RAPPORT ANNUEL **2014**

ÉQUIPE
NOUVELLE

AMBITION
FORTE

ENGAGEMENTS
AFFIRMÉS

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

“DANS UN MARCHÉ CONCURRENTIEL, L’EXPERTISE DE NOS ÉQUIPES FAIT LA DIFFÉRENCE”

LES ÉQUIPES DE LA
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Directrice adjointe de la communication et du marketing.

Pôle Investissement & Développement.
La recomposition actionnariale de la foncière a fixé, pour les équipes Investissement & Développement, une nouvelle feuille de route, tournée vers un accroissement rapide et ciblé du patrimoine.

Pôle Gestion immobilière et environnementale.
Avec l’internalisation de la gestion locative en 2015, les équipes se font plus proches des locataires, notamment à la faveur des baux verts, sur les questions environnementales, sur leurs besoins en tant qu’utilisateurs et sur l’optimisation des charges.

Pôle Asset Management et Commercialisation. La création de valeur, la fidélisation des locataires et la sécurisation des *cash flows* sont au cœur des objectifs de l'équipe Asset Management et Commercialisation de la Société de la Tour Eiffel.

Responsable juridique immobilier.

Pôle Corporate. Supports Finance, Juridique, Administratif, Ressources Humaines de la Société de la Tour Eiffel.

Sommaire

page 03

ÉQUIPE
NOUVELLE
La mise en place d'une nouvelle équipe de direction marque le tournant pris par la Société de la Tour Eiffel en 2014.

page 11

AMBITION
FORTE
Ambitieuse, la nouvelle stratégie patrimoniale s'appuie notamment sur des acquisitions d'actifs sécurisés et sur la valorisation des réserves foncières de la Société.

page 19

ENGAGEMENTS
AFFIRMÉS
La Société de la Tour Eiffel réaffirme et renforce ses engagements de proximité et de responsabilité environnementale.

page 24

ÉTATS FINANCIERS

page 28

REPÈRES

PROFIL

UNE FONCIÈRE AMBITIEUSE

92 % **DE BUREAUX DANS LE PATRIMOINE**

80 % **DES ACTIFS EN ÎLE-DE-FRANCE**

Foncière cotée de statut SIIC, la Société de la Tour Eiffel détient un patrimoine de 370 000 m². Valorisé à 765 millions d'euros, ce patrimoine est composé à 92 % de bureaux. Il se situe à 80 % en Île-de-France. Après une Offre Publique d'Achat réussie en 2014, la Société est désormais adossée à un actionnaire de référence, le groupe d'assurances SMA. Elle est dotée d'une nouvelle direction générale et a orienté sa stratégie autour d'objectifs de croissance ambitieux. Elle souhaite, à l'horizon 2017-2019, doubler la taille de son patrimoine, tout en maintenant des fondamentaux financiers solides tels que la sécurisation de ses *cash flows* et la poursuite de l'amélioration de sa structure financière. Elle est aujourd'hui en ordre de marche pour saisir de nouvelles opportunités d'investissements en immeubles et en foncier. Pour y parvenir, elle peut compter sur son expertise du marché francilien et sur sa proximité avec ses grands locataires, renforcée par la reprise en direct de la gestion locative de ses actifs en 2015. Foncière responsable, la Société de la Tour Eiffel poursuit et accélère sa politique de certification et de verdissement de son patrimoine.

ÉQUIPE NOUVELLE

Page 4
ÉDITORIAL
d'Hubert Rodarie, Président du Conseil d'administration

Page 6
RENCONTRE
avec Philippe Lemoine, Directeur général

Page 8
INTERVIEW
de Frédéric Maman et Bruno Meyer, Directeurs généraux adjoints

Page 10
GOUVERNANCE
Sous le signe du renouvellement

HUBERT RODARIE

Président du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel et Directeur général délégué de SMA

"UN NOUVEAU MODÈLE, SOLIDE ET DE LONG TERME"

POUR HUBERT RODARIE, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL A AUJOURD'HUI EN MAINS LES CLÉS DE SON DÉVELOPPEMENT GRÂCE À DES MOYENS FINANCIERS RENFORCÉS ET À UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE.

