

# présentation des résultats annuels 3 mars 2011



## Sommaire



- A. Contexte économique et financier
- B. Faits marquants
- C. Marché des bureaux en France
- D. Patrimoine
- E. Résultats financiers
- F. Perspectives
- G. Calendrier

# A. Contexte économique et financier





# Contexte économique et financier



## « Stop and go »

- Rebond graduel en début d'année, inversé par la crise de la dette souveraine (Grèce) en mai
- Deuxième partie de l'année incertaine, dominée par la volatilité des marchés de devises et la macro-économie
- Situation plus stable en fin d'année mais croissance économique toujours fragile et incertaine (+1,5 % du PIB et chômage en hausse de 5%)
- Les taux d'intérêt restent historiquement bas

# Contexte économique et financier (suite)



- Le marché immobilier du tertiaire fait du sur-place mais performe mieux qu'attendu :
  - le marché locatif se redresse graduellement grâce à la pénurie des livraisons et à la baisse des loyers
  - le marché de l'investissement est actif (+30%) mais bridé :
    - ✓ peu de vendeurs réalistes
    - √ focus des acheteurs sur le core aversion au risque persistante
- Les valeurs se stabilisent et l'indexation des loyers est redevenue positive

# Faits marquants





## **Evolution de STE**



## Soft landing

 Bonne tenue des résultats opérationnels à périmètre constant, malgré la crise : bon maintien des loyers et cash-flow

bon maintion dec loyers of sach new	2010	2009
En M€		
Loyers bruts	72,2	75,7
Résultat opérationnel courant	56,5	59,3
Résultat net récurrent	31,5	34,9
Résultat net Part du Groupe	42,5	-60,1
En €par action		
Cash-flow courant	6,0	6,1
ANR de liquidation	73,0	70,0
Distribution par action	4,2 *	4,0

NB : Le paiement de l'acompte sur dividende en actions a engendré une dilution de 3%, équivalent à + 0,20 € de cash-flow courant par action

La commercialisation de Topaz-Vélizy et Chartres produirait + 0,75 € de cash-flow courant par action

<sup>\* 2€</sup> d'acompte versé en octobre 2010 et 2,20 € de solde soumis à l'approbation de l'AG du 18 mai 2011

# **Opérationnel**



#### Business as usual

- 165.000 m² loués ou renouvelés (13,1 M€ de loyers annuels)
- 38.000 m² de livraisons → 5,8 M€ de loyers annuels
- Arbitrages: 7 actifs pour 51 M€ → 4M€ de loyers annuels
- Refinancement au 1er trimestre d'une ligne corporate de 76,5M€
- Souscription de 207 M€ de swaps et caps
- Adoption de la dénomination Tour Eiffel Asset Management
- Poursuite de l'audit environnemental du portefeuille

## Structure financière



## Work in progress

- Baisse du niveau d'endettement (47,9 M€) et de la LTV (60,4 % vs 62,3%)
- Coût moyen de la dette : 3,5%
- Paiement partiel de l'acompte sur dividende 2010 en actions (2 € par action) représentant 6,7 M€ de trésorerie préservée
- Arbitrages dégageant 12 M€ de fonds propres et 41,1 M€ en remboursement de crédits

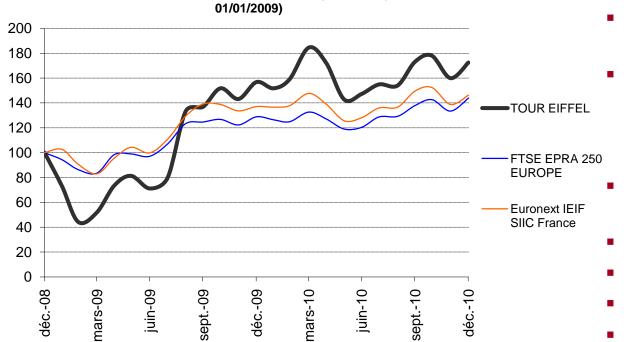
## Parcours boursier



## Onwards and upwards

Données clés au 31/12/2010

Evolution du titre et des indices sectorielles depuis 2009 (base 100 au



- Capitalisation boursière : 324,2 M€ (+ 13,2 %)
- Cours de bourse : 58 € (+ 10%)
  - ✓ EPRA Europe : + 11,7 %
  - ✓ IEIF SIIC France: +6,7 %
  - ✓ CAC 40: -3,3 %
  - Décote par rapport à l'ANR : 20,6 %
- Nombre d'actions : 5 592 284
- Flottant : 90% du capital
- Taux de rotation : 46 %
  - Cours au 28/02/11 : 63,25 €

