



Présentation

Assemblée Générale

2009

14 mai 2009



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Bienvenue.....



Ordre du jour de l'Assemblée

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

A titre ordinaire

- Examen des rapports du Conseil d'administration, du président et des Commissaires aux comptes, approbation des comptes annuels de l'exercice 2008, quitus aux administrateurs;
- Affectation du résultat de l'exercice et distribution d'un dividende avec option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende à concurrence de 1,5€ par action;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2008;
- Modification des conditions de rémunération différée de Monsieur Robert Waterland;
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions;
- Nomination de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité d'administrateur.



Ordre du jour de l'Assemblée

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

A titre extraordinaire

- Réduction de capital par diminution de la valeur nominale des actions;
- Décision de mettre fin aux délégations de compétence consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission de valeurs mobilières;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration de réduire le capital par annulation des actions rachetées;
- Pouvoirs en vue des formalités.



Rapport d'activité

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Sommaire

- I. Contexte économique et immobilier
- II. STE face à la crise
- III. Un modèle qui a du répondant
- IV. Patrimoine immobilier
- V. Résultats financiers
- VI. Conclusions
- VII. Calendrier



I. Contexte économique et immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Rueil Malmaison - CityZen



© Paul MAURER



I. Contexte économique et immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Un monde en crise

- Contexte macro économique sombre
- Contexte financier
 - Crise de confiance
 - Absence de crédit et liquidité
 - 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 !



I. Contexte économique et immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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
- Chute des taux directeurs
- Pas de fracture dans les marchés immobiliers
 - Résidentiel
 - Immobilier d'entreprise



I. Contexte économique et immobilier

Le marché immobilier en France (1/2)

▶ 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)



I. Contexte économique et immobilier

Le marché immobilier en France (2/2)

▶ 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



II. STE face à la crise

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Porte des Lilas - Domino



© Paul MAURER



II. STE face à la crise

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Chiffres clés 2008

en M€	31/12/2008	31/12/2007
Chiffres clés consolidés		
Loyers bruts	70,6	72,4
Résultat opérationnel courant	50,7	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'Assemblée Générale du 14/05/2009)	5 €	6 €

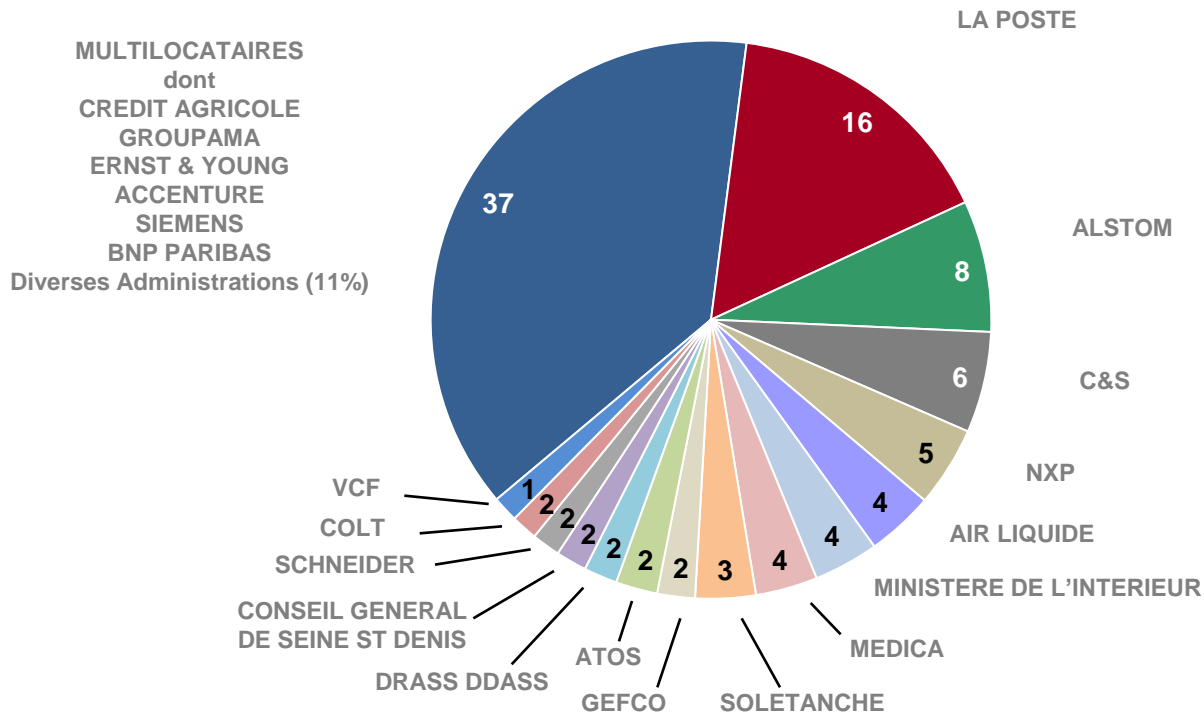
(*) y compris contribution des plus-values de cessions 2007/2008