« La prise de contrôle de la Société de la Tour Eiffel a été menée relativement rapidement, en sept mois. L'offre de la SMA l'ayant emporté, elle a entraîné un changement d'actionnariat et de direction générale qui a lancé dès octobre 2014 la Société de la Tour Eiffel sur une nouvelle dynamique.

L'immobilier de bureau francilien, un marché porteur

Pour la SMA, cette opération, portant sur une foncière bien positionnée en Île-de-France, s'inscrit dans une véritable continuité stratégique. Le marché francilien de bureaux est en effet un marché actif et l'un des plus profonds en Europe. Il est appelé à connaître des mouvements dans les années qui viennent, en raison notamment des actions structurantes qui sont menées dans le cadre du Grand Paris, en particulier autour de l'offre de transports. Il est aussi marqué par une évolution des besoins des utilisateurs, aussi bien en termes de fonctionnalités des immeubles de bureaux que de performances – énergétiques notamment – de ces actifs. »

SMA

Fort d'une expertise acquise depuis plus de 150 ans sur le marché de l'assurance de construction, le Groupe SMA est l'un des acteurs majeurs de l'assurance en France.

DURABLE

La Société de la Tour Eiffel et la SMA partagent une même vision immobilière de long terme, au service d'une création de valeur durable.

» Une vision stratégique claire

Dans ce contexte, la Société de la Tour Eiffel a vocation à devenir, dans trois à cinq ans, une foncière principalement implantée en Île-de-France et dotée d'un patrimoine de bureaux représentant une valeur de 1,4 à 1,7 milliard d'euros, ce qui suppose de multiplier par deux son patrimoine actuel. Notre vision pour la Société de la Tour Eiffel ne se résume cependant pas à un objectif de croissance. Il s'agit pour la foncière de croître de façon opportune pour générer, dans la durée, des *cash flows* récurrents et de qualité. Cela permettra à la Société de profiter des phases de valorisation mais aussi de traverser le mieux possible des périodes plus difficiles. En d'autres termes, nous privilégions un modèle solide et de long terme, qui devrait intéresser aussi bien les investisseurs institutionnels que les particuliers à la recherche de produits d'épargne générant des revenus réguliers.

Des moyens pour investir

Pour déployer cette nouvelle feuille de route, la Société de la Tour Eiffel doit avoir les moyens de sa croissance. Si elle doit maintenir son ratio LTV entre 30 et 40 %, elle pourra, en phase d'investissement, porter ce ratio à 50 %. Par ailleurs, l'augmentation de capital proposée en décembre 2014 par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale vise à donner à l'entreprise les moyens de son développement, les ressources générées par les cessions de ces dernières années n'étant pas suffisantes pour réaliser le doublement du patrimoine que nous envisageons. Cette augmentation de capital permettra également à la foncière de conserver son statut de SIIC.
En 2015, les équipes vont donc travailler à définir des cibles d'acquisitions, tout en continuant à valoriser le patrimoine existant. 2015 va aussi marquer la réinternalisation de la gestion locative, qui est un pas important pour la Société de la Tour Eiffel, car la gestion directe des immeubles est un gage de satisfaction de ses locataires. J'ai toute confiance dans la réussite de ces projets, motivants pour nos équipes comme pour nos actionnaires. » ■

ANCRÉE DANS LE GRAND PARIS
Désormais soutenue par la SMA, la Société de la Tour Eiffel peut à nouveau s'engager dans une stratégie patrimoniale de long terme, caractérisée par une détention longue des actifs, une reprise en direct de la gestion immobilière et une politique de création de valeur à travers l'asset management.

PHILIPPE LEMOINE
Directeur général

“DE BELLES PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET DE CRÉATION DE VALEUR.”

