



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

présentation

Assemblée Générale

18 mai 2011



Bienvenue...

Ordre du jour - Résolutions



- à titre ordinaire :
 - approuver les comptes annuels 2010,
 - affecter le résultat de l'exercice ; autoriser le conseil d'administration, jusqu'à la prochaine assemblée générale qui statuera sur les comptes 2011, à proposer le paiement soit en numéraire soit en actions des dividendes et acomptes sur dividendes,
 - approuver les comptes consolidés 2010,
 - approuver les conventions réglementées,
 - fixer le montant des jetons de présence,
 - nommer Madame Mercedes Erra et Monsieur Richard Nottage en qualité d'administrateurs,
 - mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,

Ordre du jour – Résolutions (suite)

- à titre extraordinaire :
 - autoriser le conseil d'administration à l'effet de recourir à des augmentations de capital sous différentes formes, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, avec ou sans institution d'un délai de priorité réservé aux actionnaires, notamment par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, ainsi que par incorporation de bénéfices, primes ou réserves,
 - autoriser le conseil d'administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux et/ou salariés du groupe, dans la limite maximum de 1 % du capital,
 - autoriser le conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions que la Société détient ou pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société.

Sommaire Présentation des Résultats Annuels 2010



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

A. Contexte économique et financier



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Massy Ampère



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



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

CityZen, Rueil Malmaison



Evolution de STE



➤ **Soft landing**

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

	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

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



➤ **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 1^{er} 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

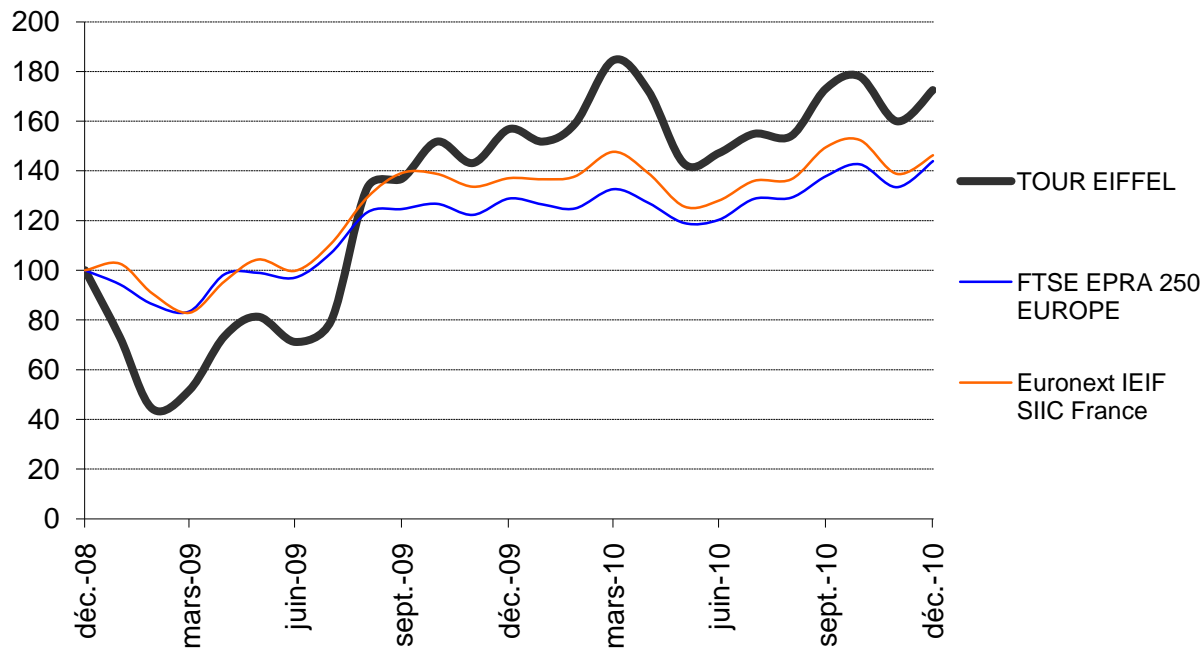
- Baisse du niveau d'endettement (47,9 M€) et de la LTV (60,4 % vs 62,3%)
- Coût moyen de la dette : 3,5%
- Paiement partiel de l'acompte sur dividende 2010 en actions (2 € par action) représentant 6,7 M€ de trésorerie préservée
- Arbitrages dégageant 12 M€ de fonds propres et 41,1 M€ en remboursement 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 01/01/2009)



