SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

présentation

des résultats semestriels 2011

28 juillet 2011

Sommaire

Sous les auspices de Jean de la Fontaine

Rigueur et fantaisie

Sommaire

A. Une vision prospective

B. Contexte économique et financier

C. Bureaux - macro

D. Faits marquants du semestre et chiffres clés

E. Patrimoine

F. Résultats financiers

G. Perspectives

H. Calendrier

I. Annexes

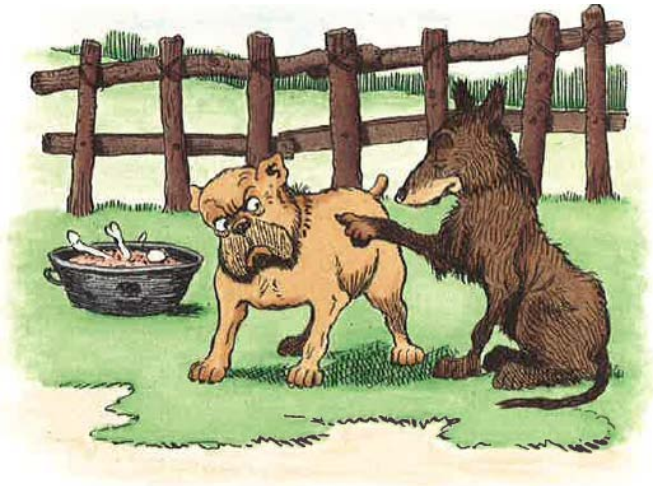
A. Une vision prospective

- Malgré les incertitudes, nous sommes à la veille d'un nouveau cycle économique et immobilier
- Société de la Tour Eiffel a effectué sa première acquisition depuis la crise
- Et compte poursuivre sa croissance externe en jumelant deux axes :
  - toujours privilégier les immeubles HQE neufs à construire
  - acquérir en parallèle des opérations de cash-flow pour assurer le dividende en attendant la mise en service des immeubles neufs
- Sans oublier ses propres réserves foncières
  - Massy : 60.000 m²
  - et Parcs Eiffel : 50.000 m²

Une vision prospective

- Si le marché locatif demeure atone, les acteurs restent confiants dans un retournement à terme.
- Les conditions de refinancement du portefeuille existant et de financement des acquisitions s'améliorent très graduellement.
- La disponibilité actuelle des capitaux pour l'immobilier motive une réflexion sur la structure de haut de bilan de la société.

Le loup et le chien



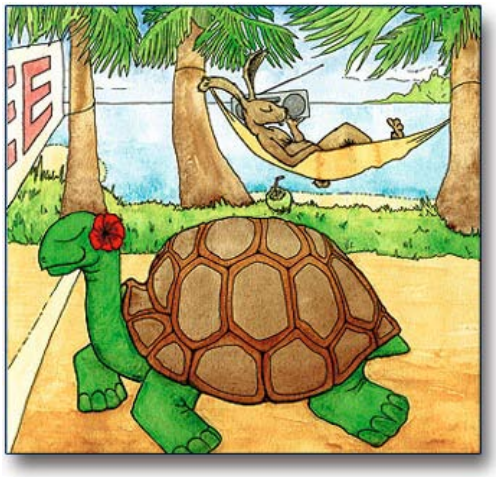
Libres de nos mouvements

B. Contexte économique et financier

- Globalement la croissance économique se poursuit avec résilience observée face aux chocs :
  - Reprise mondiale plus lente que prévue
  - Fukushima
  - Printemps arabe

- Les incertitudes persistent :
  - Dettes souveraines
  - Inflation du pétrole et des matières premières
  - Surchauffe des économies émergentes

Le lièvre et la tortue



La tortue gagne !

Contexte économique et financier

- Les entreprises plus confiantes mais économies et rationalisation restent les motivations principales de déménagement
- Légère reprise du marché de bureaux, portée par les petites et moyennes transactions ; grandes surfaces en panne
- Pénurie de locaux neufs tarde à se manifester

C. Bureaux - Pleins feux sur la macro

Paris Ile-de-France : pourquoi aller chercher ailleurs ?