POUR PHILIPPE LEMOINE, QUI A PRIS LA DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN OCTOBRE 2014, LA FONCIÈRE – DÉSORMAIS ADOSSÉE À UN ACTIONNAIRE INSTITUTIONNEL, LE GROUPE D’ASSURANCES SMA – A DEVANT ELLE DE TRÈS BELLES PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET DE CRÉATION DE VALEUR.

Quel regard portez-vous sur la Société de la Tour Eiffel ?

Philippe Lemoine : En prenant la direction générale de l’entreprise, j’ai découvert une foncière à fort potentiel. La Société détient de beaux actifs, le taux d’occupation de son patrimoine est élevé, la maturité de ses baux est longue et elle possède, sur des parcs d’affaires existants à Massy et à Orsay, des réserves foncières importantes. Avec l’entrée dans son capital d’un acteur institutionnel reconnu qui devient son actionnaire de référence, la Société de la Tour Eiffel a désormais les moyens de se développer de façon ambitieuse, dans un cadre stratégique clair et durable.

Quelles sont vos ambitions stratégiques ?

P. L. : Si le marché le permet, nous voulons doubler la taille du patrimoine dans les trois à cinq ans qui viennent, à partir de trois axes. Cette croissance se fera par acquisition d’actifs sécurisés – nous en avons déjà acquis deux en 2014, à Suresnes et Bagneux. Elle se fera aussi par développement endogène, avec des projets à Massy et Orsay, et par une recherche de foncier complémentaire en Île-de-France, notamment dans les Hauts-de-Seine. Enfin, nous ne nous interdisons pas de nous développer par croissance externe en étudiant le rachat de portefeuilles d’actifs ou de sociétés, dès lors que ceux-ci sont compatibles et cohérents avec notre stratégie de croissance. »

» **Comment se porte le marché francilien de l'immobilier de bureaux ?**

P. L. : 2015 devrait être une année de reprise. Les valeurs locatives ont aujourd'hui atteint un point bas et les mesures d'accompagnement se stabilisent. Par ailleurs, les bureaux proposés notamment à La Défense trouvent désormais preneur : c'est un indicateur de redémarrage. Je pense que nous risquons même d'assister à une pénurie d'immeubles neufs ou restructurés.

Comment vous projetez-vous concrètement sur ce marché ?

P. L. : Nous sommes en ordre de marche ! À Massy, nous avons obtenu un permis de construire pour 33 000 m² et nous examinons une deuxième tranche de 23 000 m². Quant à Orsay, nous sommes en train d'étudier un projet de 10 à 15 000 m². Notre vision est claire : nous voulons articuler notre développement autour des pôles du Grand Paris. Il s'agit pour nous d'accompagner les entreprises en leur proposant des solutions d'implantation sur des pôles d'affaires forts qui répondent à leurs besoins et à leur évolution, et d'y développer parallèlement des services (restauration, crèche, conciergerie…) ; tout cela desservi par des transports en commun performants et adaptés.

La Société de la Tour Eiffel est-elle prête à tirer parti de ce contexte favorable ?

P. L. : J'ai toute confiance dans l'équipe qui a su se construire une forte crédibilité. Elle dispose de deux atouts déterminants pour réussir : un circuit de décision très court et la confiance de l'actionnaire. ■

+13 % de m²
commercialisés en 2014
par rapport à 2012 sur le marché francilien de l'immobilier de bureau, soit un volume total de 2,1 millions de m².

Une demande en hausse
de **41 %** à La Défense.

CAMPUS D'AFFAIRES

À Massy et à Orsay, la Société de la Tour Eiffel s'apprête à déployer son modèle de campus d'affaires, autour de pôles attractifs du Grand Paris. Ces campus, situés sur des axes de transports stratégiques, conjugueront une offre de services (restauration, crèches, conciergerie) à des surfaces de bureaux variées pouvant attirer des grands comptes comme des entreprises moyennes et petites, le tout dans un environnement très qualitatif.