- 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 16/05/11 : 68,70 €

C. Marché de bureaux en France



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

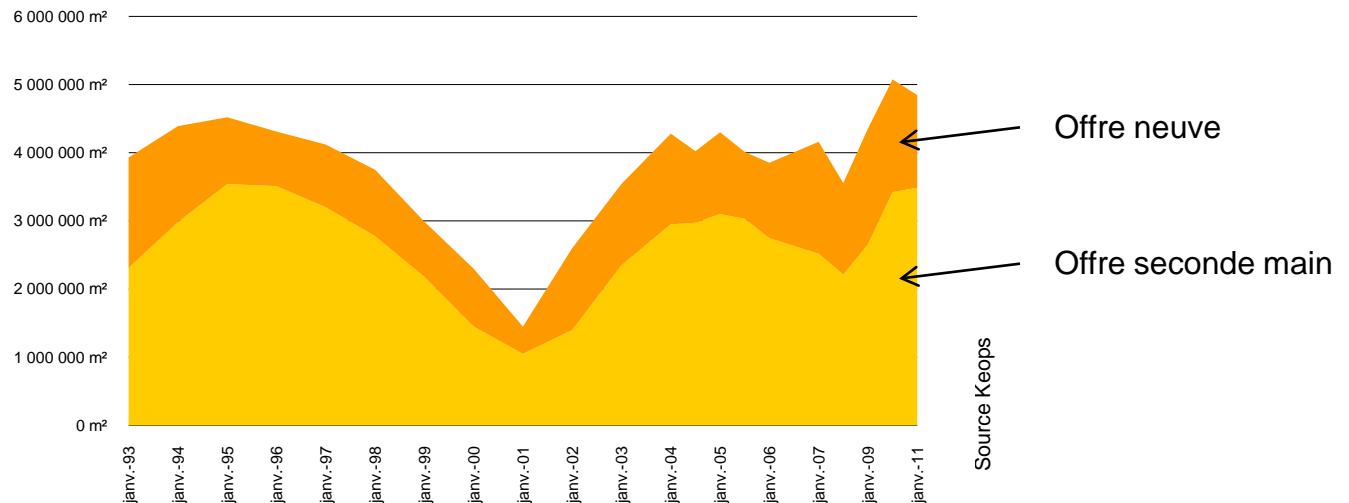


Viseo, Grenoble

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

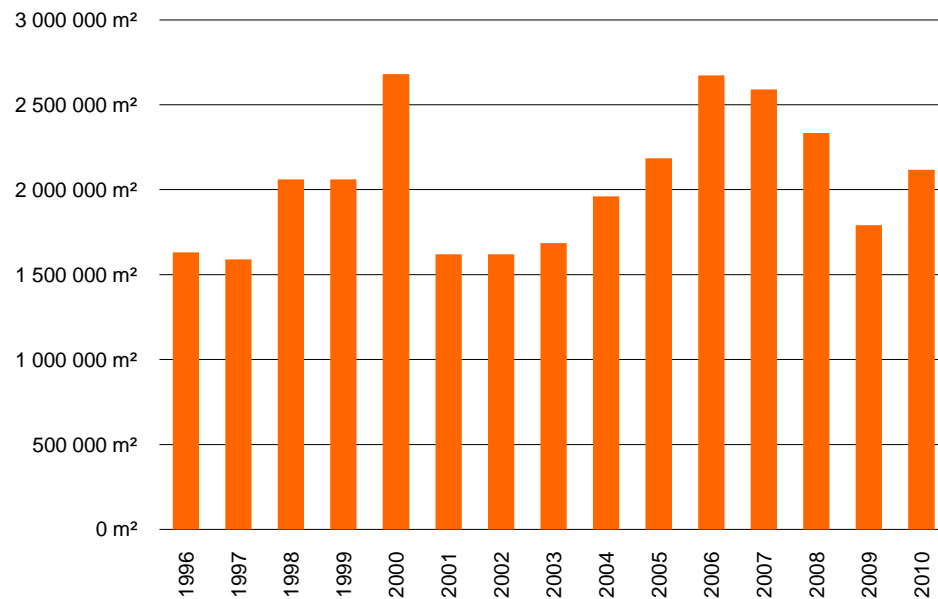


Marché locatif en France (suite)



