

# Société de la Tour Eiffel

## Résultats annuels 2011

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSESOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

### Des fondamentaux opérationnels et financiers renforcés

Le Conseil d'Administration réuni le 14 mars 2012 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes annuels 2011.

#### Chiffres consolidés

En M€	2011	2010
<b>Loyers*</b>	<b>69,4</b>	<b>72,2</b>
Résultat opérationnel courant	54,2	56,5
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>30,6</b>	<b>31,0</b>
Résultat net Part du Groupe	29,4	42,5
<i>Dont ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>-0,4</i>	<i>11,8</i>
<b>Cash flow courant</b>	<b>33,0</b>	<b>33,4</b>
Valeur du patrimoine hors droits	999,2	1 022,1
<b>LTV Nette</b>	<b>57,6%</b>	<b>60,4%</b>
En €/ action**		
Cash flow courant	5,8	6,0
A.N.R. Triple Net EPRA	69,2	68,6
Dividende	4,2***	4,2

\* arbitrages de 37,4 M€ en 2011 et 52,6 M€ en 2010 (essentiellement au 2<sup>ème</sup> semestre)

\*\* nombre d'actions : 5.736.272 au 31 décembre 2011 et 5.592.284 au 31 Décembre 2010

\*\*\* 2,1 € d'acompte versé en septembre 2011 et 2,1 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 24 mai 2012

#### Des résultats récurrents permettant de maintenir une forte capacité distributive

Le résultat net récurrent EPRA (30,6 M€) et le cash flow courant (33 M€) restent stables en 2011 malgré la baisse des loyers (de 72,2 à 69,4 M€) liée à la poursuite des arbitrages, permettant une amélioration continue de la qualité du patrimoine. Cette baisse a en effet été pratiquement compensée par celle du coût de la dette (de 24,8 M€ à 22,6 M€) et des charges nettes sur immeubles.

Le résultat net (part du groupe) atteint 29,4 M€ en 2011 contre 42,5 M€, principalement du fait de l'évolution des ajustements de valeur des actifs et des instruments de couverture de taux.

15/03/2012

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE



# Société de la Tour Eiffel

## Résultats annuels 2011

### Des performances opérationnelles très satisfaisantes

Grâce à une stratégie adaptée et une politique d'asset management dynamique, la Société de la Tour Eiffel a de nouveau pleinement tiré profit des qualités de son patrimoine moderne et concrétisé près de 60.000 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et de nouvelles locations (8 M€ de loyers annuels); l'un des événements majeurs de l'année concerne la location totale (13.000 m<sup>2</sup>) de l'immeuble neuf labellisé HQE « Topaz » à Vélizy, loué 9 ans ferme à Altran et à General Mills (3,3 M€ de loyer annuel).

Fort de ces performances opérationnelles très satisfaisantes, **les taux d'occupation physique et financier s'améliorent significativement au 31 décembre 2011**, ressortant respectivement à 89,1% et 91,1%, contre 85,8% et 86% à fin 2010.

Encouragée par les progrès enregistrés dans la commercialisation de son portefeuille existant, **la société a relancé ses acquisitions en 2011**, en parfaite adéquation avec sa stratégie : immeubles neufs, labellisés, situés en proche banlieue parisienne, avec des loyers potentiels raisonnables. Les premiers investissements portent sur un immeuble (BBC) en VEFA de 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux (+ parkings) à Montrouge pour un investissement de l'ordre de 24 M€ et une rentabilité escomptée de 7,5 %, ainsi que le développement d'un bâtiment BBC pré-loué 9 ans ferme dans le Parc Eiffel de Lyon-Vénissieux (3,3 M€ d'investissement et 0,3 M€ de loyer annuel).

### Un patrimoine moderne et un A.N.R. en progression

**Le patrimoine du Groupe comprend 18 % d'immeubles H.Q.E. ou B.B.C et 44 % d'immeubles neufs ou de moins de 10 ans.** Sa valeur hors droits atteint 999 M€ contre 1.022 M€ à fin 2010 ; cette baisse est le résultat conjugué de celle des valeurs à périmètre constant (-3,1 M€) et des cessions intervenues en 2011 (-37,4 M€), compensée par les investissements réalisés sur les immeubles en cours de construction et les CAPEX sur le patrimoine existant (+17,5 M€).

L'A.N.R. de liquidation ressort à 73,7 € par action au 31 décembre 2011, contre 73 € à fin 2010 ; retraité de l'optimisation des droits et du nombre d'actions dilué, **l'A.N.R. Triple Net EPRA progresse quant à lui de 68,6 à 69,2 € par action.**

### Une structure financière renforcée et un coût de la dette maîtrisée

**L'amélioration de la LTV nette, de 60,4% à 57,6%**, provient essentiellement i) de la diminution de 7% de la dette nette (42 M€) issue des arbitrages (réalisés 4% au dessus des valeurs d'expertise de fin 2010) et du sur-amortissement des lignes de crédit en cours ii) de la location des immeubles récemment livrés.

Grâce à une gestion rigoureuse de sa dette, la Société a souscrit en 2011 plus de 110 M€ d'instruments de couverture de taux à des conditions favorables ; **ainsi son profil de couverture lui a permis de conserver en 2011 un coût moyen de financement plutôt attractif à 3,5 %.**

15/03/2012

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE



# Société de la Tour Eiffel

## Résultats annuels 2011

### Un dividende reconduit en 2011

Après l'acompte sur dividende 2011 de 2,10 € par action versé en septembre dernier, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 24 mai prochain le versement d'un **solde de dividende de 2,10 € par action, soit une distribution globale de 4,20 € par action au titre de 2011**, représentant 72% du cash flow courant.

### Perspectives

Tout en souhaitant diversifier ses sources de financement, la Société de la Tour Eiffel poursuit les négociations visant à refinancer par anticipation les deux échéances majeures de 2013 de sa dette hypothécaire, avec un **objectif à moyen terme de réduire le ratio LTV en dessous de 50%**.

D'un point de vue patrimonial, la société va accélérer son **recentrage graduel sur les immeubles de bureaux rationnels, labellisés et à loyers modérés, situés en périphérie parisienne**. Dans un contexte de non-croissance du marché, la principale motivation de la demande locative réside bien dans la rationalisation et la recherche d'économies, une tendance que la société a largement anticipée dans sa stratégie.

Cette adéquation avec le marché est un élément clé dans la pérennisation des revenus locatifs permettant de **maintenir une politique de distribution aux actionnaires élevée**.

Afin d'assurer la croissance de son patrimoine et le développement de ses réserves foncières, **la société envisage des partenariats ponctuels, sources de création de valeur** en exploitant le savoir-faire et la renommée internationale de TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT.

#### PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- 10 mai 2012 : Chiffre d'affaires et activité du 1er trimestre 2012
- 24 mai 2012 (à 11H) : Assemblée Générale, Automobile Club de France, Place de la Concorde, 75008 Paris

*Les procédures d'audit sur les comptes 2011 ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.*

#### **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 près de 1 milliard d'euros pour des actifs situés tant en province qu'en région parisienne.

Société de la Tour Eiffel est cotée sur NYSE Euronext Paris (compartiment B) – Code ISIN : 0000036816 – Reuters : TEIF.PA – Bloomberg : EIFF.FP – Membre des indices GPR 250, IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

#### 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)

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

#### Communication financière

Jérôme DESCAMPS  
Directeur Général Délégué (Finances)  
Tél : +33 (0)1 53 43 07 06  
[jerome.descamps@societetoureiffel.com](mailto:jerome.descamps@societetoureiffel.com)