AMBITIEUX

Confiante dans son business model robuste, la Société de la Tour Eiffel peut poursuivre son développement autour de certains pôles à fort potentiel du Grand Paris.

INTERVIEW CROISÉE

DES ATOUTS POUR RÉUSSIR

LES DEUX DIRECTEURS GÉNÉRAUX ADJOINTS DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL REVIENNENT SUR LES TEMPS FORTS D'UNE ANNÉE DÉCISIVE POUR LA FONCIÈRE.

"L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE REPREND LA PREMIÈRE PLACE."

Bruno Meyer, Directeur général adjoint

Quel regard portez-vous sur l'année écoulée ?

Frédéric Maman : Avec la fin de notre programme de cessions, 2014 a permis de consolider la cohérence et la performance du socle patrimonial de la Société pour mieux aborder sa nouvelle ambition de croissance. Aujourd'hui, notre patrimoine est composé à 92 % de bureaux (en valeur) et situé à 80 % en Île-de-France alors qu'il y a deux ans, cette proportion n'était que de 43 %. Les équipes ont également mené pendant cet exercice un travail d'asset management très efficace pour sécuriser nos flux locatifs : près d'un tiers du revenu locatif de la Société a été prorogé durant l'année.

Bruno Meyer : La Société de la Tour Eiffel était, ces dernières années, considérée par le marché comme une foncière essentiellement tournée vers une politique de cessions contraintes, destinée à réduire son endettement. De plus, les équipes étaient orientées vers un asset management piloté principalement par les indicateurs financiers. Avec le changement d'actionnariat intervenu en 2014, l'activité immobilière, qui est le cœur de la compétence des équipes, a repris toute sa place. À cet égard, 2014 aura été une année de transition. Le portefeuille n'a pas encore beaucoup évolué mais au fond, tout a changé !

Quel est le nouveau cap ?

Bruno Meyer : La feuille de route fixée par la nouvelle direction générale prévoit de doubler le patrimoine dans les trois à cinq ans qui viennent. Cette ambition s'appuie sur des fondamentaux inchangés : sécuriser les *cash flows* et continuer à contrôler le niveau d'endettement. En revanche, en étant adossée à un actionnaire de référence stable et pérenne, la Société de la Tour Eiffel gagne en puissance d'investissement, ce que confirmera l'augmentation de capital en cours.

Frédéric Maman : L'année 2014 a bien montré ce retournement. Si le premier semestre a enregistré les dernières cessions, le second a vu deux acquisitions importantes à Bagneux et à Suresnes, immeubles loués à des locataires de premier rang bénéficiant de baux long terme. »

1/3
DU REVENU LOCATIF
prorogé par anticipation en 2014.

7,2 MILLIONS D'EUROS/AN
de loyers sécurisés suite aux nouvelles acquisitions.

SÉCURISATION DES *CASH FLOWS*

La sécurisation des cash flows *reste l'un des piliers de l'asset management selon la Société de la Tour Eiffel. En 2014, près d'un tiers du revenu locatif de la foncière, soit 17 millions d'euros de loyers annuels, a été prorogé grâce à un travail de fond avec de grands locataires dont les baux arrivaient à échéance. Par exemple, à Saint-Cloud, les équipes ont identifié et fidélisé sur sept ans un nouveau preneur, France Télévisions, avant même la libération des locaux par le locataire sortant.*

"NOUS ALLONS NOUS DÉVELOPPER À TRAVERS UNE LOGIQUE DE PÔLES ET DE PARCS TERTIAIRES."

Frédéric Maman, Directeur général adjoint

» Quelle politique d'investissement allez-vous mener pour parvenir à la taille critique souhaitée ?

Frédéric Maman : Nous allons grandir de façon ordonnée, sans nous disperser, en développant des pôles critiques autour d'actifs que nous possédons déjà en portefeuille sur les territoires du Grand Paris. Nous sommes dans une stratégie de long terme. Nos cibles seront donc aussi bien des actifs présentant des revenus sécurisés que des immeubles ou des terrains présentant à terme, par leur localisation, un gisement potentiel de valeur.