# C. Marché de bureaux en France





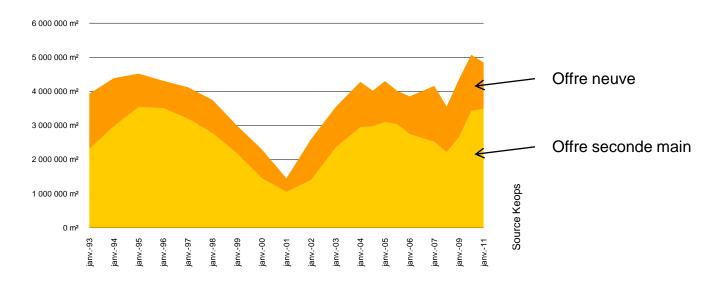
© PHOTEC

## Marché locatif en France



#### Somewhere over the rainbow

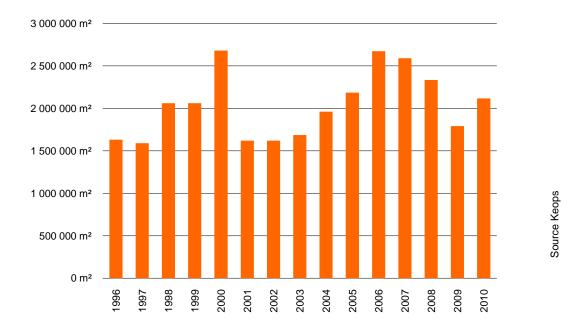
- Retournement de la progression des offres avec 4,85 millions de m² disponibles en Ile-de-France à un an, taux de vacance en baisse de 7 à 6,9%
- Offre neuve disponible à un an, baisse de 13% à 1,3 million m², considérée insuffisante face à la demande



# Marché locatif en France (suite)



Demande placée de bureaux en lle-de-France à 2,1 millions m²: +17%

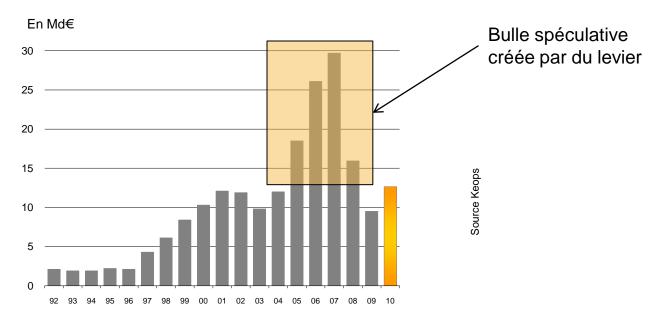


 Les loyers « prime » s'affirment, loyers globaux stables mais toujours d'importantes mesures d'accompagnement

## Marché de l'investissement en France



 En progression mais concentré sur le « core » : + 30% à 11 Md€ de transactions



- Timide relance du marché VEFA en blanc
- Ventes forcées toujours en suspens mais toujours attendues

# D. Le patrimoine





## Notre credo



## Cruising speed

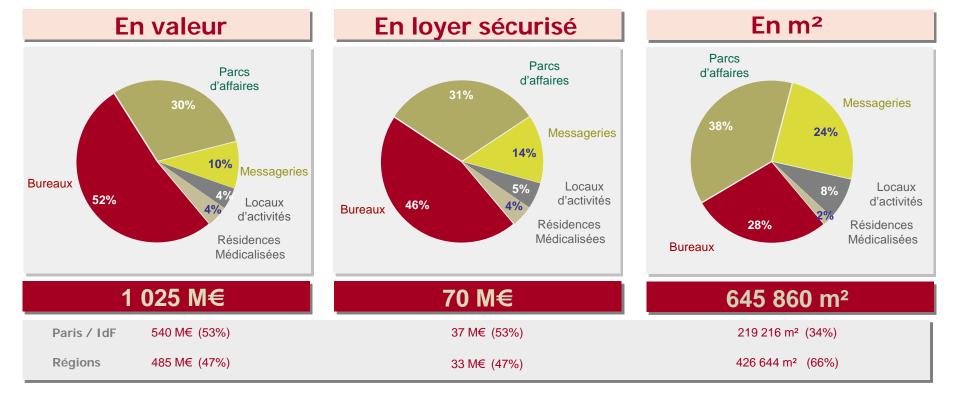
Notre préférence pour des immeubles récents situés dans les zones émergentes, avec des loyers modérés, est en adéquation avec le marché

- 62% d'immeubles neufs ou récents dont 30% HQE
- Des actifs peu consommateurs de capex
- Taux d'occupation physique et financier stables (90%)
- Baux long terme en moyenne jusqu'à mi 2016 sur actifs monolocataires
- Valeur (1.025 M€) après les arbitrages (1% d'augmentation à périmètre constant)
- Rendement brut moyen: 7,6%