Plus grande concentration économique de la **zone euro**

- Population : 11,6 M
- PIB : 600 Mds€ (comparable Bénélux, Australie ou Pologne)

Le laboureur et ses enfants

L'herbe n'est pas plus verte ailleurs

Pleins feux sur la macro

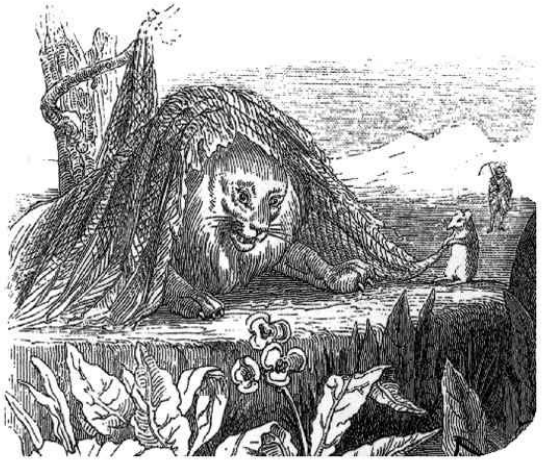
ZONE EURO	**Paris**	**Madrid**	**Francfort**	**Brussels**	***Londres Core***
Plus grand marché de bureaux	53M m²	14,5M m²	12,0M m²	13,5M m²	*30M m²*
Plus grand volume de locations	2,1M m²	0,44M m²	0,45M m²	0,4M m²	*1,2M m²*
Plus bas taux de vacance	7%	10,5%	15,0%	12,2%	*8-10%*
Loyers les plus chers	750 €/m²	335 €/m²	420 €/m²	275 €/m²	*1 050 €/m²*
Plus bas taux de rendement	4,75%	5,50%	5,25%	6,00%	*4,5%*

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Investissement bureaux

- Trois marchés dominent EMEA
  - Royaume-Uni : réajustement rapide des prix et zone sterling
  - Allemagne : économie robuste
  - France : profondeur du marché immobilier
- L'immobilier d'entreprise reste une classe d'actifs prisée
- Focus sur le core mais limite des stocks
- Propagation probable des investisseurs vers des actifs moins sécurisés
- Augmentation du volume de 40% attendue cette année

Le lion et le rat



Patience et longueur de temps

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

D. Faits marquants & Chiffres clés

Montrouge
98-100, rue
Maurice Arnoux

© Agence Haour Architectes

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Faits marquants

- Acquisition à Montrouge en VEFA de 5.200 m² - HQE - livraison 1T 2013 – Investissement de 23,5 M€ pour 1,8 M€ de loyers escomptés – Financement en blanc
- Vente (2,9 M€) et Promesse de vente (1,3 M€) sur parc Eiffel de Strasbourg
- Trois arbitrages en cours totalisant : 35 M€
- Commercialisation globale : 22 350 m² représentant 3 M€ de loyer annuel y compris Topaz et Energy II à Vélizy
- Progrès dans le refinancement du portefeuille

La cigale et la fourmi

La rigueur prime

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

© Tristan DESCHAMPS

GENERAL MILLS

Vélizy - Topaz

Chiffres clés

En M€	2011 1er semestre	2010 1er semestre
Loyers bruts *	**34,7**	**37,4**
Résultat opérationnel *	**27,2**	**30,6**
Résultat net récurrent *	**15,7**	**18,2**
Ajustements de juste valeur et résultat de cessions	+5,3	+0,4
Résultat net Part du Groupe	**20,6**	**18,2**
Cash flow courant *	**16,0**	**18,7**
Cash flow courant (en €/action)**	**2,8**	**3,4**
LTV nette	**59%**	**62%**
Distribution par action	**2,1 €**	**2 €**

	30/06/2011	31/12/2010
Valeur du patrimoine hors droits	**1 031,4**	**1 022,1**
ANR de liquidation (en €/action)***	**74,3**	**73,0**
ANR de remplacement (en €/action)***	**78,2**	**77,0**

