+20%

UN ESPACE D'AVANCE

Rapport annuel & de performance durable **2013**

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

SOMMAIRE

02 *Patrimoine : carte des implantations*
04 *Vision : prises de parole du Directeur général et du Président*
08 *Repères : données financières, immobilières, RSE et boursières*

10 **UN ESPACE D'ACTION**
16 **UN ESPACE DE PERFORMANCE**
22 **UN ESPACE D'OPPORTUNITÉS**

28 *États financiers résumés*
30 *Bilan consolidé*
31 *Dividende et performance boursière*
32 *Analyse de la performance*

+20%

UN ESPACE D'AVANCE

Grâce à une progression de 20 % des actifs « core » au sein de son patrimoine entre fin 2012 et fin 2013, la Société de la Tour Eiffel a pris un espace d'avance : elle est redevenue un spécialiste de l'immobilier de bureaux à Paris et en région parisienne. Foncière cotée de statut SIIC, elle détient aujourd'hui un patrimoine de près de 400 000 mètres carrés, principalement composé d'immeubles fonctionnels, attractifs et situés à proximité de nœuds de transports. En investissant dans des zones à fort potentiel et en développant des immeubles neufs aux meilleurs standards pour des utilisateurs grands comptes, elle conserve une longueur d'avance sur le marché. Et en proposant aux entreprises des espaces de bureaux adaptés aux attentes de leurs salariés, elle crée de la valeur pour ses actionnaires, dans le respect des principes de l'immobilier durable.

701 M€

DE PATRIMOINE

31 %

D'ACTIFS CERTIFIÉS (HQE, BREEAM…)

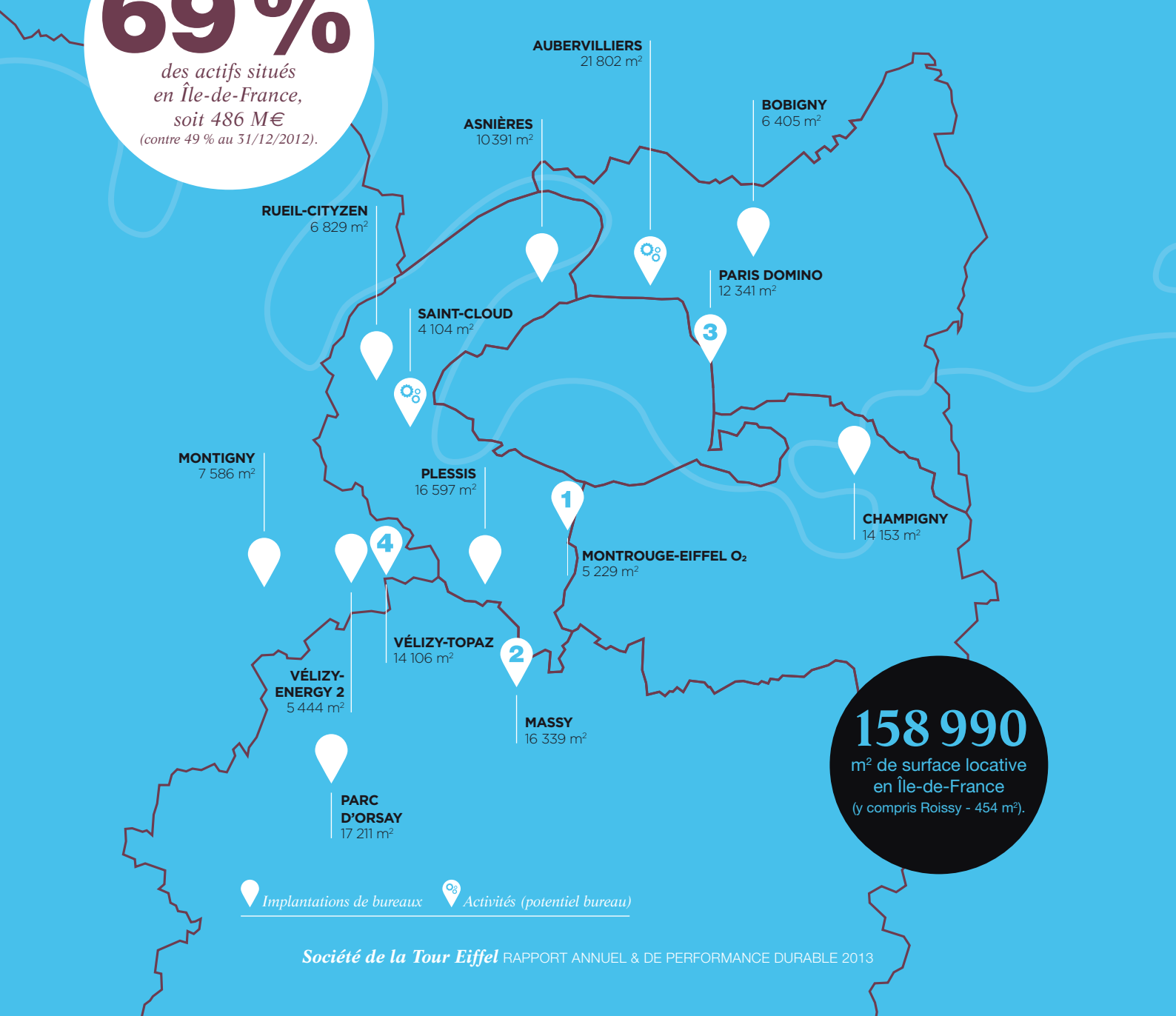
1er

LE MARCHÉ DE BUREAUX PARISIEN, AUQUEL APPARTIENT LE PATRIMOINE « CORE » DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, EST LE PREMIER D'EUROPE.

UNE STRATÉGIE ACTIVE DE RECENTRAGE SUR L'IMMOBILIER DE BUREAUX FRANCILIEN

CARTE DES IMPLANTATIONS

69 %
des actifs situés en Île-de-France, soit 486 M€
(contre 49 % au 31/12/2012).



158 990
m² de surface locative en Île-de-France
(y compris Roissy - 454 m²).

393 358
m² de surface locative totale en France

PATRIMOINE «CORE»
(localisé page de gauche)

/ PARCS ET BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	En m²	En M€
TOTAL	**158 990**	**485,7**

PATRIMOINE «NON CORE»

/ PARCS ET BUREAUX EN RÉGIONS	En m²	En M€
PARCS		
Strasbourg - Parc des Tanneries [1]	35 259	
Aix - Parc du Golf	23 089	
Marseille - Parc des Aygalades [2]	15 938	
Nantes - Parc du Perray	14 541	
Chartres	11 530	
SOUS-TOTAL PARCS	100 357	
BUREAUX EN RÉGIONS		
Caen - NXP	14 242	
La Poste - Nancy	2 187	
SOUS-TOTAL BUREAUX EN RÉGIONS	16 429	
TOTAL	**116 786**	**141,5**

[1] *Hors bât. E (sous promesse).*
[2] *Hors bât. 7b et 8 (à démolir) et bât. 5 lots C-DEF (vendus).*

/ AUTRES ACTIFS	En m²	En M€
LOCAUX D'ACTIVITÉS		
Montpellier	12 003	
SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS	12 003	
ENTREPÔTS / MESSAGERIES		
Étupes-Sochaux	27 571	
La Poste - Gennevilliers	20 569	
La Poste - Toulouse	13 814	
La Poste - Saint-Gibrien	11 350	
La Poste - Souhesmes	9 958	
La Poste - Mitry-Mory	9 756	
La Poste - La Roche-sur-Yon	5 980	
La Poste - Orléans Ingré	4 436	
SOUS-TOTAL ENTREPÔTS/MESSAGERIES	103 434	
LOCAUX COMMERCIAUX		
Herblay 8	2 145	
SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX	2 145	
TOTAL	**117 582**	**73,8**

TOTAL «CORE» ET «NON CORE»	**393 358**	**701**

DES FONDAMENTAUX SOLIDES, SOCLES D'UNE CROISSANCE PÉRENNE

INTERVIEW DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Au terme d'une année de bonne performance opérationnelle, Renaud Haberkorn, Directeur général de la Société de la Tour Eiffel, revient sur le travail de fond réalisé en 2013 qui permet aujourd'hui à la foncière de reprendre le chemin de la croissance sur des bases solides.

"NOTRE AMBITION : DEVENIR, POUR LES INVESTISSEURS, LA SIIC DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX PARISIENS FONCTIONNELS."

QUELLE EST L'AMBITION DU PLAN STRATÉGIQUE QUE VOUS AVEZ LANCÉ DÉBUT 2013 ?