# Valorisation et répartition



## Portefeuille d'engagements au 31 décembre 2010



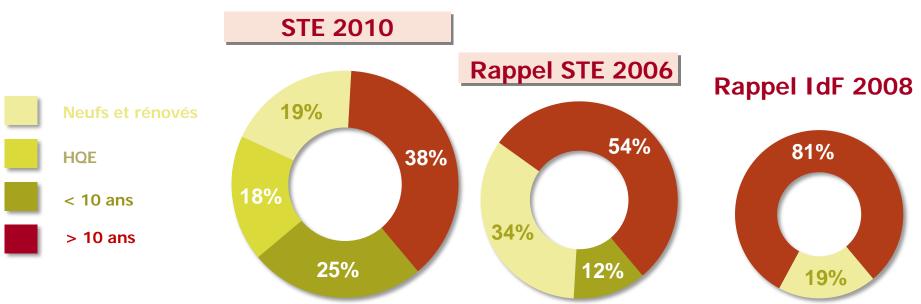
# Jeunesse du patrimoine



Portefeuille adapté à la demande locative
 62% de moins de dix ans (46% en 2006)



Valeur du portefeuille 1 025 M€

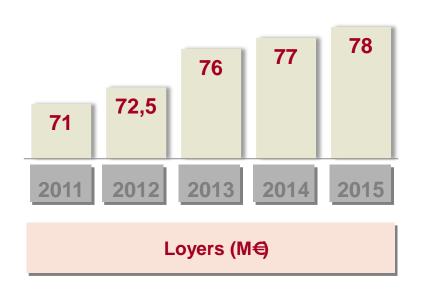


# Projections locatives



## Stairway to heaven

Le portefeuille au 31/12/2010, à périmètre constant, générera :



Hypothèses d'indexation :

√ 2011: + 0,3 %

**✓** 2012 : + 0,5%

**✓** 2013: + 1%

**✓** 2014: + 1%

**✓** 2015: + 2%

Hors arbitrages, investissements et croissance organique

Loyer plein Vélizy Topaz en 2013

## Potentiel de valorisation



## Down the yellow brick road

- Bureaux : Massy Ampère
  - Surface constructible : 67 000 m<sup>2</sup>
  - Revenus locatifs potentiels : 16 M€
  - Alternative « Résidentiel » conforte la valeur intrinsèque !
- Parcs Eiffel et autres :
  - Surface constructible : 50 000 m<sup>2</sup>
  - Revenus locatifs potentiels : 6 M€ dont
    - ✓ Parc du Golf Aix en Provence : 8 000 m²
    - ✓ Parc d'Orsay : 8 000 m²
    - ✓ Parc des Près Lille : 5 500 m²

## E. Résultats financiers





## Cash-flow courant



Bridge over troubled waters

en M€	2010	2009	
Loyers bruts	72,2	75,7	
Charges sur immeubles	10,9	10,6	
Frais généraux	4,7	5,1	
Intérêts financiers versés	23,2	26,7	
Cash flow courant	33,4	33,3	
en €/ action *			
Cash flow courant	6,0	6,1	

<sup>\*</sup> Nombre d'actions : 5.592.284 au 31/12/2010 et 5.433.036 au 31/12/2009

## **Financement**



## Getting better all the time

- Tendance à la baisse de la LTV
  - Dette brute au 31/12/2010 : 627,7 M€
  - Ratio LTV net groupe : 60,4 %
- Coût moyen de la dette faible : 3,5 %
- Taux de couverture : 99 %
  - Dont fixe : 61%
  - Dont capée : 39 %
- Moyenne des nouveaux caps : 2,25 %
- Taux moyen des nouveaux swaps: 1,6 %

# Résultat consolidé



En	M€		

Loyers bruts Charges sur immeubles
Loyers nets
Frais de fonctionnement Résultat opérationnel
Résultat de Cessions Variation de juste valeur des immeubles Autres produits et charges d'exploitation Résultat opérationnel courant
Coût de l'endettement net Autres produits et charges financiers <b>Résultat financier net</b>
Résultat net avant impôts
Impôts <b>Résultat net</b>
Intérêts minoritaires Résultat net (Part du Groupe)

#### 2010

Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
72,2		72,2
-10,9		-10,9
61,3	0,0	61,3
-4,7	-0,1	-4,8
56,6	-0,1	56,5
56,6	-1,7 8,1 -0,4 <b>5,9</b>	-1,7 8,1 -0,4 <b>62,5</b>
-24,8 <b>-24,8</b>	5,1 <b>5,1</b>	-24,8 5,1 <b>-19,7</b>
31,8	11,0	42,8
-0,3		-0,3
31,5	11,0	42,5
0,0 <b>31,5</b>	11,0	0,0 <b>42,5</b>

