

## Chiffre d'affaires 2013

### Amélioration du taux d'occupation et loyers en hausse de 3,2% à périmètre constant

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 74 M€ au 31 décembre 2013 dont 61,5 M€ de loyers, le solde étant constitué de charges locatives refacturées aux locataires. Le patrimoine s'établit à 701 M€ contre 915 M€ au 31 décembre 2012 suite au programme de cession d'actifs mis en œuvre dans le cadre du plan stratégique de recentrage sur les actifs de bureaux du Grand Paris, incluant Paris hors QCA, première et deuxième couronne.

#### 1) Evolution du chiffre d'affaires

Deux facteurs contribuent à l'évolution des loyers par rapport à 2012 :

1. **La croissance des loyers à périmètre constant pour +1,9 M€ (+3,2%), via :**
  - a. Un solde positif de locations nettes sur le parc existant (+0,2 M€), ce qui confirme la qualité du travail d'asset management dans des conditions de marché difficiles ;
  - b. L'effet positif de l'indexation (+1,7 M€).
  
2. **L'évolution de périmètre du parc locatif avec un impact net de -9,9 M€, via :**
  - a. **Les cessions d'immeubles qui ont un impact sur les loyers de -11,3 M€.** Ces cessions s'insèrent dans le cadre du plan stratégique de recentrage sur les actifs de bureau du Grand Paris.
  - b. **La livraison de nouveaux immeubles avec un impact positif de +1,4 M€ sur les loyers,** principalement grâce à la livraison de l'immeuble de Montrouge au 1<sup>er</sup> semestre 2013.

#### Chiffre d'affaires consolidé

(en M€)	2013	2012	Variation	Variation LFL <sup>(1)</sup>
Total annuel <sup>(2)</sup>	74,0	82,4	-10,2%	ns
<b>Dont loyers</b>	<b>61,5</b>	<b>69,5</b>	<b>-11,5 %</b>	<b>+3,2%</b>

Note (1) : Variation à périmètre constant (hors impact des entrées et sorties d'immeubles dans le parc)

Note (2) : Pour mémoire, le chiffre d'affaires au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'est élevé à 17,4 M€

Les bonnes performances en terme de taux d'occupation financier EPRA, qui passe de 91,6% fin 2012 à 93,7% fin 2013, illustrent la pertinence de la stratégie mise en place : les immeubles « core » de bureaux parisiens présentent en effet un taux d'occupation significativement plus élevé que celui des actifs cédés.

Sur la base du périmètre au 31 décembre 2013, le niveau de loyers annuels sécurisés est d'environ 55 M€, soit 6,7% au-dessus de la valeur locative de marché.

## 2) Valeur du patrimoine

La valeur IFRS hors droit du patrimoine ressort à **701 M€ au 31 décembre 2013, soit une réduction de 0,7% à périmètre constant par rapport au 30 juin 2013**. Dans ce contexte fortement évolutif, la cohérence du portefeuille d'actifs est en très nette amélioration puisque **la part des immeubles « core » est passée de 49% à 69% en un an**. Sur deux ans, les cessions ont représenté environ 190 M€ en 2013 et 70 M€ en 2012.

L'évolution de la valeur du patrimoine en 2013 est imputable à plus de 95% aux actifs non stratégiques qui ont fait l'objet d'un programme de cessions très volontariste, à un niveau proche de leur dernière valeur d'expertise, ainsi qu'aux évaluations du patrimoine « non core » résiduel par les experts externes.

Sur la base de cette évaluation IFRS du patrimoine, le ratio d'endettement du Groupe (« Loan-To-Value ») est estimé à environ 47% au 31 décembre 2013.

## 3) Autres faits marquants

Le Groupe a renouvelé pour une durée de 9 ans ferme le bail de l'immeuble du Plessis Robinson avec CS Communications sur environ 2/3 de la surface totale et un niveau de loyer en ligne avec le marché. Cette performance permet d'entamer avec confiance les autres négociations de loyer prévues sur les 24 mois à venir.

En termes de développement, un permis de construire a été obtenu à Massy sur une surface de 34 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Enfin, dans le cadre du projet d'Offre Publique d'Achat sur la Société déposé par SMABTP le 29 janvier 2014, le Conseil d'administration se réunira le 20 février 2014 pour émettre son avis motivé, lequel sera rendu public.

**Dates à retenir :** 20 février 2014 - avis motivé sur l'OPA SMABTP  
19 mars 2014 - publication des comptes consolidés 2013 (après bourse)  
20 mars 2014 - réunion SFAF (résultats annuels 2013)

### **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 au 31 décembre 2013 s'élève à 701 millions d'euros pour des actifs situés principalement 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 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**

Philippe de TREMIOLLES

Directeur Financier

Tél : +33 (0)1 53 43 07 06

[p.detremiolles@stoureiffel.com](mailto:p.detremiolles@stoureiffel.com)