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

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



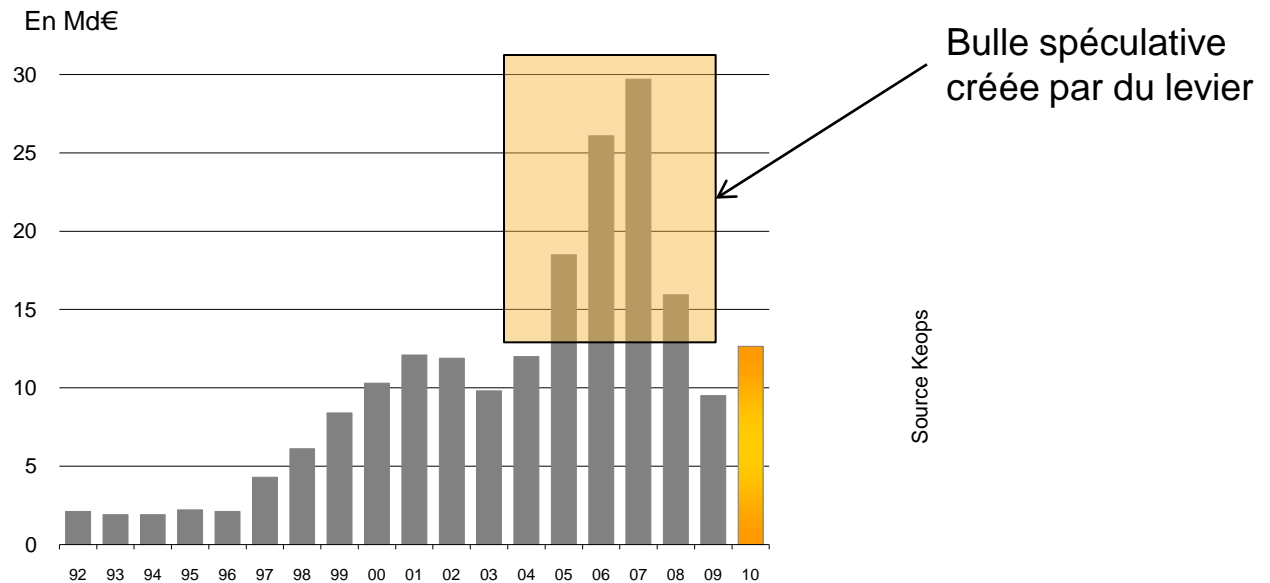
Source Keeps

- 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



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL



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%

Potentiel de valorisation

➤ **Down the yellow brick road**

- Bureaux : Massy – Ampère
 - Surface constructible : 67 000 m²
 - Revenus locatifs potentiels : 16 M€
 - Alternative « Résidentiel » conforte la valeur intrinsèque !

- Parcs Eiffel et autres :
 - Surface constructible : 50 000 m²
 - 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



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Les Aygaldes,
Parc Eiffel,
Marseille



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

* Nombre d'actions : 5.592.284 au 31/12/2010 et 5.433.036 au 31/12/2009



- **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



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

En M€

	2010			2009		
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
Loyers bruts	72,2		72,2	75,7		75,7
Charges sur immeubles	-10,9		-10,9	-10,6		-10,6
Loyers nets	61,3	0,0	61,3	65,1	0,0	65,1
Frais de fonctionnement	-4,7	-0,1	-4,8	-5,1	-0,7	-5,8
Résultat opérationnel	56,6	-0,1	56,5	60,0	-0,7	59,3
Résultat de Cessions		-1,7	-1,7		-0,4	-0,4
Variation de juste valeur des immeubles		8,1	8,1		-88,1	-88,1
Autres produits et charges d'exploitation		-0,4	-0,4		0,8	0,8
Résultat opérationnel courant	56,6	5,9	62,5	60,0	-88,4	-28,4
Coût de l'endettement net	-24,8		-24,8	-25,4		-25,4
Autres produits et charges financiers		5,1	5,1		-6,6	-6,6
Résultat financier net	-24,8	5,1	-19,7	-25,4	-6,6	-32,0
Résultat net avant impôts	31,8	11,0	42,8	34,6	-95,0	-60,4
Impôts	-0,3		-0,3	-0,3		-0,3
Résultat net	31,5	11,0	42,5	34,3	-95,0	-60,7
Intérêts minoritaires	0,0		0,0	-0,6		-0,6
Résultat net (Part du Groupe)	31,5	11,0	42,5	34,9	-95,0	-60,1

