

Présentation

## des résultats semestriels

2009

30 juillet 2009

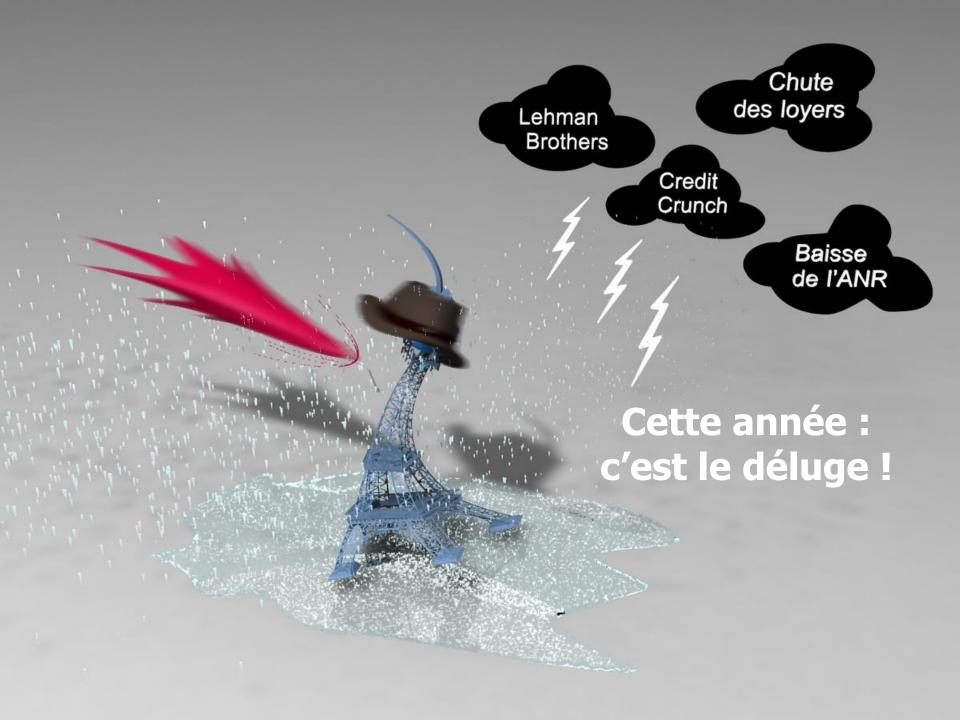


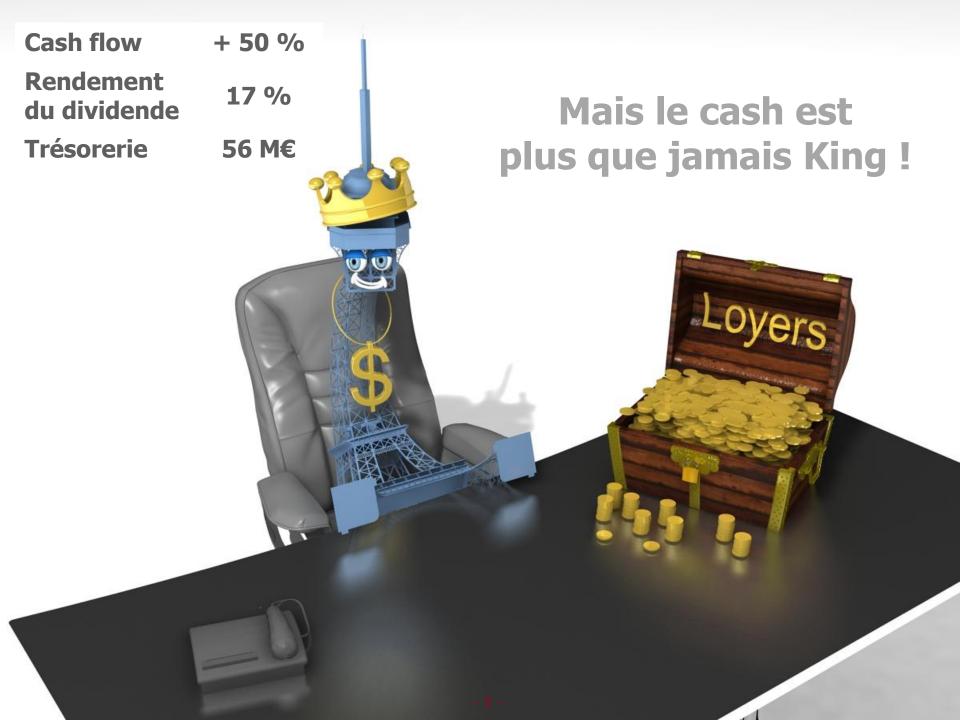
## Présentation des résultats semestriels 2009

