



SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL

COMMUNIQUE DE PRESSE

11 mars 2010

RESULTATS ANNUELS 2009

Forte progression des résultats opérationnels et du cash flow courant

Le Conseil d'Administration réuni le 10 mars 2010 sous la présidence de Mark Inch a arrêté les comptes de l'exercice 2009.

Chiffres consolidés

En M€	2009	2008
Loyers	75,7	70,6
Résultat opérationnel courant	59,3	50,6
Résultat net récurrent	34,9	17,6
Ajustements de valeurs et résultat de cession	-95,8	-33,4
Résultat net Part du Groupe	-60,1	-16,7
Valeur du patrimoine hors droits	1 044,7	1 095,5
En €/ action*		
Cash flow courant	6,1	3,6
Actif Net Réévalué de liquidation	70,0	88,5
Distribution	4**	5

* nombre d'actions au 31 décembre 2009 : 5.433.036 et au 31 Décembre 2008 : 5.193.003

** 2 € distribués en octobre 2009 et 2 € sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 20 mai 2010

De bonnes performances opérationnelles, des objectifs atteints

En dépit de marchés financiers et immobiliers atones, la Société de la Tour Eiffel a tiré profit des qualités de son portefeuille défensif (loyers sécurisés et modérés, baux de long terme en moyenne jusqu'à fin 2015) grâce à la commercialisation de plus de 20.000 m² d'immeubles neufs, à la renégociation pragmatique de baux majeurs et au dépassement des objectifs de revenus dans les Parcs Eiffel.

Conséquences de ces bonnes performances opérationnelles :

- les loyers ont augmenté de 7,2 % à 75,7 M€ en 2009 (dont 5,7 % à périmètre constant)
- les taux d'occupation physique et financier se sont nettement améliorés à fin 2009, respectivement à 89,5 % et 91,1 % (contre 88,2 % et 88,6 % à fin 2008), reflétant le bon déroulement de la commercialisation des immeubles neufs en dépit de la crise.

Un patrimoine encore rajeuni et un ANR affecté par une moindre baisse des valeurs au second semestre

Avec plus de 30.000 m² de livraisons d'immeubles neufs pré-loués en 2009, **le rajeunissement du patrimoine** (670.000 m² au total dont 82 % de bureaux en valeur) **a encore progressé, représentant 60 % d'immeubles neufs ou récents, dont 25 % certifiés HQE** (Haute Qualité Environnementale).

Composé d'actifs liquides et de taille raisonnable (18 M€ en moyenne), **le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel figure pour 1.044,7 M€** dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, contre 1.095,5 M€ à fin 2008. Cette baisse nette de 4,6 % est le résultat conjugué de celle des valeurs des immeubles à périmètre constant (-7,7 %, constatée principalement au 1^{er} semestre pour les ³/₄), des arbitrages réalisés en 2009 (45 M€), compensée par la création de valeurs sur certains actifs.

L'Actif Net Réévalué de liquidation ressort à 70 € par action au 31 décembre 2009, contre 72,5 € au 30 juin 2009 (-3 %) et 88,5 € à fin 2008 (-21 %), baisse incluant les ajustements de valeur des immeubles (-16,5 €) et des instruments de couverture de taux (-1,1 €), ainsi que la dilution induite par la création de près de 5 % d'actions nouvelles dans le cadre du paiement du solde du dividende 2008 en actions.

Une structure financière maîtrisée

Dans un contexte de contraction du crédit, la Société de la Tour Eiffel a rigoureusement géré son niveau d'endettement qui termine l'année 2009 en légère diminution à 651 M€. La hausse occasionnée par l'avancement des opérations de développement en cours a été plus que compensée par les encours remboursés dans le cadre des arbitrages.

Le coût moyen de financement a sensiblement diminué à 3,9 % en 2009 (5,2 % en 2008), profitant de l'impact de la baisse des taux (appliquée à 45% de la dette bancaire capée).

Au 31 décembre 2009, les ressources disponibles s'élevaient à 102,6 M€, dont 77,8 M€ de lignes de crédit non utilisés et 24,8 M€ de trésorerie.

Distribution 2009

Après le versement de 2 € par action décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2009, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 20 mai prochain **la distribution de 2 € par action complémentaire au titre de 2009**, par prélèvement sur la prise d'émission, qui s'opérera, en cas d'approbation, exclusivement en numéraire le 28 mai 2010.

Perspectives

La Société de la Tour Eiffel poursuivra en 2010 sur un plan opérationnel :

- la valorisation de ses immeubles en cours de construction à livrer (à Vélizy et Chartres),
- la sécurisation des revenus locatifs existants,
- le développement de la croissance organique liée à ses importantes réserves foncières (Massy, La Poste, Parcs Eiffel).

Elle compte encore procéder en 2010 à des arbitrages ciblés de son patrimoine, en fonction des conditions de marché, et stabiliser les valeurs de son patrimoine à périmètre constant.

L'objectif est de maintenir de façon pérenne la politique de distribution aux actionnaires d'un revenu régulier, en ligne avec l'évolution du cash flow courant par action.

Sur un plan corporate, les équipes de la Société de la Tour Eiffel finalisent le refinancement de la ligne arrivant à échéance le 31 mars 2010. Elles veilleront par ailleurs à adapter au mieux la stratégie de couverture de taux du financement à l'évolution des taux d'intérêt.

PROCHAINS RENDEZ-VOUS :

- **20 mai 2010** : Assemblée Générale, **Cercle National des Armées, 8, Place Saint-Augustin, 75008 Paris**
- **28 mai 2010** : Distribution de 2 € par action (sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire).

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés 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 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, GPR 250, 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

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