II. STE face à la crise

Un portefeuille sécurisé par des signatures de qualité

Principaux locataires en % du loyer total



Loyer moyen :
128 €/m²



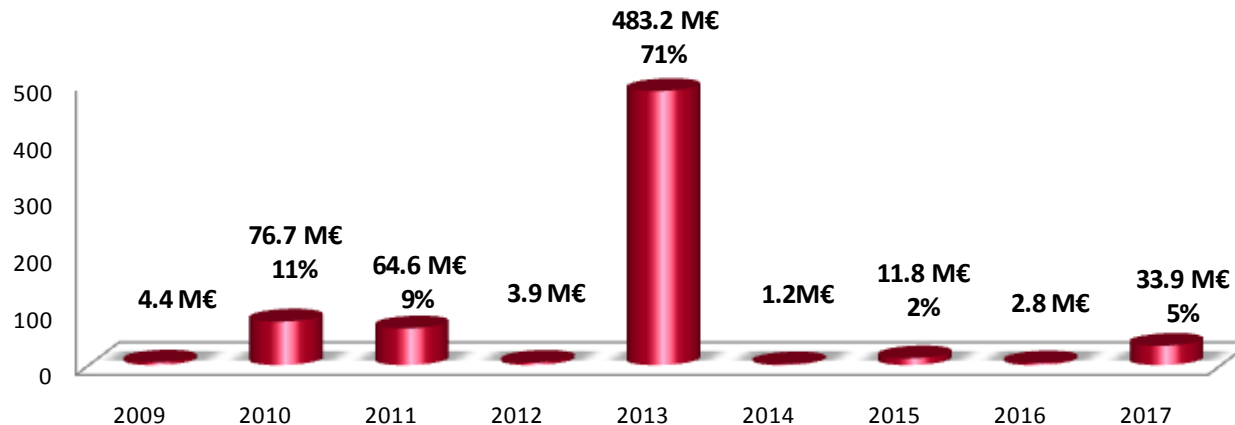
II. STE face à la crise

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Echéance de la dette

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



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



III. Un modèle qui a du répondant

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Vélizy - Topaz





III. Un modèle qui a du répondant

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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 (ILAT)
- 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



III. Un modèle qui a du répondant

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Points clés 2008 (1/2)

- Rééchelonnement de la dette HRE – échéance 2013
- Massy : Mise en place du financement et démarrage 1^{ère} 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 »
- Livraisons d'immeubles neufs : 50 000 m²
- Poursuite de la modernisation du portefeuille
- Location à 35% du Domino (Paris-Porte des Lilas)



III. Un modèle qui a du répondant

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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)**



III. Un modèle qui a du répondant

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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 : 5 500 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
 - **Total : 42 000 m² générant potentiellement un loyer de 8 M€ par an (190 €/m²)**



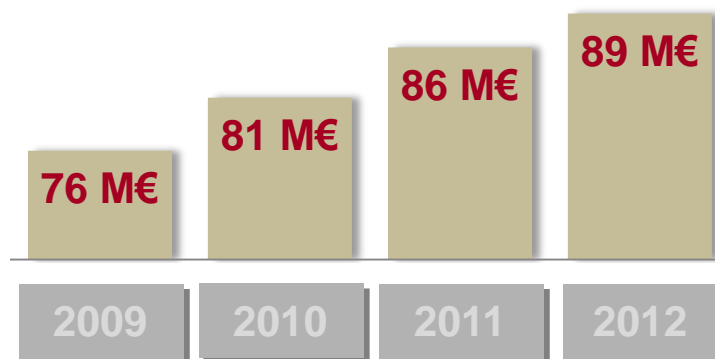
III. Un modèle qui a du répondant

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Projections locatives

Loyers générés par le portefeuille au 31/12/2008 à périmètre constant
Hypothèse d'indexation annuelle : 2,5%





