

Société de la Tour Eiffel  
Lettre aux actionnaires  
Janvier 2014

*Le Directeur général*

Paris, le 16 janvier 2014

Madame, Monsieur, Chers actionnaires,

Ce début de nouvelle année est l'occasion de vous adresser nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de réussite pour 2014 à vous ainsi qu'à ceux qui vous sont chers, et de revenir, ensemble, sur le chemin parcouru par votre Société au cours de l'année 2013.

L'année écoulée a été marquée pour la Société de la Tour Eiffel par une transition managériale réussie et le succès opérationnel de la mise en œuvre d'un nouveau plan stratégique ambitieux, visant à repositionner la Société sur le chemin de la croissance d'ici fin 2014. Ce plan stratégique, validé par votre Conseil d'administration lors de sa séance du 5 décembre 2012, s'articule autour des trois points suivants :

- recentrer l'activité sur l'immobilier de bureaux parisiens,
- améliorer le profil de risque de la société en réduisant son endettement, et
- mettre en place des opérations offrant un potentiel de création de valeur.

### **Des résultats obtenus avec un an d'avance**

Malgré les attaques judiciaires infondées initiées par l'un des actionnaires à l'encontre de la direction, la mise en œuvre de cette stratégie a rencontré un grand succès et des résultats significatifs ont été obtenus, avec un an d'avance sur le calendrier fixé. En effet, après avoir renégocié dans d'excellentes conditions fin 2012 ses principales échéances de financement (reportées à l'horizon 2017/2019), la Société a pu réaliser, en 2013, plusieurs cessions d'actifs non stratégiques, en province, à hauteur de 190 millions d'euros, soit quasiment à leur valeur d'expertise. En conséquence, la part du patrimoine « *core* » de votre Société, centré sur des actifs de bureaux parisiens, atteint désormais 69% contre 49% à fin 2012.

Ces efforts conjugués ont permis de réduire significativement le ratio d'endettement de la Société, ramené de 56% fin 2012 à un niveau autour de 47% à fin 2013, soit un niveau proche de l'objectif fixé pour fin 2014, consolidant davantage sa situation financière.

La Société de la Tour Eiffel a donc accompli une part significative de son retour sur le chemin de la croissance. Elle est désormais en mesure de renouer avec des acquisitions créatrices de valeur et d'exploiter son savoir-faire reconnu sur des opérations à valeur ajoutée en région parisienne. Ainsi, la location, en 2013, de l'immeuble neuf de 5 000 m<sup>2</sup> Eiffel O<sup>2</sup>, situé à Montrouge (92), à une filiale de La Poste illustre notre capacité d'exécution. Par ailleurs, nous connaissons un taux d'occupation financier du patrimoine de la Société de 93,7%, soit un plus haut historique et une amélioration de plus de 2% en un an.

### **Un positionnement salué et récompensé**

La pertinence et la réussite de la mise en place de cette stratégie ont été saluées par les analystes et la presse, mais aussi par les marchés, puisque, en 2013, le rendement total pour l'actionnaire<sup>(1)</sup> a été de plus de 16%. Par ailleurs, dans un contexte de réduction du périmètre et dans la continuité de notre engagement historique, nous pourrions vous proposer de maintenir un dividende significatif (estimé à 3,20 euros par action) notamment grâce au programme de réduction de coûts qui conduira à une économie de 20% des frais de structure dès le deuxième semestre 2014.

Forte de la dynamique enclenchée en 2013, votre Société, dotée d'un management stable et expérimenté, peut aborder 2014 avec sérénité, en ayant pour objectif de reprendre le cap vers une croissance pérenne grâce aux restructurations bilanciellees opérées en 2012 et 2013. L'année 2014 devrait donc voir la réalisation de nouvelles opérations de croissance financées notamment par la vente d'actifs non stratégiques. Ces opérations prendront la forme de nouvelles acquisitions ou de développement de nos réserves foncières comme à Massy où nous venons d'obtenir un permis de construire pour 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux (construction que nous ne lancerons qu'une fois un utilisateur identifié).

Comptant sur votre fidélité à la Société la Tour Eiffel et sur votre confiance, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, Chers actionnaires, l'expression de mes salutations distinguées.



Renaud HABERKORN  
Directeur général

Note <sup>(1)</sup> : le rendement total pour l'actionnaire inclut l'augmentation du cours de bourse ainsi que les dividendes versés au cours de l'exercice 2013 rapportés au cours de bourse au 1<sup>er</sup> janvier 2013