#### **Sommaire**

- A. Préambule
- B. Contexte économique et immobilier
- C. STE dans ce contexte
- D. Résultats financiers
- E. Calendrier
- F. Annexes









## Résultats semestriels 2009

## B. Contexte économique et immobilier

#### Le Bourget

9 000 m<sup>2</sup> dont 5 000 m<sup>2</sup> loués, soit 55% depuis sa livraison





#### Contexte de crise...s

- Crédit
- Financière
- Economique



# L'immobilier d'entreprises en subit les conséquences

- Baisse des loyers
- Baisse des valeurs vénales
- Augmentation de la vacance
- Manque de financements



# Les fondamentaux intrinsèques de l'immobilier demeurent dans la durée

- Actifs tangibles
- Equilibre des marchés locatifs pas de surproduction
- Revenus pérennes et identifiables
- Loyers indexés, résistants à l'inflation
- Rendements locatifs élevés



## Un cadre structurel qui évolue

- Fiscalité
- Evolution des véhicules d'investissement
- Durée des baux
- Développement durable
- Professionalisation
- Benchmarking



#### Résultats semestriels 2009

#### C. STE dans ce contexte

# La Mazarade Parc Eiffel des Aygalades Marseille





3 820 m<sup>2</sup> livrés en février dernier et 3 450 m<sup>2</sup> loués soit 90%



## Un portefeuille défensif

- Patrimoine récent et homogène
- Loyers modérés résistants à la baisse (129€/m²)
- Taux d'occupation élevés et stables
- Cash-flow solide (420 locataires)
- Immeubles de taille raisonnable (donc liquides)



#### **Benchmark IPD\***

#### Sur les 17 SIIC de l'indice :

 Classement STE
 2008
 6ème

 2007
 10ème

 2006
 16ème

<sup>(\*)</sup> source: Investment Property Databank limited, Etude analyse performance 2008 des actifs



## L'état du ciel au 30 juin 2009

Loyers bruts\* 37,1 M€ + 3,2%

Cash flow courant\* 15,9 M€ + 50%

ANR (hors droits)\*\* 72,5 € - 18%

ANR HD hors dilution\*\* 76,5 € - 13,5%

Résultat net consolidé - 57,9 M€ n/a

<sup>(\*)</sup> Evolution 30/06/2009 Vs 30/06/2008

<sup>(\*\*)</sup> Evolution 30/06/2009 Vs 31/12/2008



# Dans un marché atone, une stratégie claire et simple

- Sécurisation des loyers
- Commercialisation des projets
- Développements en veilleuse (Massy, réserves foncières)
- Arbitrages sélectifs



## **Objectifs financiers**

- Optimiser les capex
- Maîtriser les coûts
- Surveiller l'endettement
- Maintenir la politique de distribution



### **Faits marquants**

**Commercialisations / Renouvellements: 12 300 m<sup>2</sup>** 

loyers annuels : 1,45 M€

Parc des Aygalades, Marseille 4 000 m<sup>2</sup>

Parc de l'Espace, Le Bourget 3 000 m<sup>2</sup>

Prolongation de bail: 16 500 m<sup>2</sup> au Plessis Robinson **3,8 M€** de loyers annuels

Projets en cours dont :

pré-loué: 17 300 m² à Massy Ampère

**4,7 M€** de loyers annuels

en blanc: 26 500 m<sup>2</sup>

**500 m² 4,5 M€** de loyers annuels Chartres 11 500 m²
Vélizy, Topaz 15 000 m²



#### **Arbitrages**

Cessions réalisées (Paris, Nantes, Aix-en-Provence)