Fin 2012, nous avons fait le double constat que la qualité des actifs de notre patrimoine pouvait être améliorée et que ces actifs étaient très divers. Notre portefeuille comptait en effet des bureaux mais aussi des parcs d'affaires ou des entrepôts, ce qui nous exposait à certains risques et nous rendait peu « lisibles » pour le marché. Enfin, dans un contexte de crise et de difficulté d'accès aux financements, notre niveau d'endettement était trop élevé. Nous avons donc souhaité revenir aux fondamentaux, en nous recentrant, grâce à des cessions, sur l'immobilier de bureaux parisien. Notre cible « core » aujourd'hui est un immobilier fonctionnel correspondant aux besoins des entreprises : des immeubles de faible hauteur (campus d'affaires et bâtiments de 5 à 6 étages) conçus pour accueillir des bureaux, bien placés à proximité d'un nœud de transports et loués à des tarifs modérés.

EN QUOI LE NOUVEAU PROFIL DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL VA-T-IL CRÉER DE LA VALEUR POUR VOS ACTIONNAIRES ?

En tant que foncière, nous avons pour double objectif de répondre aux besoins des utilisateurs et de satisfaire aux attentes de nos actionnaires. La vocation d'une SIIC est de créer et de reverser de la valeur à ses actionnaires. Il y a dans le monde une douzaine de métropoles attractives pour un investisseur international et Paris en fait partie. Nous voulons donc

RENAUD HABERKORN
Directeur général

54,8 M€
de revenus locatifs en place

22
cessions en 2013

représenter pour ces investisseurs une alternative très ciblée, la « SIIC de l'immobilier de bureaux fonctionnels », avec un rendement supérieur à celui des produits « prime » du quartier central des affaires parisien.

ÊTES-VOUS PRÊT POUR UNE NOUVELLE ÉTAPE STRATÉGIQUE ?

Après la phase de refinancement menée en 2012, 2013 a été l'année de la restructuration de notre bilan. 2014 devrait être celle de la relance. Le marché connaît actuellement une faible demande locative, qui entraîne un ajustement des loyers. Cet ajustement pourrait se répercuter sur la valeur des immeubles proposés à la vente et il y aura donc pour nous des opportunités à saisir dans les deux ans qui viennent. Nous étions déjà prêts pour cette relance en 2013 puisque nous étions entrés en négociations exclusives avec Patron Capital Partners afin de réaliser une opération de croissance externe. Compte tenu des incertitudes créées par l'un de nos actionnaires hostile à l'opération, celle-ci n'a pas pu aller à son terme. Mais nous allons poursuivre nos efforts en 2014, en allouant le produit de nos cessions à l'acquisition de nouveaux actifs et en réalisant, si les conditions de marché le permettent, des opérations de croissance externe financées par nos actionnaires. Enfin, nous disposons également de réserves foncières importantes à Massy, où nous détenons un permis de construire pour 33 000 m² de bureaux et dans le Parc d'Orsay, au cœur du pôle universitaire Paris Sud, qui représentent un potentiel important de création de valeur.

"APRÈS LA PHASE DE REFINANCEMENT MENÉE EN 2012, 2013 A ÉTÉ L'ANNÉE DE LA RESTRUCTURATION DE NOTRE BILAN. 2014 DEVRAIT ÊTRE CELLE DE LA RELANCE."

VISION

“LE SOUCI PERMANENT DE L’INTÉRÊT GÉNÉRAL DE NOS ACTIONNAIRES.”

MARK INCH
Président

“Lors de l’assemblée générale ordinaire du 30 mai 2013, Robert Waterland, Philippe Prouillac et moi-même avons vu notre mandat renouvelé pour trois ans. Forts de cette confiance, nous avons pu poursuivre et exécuter les opérations de restructuration de bilan auxquelles nous nous étions engagés et ce, avec un an d’avance. Cependant, un investisseur indépendant, MI 29, est monté de façon significative au capital de la Société de la Tour Eiffel en 2013 – il en contrôle désormais 29,13 % – mais n’a toutefois pas encore indiqué la direction dans laquelle il souhaiterait engager la Société.

Dans ce contexte, il est plus que jamais essentiel que le Président du Conseil assure l’indépendance du Conseil d’administration, en toute transparence et avec le souci permanent de l’intérêt général de l’ensemble des actionnaires. Nous avons donc proposé à ce nouvel actionnaire de présenter deux candidats au Conseil d’administration et de soumettre ces candidatures au vote des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale. MI 29 n’a pas répondu favorablement à cette proposition.

Vous le savez, notre vocation de SIIC est de distribuer à nos actionnaires un dividende régulier à partir de revenus récurrents et prévisibles. Pour atteindre cet objectif, il est important de s’appuyer sur un patrimoine immobilier de qualité, géré de façon dynamique. Notre Société bénéficie d’une gouvernance reconnue et nous souhaitons maintenir cette approche. Le résultat de l’assemblée générale 2014 sera déterminant pour la poursuite du développement de la Société de la Tour Eiffel.»

/ LE COMITÉ D’AUDIT

Composé de deux administrateurs indépendants, Philippe Prouillac, en qualité de Président, et Richard Nottage, ce Comité a pour missions principales de contrôler les conditions d’établissement des comptes sociaux et consolidés, et de s’assurer que la Société est dotée des moyens comptables, juridiques et d’audit nécessaires à la prévention de ses risques ou anomalies de gestion. Il suit donc également le processus d’élaboration de l’information financière et s’assure de l’efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Au cours de l’exercice 2013, le Comité d’audit s’est réuni six fois avec un taux de présence de 100 %.

12

C’est le nombre de fois où le Conseil d’administration s’est réuni en 2013, contre 8 en 2012.

/ LE COMITÉ DE NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Aimery Langlois-Meurinne (Président), Mercedes Erra et Richard Nottage, tous trois administrateurs indépendants, composent ce Comité. Celui-ci s’assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants évoluent en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société. Il contribue également à la sélection de nouveaux administrateurs indépendants. En 2013, le Comité s’est réuni cinq fois avec un taux d’assiduité de 100 %.

UN PILOTAGE SOLIDE
GAGE DE CONFIANCE

GOUVERNANCE

90,6 %

C'est le taux moyen de présence aux séances du Conseil d'administration en 2013.

/ LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Attachée à renforcer sa gouvernance dans un esprit de transparence, la Société de la Tour Eiffel a dissocié depuis le 1er septembre 2012 les fonctions de Président du Conseil et de Directeur général. Fort de ses 8 membres (pour moitié des administrateurs indépendants), le Conseil d'administration (photos ci-dessus) détermine les orientations de l'activité de la Société.

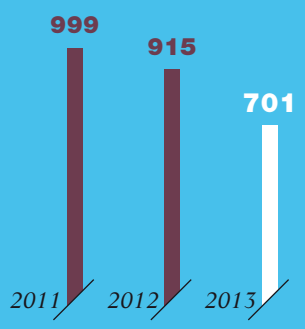
UNE ANNÉE DE PERFORMANCE

DONNÉES FINANCIÈRES, IMMOBILIÈRES, RSE ET BOURSIÈRES

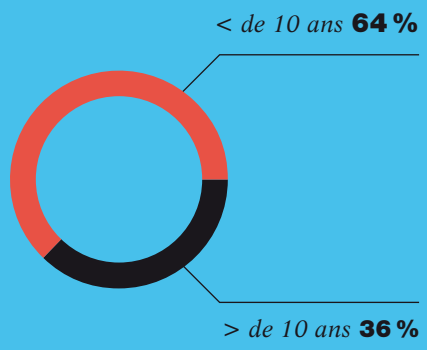
93,7 %
de taux d'occupation financier

393 358 m²
(DE SURFACE TOTALE)

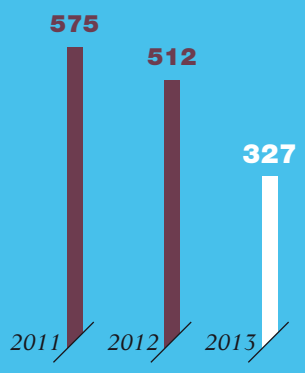
7 %
soit le taux de rendement EPRA



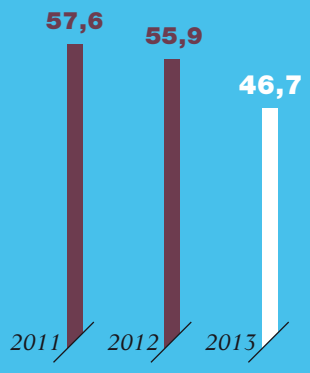
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
en millions d'euros



