**
- Coût de l'endettement net	*-33,8*		*-33,8*	*-27,3*		*-27,3*
- Autres produits et charges financiers (*)		*-18,4*	*-18,4*		*2,0*	*2,0*
Résultat financier net	**-33,8**	**-18,4**	**-52,2**	**-27,3**	**2,0**	**-25,3**
Résultat net avant impôts	**18,3**	**-34,3**	**-16,0**	**29,5**	**68,8**	**98,3**
Impôts	-0,7		-0,7	-0,6	-6,1	-6,7
Résultat net	**17,6**	**-34,3**	**-16,7**	**28,9**	**62,7**	**91,6**

(*) dont -19,2 M€ d'ajustement de valeur des instruments de couverture

E. Résultats financiers

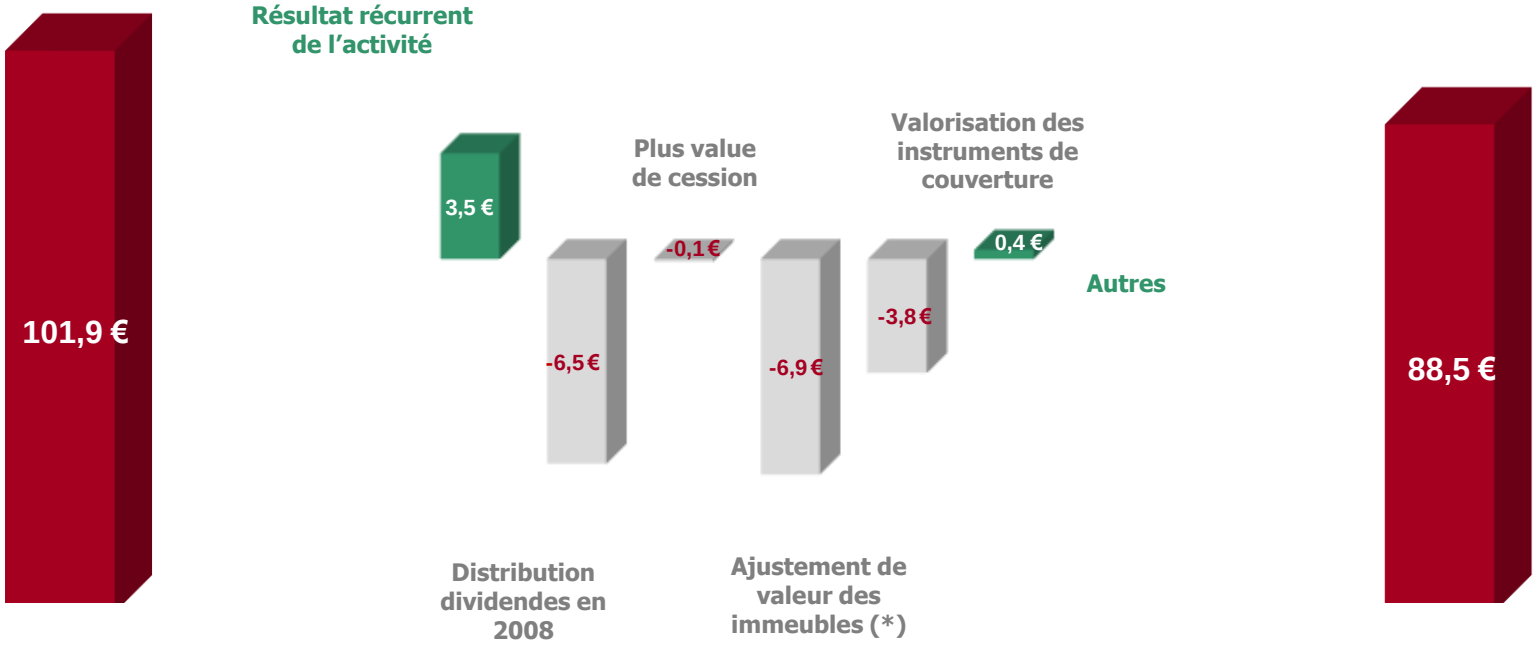
Bilan consolidé

Actif (en M€)	31/12/2008	31/12/2007
Immeubles de placement	1 077,2	1 007,9
Actifs destinés à être cédés	18,3	0,0
Immobilisations corporelles (en cours de construction)	8,8	74,9
Immobilisations incorporelles	2,3	3,0
Créances	54,3	46,2
Trésorerie	28,6	38,5
Total Actif	**1 189,5**	**1 170,5**

Passif	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux propres consolidés	418,7	471,6
Dont Résultat	***-16,7***	***91,6***
Emprunts bancaires	682,5	606,1
Autres dettes	88,3	92,8
Total Passif	**1 189,5**	**1 170,5**

E. Résultats financiers

Evolution de l'ANR hors droits en 2008



(*) dont 21,8 M€ au 31/12/2007 et 0 au 31/12/2008 sur les immeubles en cours de construction

ANR au 31/12/2007 → **- 13%** → **ANR au 31/12/2008**

F. Conclusions

Le Bourget – Parc de l'Espace

© Tristan DESCHAMPS

F. Conclusions

Anticipations 2009

- Consolidation et pérennisation des revenus locatifs :
  - Nombreux locataires de qualité
  - Bonne répartition du risque
  - Loyers modérés et compétitifs
- Poursuite des arbitrages sélectifs en fonction du marché
- Surveillance de la dette :
  - Échéance 2010
  - Baisse des taux d'intérêt
- Massy : développement des réserves foncières (65.000 m²) en fonction de la pré-commercialisation

G. Calendrier

Vélizy – Energy II

© Paul MAURER

Calendrier 2009

14 mai 2009	Assemblée Générale Mixte
27 mai 2009	Mise en paiement du solde de dividende 2008
30 juillet 2009	Présentation des résultats semestriels 2009

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION

des résultats annuels

- Fin -