Bruno Meyer : Un autre axe de développement consistera à développer, sur des terrains dont nous sommes propriétaires, des projets que nous construirons, commercialiserons et garderons en portefeuille. C'est bien sûr l'axe qui crée le plus de valeur et celui dans lequel s'inscrivent nos projets à Massy et Orsay.

La foncière a décidé de réinternaliser en 2015 la gestion locative. Pourquoi cette décision ?

Frédéric Maman : Notre volonté est d'apporter le meilleur service à nos locataires. Maîtriser l'ensemble des services et des charges immobilières, c'est gagner en réactivité et en attractivité pour mieux anticiper les besoins et les risques locatifs.

Bruno Meyer : C'est un choix très cohérent avec les nouvelles ambitions de la Société. Celle-ci a vocation à détenir ses actifs dans la durée et donc à accompagner ses locataires sur de très longues périodes, en rénovant ou en reconstruisant certains actifs pour préserver ou améliorer leur performance et leur valeur. En outre, assurer directement la gestion locative mais également la gestion technique, l'administration et la gestion commerciale permet de mieux « sentir » le marché, d'anticiper les besoins des locataires et de proposer, de façon proactive, des solutions pertinentes qui satisfassent l'ensemble des parties. ■

HUBERT RODARIE
Président

SMABTP *représentée par Didier Ridoret*

SMAvie *représentée par Patrick Bernasconi*

BERNARD MILLEQUANT
Administrateur

AGNÈS AUBERTY
Administrateur

MAXENCE HECQUARD
Administrateur

MARIE WIEDMER-BROUDER
Administrateur indépendant

SOUS LE SIGNE DU RENOUVELLEMENT

L'OPA MENÉE PAR LA SMA A ENTRAÎNÉ UN RENOUVELLEMENT EN PROFONDEUR DE LA GOUVERNANCE.

Hubert Rodarie a pris la présidence du Conseil d'administration, Philippe Lemoine a été nommé à la direction générale, rejoint par Bruno Meyer en tant que Directeur général adjoint, aux côtés de Frédéric Maman également Directeur général adjoint, six nouveaux administrateurs ont été désignés.

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 sept membres, le Conseil d'administration (photos ci-dessus) détermine les grandes orientations de l'activité de la Société.

Le Comité d'audit

Composé aujourd'hui de quatre administrateurs, Maxence Hecquard (Président), Agnès Auberty, Marie Wiedmer-Brouder et Didier Ridoret, 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 2014, le Comité d'audit s'est réuni cinq fois avec un taux de présence de 90 %.

Le Comité de nomination et des rémunérations

Marie Wiedmer-Brouder (Présidente), Patrick Bernasconi et Bernard Millequant 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 2014, le comité s'est réuni six fois avec un taux d'assiduité de 88,9 %.

AMBITION FORTE

Page 12
OPÉRATIONS 2014
Un développement ambitieux autour de localisations à fort potentiel

Page 14
ACQUISITIONS
Développer l'achat d'actifs sécurisés

Page 16
DÉVELOPPEMENT
Valoriser des réserves foncières exceptionnelles

Page 18
TEAM
Une nouvelle feuille de route

OPÉRATIONS 2014

UN DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX, AUTOUR DE LOCALISATIONS À FORT POTENTIEL

SURESNES
Acquisition en octobre 2014 d'un immeuble de bureaux de 14 800 m² entièrement loué à Cap Gemini, représentant un flux locatif annuel sécurisé de plus de 5 millions d'euros.

ORSAY – CAMPUS SCIENTIFIQUE
Projet de redéploiement du parc d'affaires Orsay Université, construit sur plus de 2 ha, auxquel s'ajoute une réserve foncière immédiatement constructible de 15 000 m².