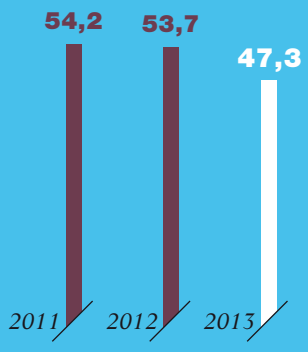
ÂGE DU PORTEFEUILLE
au 31 décembre 2013



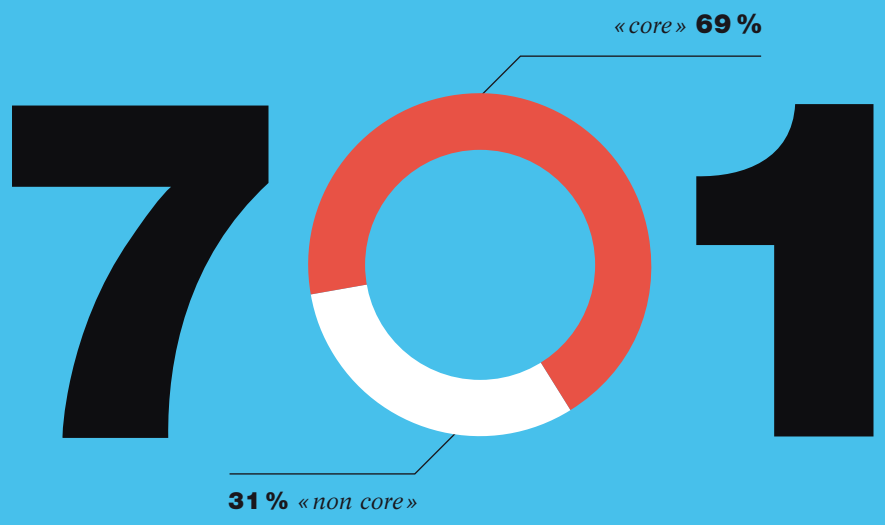
ÉVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE *en millions d'euros*



RATIO D'ENDETTEMENT LTV
en pourcentage



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT EPRA *en millions d'euros*



PORTEFEUILLE
au 31 décembre 2013

M€

+4,5 % *à périmètre constant, entre 2011 et 2012*

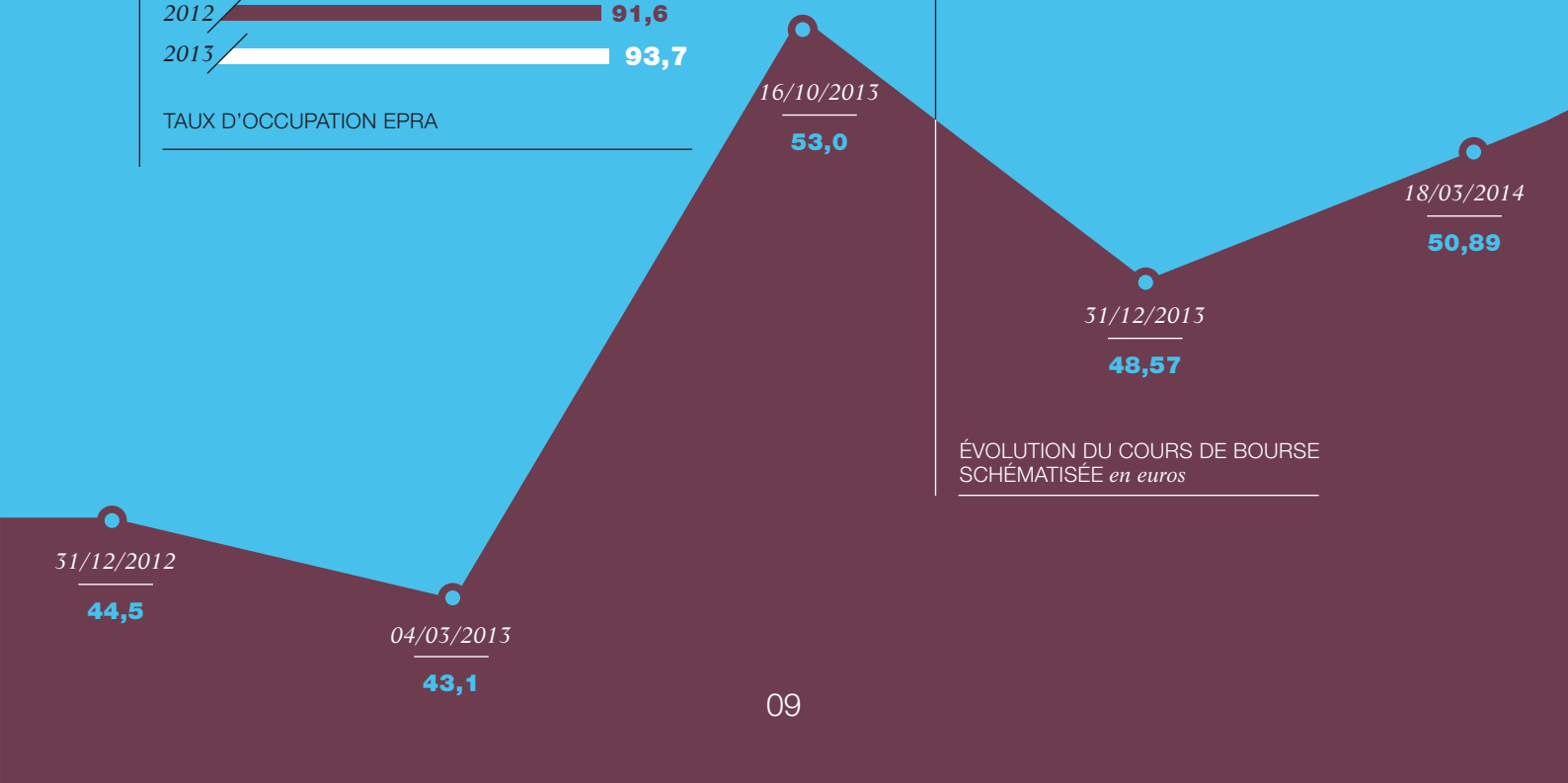
+3,3 % *à périmètre constant, entre 2012 et 2013*

