

# RESULTATS SEMESTRIELS 2011

## 28 juillet 2011

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE



SOCIÉTÉ DE LA  
TOUR EIFFEL

## Des résultats et une structure financière solides

Le Conseil d'Administration réuni le 27 juillet 2011 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes au 30 juin 2011.

### Chiffres consolidés

En M€	1 <sup>er</sup> semestre 2011	1 <sup>er</sup> semestre 2010
Loyers *	34,7	37,4
Résultat opérationnel *	27,2	30,6
Résultat net récurrent *	15,7	18,2
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 (Loan To Value)	59 %	62 %

  

Distribution (en €/ action)	2,1	2
-----------------------------	-----	---

  

	30/06/2011	31/12/2010
Valeur du patrimoine Hors Droits (en M€)	1031,4	1022,1
Actif Net Réévalué de liquidation *** (en €/action)	74,3	73,0

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

\*\* dilution de 5,5% induite par le paiement du dividende en actions

\*\*\* Nombre d'actions : 5.731.977 au 30/06/2011 et 5.592.284 au 31/12/2010

### Des résultats corrélés au marché

Le résultat net du Groupe s'est amélioré entre les premiers semestres 2010 et 2011 (18,2 à 20,6 M€), malgré la diminution du résultat net récurrent (18,2 à 15,7 M€) et du cash-flow courant (18,7 à 16 M€). La réduction du cash-flow courant par action s'explique essentiellement par :

- l'augmentation de 5,5% du nombre d'actions consécutive au paiement du dividende en actions, renforçant la structure financière du Groupe,
- la baisse des loyers (de 37,4 à 34,7 M€) liée à la poursuite des arbitrages réalisés en 2010, élément d'amélioration de la qualité du patrimoine.

Par ailleurs, les loyers escomptés sur les immeubles récemment livrés et en cours de commercialisation n'ont pas encore comblé le manque à gagner sur ces cessions ; hors arbitrages et revenus locatifs non récurrents enregistrés au premier semestre 2010, les loyers ont enregistré une hausse de 1%.

# RESULTATS SEMESTRIELS 2011

## 28 juillet 2011

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE



La forte concurrence constatée sur le marché d'investissement pour l'acquisition d'opérations sécurisées limite également la croissance du patrimoine locatif.

Les taux d'occupation physique et financier (hors immeuble de Paris Charonne sous promesse de vente) s'améliorent au 30 juin 2011 par rapport à ceux de fin 2010, respectivement à 87,8 % (contre 85,9 %) et 88,2 % (contre 86 %).

### Des performances opérationnelles encourageantes

Dans un contexte où les marchés financiers et immobiliers ont évolué au gré des aléas macro-économiques, la Société de la Tour Eiffel a de nouveau enregistré au cours du premier semestre 2011 une activité soutenue en matière de commercialisation de son patrimoine existant, tant au niveau des renouvellements de baux qu'au niveau de la conclusion de nouvelles locations, représentant plus de 3 M€ de loyer annuel pour une surface de près de 22.500 m<sup>2</sup>.

Encouragée par ces progrès, **la société a relancé ses acquisitions au cours du premier semestre 2011**, en parfaite adéquation avec sa stratégie : immeubles neufs, labellisés, situés en proche banlieue parisienne, avec des loyers potentiels raisonnables. Un premier investissement porte sur un immeuble (BBC) en VEFA de 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux (+ parkings) à Montrouge pour un investissement de 23 à 25 M€, selon la commercialisation, et une rentabilité escomptée de 7,5 %.

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

**Le patrimoine du Groupe comprend 17 % 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 1.031,4 M€ contre 1.022 M€ à fin 2010 ; cette hausse est le résultat conjugué de celle des valeurs à périmètre constant (0,2 M€) et des investissements réalisés sur les immeubles en cours de construction (12,1 M€), compensée par les cessions intervenues en 2011 (-2,9 M€).

**L'ANR de liquidation ressort à 74,3 € par action au 30 juin 2011**, contre 73 € à fin 2010 (+1,8 %) ; hors dilution induite par la création de 2,5% d'actions nouvelles dans le cadre du paiement partiel du solde du dividende 2010 en actions, l'ANR de liquidation atteint 76,2 € par action (+4,4 %).

### Une structure financière renforcée

L'amélioration enregistrée au premier semestre 2011 provient :

- i) du paiement partiel du solde de dividende 2010 en actions,
- ii) de la diminution du niveau d'endettement et de la LTV (Loan To Value) nette du groupe (59 % au 30 juin 2011 contre 62 % un an auparavant),
- iii) de la gestion rigoureuse de la dette : refinancement du portefeuille (45 M€), financement de la VEFA à Montrouge (15 M€) et prorogation (20 M€).

La Société a souscrit au premier semestre 2011 plus de 80 M€ d'instruments de couverture de taux à des conditions favorables ; **le coût moyen de financement ressort à 3,6 % au premier semestre 2011** (3,5 % sur l'année 2010).

# RESULTATS SEMESTRIELS 2011

## 28 juillet 2011

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE



### Acompte sur dividende 2011

Compte tenu de la solidité de ses revenus récurrents et de son cash flow courant, le Conseil d'Administration du 27 juillet 2011 a décidé **la distribution d'un acompte sur dividende de 2,1€ 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 54,45 €**.

**L'acompte sur dividende sera détaché le 8 août 2011 et mis en paiement le 23 septembre 2011 ; la période d'option pour le paiement de l'acompte sur dividende en actions est fixée du 8 août au 13 septembre 2011 inclus.**

### Perspectives

Dans la lignée de l'action menée en 2010, la Société de la Tour Eiffel va continuer à pérenniser et sécuriser ses revenus locatifs existants, afin de **maintenir sa politique de distribution aux actionnaires d'un revenu régulier**.

Avec un patrimoine immobilier de qualité en constante évolution, la Société dispose de sérieux atouts pour accélérer son développement dans les prochains trimestres. En particulier, elle compte finaliser ses arbitrages ciblés engagés en 2010, poursuivre sa croissance externe (en privilégiant les immeubles labellisés à construire et en achetant en parallèle des opérations de cash flow) et nourrir sa croissance organique sur ses réserves foncières, principalement situées dans les parcs d'affaires et sur le site à très fort potentiel de Massy Ampère.

Sur un plan corporate, les équipes de la Société de la Tour Eiffel poursuivent les négociations avec les principales banques du groupe, afin de proroger, fractionner et étaler l'échéance 2013 de ses financements.

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

### PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- **23 septembre 2011** : mise en paiement de l'acompte sur dividende (en numéraire ou en actions)
- **9 novembre 2011** : activité du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

#### **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 : TEIF.PA – Bloomberg : EIFF.FP – Membre des indices GPR 250, IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

[www.societetoureiffel.com](http://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](mailto:jpmocci@capmot.com)

#### **Communication**

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