Montant global 25,5 M€

Variation / expertises
au 31/12/2008

-2 %

Cessions prévues

Montant global 25 M€

Remboursement de la dette : 33 M€



#### Coûts de financement en baisse

Effet volume

- 1,1%

Effet baisse des taux

- 19,4%

Baisse du coût de l'endettement brut

- 20,5% (-3,7 M€)

Coût moyen	4,2 %
Taux de couverture	95 %
Dont taux fixe	<i>52</i> %
Maturité moyenne (en années)	3,8



#### **Covenants bancaires**

- 90% de la dette est hypothécaire
- ICR en nette amélioration
- LTV relativement stable et confortable



#### Résultats semestriels 2009

#### D. Résultats financiers

#### Champigny

Bail renouvelé avec Air Liquide en décembre 2008 : 14 150 m<sup>2</sup>









#### **Cash flow courant**

en <b>M</b> €	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Loyers bruts	37,1	36,0	3,1%
Charges sur immeubles	-3,5	-4,3	-18,6%
Charges d'exploitation courantes	-3,5	-3,8	-7,9%
Coût de l'endettement net	-14,2	-16,8	-15,5%
Cash flow courant avant impôt	15,9	11,1	43,2%

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL – 22 – Résultats Semestriels 2009



#### Résultat semestriel consolidé

	3	0/06/2009		30/06/2008			Variation
En M€	Activité récurrente	Juste valeur e cession	et Résultat s	Activité récurrent	valeur e	et Résultat s	Activité récurrente
Loyers bruts Charges sur immeubles Loyers nets	37,1 -3,5 <b>33,6</b>	0,0	37,1 -3,5 <b>33,6</b>	36,0 -4,3 <b>31,7</b>	0,0	36,0 -4,3 <b>31,7</b>	3,1% -18,6% <b>6,0%</b>
Frais de fonctionnement Résultat opérationnel courant	-3,1 <b>30,5</b>	-0,1 <b>-0,1</b>	-3,2 <b>30,4</b>	-3,9 <b>27,8</b>	-0,7 <b>-0,7</b>	-4,6 <b>27,1</b>	-20,5% <b>9,7%</b>
Résultats de Cessions Variation de juste valeur des immeubles Autres produits et charges d'exploitation Résultat opérationnel net	-0,4 <b>30,1</b>	-0,6 -65,9 -0,6 <b>-67,2</b>	-0,6 -65,9 -1,0 <b>-37,1</b>	0,1 <b>27,9</b>	-0,3 3,8 -1,0 <b>1,8</b>	-0,3 3,8 -0,9 <b>29,7</b>	7,9%
Coût de l'endettement net Autres produits et charges financiers Résultat financier net	-14,2 <b>-14,2</b>	-7,0 <b>-7,0</b>	-14,2 -7,0 <b>-21,2</b>	-16,8 <b>-16,8</b>	8,9 <b>8,9</b>	-16,8 8,9 <b>-7,9</b>	-15,5%
Résultat net avant impôts	15,9	-74,2	-58,3	11,1	10,7	21,8	43,2%
Impôts <b>Résultat net</b>	15,9	-0,1 <b>-74,3</b>	-0,1 <b>-58,4</b>	11,1	-0,6 <b>10,1</b>	-0,6 <b>21,2</b>	43,2%
Intérêts minoritaires Résultat net (Part du Groupe)	-0,5 <b>16,4</b>	-74,3	-0,5 <b>-57,9</b>	11,1	10,1	21,2	47,7%



#### Bilan consolidé

Actif	(en M€)	30/06/2009	31/12/2008
Immeubles de placement		1 017,6	1 077,2
Actifs destinés à être cédés		21,4	18,3
Immobilisations corporelles		0,5	8,8
Immobilisations incorporelles		1,9	2,3
Créances		45,8	54,3
Trésorerie		55,8	28,6
Total Actif		1 143,0	1 189,5
Passif	(en M€)	30/06/2009	31/12/2008
Capitaux propres consolidés		357,6	418,7
	Dont Résultat	-57,9	-16,7
Emprunts bancaires		673,1	682,5
Autres dettes		112,3	88,3
Total Passif		1 143,0	1 189,5