ÉVOLUTION DES LOYERS
en millions d'euros

TAUX D'OCCUPATION EPRA

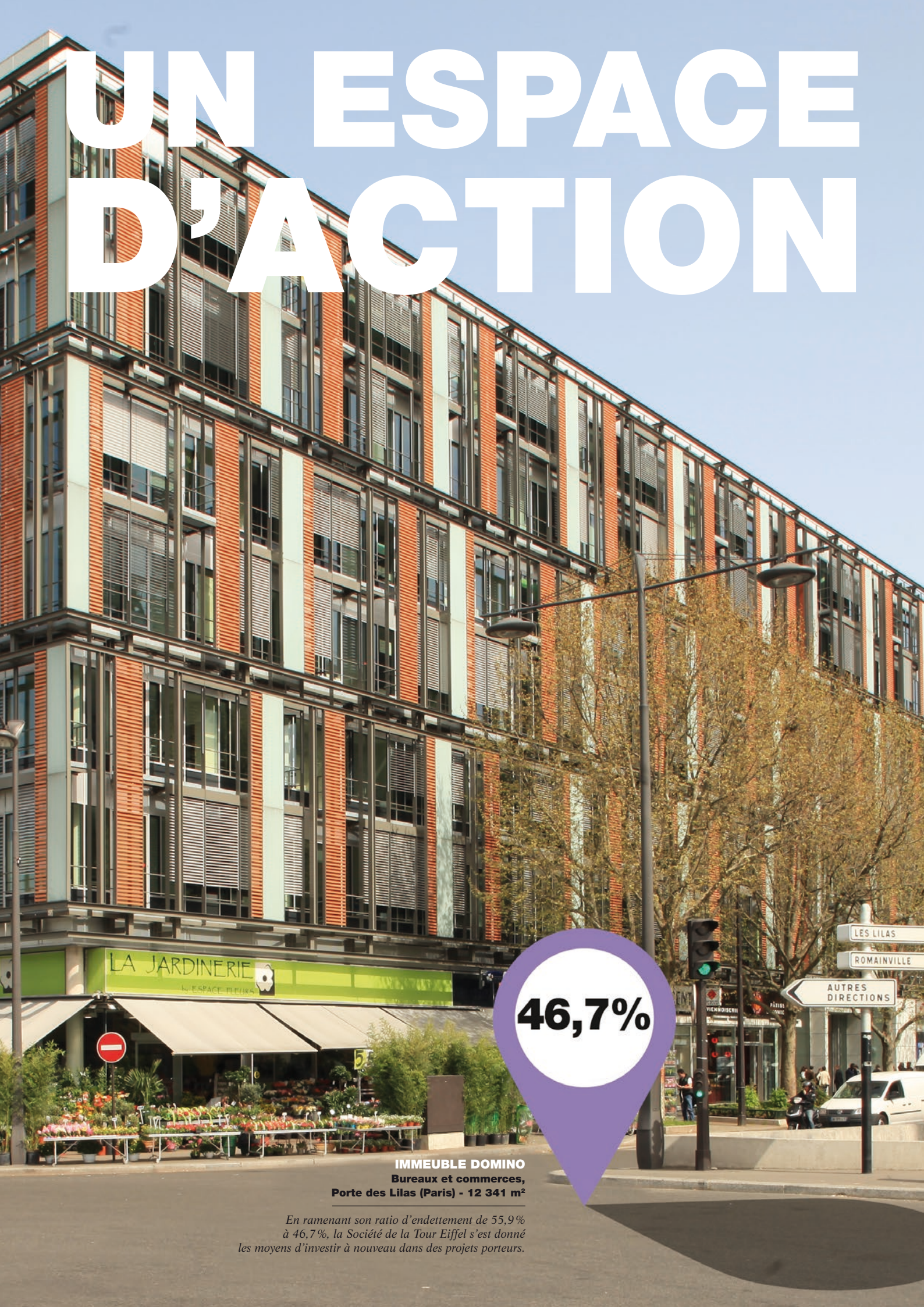
16,6 %

RENDEMENT TOTAL DE L'ACTIONNAIRE



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SCHÉMATISÉE *en euros*

UN ESPACE D'ACTION



IMMEUBLE DOMINO
Bureaux et commerces,
Porte des Lilas (Paris) - 12 341 m²

En ramenant son ratio d'endettement de 55,9 % à 46,7 %, la Société de la Tour Eiffel s'est donné les moyens d'investir à nouveau dans des projets porteurs.

“À L’INSTAR D’AUTRES FONCIÈRES AVANT ELLE, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL A MENÉ À BIEN UNE POLITIQUE DE DÉSENDETTEMENT QUI DEVRAIT LUI DONNER LA MARGE DE MANŒUVRE NÉCESSAIRE POUR POURSUIVRE SA CROISSANCE.”

JEAN DELAMALLE
Banquier Conseil,
Crédit Agricole CIB

REPOSITIONNEMENT RÉUSSI SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX PARISIENS

STRATÉGIE

Réalisé avec un an d'avance sur les délais annoncés, le nouveau plan stratégique a tenu ses promesses. Recentré sur Paris hors QCA et en première et deuxième couronnes, le patrimoine de la Société a gagné en cohérence et en lisibilité pour les investisseurs. Désendettée, la foncière peut poursuivre son développement dans des conditions optimales.

La Société de la Tour Eiffel s'est dotée, début 2013, d'un nouveau plan stratégique articulé autour de trois grandes phases : le recentrage de son activité sur le segment de l'immobilier de bureaux parisiens, l'amélioration de son profil de risque grâce à une diminution de son endettement et enfin la mise en œuvre d'opérations créatrices de valeur.

/ UN DÉPLOIEMENT RAPIDE ET EFFICACE

Les deux premiers volets de ce plan ont été menés avec succès par les équipes de la foncière avec un an d'avance sur le calendrier initial. Celles-ci ont en effet réalisé en 2013 des cessions d'actifs non stratégiques situés en régions pour un montant de 190 millions d'euros, sans décote par rapport à leur valeur d'expertise.

La part des actifs « core », c'est-à-dire des immeubles de bureaux parisiens, est ainsi passée de 49 % fin 2012 à 69 % fin 2013. Par ailleurs, ces cessions ont permis à la Société de la Tour Eiffel de réduire significativement son taux d'endettement : fin 2013, celui-ci se situait à environ 46,7 % contre 55,9 % fin 2012. Enfin, le taux d'occupation financier du patrimoine a atteint en 2013 le niveau historique de 93,7 %, en progression de 2,1 points par rapport à 2012.

/ DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE PÉRENNE

Ces bonnes performances opérationnelles ont permis d'assurer, malgré la réduction du périmètre de la Société, un rendement total de l'action qui se situe, pour l'année 2013, à plus de 16 %. Associés à un programme de réduction des coûts qui doit conduire à une économie de 20 % des frais de structure dès le

(suite page 14)

701 M€
de valorisation, à fin 2013, des actifs du patrimoine, situés principalement en région parisienne.

La salle de restauration de Domino (Porte des Lilas, Paris), immeuble loué à trois locataires Bureaux et cinq enseignes de commerces en rez-de-chaussée.

"UN BILAN ASSAINI ET DE NOUVEAUX OUTILS DE PILOTAGE EN PLACE POUR REPARTIR EN CHASSE."

PHILIPPE de TRÉMIOLLES
Directeur financier,
Société de la Tour Eiffel

Quel regard portez-vous sur l'exercice 2013 ?

Notre bilan à fin 2013 est très différent de ce qu'il était à fin 2012. Grâce à la cession d'actifs non stratégiques, pour un montant de 190 millions d'euros, notre portefeuille est plus concentré, plus homogène, plus cohérent et notre endettement a diminué très significativement. Cette contraction volontaire de notre activité nous a permis d'assainir considérablement nos indicateurs financiers et d'atteindre un ratio de LTV de 46,7 % à fin décembre 2013 contre 55,9 % à fin 2012.

Cette démarche de désendettement est-elle allée de pair avec la mise en place d'outils de pilotage de la performance ?

Nous avions besoin d'analyser plus finement notre performance. Nous avons donc défini et mis en place un reporting trimestriel par actif, issu de données comptables, ce qui permet à l'équipe financière et à l'asset management de partager un langage commun. Un outil de suivi systématique de nos encaissements à J+5, J+10 et J+30 a également été mis en place. Il permet de mobiliser les asset managers et les property managers, responsables de ces encaissements.

La Société est donc bien positionnée pour reprendre le cap de la croissance ?

Oui, nous sommes en phase avec notre plan stratégique 2013-2016. Les deux premières phases de ce plan, refinancement puis désendettement et recentrage de notre portefeuille autour d'actifs « core », ont été menées avec succès. Cela nous met en situation de repartir en chasse en analysant à nouveau des opérations de croissance et de création de valeur, à Paris et en région parisienne.

46,7 %

C'est la LTV de la Société au 31 décembre 2013, contre 55,9 % fin 2012.

+16,6%

C'est le rendement total de l'action en 2013, conséquence de la bonne dynamique opérationnelle de l'exercice.

deuxième semestre 2014 par rapport à la base de 2012, ces fondamentaux solides ouvrent la voie à de nouvelles opérations de croissance. Celles-ci pourront prendre des formes diverses : acquisitions ou développement des réserves foncières existantes par exemple à Massy, où la Société détient un permis de construire pour 33 000 m² de bureaux. Elles s'appuieront sur le savoir-faire des équipes d'asset management et sur leur capacité de veille et de recherche d'actifs.

Immeuble Vélizy-Topaz : plus de 14 000 m² intégralement loués à Altran et General Mills.