* dont 2,4 M€ de baisse de loyers liée aux cessions 2010/2011

** dilution de 5,5% induite parle paiement du dividende en actions

*** Nombre d'actions : 5 731 977 au 30/06/2011 et 5 592 284 au 31/12/2010

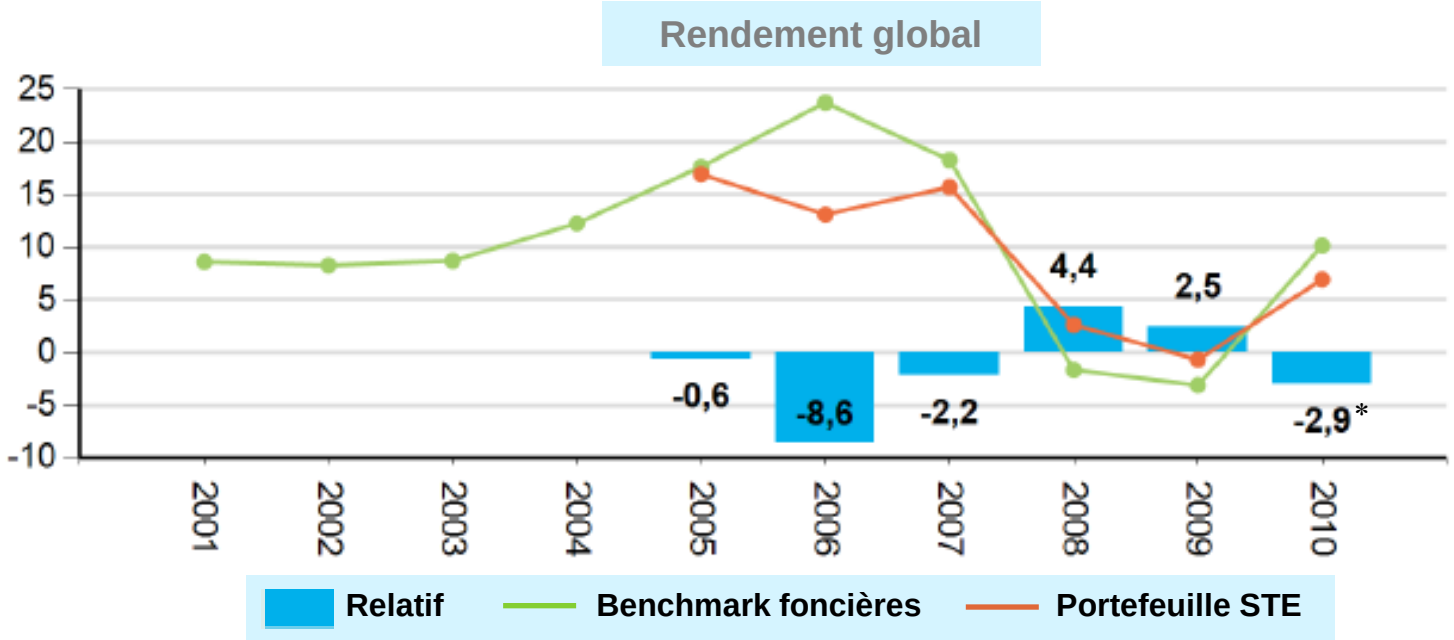
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

E. Le patrimoine

Le chêne et le roseau

Force et souplesse

Performance IPD



Globalement surperformance du portefeuille ces trois dernières années

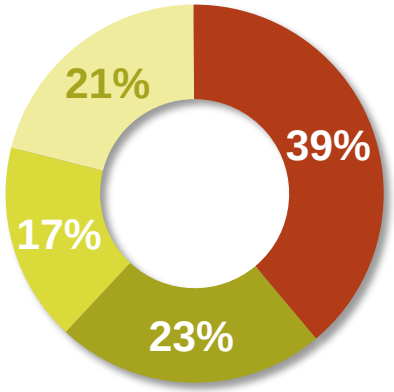
* Rnd. locatif : +1%
* Rnd. capital : - 3,9%

- Performance du benchmark due à la compression des taux – avantage prime
- Stratégie STE concentrée sur le cash-flow et le rendement locatif
- La montée des taux d'intérêt devrait bénéficier à cette approche cash-flow par rapport au prime

