



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

# COMMUNIQUE DE PRESSE

## 5 mars 2009

# RESULTATS ANNUELS 2008

## Des revenus locatifs solides et des ressources financières maîtrisées

### Chiffres clés

#### Consolidés

| En M€                            | 2008    | 2007    |
|----------------------------------|---------|---------|
| Loyers                           | 70,6    | 72,4    |
| Résultat opérationnel courant    | 50,6    | 52,7    |
| Résultat net part du Groupe      | - 16,7  | 91,6    |
| Valeur du patrimoine hors droits | 1 104,3 | 1 082,8 |

  

| En € / action*     |      |       |
|--------------------|------|-------|
| Cash flow net      | 3,6  | 4,5   |
| ANR de liquidation | 88,5 | 101,9 |

#### Sociaux

|                                  |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|
| Résultat net (M€)                | 28,2     | 31,6     |
| <b>Distribution** (€/action)</b> | <b>5</b> | <b>6</b> |

\* nombre d'actions au 31 décembre 2008 et 2007 : 5.193.003

\*\* sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

### Une activité opérationnelle soutenue en 2008

Dans un contexte économique difficile, la Société de la Tour Eiffel a conclu en 2008 plus de 100.000 m<sup>2</sup> de baux (sur un patrimoine global de 713.000 m<sup>2</sup>), parmi lesquels 76.000 m<sup>2</sup> de renouvellements de loyers sécurisés (12,5 M€) avec des locataires de référence sur des durées de 9 ans ferme en majorité. Ainsi la situation locative actuelle fait ressortir que **les 2/3 des loyers globaux sont sécurisés par une vingtaine de locataires de tout premier plan dont la moyenne d'échéance des baux se situe au premier trimestre 2015**, le solde des loyers provenant d'immeubles multilocataires (400 baux), le tout profitant d'une bonne répartition géographique et de loyers modérés et compétitifs.

## Un patrimoine encore rajeuni et un ANR affecté par une baisse relative des valeurs

Avec plus de 50.000 m<sup>2</sup> de livraisons d'immeubles neufs en 2008, **le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel**, qui figure pour 1.104 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, contre 1.083 M€ à fin 2007, **présente 62% d'actifs neufs ou entièrement rénovés.**

Cette hausse nette de valeur est le résultat conjugué :

- des mouvements de périmètre (nouvelles acquisitions et **création de valeur des immeubles neufs deux fois supérieure aux 92 M€ de cessions de l'année**),
- de la diminution limitée de la valeur du portefeuille à périmètre constant (indexation des loyers compensant partiellement la hausse des taux de rendement, hausse moins prononcée en province),
- **d'un asset management actif sur les immeubles stratégiques.**

L'Actif Net Réévalué de liquidation ressort à 88,5 € par action au 31 décembre 2008, contre 101,9 € à fin 2007, baisse incluant 3,8 € par action d'ajustements de valeur des instruments de couverture de taux.

## Une structure financière maîtrisée

La Société de la Tour Eiffel a prolongé de juillet 2010 à juillet 2013 une importante ligne de crédit, représentant 2/3 de son financement bancaire total, dont **80% présente désormais une échéance égale ou postérieure au 30 juin 2013.**

Le niveau des ratios de **covenants bancaires** au 31 décembre 2008 est **conforme à l'ensemble des engagements du Groupe** au titre de chacun de ses contrats de financement.

## Dividende

Après un acompte de 3,50 € par action versé en août 2008, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 14 mai prochain, le versement d'un dividende complémentaire de 1,50 € / action, soit **un dividende global de 5 € rattaché à l'année 2008.**

**Mark INCH, Président Directeur Général**, déclare : « *Le cours de bourse actuel de la Société de la Tour Eiffel autour de 19 € semble totalement décorrélé de l'ANR et du dividende 2008* ».

## Perspectives

Dans la continuité du travail accompli par les équipes en 2008, la Société procédera en 2009/2010 à la livraison de 50.000 m<sup>2</sup> d'immeubles actuellement en cours de construction (tous pré-financés et majoritairement pré-loués) et poursuivra **la pérennisation et la sécurisation de ses revenus locatifs**, ainsi que **des arbitrages sélectifs et ciblés** en fonction des conditions de marché.

Le développement potentiel de ses réserves foncières s'opérera tant à Massy que dans ses parcs d'affaires en fonction des opportunités de marché (pré-commercialisation et rendements conformes aux objectifs).

Les indicateurs de performance clefs, comme les taux d'occupation, les ratios de structure financière, ainsi que les prochaines échéances de remboursement de dettes, sont étroitement surveillés.

#### **PROCHAINS RENDEZ-VOUS :**

- **14 mai 2009** : Assemblée Générale, Automobile Club de France, Place de la Concorde 75008 Paris
- **27 mai 2009** : Versement solde dividende 2008

#### ***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 aujourd'hui à plus de 1,1 milliard d'euros pour des actifs situés tant en province qu'en région parisienne.*

#### **Responsable de l'information financière**

Jérôme DESCAMPS, Directeur Général Délégué (Finances)

Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

[jerome.descamps@societetoureiffel.com](mailto:jerome.descamps@societetoureiffel.com)

#### **Contact Presse**

Jean-Philippe MOCCI, Capmot

Tél. : + 33 (0)1 71 16 19 13 / + 33 (0)6 71 91 18 83

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