REPRENDRE LE CAP D'UNE CROISSANCE PÉRENNE AVEC DE NOUVELLES OPÉRATIONS CRÉATRICES DE VALEUR

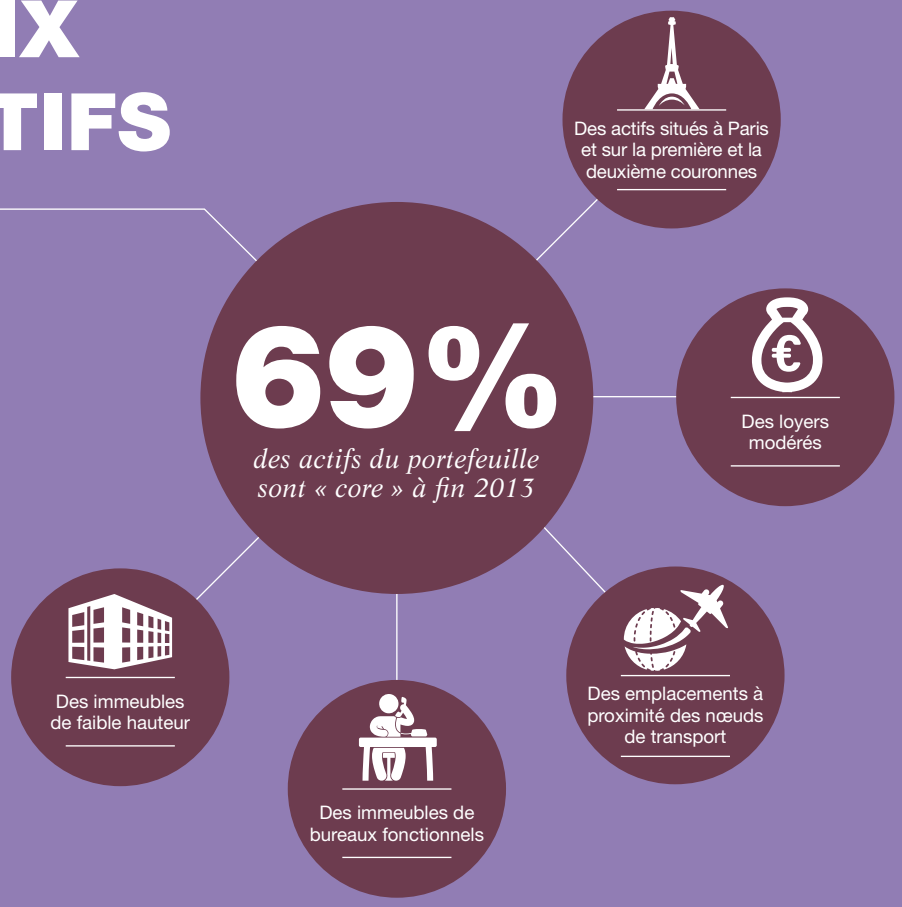
LE COUP D'AVANCE DE TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (TEAM)

"La réussite de nos ventes 2013 : un travail de réseau et une question d'expertise."

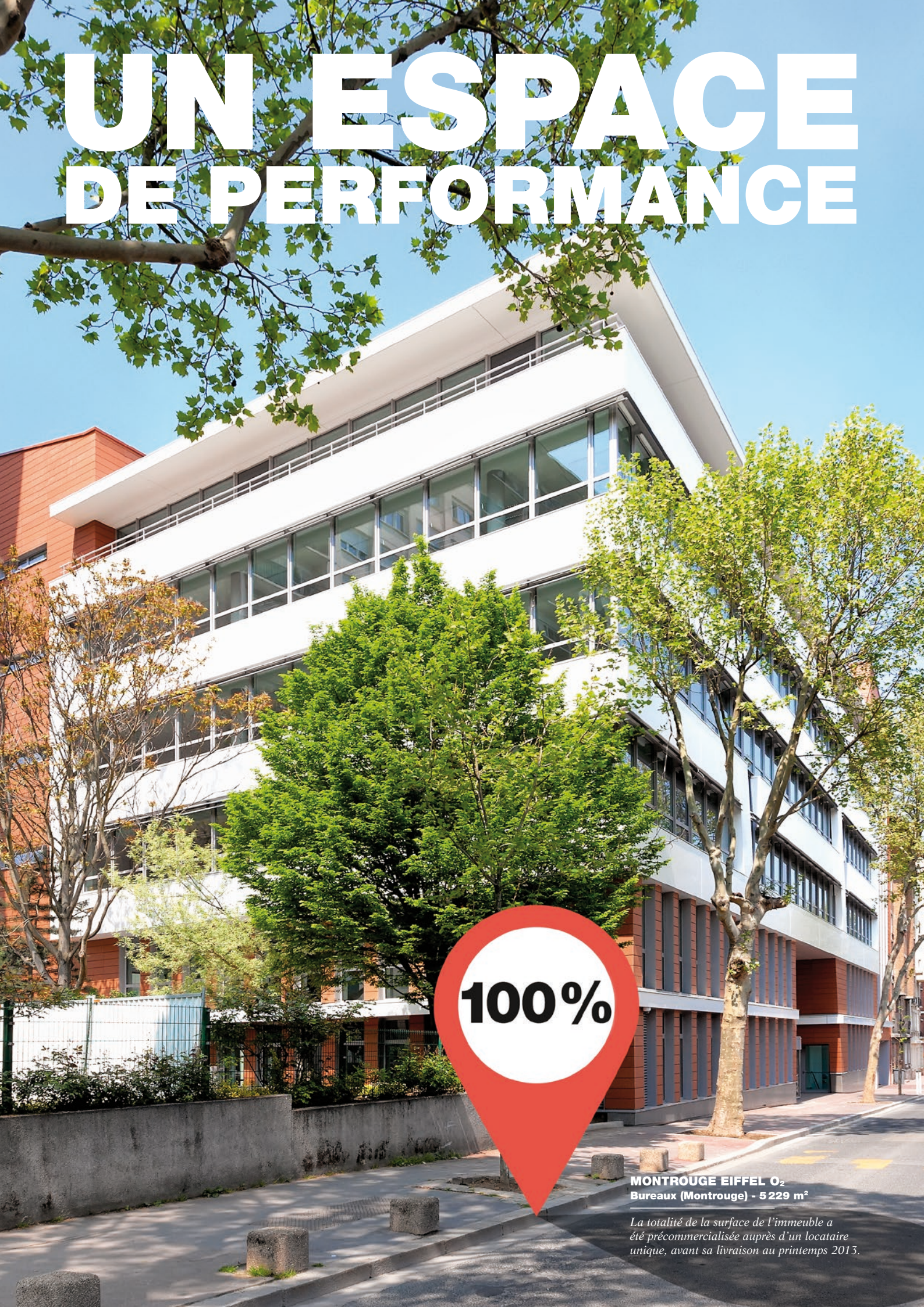
« Dans le cadre de notre stratégie de recentrage du portefeuille sur l'Île-de-France, nous avons cédé en 2013, dans des délais record et sans décote sur nos valeurs d'expertise, une vingtaine d'actifs "non core" en régions pour un montant de 190 millions d'euros. Dans un marché stéréotypé, où tous les grands investisseurs recherchent la même typologie d'immeubles, l'expertise et le réseau de notre équipe ont fait la différence en suscitant un véritable intérêt pour nos actifs. En effet, son expérience de la gestion des parcs d'affaires et sa connaissance du marché de l'investissement lui ont donné un ancrage et une vraie crédibilité aussi bien auprès d'investisseurs privés locaux, comme à Lille ou en périphérie de Bordeaux, qu'auprès d'investisseurs nationaux, comme à Montpellier avec La Française AM ou à Lyon-Vénissieux avec Perial. »

NICOLAS INGUENEAU
Directeur des Investissements et Arbitrages

PROPOSER À NOS LOCATAIRES DES IMMEUBLES DE QUALITÉ À DES PRIX COMPÉTITIFS



UN ESPACE DE PERFORMANCE



MONTROUGE EIFFEL O_2
Bureaux (Montrouge) - 5 229 m²

La totalité de la surface de l'immeuble a été précommercialisée auprès d'un locataire unique, avant sa livraison au printemps 2013.

“EIFFEL O_2 NOUS PERMET DE RÉALISER DE SUBSTANTIELLES ÉCONOMIES DE LOYER ET D’OFFRIR D’EXCELLENTES CONDITIONS DE TRAVAIL DANS DES ESPACES DE QUALITÉ, FACILEMENT ACCESSIBLES PAR LES TRANSPORTS.”

FRANÇOIS DUPUIS
Directeur régional adjoint
Île-de-France,
Poste Immo

ANTICIPER LES BESOINS GRÂCE À UNE POLITIQUE PARTENARIALE AVEC LES LOCATAIRES

RELATION CLIENT

Proximité, rigueur, anticipation : la relation durable qui unit la Société de la Tour Eiffel à ses locataires-partenaires est construite sur de solides fondamentaux et lui assure un taux d'occupation très élevé.

Partenaire dans la durée de ses clients locataires, la Société de la Tour Eiffel construit avec eux une relation de proximité, à toutes les étapes de leur parcours. Lorsqu'un nouveau locataire s'installe dans un immeuble de la foncière, les équipes de la Société de la Tour Eiffel s'assurent en amont que les travaux d'aménagement correspondent bien aux besoins exprimés par les futurs utilisateurs. Elles sont également très présentes pendant l'emménagement, phase délicate pour les collaborateurs, pour la direction immobilière comme pour la direction des Ressources humaines de la société locataire.