EN RÉALISANT DES ACQUISITIONS COMPLÉMENTAIRES OU EN DÉVELOPPANT DES PROJETS SUR DES SITES OÙ ELLE EST DÉJÀ IMPLANTÉE, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL JETTE LES BASES DE PLUSIEURS CAMPUS D'AFFAIRES, TOUT EN RENFORÇANT SA PRÉSENCE SUR LES PÔLES DU GRAND PARIS.

BAGNEUX

Acquisition en août 2014 d'un immeuble de bureaux de 8 300 m², entièrement loué à Orange pour une durée supérieure à neuf ans fermes, représentant un flux locatif annuel de 1,9 million d'euros.

MASSY

Adaptation du projet Power Park vers un programme prévoyant un campus Tour Eiffel de 60 000 m² environ, proposant des bâtiments de taille différente et des services aux utilisateurs.

1.

DÉVELOPPER L'ACHAT D'ACTIFS SÉCURISÉS

AVEC DEUX ACQUISITIONS IMPORTANTES EN 2014, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL A MARQUÉ SON RETOUR SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCILIEN, EN CIBLANT DES ACTIFS SÉCURISÉS, GÉNÉRATEURS DE *CASH FLOWS* SUR LE LONG TERME.

Conformément à la nouvelle stratégie de développement initiée en 2014, la Société de la Tour Eiffel a renoué durant l'exercice avec une politique d'acquisitions dynamique, encouragée par le soutien d'un actionnaire pérenne qui souhaite voir doubler d'ici à 2017/2019 le patrimoine de la foncière. Pendant la première partie de l'année, la stratégie de désengagement d'actifs non stratégiques, situés essentiellement dans les métropoles régionales, a été menée à son terme, pour un montant résiduel de l'ordre de 40 millions d'euros. Réalisées sans décote, ces cessions ont démontré la forte résistance des valeurs d'expertise de la Société. La deuxième partie de l'année a permis de positionner la foncière à nouveau comme un investisseur sur le marché francilien.

Sourcer des actifs à valeur ajoutée

La foncière a acquis en septembre 2014 un immeuble de bureaux de 8 300 m² situé à Bagneux, entièrement loué à Orange pour une durée supérieure à neuf ans fermes. Cela a permis de sécuriser un flux locatif annuel de 1,9 million d'euros, compensant les cessions réalisées en début d'année. Avec cette opération réalisée dans un marché de l'investissement ultraconcurrentiel pour les actifs à baux longs, l'équipe Investissement de la Société de la tour Eiffel a démontré son expertise et sa capacité à identifier et réaliser l'acquisition d'immeubles sécurisés. »

1. Monolocataire, le Seine Étoile acquis par la Société de la Tour Eiffel en 2014, à Suresnes, a été intégralement rénové en 2010.

2-3. Loué en totalité à Orange, l'immeuble racheté en 2014 à Bagneux représente un loyer de 1,9 million d'euros par an.

> «Aujourd'hui, nous renouons clairement avec une politique d'acquisition offensive et soutenue. Nous avons d'une part les ressources financières et l'expertise nécessaires pour saisir rapidement les opportunités sur le marché, grâce au soutien de notre actionnaire SMA. Par ailleurs, un autre vecteur de croissance de la société sera le développement de ses réserves foncières offrant des gisements importants de création de valeur.»
>
> NICOLAS INGUENEAU,
> *Directeur Investissements et Développement*

» En octobre 2014, la Société de la Tour Eiffel a réalisé un nouvel investissement, en finalisant l'acquisition auprès de (Tishman Speyer) de Seine Étoile, un immeuble de bureaux de 14 800 m² situé à Suresnes et entièrement loué à Cap Gemini. L'immeuble, en bord de Seine, a été intégralement rénové en 2009 et 2010. Il représente pour la Société de la Tour Eiffel un revenu locatif de plus de 5 millions d'euros sur une durée ferme proche de cinq ans.

