



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

COMMUNIQUE DE PRESSE 29 juillet 2009

RESULTATS SEMESTRIELS 2009

Résultats opérationnels résistants et cash flow en nette amélioration

Chiffres clés

Consolidés

En M€	S1 - 2009	S1 - 2008
Loyers	37,1	36
Résultat opérationnel courant	30,4	27,1
Résultat net récurrent	16,4	11,1
Ajustements de valeurs et résultat de cession	-74,3	10,1
Résultat net part du groupe	-57,9	21,2
Cash flow net courant	15,9	10,6
Distribution (en € / action)	2 *	3,5

En € / action**	S1 - 2009	Au 31/12/2008
A.N.R. hors droits	72,5	88,5

* distribution par prélèvement sur prime d'émission sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire

** nombre d'actions au 30 juin 2008 : 5.193.003 et 30 juin 2009 : 5.433.036

En dépit de marchés immobiliers et financiers atones, la Société de la Tour Eiffel a tiré profit **des qualités de son portefeuille défensif** : patrimoine récent et homogène, loyers sécurisés et modérés (résistants à la crise), taux d'occupation élevés et stables, cash flow solides (420 locataires) et immeubles de taille raisonnable (donc liquides).

Des revenus locatifs solides et en progression

Les **loyers** ont enregistré une **progression nette de 3,1 %** entre les premiers semestres 2008 et 2009 malgré les cessions récentes d'actifs ; hors arbitrages réalisés en 2008 et 2009, la progression s'établit à 10,8 %. Les taux d'occupation physique et financier sont stables au 30 juin 2009, respectivement à 89,1 % et 88,9 % (contre 88,2 et 88,6 % à fin 2008).

Le premier semestre 2009 a été actif pour les équipes de la Société de la Tour Eiffel : près de 13.000 m² commercialisés et renouvelés (pour un loyer annuel de 1,5 M€) et 16.500 m² de baux prolongés (loyer de 3,8 M€). Cette tendance semble se poursuivre avec plusieurs transactions significatives actuellement à un stade avancé.

Un résultat net récurrent et un cash flow courant en forte progression

La **progression (+48%) du résultat net récurrent** à 16,4 M€ (contre 11,1 M€ au S1 2008) s'explique non seulement par la croissance des revenus locatifs mais aussi par la maîtrise des coûts d'exploitation associée à la baisse sensible des frais financiers consécutive à l'amélioration du coût moyen de l'endettement (4,2 % au premier semestre 2009 contre 5,2 % en 2008).

Le résultat net consolidé (part du groupe) s'élève à -57,9 M€, résultant des ajustements de valeurs des actifs immobiliers et des instruments de couverture de taux.

De même, le **cash flow courant** ressort à 15,9 M€, **en progression de 50%** par rapport au premier semestre 2008 (10,6 M€).

Patrimoine et ANR impactés par la baisse des valorisations

Avec une surface de plus de 700.000 m², **le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel figure pour 1.039 M€** dans les comptes consolidés au 30 juin 2009, contre 1.104 M€ à fin 2008 ; cette baisse nette est le résultat conjugué de celle de la valorisation des immeubles à périmètre constant (-6%) et des arbitrages réalisés au premier semestre (25,5 M€), compensés par les livraisons d'immeubles neufs.

L'Actif Net Réévalué de liquidation ressort à 72,5 € par action au 30 juin 2009, contre 88,5 € à fin 2008, baisse incluant les ajustements de valeur des immeubles (12,4 €) et celle des instruments de couverture de taux (1,3 €). La dilution induite par la création de 240.033 actions nouvelles émises à 21,34 € dans le cadre du paiement du solde du dividende 2008 en actions, compte pour près de 4 € par action dans cette baisse de l'A.N.R. hors droits, soit un A.N.R. avant dilution de 76,5 € par action.

Une structure financière maîtrisée

Compte tenu des arbitrages réalisés au premier semestre (notamment trois immeubles situés à Paris, Nantes et Aix-en-Provence pour un montant global de 25,5 M€, soit à peine 2% sous la valeur d'expertise à fin 2008), la **dette financière nette** du groupe est **en repli de 6%** au 30 juin 2009 à 617 M€ (contre 654 M€ à fin 2008).

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2009 est conforme à l'ensemble des engagements du groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (dont 90 % de la dette globale est hypothécaire) : ratio **I.C.R. en nette amélioration et L.T.V. stable et confortable**.

Distribution

Compte tenu des résultats de son activité récurrente et de la forte progression de son cash flow courant, la société est en mesure de poursuivre sa politique de distribution ; en revanche, pour des raisons techniques, la distribution se réalisera sous forme de prélèvement sur la prime d'émission. A cet effet, **une Assemblée Générale Ordinaire sera convoquée** à titre extraordinaire **le 15 octobre 2009**, pour mise au vote d'**une distribution de 2 € par action**, qui s'opérera, en cas d'approbation par l'Assemblée Générale, exclusivement en numéraire le 27 octobre 2009.

Perspectives

Confortée par ces bons résultats enregistrés dans un contexte difficile, la Société de la Tour Eiffel va poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie claire et simple au niveau de la gestion de son patrimoine : **sécurisation des loyers, commercialisation des projets en cours et arbitrages ciblés et sélectifs**. En l'état actuel du marché, aucune opération de développement ne sera lancée sans pré-commercialisation.

Par ailleurs, ses objectifs financiers consisteront à optimiser les travaux sur immeubles, maîtriser les coûts, surveiller l'endettement, tout en **maintenant la politique de distribution** en proportion des cash flow générés par ses revenus locatifs pérennes.

PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- **15 octobre 2009** : Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement
- **27 octobre 2009** : Distribution de 2 € / action (par prélèvement sur la prime d'émission, sous réserve de l'approbation par l'A.G.O.)

A propos de la Société de la Tour Eiffel

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégiée 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 1,1 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

Contact Presse

Jean-Philippe MOCCI, Capmot

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

jpmocci@capmot.com