/ ÉCOUTER ET ANTICIPER

Pendant toute la durée du bail, les équipes d'Asset Management vont également rester proches des acteurs de terrain. Elles rencontrent fréquemment les équipes de la direction immobilière des entreprises locataires mais également les responsables directs des différents actifs concernés. Les asset managers assistent ainsi régulièrement aux réunions de gestion organisées avec les locataires. Cela leur permet d'anticiper les difficultés et de résoudre les problèmes de vie quotidienne des immeubles. Cette qualité d'écoute et cette réactivité sont des facteurs clés pour maintenir un taux d'occupation élevé.

/ DES SOLUTIONS FLEXIBLES

En phase avec les attentes de leurs clients locataires, les équipes de la Société de la Tour Eiffel peuvent répondre de façon flexible et adaptée aux évolutions des entreprises. Grâce à la modularité de ses immeubles et parcs d'affaires, la foncière est en mesure de proposer des solutions pertinentes aux entreprises qui doivent faire face à une contraction de leur activité ou au contraire cherchent à se développer ou à regrouper des entités dans un même immeuble. Du plateau pour centre

(suite page 20)

93,7%
C'est le taux historique d'occupation EPRA atteint par le patrimoine en 2013.

Vue intérieure d'Eiffel O_2 (Montrouge), immeuble loué à un locataire unique, Poste Immo.

"TRÈS BIEN POSITIONNÉS, NOS ACTIFS SONT PLÉBISCITÉS PAR LES LOCATAIRES ET LES INVESTISSEURS."

FRÉDÉRIC MAMAN
Directeur général délégué et administrateur,
Société de la Tour Eiffel

En quoi le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel répond-il aujourd'hui aux attentes des entreprises ?

Nous offrons des immeubles de qualité, accessibles en prix et en transport. C'est un positionnement pertinent dans le marché actuel, plébiscité par les utilisateurs, comme en témoignent le taux d'occupation très élevé de nos actifs et le taux de renouvellement de nos baux. En 2013, nos équipes ont pu renouveler ou négocier 11 millions d'euros de baux, soit environ 20 % du loyer global annuel de la Société.

Comment votre travail de création de valeur bénéficie-t-il à vos locataires ?

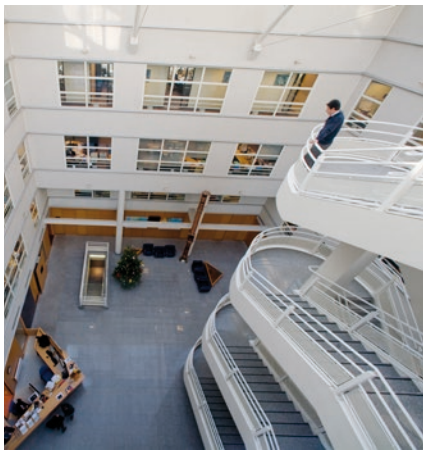
Nos collaborateurs, qui connaissent parfaitement le marché, savent identifier de façon proactive les gisements de valeur du patrimoine et mettent ce savoir-faire au service de nos clients. Nous pouvons par exemple, moyennant un allongement de la durée du bail ou la mise en place d'un loyer complémentaire, anticiper les besoins d'un locataire qui souhaite moduler son outil d'exploitation. Nous accompagnons véritablement la vie des entreprises. À Orsay, grâce à notre concept de parc d'affaires, nous avons aidé une start-up en pleine croissance à trouver les locaux adaptés à ses besoins, associant zones techniques de test clés en main et espaces de bureaux.

Ce bon mix portefeuille et cette capacité à créer de la valeur ont-ils été décisifs pour réussir le programme des ventes 2013 ?

Nous avons réalisé toutes les cessions initialement programmées sans décote, ce qui signifie que les acquéreurs étaient prêts à acheter nos actifs à leur valeur d'expertise, confirmant ainsi leur attractivité. Nos actifs sont liquides car bien situés et d'une taille inférieure à 50 millions d'euros. Ce segment de transaction a doublé en 2013, tandis que les grandes transactions – entre 150 et 200 millions d'euros – marquaient le pas.

11 M€

C'est la valorisation du nombre de nouveaux baux ou extensions négociés en 2013.



d'appels aux espaces classiques cloisonnés, toute la palette des aménagements est possible. Cette flexibilité s'illustre également en matière de baux, avec des négociations qui permettent d'aboutir à des loyers équilibrés, correspondant aux valeurs de marché.

Enfin, ce travail de terrain nourrit la bonne connaissance du marché et favorise la commercialisation rapide des actifs. Grâce à un suivi rigoureux des immeubles en portefeuille et de leur budget d'exploitation, les asset managers peuvent en effet répondre très rapidement aux demandes d'informations des agents chargés de commercialiser les actifs de la Société de la Tour Eiffel.

85 %

C'est le taux de renouvellement des baux

(échéance juin 2013 à juin 2014).

ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEUR STRATÉGIE IMMOBILIÈRE, À TOUTES LES ÉTAPES DE LEUR PARCOURS

La Société de la Tour Eiffel a su répondre à la demande de son client Air Liquide en livrant deux immeubles de 2 000 m² situés à Champigny.

LE COUP D'AVANCE DE TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (TEAM)

"Notre relation avec les locataires devient de plus en plus granulaire."

« Nous sommes très proches des locataires de nos actifs et très présents sur le terrain, notamment sur le front de l'optimisation des charges immeubles et de l'accompagnement dans leurs besoins. C'est vrai par exemple en amont des nouveaux projets. Nous travaillons avec les architectes aménageurs et nous présentons les phases d'études à la direction immobilière pour être certains que l'aménagement répondra aux besoins des utilisateurs.
Nos immeubles sont modulaires et peuvent être densifiés ou divisés facilement, ce qui est un atout indéniable. La signature d'annexes vertes a aussi donné un nouvel élan au dialogue avec nos clients locataires. Ceux-ci sont très demandeurs et souvent très impliqués dans les démarches qui permettent d'optimiser le niveau des charges. Cette relation de proximité nous a permis, en 2013, de renouveler de nombreux baux pour parvenir à un équilibre économique satisfaisant. »

CINDY DRIEU
Co-responsable
Asset Management

40%

d'économie en moyenne pour un déménagement vers un immeuble proche de Paris

- Des implantations attractives autour de Paris
- Une approche flexible et partenariale
- Des relations de qualité avec les locataires pour une meilleure vie au travail
- Des espaces modulables évoluant avec la vie de l'entreprise
- Un pilotage rigoureux des charges

IMAGINER DES SOLUTIONS ADAPTÉES AUX PROJETS ET AUX BESOINS DES ENTREPRISES

UN ESPACE D'OPPORTUNITÉS

MASSY POWER PARK
33 000 m²

Aujourd'hui, 80 % des investissements de bureaux en France sont réalisés en Île-de-France.

“AU-DELÀ DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES, PARIS ET LA RÉGION PARISIENNE OFFRENT AUJOURD’HUI D’EXCELLENTES OPPORTUNITÉS D’INVESTISSEMENT ET DES PERSPECTIVES DE CRÉATION DE VALEUR.”

LAURENT BOUCHER
Directeur général
délégué Conseil France,
BNP Paribas Real Estate

UN PATRIMOINE RESPONSABLE AU SERVICE DES UTILISATEURS

ENGAGEMENT DURABLE

Pionnière de l'immobilier durable, la Société de la Tour Eiffel a fait de cette démarche un véritable levier pour améliorer la qualité et le profil environnemental de son patrimoine. En concertation avec ses locataires, elle vise une gestion toujours plus performante de ses actifs, au service du bien-être et du confort des utilisateurs.

La Société de la Tour Eiffel s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'immobilier durable. En 2013, elle a été l'un des tout premiers acteurs du marché à signer la *Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés.* Cette charte, qui constitue l'un des piliers du Plan Bâtiment Durable, vise à faire émerger un mouvement d'ensemble en faveur de l'efficacité énergétique, du bien-être des utilisateurs des locaux et de l'activité économique de la filière du bâtiment et de l'immobilier. Membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la foncière contribue également à l'élaboration d'un outil de veille utile pour l'ensemble des acteurs du marché en lui transmettant ses données statistiques en matière d'immobilier durable. Cet engagement a notamment été récompensé en 2013 par un EPRA BPR Bronze Award et par l'intégration de la foncière dans le baromètre Novethic et dans le GRESB Survey.

