

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
Loyers*	69,4	72,2
Résultat opérationnel courant	54,2	56,5
Résultat net récurrent EPRA	30,6	31,0
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>
Cash flow courant	33,0	33,4
Valeur du patrimoine hors droits	999,2	1 022,1
LTV Nette	57,6%	60,4%
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^{ème} 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 m² 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 m²) 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 m² 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

www.societetoureiffel.com

Communication financière

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