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

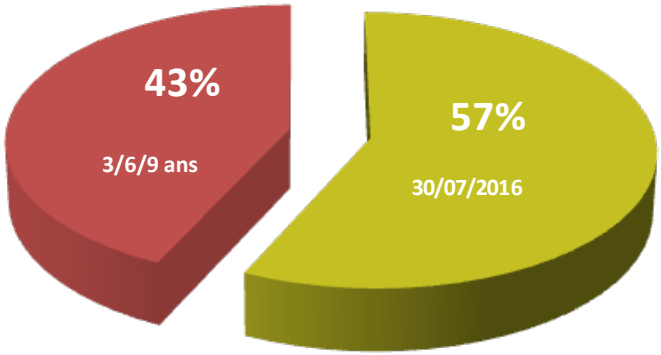
Le patrimoine

61 % récent ou neuf



- Neufs et rénovés
- HQE
- < 10 ans
- > 10 ans

Maturité des baux



- Immeubles monolocataires (15 locataires)
- Immeubles multilocataires (397 locataires)

Le patrimoine

- **61% d'immeubles neufs ou récents dont 28% HQE**
- Loyers modérés
- Des actifs peu consommateurs de capex
- Taux d'occupation physique et financier (hors Paris - Charonne) **en légère progression** par rapport au 31/12/2010, respectivement 87,8 % (85,9 %) et 88,2% (86 %)
- Baux long terme en moyenne jusqu'à juillet 2016 sur actifs monolocataires
- Valeur d'engagements (1.049 M€) après les arbitrages (0,3% d'augmentation à périmètre constant)
- Rendement brut moyen : 7,7%

F. Résultats financiers

Le corbeau et le renard

Nous gardons le cap

Cash-flow courant

en M€	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Loyers bruts	34,7	37,4	-7,2%
Charges sur immeubles	5,4	4,7	14,9%
Frais généraux	2,1	2,0	5,0%
Intérêts financiers versés	11,2	12,0	-6,7%
Cash flow courant	**16,0**	**18,7**	**-14,4%**
en € / action (*)			
Cash flow courant**	**2,8**	**3,4**	**-17,6%**
Cash flow courant hors dilution**	**2,95**	**3,4**	**-13,2%**

* Nombre d'actions : 5 731 977 au 30/06/2011 et 5 433 036 au 30/06/2010. Dilution de 5,5% induite par les augmentations de capital liées à l'option de paiement en actions de l'acompte et du solde du dividende 2010

** Cash-flow courant / action au 31.12.2010 : 6€

Structure financière

- Baisse du niveau d'endettement et de la LTV nette Groupe
  - **59 % au 30/06/2011**
  - vs 62 % au 30/06/2010
- Coût moyen de la dette : 3,6%
- Paiement du solde du dividende 2010 en actions (2,1 € par action) représentant 8 M€ de trésorerie préservée
- Souscription de 80 M€ de nouveaux CAP et tunnels de taux
- Taux de couverture : 88% (dont 51% SWAP et 49% CAP)

Financement – chantiers en cours

- Signés au 1er semestre 2011
  - Refinancement de la Poste : **45 M€** sur 7 ans
  - Financement en blanc Montrouge : **15 M€** sur 7 ans
- Accords de principe :
  - Ligne corporate prolongée : **20 M€**
  - Refinancement des cliniques : **28 M€** sur 7 ans
- En cours de finalisation : 23 M€ (9 M€ sur 10 ans et 14 M€ sur 12 ans)
- En cours de discussion : 400 M€

La laitière et le pot au lait

Nous ne construisons pas de châteaux en Espagne

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Acompte sur dividende 2011

- Cash-flow courant : **2,8 € / action**
- Acompte sur dividende 2011 : **2,1 € / action**
- Option du paiement en numéraire ou en actions du 8 août au 13 septembre 2011 inclus
- Paiement : 23 septembre 2011

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

Résultat consolidé

En M€	30/06/2011			30/06/2010		
	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat	Activité récurrente	Juste valeur et cessions	Résultat
Loyers bruts	34,7		34,7	37,4		37,4
Charges sur immeubles	-5,4		-5,4	-4,7		-4,7
Loyers nets	**29,3**	**0,0**	**29,3**	**32,7**	**0,0**	**32,7**
Frais de fonctionnement	-2,1		-2,1	-2,0	-0,1	-2,1
Résultat opérationnel	**27,2**	**0,0**	**27,2**	**30,7**	**-0,1**	**30,6**
Résultats de Cessions			0,0		0,3	0,3
Variation de juste valeur des immeubles		0,2	0,2		0,6	0,6
Autres produits et charges d'exploitation		-0,4	-0,4		-0,4	-0,4
Résultat opérationnel courant	**27,2**	**-0,2**	**27,0**	**30,7**	**0,4**	**31,1**
Coût de l'endettement net	-11,5		-11,5	-12,5		-12,5
Autres produits et charges financiers		5,1	5,1		-0,4	-0,4
Résultat financier net	**-11,5**	**5,1**	**-6,4**	**-12,5**	**-0,4**	**-12,9**
Résultat net avant impôts	**15,7**	**4,9**	**20,6**	**18,2**	**0,0**	**18,2**
Impôts			0,0			0,0
Résultat net	**15,7**	**4,9**	**20,6**	**18,2**	**0,0**	**18,2**
Intérêts minoritaires			0,0			0,0
Résultat net (Part du Groupe)	**15,7**	**4,9**	**20,6**	**18,2**	**0,0**	**18,2**