IV. Patrimoine immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Grenoble - Viseo

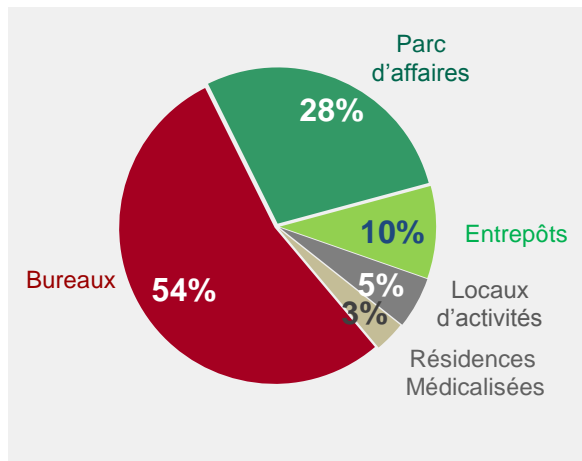




IV. Patrimoine immobilier

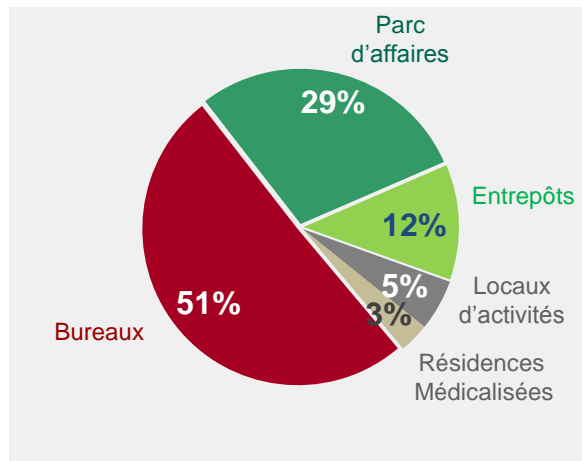
Valorisation et répartition du portefeuille

En valeur



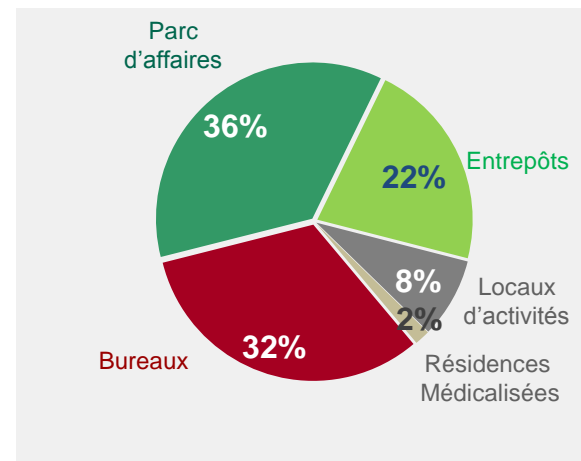
1 162 M€

En loyer



84 M€

En m²



713 323 m²

Paris / IdF 640 M€ (55%)

Régions 522 M€ (45%)

43 M€ (51%)

41 M€ (49%)

274 644 m² (39%)

438 679 m² (61%)



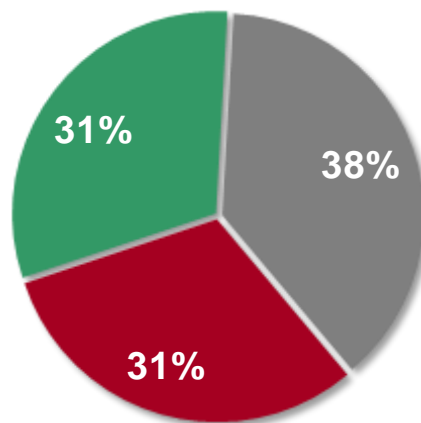
IV. Patrimoine immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Un portefeuille récent