#### Distribution 1er semestre 2009

- Cash-flow courant : 2,9 €/action
- Remboursement prime d'émission : 2 €/action
- AG requise : 15 octobre 2009
- Paiement en numéraire : 27 octobre 2009



#### E. Calendrier 2009





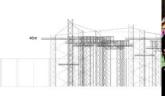
**15 octobre 2009** 

27 octobre 2009

**15** novembre **2009** 

- > Assemblée Générale Ordinaire
- Paiement 2€ / action
- Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009









#### Résultats semestriels 2009

#### F. Annexes

#### Le Domino, Paris - Porte des Lilas









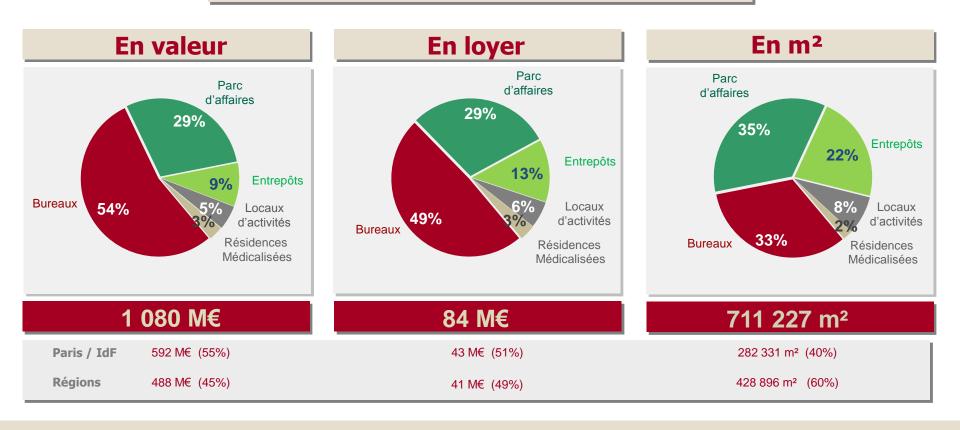






## Valorisation et répartition du portefeuille

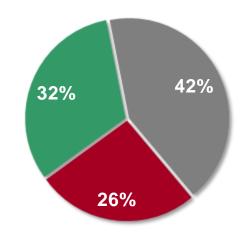
#### Engagements au 30 juin 2009





## Un portefeuille récent

Immeubles de moins de 10 ans : 58 %



Immeubles neufs et rénovés

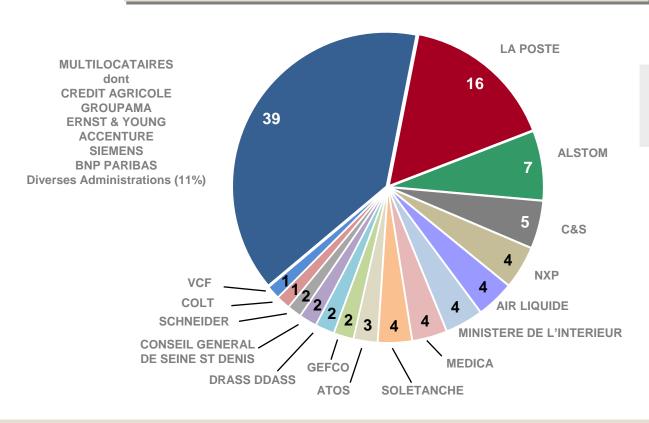






# Un portefeuille sécurisé par des signatures de qualité

#### Principaux locataires en % du loyer total

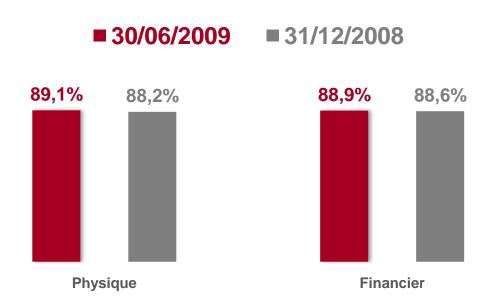


Loyer moyen :