Bilan consolidé

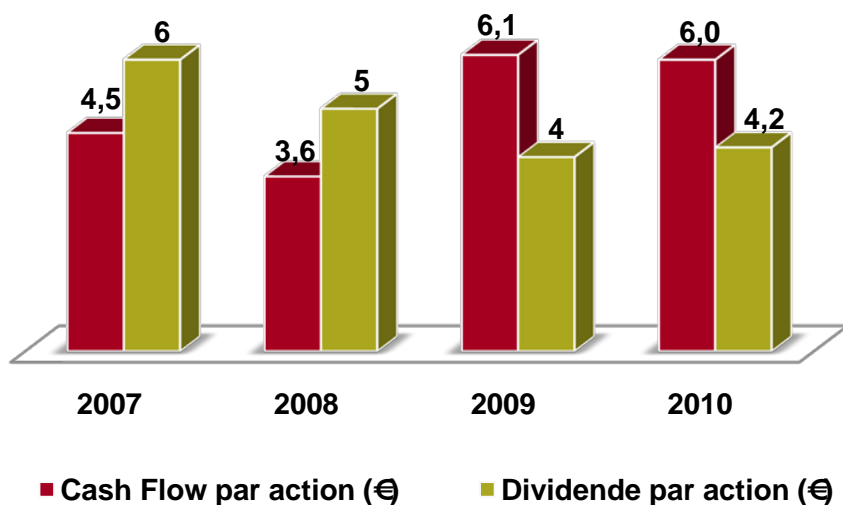


SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

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
	<i>Dont Résultat</i>	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



- 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



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL



Topaz, Vélizy

Perspectives

➤ **Stairway to heaven**

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^{ère} et 2^{ème} couronne parisienne
- Arbitrages / Rotation du portefeuille

Perspectives



➤ **Financement**

- Opérations en capital
- Refinancement : prolongation, fractionnement et étalement des échéances 2013

➤ **Gouvernance**

- Evolution du Conseil d'administration

G. Calendrier 2011



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

**25 mai au
10 juin 2011 inclus**

21 juin 2011

28 juillet 2011

Octobre 2011

- **Option de paiement du solde du dividende en actions ou en numéraire**
- **Mise en paiement du solde du dividende 2010**
- **Présentation des Résultats Semestriels 2011**
- **Mise en Paiement d'un Acompte sur Dividende 2011**



Rapports des Commissaires aux Comptes



Questions / Réponses



Vote des Résolutions

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **1^{ère} Résolution**
(Approbation des comptes sociaux 2010)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **2^{ème} Résolution**
(Affectation du résultat 2010)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **3^{ème} Résolution**
(Option de paiement en numéraire ou en actions des dividendes et acomptes sur dividendes)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **4^{ème} Résolution**
(Approbation des comptes consolidés)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **5^{ème} Résolution**
(Conventions réglementées)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **6^{ème} Résolution**
(Maintien des conditions de rémunération différée de
Monsieur Robert Waterland)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **7^{ème} Résolution**
(Jetons de présence)

Résolution à titre ordinaire



- **8^{ème} Résolution**
(Nomination de Madame Mercedes Erra en qualité
d'Administrateur)

Résolution à titre ordinaire



- ▶ **9^{ème} Résolution**
(Nomination de Monsieur Richard Nottage en qualité
d'Administrateur)

Résolution à titre ordinaire



- **10^{ème} Résolution**
(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société)

Résolution à titre extraordinaire



➤ **11^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

Résolution à titre extraordinaire



▶ **12^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec institution d'un délai de priorité garanti pour les actionnaires de cinq jours de bourse au moins, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

Résolution à titre extraordinaire



➤ **13^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

Résolution à titre extraordinaire



▶ **14^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offres réservées à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société)

Résolution à titre extraordinaire



➤ **15^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

Résolution à titre extraordinaire



▶ **16^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital)

Résolution à titre extraordinaire



➤ **17^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices, primes ou réserves)

Résolution à titre extraordinaire



▶ **18^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code de travail)

Résolution à titre extraordinaire



➤ **19^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du capital)

Résolution à titre extraordinaire



➤ **20^{ème} Résolution**

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce)

Résolution à titre extraordinaire



- ▶ **21^{ème} Résolution**
(Pouvoirs en vue des formalités)



Proclamation des Résultats



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION

Assemblée Générale

18 mai 2011

- FIN -