Bilan consolidé

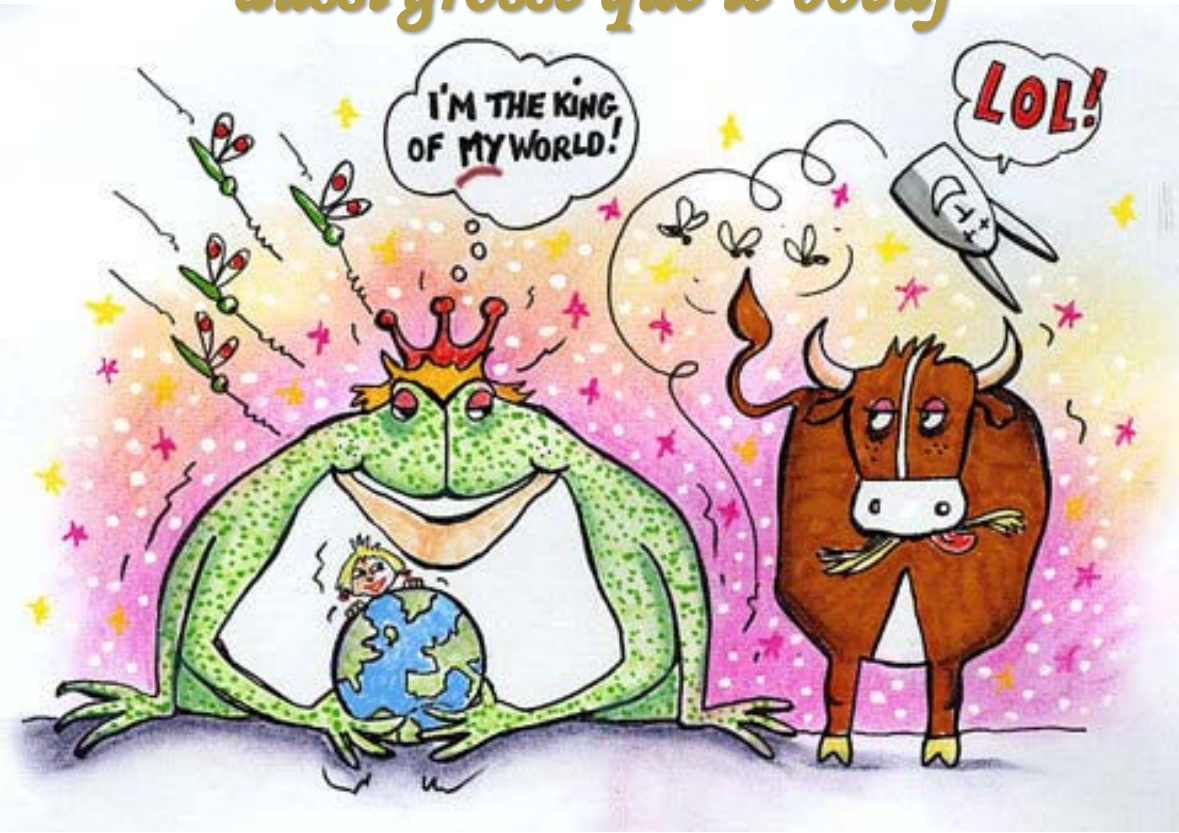
Actif (en M€)	30/06/2011	31/12/2010
Immeubles de placement	994,6	1 004,8
Actifs destinés à être cédés	36,8	17,3
Autres actifs immobilisés	0,7	1,1
Créances	35,0	31,8
Trésorerie	17,5	10,3
Total Actif	**1 084,6**	**1 065,3**