#### 2009

Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
75,7 -10,6 <b>65,1</b>	0,0	75,7 -10,6 <b>65,1</b>
-5,1 <b>60,0</b>	-0,7 <b>-0,7</b>	-5,8 <b>59,3</b>
60,0	-0,4 -88,1 0,8 <b>-88,4</b>	-0,4 -88,1 0,8 <b>-28,4</b>
-25,4 - <b>25,4</b>	-6,6 <b>-6,6</b>	-25,4 -6,6 <b>-32,0</b>
34,6	-95,0	-60,4
-0,3 <b>34,3</b>	-95,0	-0,3 <b>-60,7</b>
-0,6 <b>34,9</b>	-95,0	-0,6 <b>-60,1</b>

# Bilan consolidé



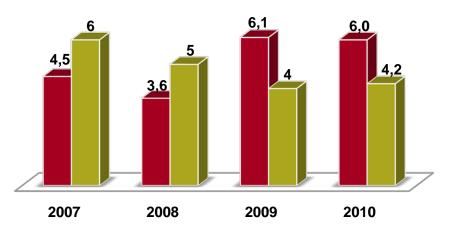
Actif	(en M€)	31/12/2010	31/12/2009
Immeubles de placement		1 004,8	1 036,6
Actifs destinés à être cédés		17,3	8,1
Autres actifs immobilisés		1,1	1,9
Créances		31,8	46,1
Trésorerie		10,3	24,9
Total Actif		1 065,3	1 117,6
Passif	(en M€)	31/12/2010	31/12/2009
	(* )		=
Capitaux propres consolidés		373,4	345,6
	Dont Résultat	42,5	-60,1
Emprunts bancaires		627,7	675,6
Autres dettes		64,2	96,4
Total Passif		1 065,3	1 117,6



## Distribution



## Ride my see-saw

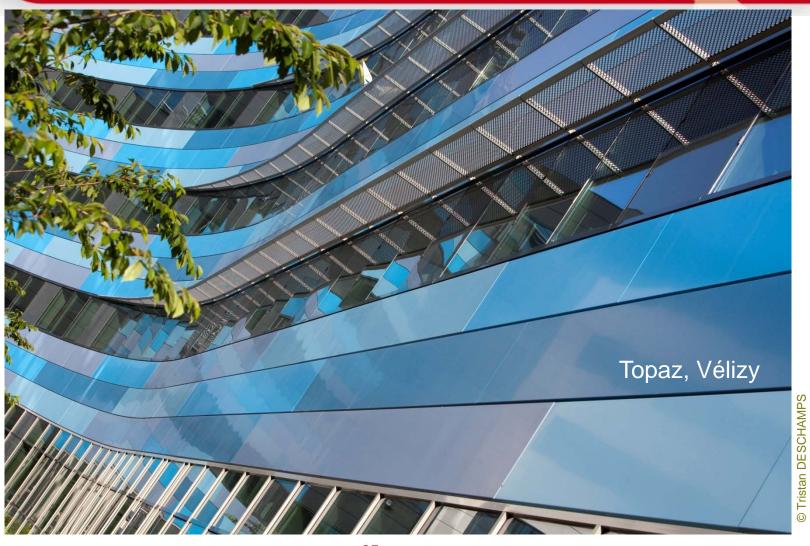


- Cash Flow par action (€)
- Dividende par action (€)

- Dividende 2010 : 4,20 € par action (+5%)
  - 2€ d'acompte distribué en octobre 2010
  - 2,20€ de solde proposé à l'AG du 18/05/2011
- 70% du cash flow courant
- Rendement : 7,2% sur le cours de bourse au 31/12/2010

# F. Perspectives





# Perspectives



## Environnement opérationnel

- Le marché locatif restera atone mais progresse lentement
- Reprise de l'indexation positive
- Le resserrement des taux de rendement se propage du « prime » à l'ensemble du marché
- Montée des valeurs du résidentiel
- Impact des mesures fiscales et réglementaires

#### Initiatives STE

- Possibilité de lancer quelques opérations en blanc ou clés en main, notamment sur nos réserves foncières
- Recherche de nouveaux investissements correspondant à notre préférence actuelle : bureaux neufs 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne parisienne
- Arbitrages / Rotation du portefeuille

# Perspectives



## > Financement

- Augmentation de capital : combien ? quand ? comment ?
- Refinancement : prolongation, fractionnement et étalement des échéances 2013

#### Gouvernance

Evolution du Conseil d'administration

## G. Calendrier 2011



12 mai 2011

18 mai 2011

21 juin 2011

28 juillet 2011

Octobre 2011

- Chiffre d'Affaires 1er Trimestre 2011
- Assemblée Générale Mixte
- Mise en paiement du solde du dividende 2010
- Présentation des Résultats Semestriels 2011
- Mise en Paiement d'un Acompte sur Dividende

