

## Négociation exclusive pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 20 000 m<sup>2</sup> situé à Malakoff et entrée au capital de Patron Capital Partners à hauteur de 8,4%



Forte de l'avance prise sur son plan stratégique et de ses résultats du premier semestre, la Société de la Tour Eiffel renoue avec sa stratégie de croissance en entrant en négociation exclusive pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 19 752 m<sup>2</sup> situé à Malakoff (92) auprès de Patron Capital Partners. Cette transaction serait réalisée dans une perspective de partenariat industriel entre les deux groupes, dans une logique de développement notamment à travers des opérations à valeur ajoutée. Elle serait intégralement rémunérée en titres, ce qui permettrait à Patron Capital Partners de détenir 8,4% du capital de la Société à l'issue de l'opération et d'entrer à son Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 17 septembre 2013, a approuvé à l'unanimité l'entrée en négociation exclusive pour la conclusion de cette opération.

### **Un actif de qualité, au cœur de la nouvelle stratégie centrée sur l'immobilier de bureaux parisien**

Cet immeuble s'inscrit parfaitement dans la stratégie annoncée par la Société, bénéficiant :

- D'un ensemble immobilier, à usage principal de bureaux ;
- D'une localisation attractive aux portes de Paris, dans une zone tertiaire dynamique ;
- D'un bail long-terme d'une durée résiduelle de 8 ans avec le groupe Edenred, leader mondial des services prépayés aux entreprises, qui y a établi son siège social.

La transaction permettrait de dégager un rendement droits inclus d'environ 7,2%, en ligne avec la politique d'investissement de la Société.

L'opération représenterait une augmentation du patrimoine de la Société de près de 10% et grâce à cette acquisition, la part « Core » du portefeuille (immeubles de bureaux en Ile-de-France) passerait de 56% à 60% du patrimoine<sup>1</sup>.

### **Une acquisition rémunérée en titres, permettant à la Société de renforcer ses fonds propres, tout en capitalisant sur le soutien et l'expertise d'un grand investisseur immobilier**

Cette opération serait réalisée via l'apport des titres de l'OPCI détenant l'immeuble. Compte tenu de la dette associée à l'actif, l'apport en nature s'élèverait à approximativement 28,4 M€ et serait intégralement rémunéré par l'émission d'environ 568 000 actions de la Société de la Tour Eiffel à 50€. Ce prix d'émission de 50€ (ex-dividende de 1,20€ le 27 septembre 2013) représente une prime significative sur le cours de la Société (+9% par rapport à la moyenne du cours sur 1 mois et +12% par rapport à la moyenne du cours sur un an<sup>2</sup>) ; il souligne la confiance de Patron Capital Partners dans la

<sup>1</sup> Données proforma au 30/06/2013

<sup>2</sup> Cours retraité du dividende de 1,20€

stratégie, le patrimoine et le management de la Société à laquelle il apporterait son expertise d'investisseur de premier plan ainsi que ses ressources afin de soutenir son développement.

A l'issue de l'opération, Patron Capital Partners deviendrait un actionnaire important de la Société de la Tour Eiffel, avec environ 8,4% capital. Professionnel reconnu de l'immobilier, Patron Capital Partners a levé plus de 2,5 milliards d'euros de fonds depuis sa création en 1999 et a exécuté avec succès plus de 100 transactions immobilières en Europe.

### **Calendrier indicatif de l'opération**

Conformément à la réglementation, la valorisation des apports et leur rémunération feront l'objet d'un rapport de la part de commissaires aux apports. Au vu de ce rapport, le Conseil d'Administration de la Société prévu début novembre 2013 se prononcera définitivement sur l'opération et l'augmentation de capital y afférente, conformément aux délégations de compétences attribuées par l'Assemblée Générale du 30 mai 2013.

Renaud Haberkorn, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel déclare :

« Cette opération est doublement créatrice de valeur pour la Société de la Tour Eiffel. Nous intégrons à notre patrimoine un ensemble immobilier de qualité correspondant parfaitement à la stratégie que nous avons mise en place, tout en nouant ainsi un partenariat créateur de valeur avec un investisseur avisé et de renommée, qui souhaite s'engager à nos côtés dans de futures opérations. Cela souligne également la pertinence de notre stratégie ainsi que la qualité de notre portefeuille qui ont su séduire un investisseur particulièrement exigeant ».

Keith Breslauer, fondateur et Managing Director de Patron Capital déclare :

« Après son investissement dans Vectrane, Patron Capital revient sur le marché français des SIIC, afin de participer à la mise en œuvre de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel aux côtés de son équipe de management ; une stratégie dont nous pensons qu'elle cible très justement un des segments les plus dynamiques du marché français. »

#### **A propos de Patron Capital Partners**

*Depuis sa création en 1999, Patron Capital Partners est devenu un des principaux gestionnaires de fonds immobiliers à valeur ajoutée en Europe. Le groupe a réuni quelque 2,5 milliards d'euros de capitaux à travers divers fonds (dont le plus récent, le Fonds IV, levé en 2012), afin d'investir ou co-investir dans des actifs immobiliers et des entreprises dont le sous-jacent est principalement immobilier, et ce essentiellement sur les marchés d'Europe occidentale. A ce jour, Patron Capital a investi dans plus de 100 transactions à travers une cinquantaine de participations, représentant plus de 3,7 millions de m<sup>2</sup> répartis dans 13 pays.*

#### **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 à Paris et en Ile de France. Son patrimoine s'élève aujourd'hui à 809 millions d'euros.*

*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 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](mailto:jpmocci@capmot.com)

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

#### **Communication**

Renaud HABERKORN

Directeur Général

Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

[renaud.haberkorn@stou Eiffel.com](mailto:renaud.haberkorn@stou Eiffel.com)