/ UN PATRIMOINE DE PLUS EN PLUS « VERT »

Aujourd'hui, 64 % du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel est constitué d'actifs de moins de 10 ans, dont plus de 31 % sont certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale). Grâce à une politique active d'arbitrage, elle continue à optimiser ce patrimoine, à la fois en cédant ses actifs anciens et en intégrant des critères « verts » dans la sélection de ses acquisitions. Par ailleurs, elle travaille à l'amélioration de la valeur verte de ses actifs, en programmant, en concertation avec ses clients locataires, des campagnes de travaux, après des audits de Gestion Technique Centralisée notamment ou encore par la mise en place d'outils de mesure. Enfin, ses projets neufs sont systématiquement certifiés HQE.

(suite page 26)

64 %
du patrimoine est constitué d'actifs de moins de 10 ans.

Perspective de Massy Power Park dont le permis de construire a été obtenu en juin 2013, pour 33 000 m² de bureaux.

"LA VALEUR VERTE D'UN ACTIF RESTE DIFFICILE À QUANTIFIER, MAIS ELLE CORRESPOND À UNE RÉALITÉ."

ODILE BATSÈRE
Directrice de la Gestion immobilière et environnementale,
Société de la Tour Eiffel

Comment se situe la Société de la Tour Eiffel en matière d'immobilier durable ?

Nous avons été précurseurs, notamment en participant à la création de l'OID. Aujourd'hui, 31 % de notre patrimoine est HQE et nous continuons à renforcer la proportion d'actifs « verts » de notre portefeuille. Avec les arbitrages réalisés en 2013, beaucoup d'immeubles non verts de notre patrimoine ont été cédés. Par ailleurs, nous intégrons des critères environnementaux dans notre stratégie d'acquisition. La proximité d'un immeuble avec les transports en commun fait par exemple partie de ces critères « verts ». Enfin, nous poursuivons notre politique de certification : nous briguons aujourd'hui un BREEAM pour cinq de nos bâtiments.

Quelles sont les avancées de 2013 ?

Nous avons signé la totalité des annexes environnementales à l'exception de deux d'entre elles et 100 % des comités de pilotage y afférents sont en place, une réussite que nous devons à notre proximité avec ces locataires. Nous avons aussi initié dans deux de nos immeubles, à Rueil et à Porte des Lilas, une démarche « BREEAM-in-Use », qui permet d'attester de la performance environnementale intrinsèque et de l'exploitation de ces bâtiments. Enfin, nous avons mis en place, sur certains actifs, des outils de mesure qui nous permettront de suivre leurs performances. Nous souhaitons ainsi améliorer encore notre reporting pour qu'il soit un vrai outil d'aide à la décision et au pilotage de la performance opérationnelle de notre patrimoine.

Comment vos clients locataires accueillent-ils ces démarches ?

Dans une période difficile, ils sont très sensibles aux efforts d'amélioration du fonctionnement quotidien des immeubles. Ils y trouvent un vrai intérêt économique. Et surtout, ces démarches environnementales permettent pour la première fois de fédérer toutes les parties prenantes – locataire, gestionnaire technique, prestataires, gestionnaire locatif, asset manager – autour d'un même objectif : affiner le pilotage de l'immeuble. La valeur verte d'un actif est difficile à quantifier, mais elle est une réalité et nous commençons à avoir de plus en plus d'éléments pour la cerner et la définir : bilan carbone, consommation d'eau, d'énergie et nous nous pencherons prochainement sur les sujets tels que la qualité de l'air, l'acoustique, etc.

95 %

C'est la proportion d'annexes environnementales signées sur les baux soumis à la loi du Grenelle 2.

100 %

des actifs « core » du patrimoine ont fait l'objet d'une cartographie énergétique.

/ UNE RÉALITÉ QUOTIDIENNE

Au-delà de l'optimisation de son portefeuille, la foncière travaille aussi, en partenariat étroit avec ses locataires, à l'amélioration des performances de ses actifs en exploitation. La signature, en 2013, de 95 % des annexes environnementales, lui a permis de franchir une nouvelle étape. En effet, la tenue de comités de pilotage a encore renforcé le dialogue avec ses parties prenantes autour de la vie de l'immeuble et de ses différents indicateurs (consommation d'eau et d'énergie, gestion des déchets, qualité de l'air…). La mise en place en 2013 d'une certification « BREEAM-in-Use » dans deux immeubles, Rueil et Porte des Lilas, s'inscrit également dans cette logique de création de valeur. Elle a permis de sensibiliser les locataires à l'impact d'une exploitation responsable sur les performances de l'immeuble.

CityZen – Rueil-Malmaison, certifié « BREEAM-in-Use » depuis 2013.

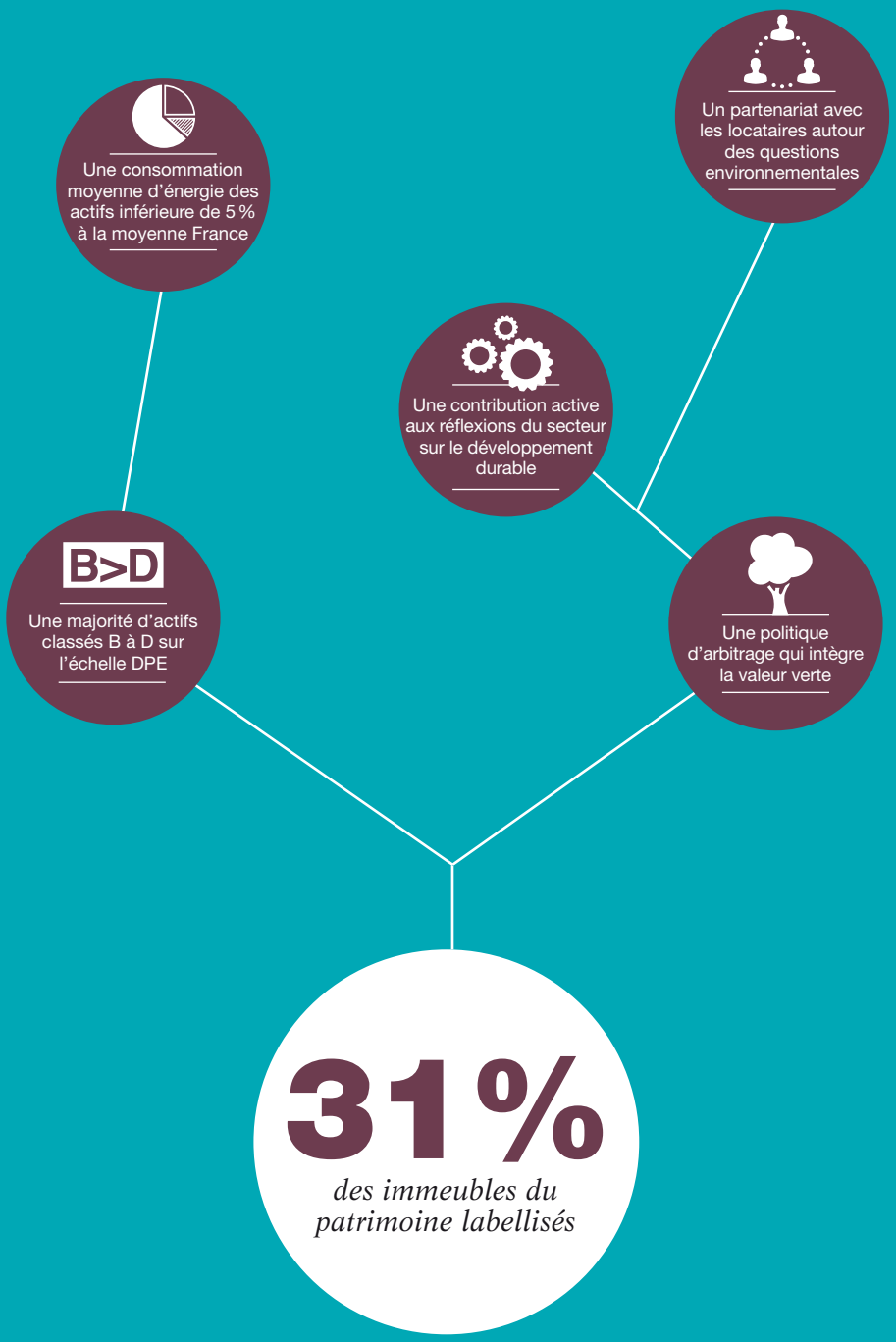
AGIR POUR AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE NOTRE PATRIMOINE ET POUR PROMOUVOIR L'ÉMERGENCE D'UN IMMOBILIER DURABLE

LE COUP D'AVANCE DE TOUR EIFFEL ASSET MANAGEMENT (TEAM)

"La démarche environnementale prend une importance grandissante."