129 €/m<sup>2</sup>



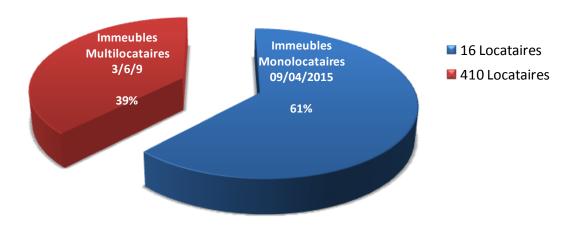
## Taux d'occupation : stabilité





#### Des flux locatifs sécurisés

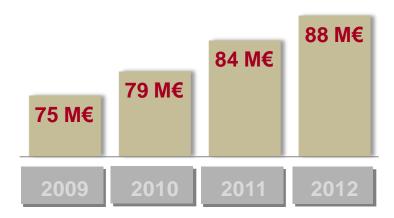
#### Évolution de la durée ferme des baux





### **Projections locatives**

Loyers générés par le portefeuille au 30/06/2009 à périmètre constant Hypothèse d'indexation annuelle : 2,5%





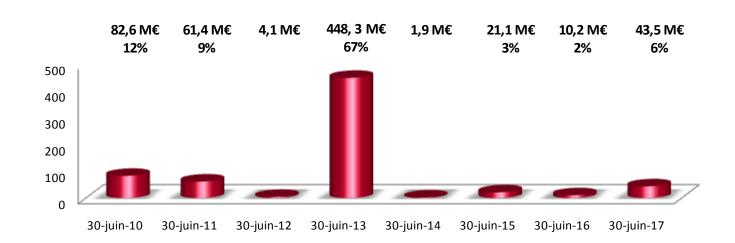
## **Principaux covenants bancaires**

	30/06/2009	Seuils contractuels		Covenants au 30/06/2009		
En M€	Dette tirée	LTV maximum	ICR minimum	LTV	ICR	Échéance
LIGNES HYPOTHECAIRES						
RBS / AXA / Crédit Foncier / Calyon	142,2	75%	170%	51,7%	341%	15/06/2013
Calyon	59,6	80%	125%	55,0%	361%	15/04/2011
Société Générale/ Crédit Foncier	45,0	65%	110%	n/a	n/a	27/03/2017
Hypo Real Estate	336,7	72,5%	140%	63,7%	294%	30/06/2013
LIGNE CORPORATE						
RBS / AXA / Crédit Foncier / Calyon	76,7	75%	180%	65,5%	277%	31/03/2010



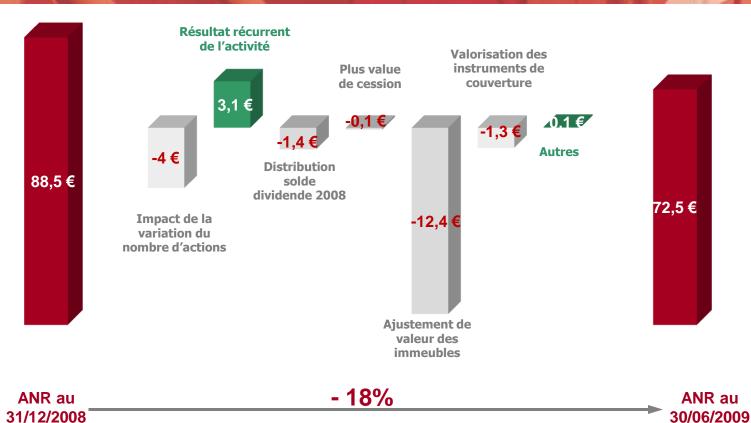
#### Echéancier de la dette

Echéancier du financement bancaire tiré au 30/06/2009 : 673,1 M€





#### **Evolution de l'ANR Hors Droits**



ANR Droits compris au 30/06/2009 : 76,4€ Vs 93,3€ au 31/12/2008



Présentation

## des résultats semestriels

- Fin P