Passif (en M€)	30/06/2011	31/12/2010
Capitaux propres consolidés	390,0	373,4
Dont Résultat	***20,6***	***42,5***
Emprunts bancaires	626,0	627,7
Autres dettes	68,6	64,2
Total Passif	**1 084,6**	**1 065,3**

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

G. Perspectives

La grenouille qui veut se faire aussi grosse que le boeuf



Sans complexes

Perspectives

- Recherche de nouveaux investissements
- Prospection pour la construction de clés en main sur nos réserves foncières
- Arbitrages - objectif de l'année : 40 M€
- Fractionnement, Etalement et Prorogation des échéances 2013 de refinancement
- Renforcement des fonds propres et recherche de synergies avec de nouveaux partenaires
- Evolution du Conseil d'administration

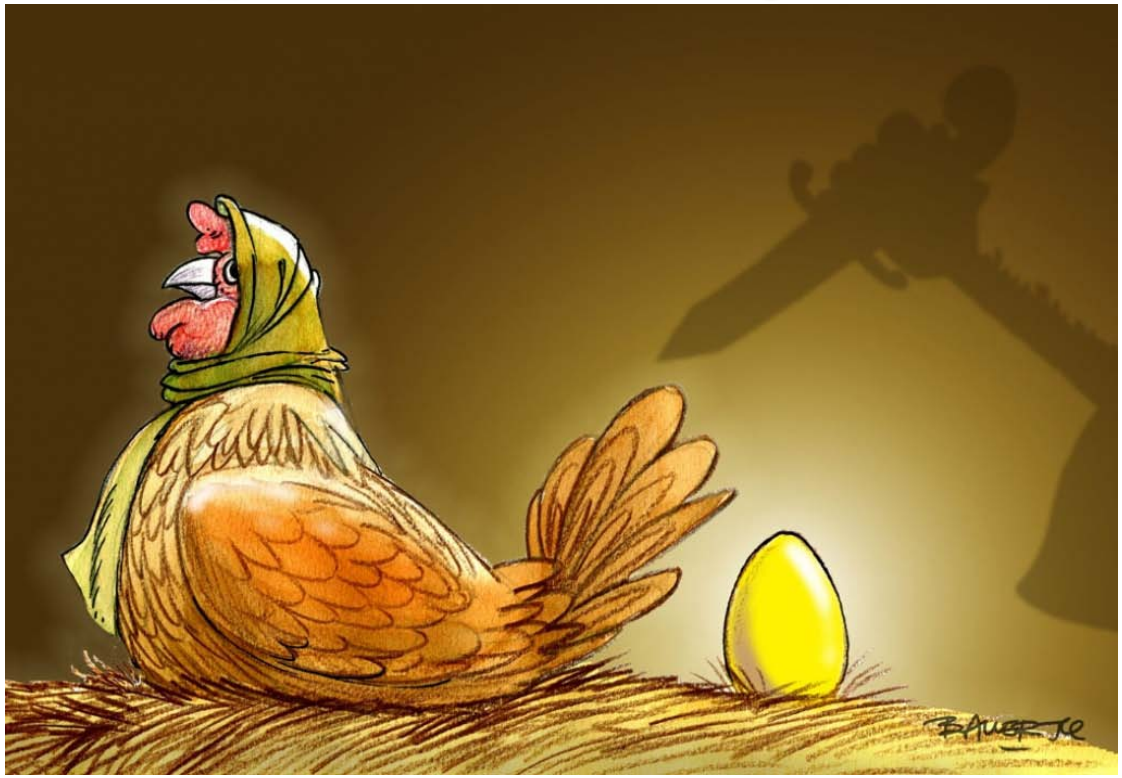
H. Calendrier 2011

23 septembre 2011	Mise en Paiement d'un Acompte sur Dividende
9 novembre 2011	Chiffre d'Affaires 3ème Trimestre 2011