« Deuxième poste de coût des entreprises, l'immobilier représente un levier majeur pour faire des économies et c'est pourquoi nous assistons depuis quelques années à un mouvement des sièges sociaux vers la périphérie de Paris. Notre stratégie d'acquisition s'inscrit dans cette tendance. Nos équipes s'attachent en permanence à identifier et à évaluer des actifs susceptibles de répondre à ce mouvement. Nous avons été pionniers sur les VEFA à Rueil, nous sommes présents à Vélizy, à Montrouge et dans de nombreuses communes de l'Ouest parisien. Chaque dossier est unique et analysé à travers différents critères : prix, états locatifs, travaux à envisager, problématiques administratives, mais aussi performance environnementale.
La dimension "verte" prend en effet une importance grandissante. Elle joue de plus en plus dans la décision des entreprises et elle est un bon moyen de fidéliser nos locataires. Avec 64 % de nos immeubles qui ont moins de 10 ans et 31 % labellisés, nous avons de bons arguments. »

THOMAS CHARTIEZ
Co-responsable
Asset Management



S'ENGAGER POUR UN IMMOBILIER DURABLE

ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

RÉSULTAT CONSOLIDÉ RÉCURRENT

La Société de la Tour Eiffel a mis en place un programme volontariste de cession d'actifs non stratégiques en 2013. Ce programme a entraîné une baisse mécanique du volume d'activité. L'impact de cette contraction a toutefois été partiellement compensé par une croissance des loyers à périmètre constant (+3,3 %) et par une amélioration du taux d'occupation financier qui atteint le niveau record de 93,7 %. La performance opérationnelle hors éléments non récurrents permet une quasi-stabilité de la marge opérationnelle courante à 77 %, malgré la réduction du parc locatif.

En M€	31/12/2013		
	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS
Loyers	**61,5**	**–**	**61,5**
Charges sur immeubles *	(9,6)	(1,8)	(11,4)
Frais de fonctionnement	(4,6)	(1,8)	(6,4)
Résultat opérationnel courant	**47,3**	**(3,6)**	**43,7**
% loyers	*77,0 %*	–	*71,1 %*
Résultats de cessions	–	0,5	0,5
Variation de juste valeur des immeubles	–	(35,0)	(35,0)
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	0,2	0,2
Résultat opérationnel	**47,4**	**(38,0)**	**9,3**
% loyers	*77,1 %*	–	*15,2 %*
Coût de l'endettement net	(19,3)	–	(19,3)
Autres produits et charges financiers	–	8,2	8,2
Résultat financier net	**(19,3)**	**8,2**	**(11,1)**
Impôts	(0,1)	–	(0,1)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	**28,0**	**(29,9)**	**(1,9)**
% loyers	*45,5 %*	–	*- 3,1 %*

** Coûts d'Asset Management inclus.*

31/12/2012			Var. EPRA (%)
Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
69,5	**–**	**69,5**	**-11,5 %**
(10,7)	(0,4)	(11,1)	
(5,1)	(1,0)	(6,1)	
53,7	**(1,4)**	**52,3**	**-11,9 %**
77,3 %	–	*75,3 %*	
–	(1,2)	(1,2)	
–	(30,0)	(30,0)	
0,2	1,4	1,6	
53,9	**(31,2)**	**22,7**	**-12,2 %**
77,6 %	–	*32,7 %*	
(19,7)	–	(19,7)	
–	(8,6)	(8,6)	
(19,7)	**(8,6)**	**(28,3)**	**-2,1 %**
(0,2)	(0,3)	(0,5)	
34,0	**(40,1)**	**(6,1)**	**-17,6 %**
48,9 %	–	*- 8,7 %*	

BILAN

BILAN CONSOLIDÉ

En K€	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON COURANTS	**696 448**	**875 169**	**991 513**
Actifs corporels	121	356	410
Immeubles de placement	692 376	872 789	990 296
Écarts d'acquisition	-	-	-
Immobilisations incorporelles	14	24	19
Actif financiers	3 615	1 678	466
Impôt différé actif	322	322	322
ACTIFS COURANTS	**62 020**	**79 565**	**51 764**
Immeubles destinés à être cédés	8 630	42 600	8 916
Clients et comptes rattachés	20 786	23 642	18 686
Autres créances et comptes de régularisation	10 916	10 166	7 799
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 688	3 157	16 363
TOTAL ACTIF	**758 468**	**954 734**	**1 043 277**

En K€	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	**356 156**	**370 693**	**387 211**
Capital	31 270	30 553	28 681
Primes d'émission	58 438	52 877	41 947
Réserve légale	3 055	2 868	2 796
Réserves consolidées	265 284	290 466	284 437
Résultat consolidé	(1 892)	(6 071)	29 350
Intérêts minoritaires	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	**347 340**	**528 776**	**594 309**
Emprunts et dettes financières (à plus d'un an)	334 856	500 106	572 131
Autre passifs financiers	11 515	28 070	21 594
Provisions à long terme	255	309	294
Autres passifs long terme	715	291	290
PASSIFS COURANTS	**54 972**	**55 265**	**61 757**
Emprunts et dettes financières (à moins d'un an)	14 414	16 752	22 018
Dettes fournisseurs et autres dettes	23 639	28 507	30 630
Autres passifs financiers courants	4 562	860	864
Dettes fiscales et sociales	12 358	9 146	8 245
Provisions à court terme	-	-	-
TOTAL PASSIF	**758 468**	**954 734**	**1 043 277**

DONNÉES BOURSIÈRES

DIVIDENDE ET PERFORMANCE BOURSIÈRE

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR L'ANNÉE 2013
(base 100 au 31/12/2012)

Le niveau de dividende et la performance boursière ont permis d'assurer un rendement de 16,6 % aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel en 2013.

	Performance boursière [1]	Rendement dividende versé [2]	Rendement total de l'actionnaire [3]
2009	56,8 %	10,4 %	67,2 %
2010	10,0 %	7,6 %	17,6 %
2011	- 33,7 %	7,4 %	- 26,3 %
2012	15,8 %	10,9 %	26,7 %
2013	**9,1 %**	**7,4 %**	**16,6 %**

[1] (Cours 31/12/N) / (Cours 31/12/N-1).
[2] (Dividende versé au cours de l'année calendaire (solde N-1 et acompte N) / (Cours 31/12/N-1)).
[3] Performance boursière + rendement des dividendes versés.

INDICATEURS EPRA

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA	**28,0 M€**	**34,0 M€**	**30,7 M€**
Taux de rendement EPRA	7,0 %	7,1 %	6,5 %
Taux de rendement EPRA topped-up	7,4 %	7,2 %	6,8 %

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
TAUX DE VACANCE EPRA	**6,3 %**	**8,4 %**	**8,7 %**
ANR EPRA par action	59,6 €	65,4 €	71,2 €
ANR EPRA Triple net par action	58,1 €	62,2 €	69,2 €

NEWS

FAIT MARQUANT

La Société de la Tour Eiffel a mis en place des indicateurs EPRA pour analyser sa performance selon un référentiel commun au secteur immobilier en Europe. Un dialogue régulier et construit a été mis en place cette année avec les équipes de l'EPRA qui ont récompensé la Société en 2013 par un Silver Award pour sa communication financière.

MARCHÉ DE COTATION
Les actions de la Société de la Tour Eiffel sont cotées sur NYSE Euronext Paris (Compartiment B) :
Code ISIN : FR 0000036816
Indices : IEIF Immobilier France, IEIF Foncières
Reuters : TEIF.PA
Bloomberg : EIFF.FP

INFORMATIONS FINANCIÈRES
Philippe de Trémiolles : Directeur financier
Tél. : + 33 (0)1 53 43 07 06
Fax : + 33 (0)1 44 51 49 26
p.detremiolles@stoureiffel.com

COMMUNICATION FINANCIÈRE
Les communiqués de presse ainsi que les informations financières et réglementées sont disponibles sur le site Internet de la Société :
www.societetoureiffel.com

Conception et réalisation : makheia sequoia - www.makheia.com
Crédits photos et images de synthèse :
Portraits - Marc Bertrand (pour les collaborateurs de la Société), Arnaud Février, Bruno des Gayets, Michel Labelle.
Immeubles - Paul Maurer, PlanaSphère, Tristan Deschamps, Émile Luider.
Perspectives - Agence Lan/Umberto Napolitano.

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL