



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

COMMUNIQUE DE PRESSE 29 juillet 2010

RESULTATS SEMESTRIELS 2010

Progression des résultats et du cash flow courant

Le Conseil d'Administration réuni le 28 juillet 2010 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes au 30 juin 2010.

Chiffres consolidés

En M€	1 ^{er} semestre 2010	1 ^{er} semestre 2009
Loyers	37,4	37,1
Résultat opérationnel courant	30,6	30,4
Résultat net récurrent	18,2	16,4
Ajustements de valeurs et résultat de cession	+0,4	-73,7
Résultat net Part du Groupe	18,2	-57,9
Cash flow courant	18,7	15,9
Cash flow courant (en € / action) *	3,4	2,9

Distribution (en € / action) *	2**	2
--------------------------------	-----	---

	30/06/2010	31/12/2009
Valeur du patrimoine hors droits (M€)	1052,3	1044,7
Actif Net Réévalué de liquidation (en € / action) *	71,8	70,0

* nombre d'actions au 31 décembre 2009 et au 30 juin 2010 : 5.433.036

** acompte sur dividende avec paiement, au choix de l'actionnaire, en numéraire ou en actions

Dans un contexte où les marchés financiers et immobiliers ont évolué au gré des turbulences macro-économiques, la Société de la Tour Eiffel a de nouveau enregistré au cours du premier semestre 2010 une activité soutenue en matière de commercialisation de son patrimoine existant et de livraisons d'immeubles neufs. Ces bonnes performances confirment le bien fondé de sa stratégie d'investissement et la **qualité de son portefeuille adapté à la demande locative** : patrimoine récent, loyers sécurisés et modérés, taux d'occupation élevés, cash flow solides et immeubles de taille raisonnable.

Des loyers en légère progression

Les loyers ont enregistré une progression nette de 0,8% entre les premiers semestres 2009 et 2010 malgré les récentes cessions d'actifs et l'indexation négative ; hors arbitrages réalisés en 2009 et 2010, la progression s'établit à 3,1%.

Les taux d'occupation physique et financier (hors immeubles neufs livrés au premier semestre 2010) sont stables au 30 juin 2010, respectivement à 89,5% (inchangé) et 90,1% (contre 91,1% à fin 2009).

La consolidation du portefeuille locatif s'est poursuivie au premier semestre 2010, tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations, représentant 2,4 M€ de loyer annuel pour une surface totale de 27.000 m², hors renégociation du portefeuille loué à La Poste. En ce qui concerne ce portefeuille, l'échéance moyenne des baux se situe à présent au 1^{er} trimestre 2015 et porte sur un revenu annuel proche de 9 M€. Cette tendance semble se prolonger avec plusieurs négociations significatives en cours sur les immeubles récemment livrés.

Un patrimoine encore rajeuni et un ANR en augmentation

Avec 32.000 m² de livraisons d'immeubles neufs en 2010 (en cours de commercialisation), **le rajeunissement du patrimoine** (666.300 m² au total dont 81 % de bureaux en valeur) a encore progressé. **La part d'immeubles neufs ou récents s'élève à 59% dont 30 % sont certifiés HQE** (Haute Qualité Environnementale).

Composé d'actifs liquides et de taille raisonnable (17,5 M€ en moyenne), **le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel figure pour 1.052,3 M€** dans les comptes consolidés au 30 juin 2010, contre 1.044,7 M€ à fin 2009. Cette légère hausse est le résultat conjugué de celle des valeurs des immeubles à périmètre constant (0,5 M€) et des investissements réalisés sur les immeubles livrés au premier semestre 2010 ou en cours de construction au 30 juin 2010 (15,9 M€), compensée par les cessions intervenues en 2010 (8,8 M€).

L'Actif Net Réévalué de liquidation ressort à 71,8 € par action au 30 juin 2010, contre 70,0 € au 31 décembre 2009 (+2,6%).

Une structure financière maîtrisée

Dans un contexte de marchés financiers particulièrement sensibles aux évolutions macro-économiques, tant en termes de liquidité, de marges de crédit que de volatilité des taux d'intérêt, la Société de la Tour Eiffel a rigoureusement géré son niveau d'endettement, en quasi stabilité à 653 M€. La hausse occasionnée par l'avancement des opérations de développement a pratiquement été compensée par les encours remboursés dans le cadre des arbitrages et le refinancement de la ligne de crédit « corporate » de 76,5 M€ à la fin du premier trimestre 2010.

Le coût moyen de financement a encore diminué à 3,4 % (3,9 % en 2009), profitant de l'impact des taux bas (appliqués à 50% de la dette bancaire capée).

Au cours du premier semestre 2010, la Société a profité des faibles taux d'intérêt pour renforcer son portefeuille de couverture ; ainsi grâce à la souscription de 127 M€ de cap et 80 M€ de swap, l'intégralité des couvertures du risque de taux d'intérêt arrivant à échéance en 2010 a été reportée en 2013, à des conditions favorables.

Acompte sur dividende 2010

Compte tenu des résultats de son activité récurrente et de la progression de son cash flow courant (à 3,4 € par action, soit +17% entre les premiers semestres 2009 et 2010), le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a décidé **la distribution d'un acompte sur dividende de 2€ par action, payable en numéraire ou en actions au choix de l'actionnaire.**

En cas de paiement en actions, **le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 42,04 €**, correspondant à 90% de la moyenne des vingt cours de bourse précédant ledit Conseil d'Administration, diminué du montant de l'acompte sur dividende.

L'acompte sur dividende sera détaché le 9 août 2010 et mis en paiement le 6 octobre 2010 ; la période d'option pour le paiement de l'acompte sur dividende en actions **est fixée du 9 août au 24 septembre 2010 inclus.**

Perspectives

Confortée par ses bons résultats semestriels, Société de la Tour Eiffel va poursuivre la mise en valeur de son patrimoine et optimiser son financement au gré des cessions d'actifs non stratégiques à finaliser en 2010 et selon les échéances à venir, dans l'attente d'un cycle économique plus favorable à une véritable croissance.

Les commissaires aux comptes ont procédé à l'examen limité des comptes consolidés semestriels. Leur rapport est en cours d'émission.

PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- **6 octobre 2010** : mise en paiement de l'acompte sur dividende (en numéraire ou en actions)
- **9 novembre 2010** : activité du 3^{ème} trimestre 2010

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 plus 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 : EIFF.PA – Bloomberg : EIFF.FP – Membre des indices SBF 250, CAC Small 90, IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

Communication financière

Jérôme DESCAMPS, Directeur Général Délégué (Finances)

Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

jerome.descamps@societetoureiffel.com

site internet : www.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