

# Communiqué de Presse

13 février 2007



SOCIÉTÉ DE LA  
**TOUR EIFFEL**

## Résultats Annuels 2006

**La Société de la Tour Eiffel dépasse le milliard d'euros d'actifs\* et confirme sa politique de distribution**

**Le Conseil d'Administration** s'est réuni le 12 février 2007 sous la présidence de Mark Inch pour arrêter les comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2006.

### Chiffres clés consolidés

En M€	2006	2005	Variation %
Loyers	55,0	27,2	+102%
Résultat opérationnel net	129,5	21,1	+514%
<b>Résultat net</b>	<b>117,9</b>	<b>15,8</b>	<b>+646%</b>
Marge Brute d'Autofinancement	24,7	14,0	+76%
Capitaux propres	410,8	305,3	+35%
<b>Valeur du patrimoine (hors droits)</b>	<b>867,0</b>	<b>654,0</b>	<b>+33%</b>
<b>ANR (€par action)</b>	<b>83,5</b>	<b>63,8</b>	<b>+31%</b>

**Le résultat net social de l'exercice se solde par un bénéfice de 36,4 M€** (contre 9,7 M€ en 2005).

### 2006 : Poursuite d'une politique sélective d'investissements

Après un doublement de taille fin 2005, la Société de la Tour Eiffel a concrétisé en 2006 près de **210 millions d'euros de nouveaux actifs\***, essentiellement des immeubles de toute dernière génération, lui permettant d'atteindre **un portefeuille global de 960 M€ d'actifs\* (dont 855 M€ en exploitation) en fin d'année.**

Dans un marché de l'investissement immobilier soutenu en volume et concurrentiel, la Société de la Tour Eiffel a su adapter ses critères d'investissement afin de préserver la rentabilité de son portefeuille.

## Patrimoine (+33%) et Actif Net Réévalué (+31%)

Le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel est évalué au 31 décembre 2006 à 867 M€ hors droits. Il est composé de :

- **61% de bureaux** situés dans les quartiers centraux de Paris, dans les nouveaux pôles tertiaires de la région parisienne et dans les grandes agglomérations régionales,
- **26% de parcs clubs et immeubles d'activités** situés en région parisienne et périphérie de grandes villes,
- **9% d'entrepôts** principalement situés dans les régions,
- **4% de résidences médicalisées.**

Le ratio de dette nette sur la valeur des actifs s'établit à 52% contre un objectif interne de 65%, illustrant la flexibilité du bilan du groupe et son potentiel de croissance.

**L'Actif Net Réévalué (hors droits)**  
ressort à 83,5 € par action au 31/12/2006, contre 63,8 € à fin 2005.

## Dividendes

Après un acompte de 2,50 € par action versé en septembre 2006, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 29 mars prochain, le versement d'un dividende complémentaire de 2,50 € par action, soit **un dividende global de 5€ rattaché à l'année 2006.**

## Anticipations 2007

La Société de la Tour Eiffel est entrée en négociations exclusives en vue de l'acquisition de Parcoval, société détenant 6 parcs d'affaires (80.000 m<sup>2</sup> construits) et des réserves foncières à développer (plus de 30.000 m<sup>2</sup>), pour **une valeur de 110 M€**. Cette acquisition, générant **plus de 8 millions d'euros de loyers annuels**, devrait compléter ses positions dans les parcs d'Aix, de Lille, Montpellier, Nantes et Orsay et la faire entrer à Bordeaux. L'objectif affiché de la société de devenir propriétaire à 100 % de ces parcs serait ainsi en bonne voie de réalisation.

**A l'issue de cette opération, la Société de la Tour Eiffel dépasse le milliard d'euros d'actifs\*.**

## Perspectives

Après avoir effectué **une dizaine de cessions pour 45 millions d'euros en 2006**, la Société envisage cette année quelques arbitrages relatifs à des immeubles parvenus à maturité ou non stratégiques.

Grâce à la forte capacité d'investissement, l'année 2007 sera marquée par une dynamique patrimoniale visant à initier le développement des réserves foncières du portefeuille (160.000 m<sup>2</sup> constructibles).

Un développement qui assure une croissance interne, puisque la foncière produit elle-même ses propres immeubles neufs, avec **des taux de rendement attendus entre 9 et 10%**.

Un développement maîtrisé, en contrôlant la qualité, le coût et la cadence de livraison de ses produits, ce qui est fondamental dans un marché de l'investissement aussi concurrentiel.

**Par la nature et la rentabilité de ses investissements, l'objectif maintenu de la Société de la Tour Eiffel est d'assurer aux actionnaires un revenu important, croissant et pérenne issu de son activité récurrente.**

*\* y compris V.E.F.A. (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement)*

### **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. Le titre a enregistré en 2006 une progression de plus de 80%, portant sa capitalisation boursière au-delà des 700 millions d'euros.*

#### **RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE**

Jérôme DESCAMPS, Directeur Général Délégué (Finances)  
Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

#### **CONTACT PRESSE**

Jean-Philippe Mocci, Capmot  
jpmocci@capmot.com  
Tél : +33 (0)1 77 70 05 48 / (0)6 71 91 18 83