Immeubles de moins de 10 ans : 62%



 Immeubles neufs et rénovés

 Autres immeubles < 10 ans

 Immeubles > 10 ans



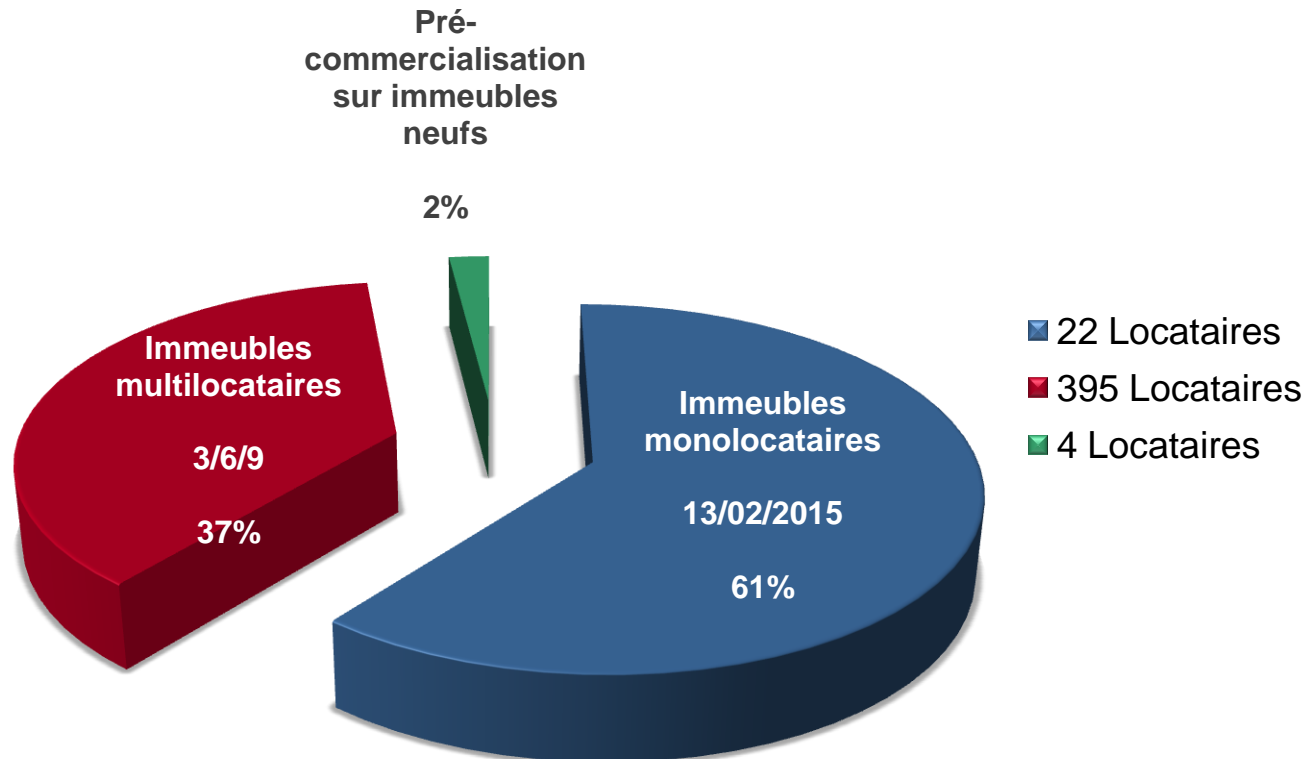
IV. Patrimoine immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Des flux locatifs sécurisés

Évolution de la durée ferme des baux





IV. Patrimoine immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Taux d'occupation : stabilité

■ 31/12/2008 ■ 31/12/2007

88,2% 89%



m²

88,6% 92%



Financier

93,1%



Financier

(hors immeubles neufs
livrés en 2008)



IV. Patrimoine immobilier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Maintien relatif de la valeur du patrimoine

- Valeur des immeubles neufs et acquis (170 M€) représentant deux fois celle 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**



V. Résultats financiers

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Aix-en-Provence – Parc du Golf



© Tristan DESCHAMPS



V. Résultats financiers

Résultat consolidé

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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



V. Résultats financiers

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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	(en M€)	1 189,5	1 170,5
Passif	(en M€)	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux propres consolidés		418,7	471,6
	<i>Dont Résultat</i>	<i>-16,7</i>	<i>91,6</i>
Emprunts bancaires		682,5	606,1
Autres dettes		88,3	92,8
Total Passif	(en M€)	1 189,5	1 170,5

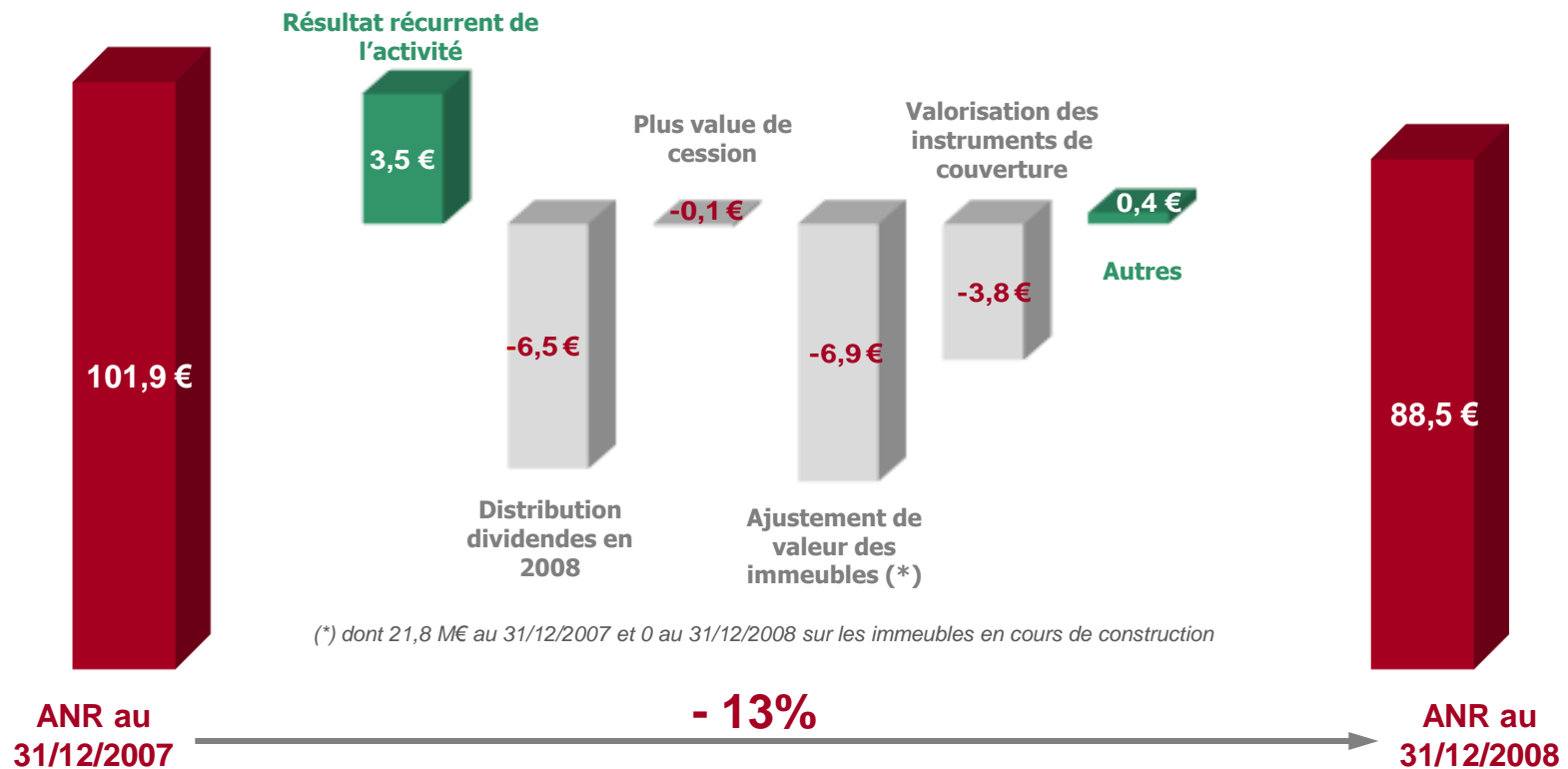


V. Résultats financiers

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Evolution de l'ANR hors droits en 2008





VI. Conclusions

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Le Bourget – Parc de l'Espace



© Tristan DESCHAMPS



VI. Conclusions

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

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



VII. Calendrier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Vélizy – Energy II



© Paul MAURER



VII. Calendrier

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

14 mai 2009

12 juin 2009

30 juillet 2009

Septembre 2009

15 novembre 2009

- Assemblée Générale Mixte
- Mise en paiement du solde de dividende 2008
(avec option de paiement en actions)
- Présentation des résultats semestriels 2009
- Acompte sur dividende 2009
- Chiffres d'affaires 3^{ème} trimestre 2009



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Rapports des Commissaires aux comptes



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Questions / Réponses



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Vote des résolutions



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **1^{ère} Résolution**
Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **2^{ème} Résolution**
Affectation du résultat - distribution



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **3^{ème} Résolution**
Approbation des comptes consolidés



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **4^{ème} Résolution**
*Modification des conditions de rémunération différée de
Monsieur Robert Warterland*



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **5^{ème} Résolution**
Approbation des conventions réglementées



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **6^{ème} Résolution**
Jetons de présence



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

► **7^{ème} Résolution**

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions



Résolutions ordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **8^{ème} Résolution**
Nomination d'un nouvel administrateur



Résolutions extraordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **9^{ème} Résolution**
Réduction du capital par diminution de la valeur nominale des actions



Résolutions extraordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

▶ **10^{ème} Résolution**

Décision de mettre fin aux délégations de compétence consenties au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission de valeurs mobilières



Résolutions extraordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

► **11^{ème} Résolution**

Autorisation à donner au Conseil d'administration de réduire le capital par annulation des actions rachetées



Résolutions extraordinaires

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

- ▶ **12^{ème} Résolution**
Pouvoirs en vue des formalités



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Assemblée
Générale
14 mai 2009

Proclamation des résultats



Présentation

Assemblée générale

2009

- Fin -