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

I. Annexes

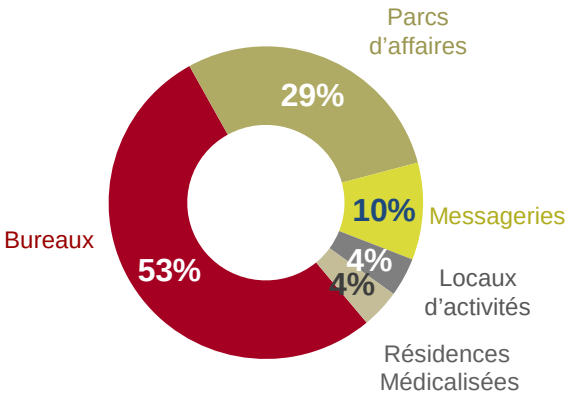
La poule aux oeufs d'or



Il est urgent d'attendre

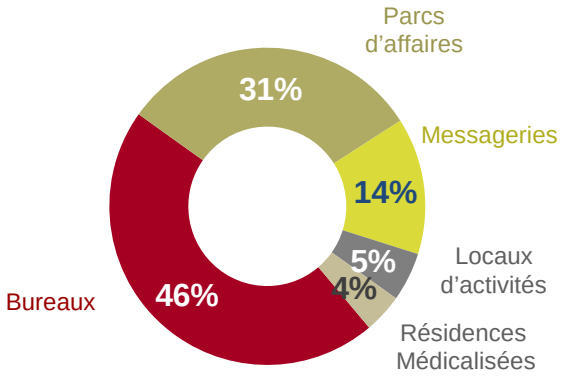
Portefeuille d'engagements au 30.06.2011

En valeur



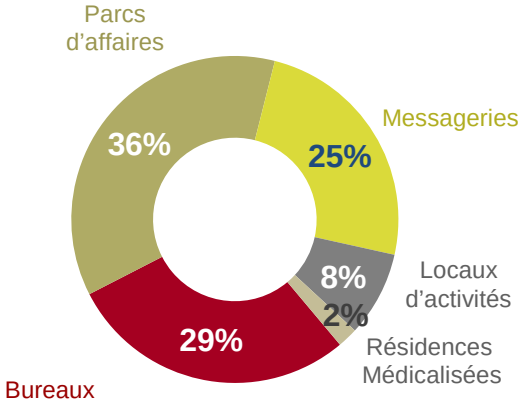
1 049 M€

En loyer sécurisé



72 M€

En m²



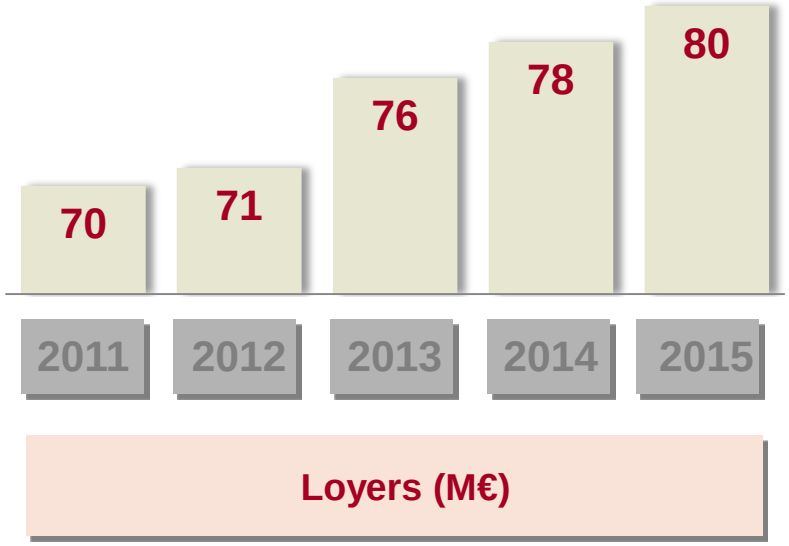
642 994 m²

Paris / IdF	561 M€ (53%)	34 M€ (47 %)	224 345 m² (35%)
Régions	488 M€ (47%)	38 M€ (53 %)	418 649 m² (65%)

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Projections locatives

- Le portefeuille au 30/06/2011, **à périmètre constant**, générera :



- Hypothèses d'indexation :
  - ✓ 2011 : + 0,5%
  - ✓ 2012 : + 1%
  - ✓ 2013 : + 1,5%
  - ✓ 2014 : + 2%
  - ✓ 2015 : + 2,5%
- Hors arbitrages, investissements et croissance organique
- Loyer plein Vélizy Topaz en 2013

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION

des résultats semestriels 2011

Dali

Le coche et la mouche