Soutenue par la SMA, cette opération illustre la complémentarité et les synergies qui peuvent être développées entre la foncière et son nouvel actionnaire de référence.

En fin d'année, la foncière a également signé une lettre d'exclusivité sur l'immeuble Le Vauban, à Vélizy, pour un montant d'environ 27 millions d'euros. Cet immeuble est loué à un locataire unique pour une durée de sept ans fermes. Le succès de la Société de la Tour Eiffel sur cette affaire à la fois accessible et sécurisée – donc soumise à très forte concurrence – témoigne de la réputation et de la confiance dont bénéficient ses équipes sur le marché.

Ces acquisitions permettent à la Société de la Tour Eiffel de recréer des *cash flows* pérennes, dans des rendements situés entre 6 et 6,5 %. Cette politique offensive va se poursuivre en 2015 et 2016, avec l'ambition de doubler la taille du patrimoine de la Société, en ciblant des actifs situés dans l'Ouest parisien et autour des pôles du Grand Paris. ■

DÉVELOPPEMENT

VALORISER DES RÉSERVES FONCIÈRES EXCEPTIONNELLES

POUR DOUBLER SON PATRIMOINE À HORIZON 2017/19, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL COMPTE AUSSI SUR UN DÉVELOPPEMENT ENDOGÈNE, À PARTIR DES RÉSERVES FONCIÈRES EXCEPTIONNELLES QU'ELLE DÉTIENT EN PORTEFEUILLE.

La Société de la Tour Eiffel s'est également repositionnée en 2014 sur le marché francilien comme un investisseur développeur. La Société, qui détient d'importantes réserves foncières à Massy et à Orsay, va les valoriser en y implantant des programmes attractifs. Son ambition : créer, par concentration, des marchés immobiliers locaux à forte valeur ajoutée, en attirant sur ses campus d'affaires des grands comptes « locomotives » et des locataires « satellites » de plus petite taille, autour d'une offre qualitative de transports et de services.

Bientôt un campus Tour Eiffel à Massy

Massy-Atlantis constitue un nouveau carrefour économique du pôle Massy/Saclay, l'un des points névralgiques du Grand Paris. Il a déjà attiré de nombreux grands groupes comme Sanofi, Alstom, Thalès et Carrefour, et compte une grande diversité de commerces, de services de proximité, ainsi que des espaces verts. Le projet Power Park développé par la Société de la Tour Eiffel se situe à 300 mètres de la place du Grand Ouest, cœur de l'animation du quartier, qui accueillera à terme un Centre des Congrès, un complexe cinématographique et un hôtel.

La foncière a décidé d'adapter le projet Power Park pour mieux répondre aux attentes du marché de bureaux franciliens. Ce projet se situe au cœur du quartier Massy-Atlantis à proximité des gares RER et TGV. Sur ce site, la Société de la Tour Eiffel souhaite aujourd'hui développer un campus Tour Eiffel de 60 000 m² environ avec deux bâtiments sur 35 000 m² et des bâtiments fonctionnels de 1 500 à 6 000 m². La foncière a également signé avec Altarea Cogedim une promesse de vente portant sur 13 000 m² pour la construction d'un programme de logements. Le Campus Tour Eiffel de Massy proposera ainsi une palette de produits immobiliers variés, avec des surfaces de 1 000 m² à 18 000 m², pour des loyers situés autour de 200 euros du mètre carré, et une offre de services étoffée (restauration, crèche, conciergerie…). La Société, qui détient un permis de construire depuis fin 2013 pour le projet Massy Power Park, entend déposer une demande de permis pour le campus Eiffel au premier semestre 2015.

Des opportunités sur le Plateau de Saclay

À Orsay, c'est aussi dans une logique de pôle et de campus d'affaires que la foncière travaille activement, avec l'Établissement du Plateau de Saclay et la ville, pour dynamiser Orsay Université, le parc

1.

2.

1. À Massy, dans l'un des pôles les plus prometteurs du Grand Paris, la Société de la Tour Eiffel a en projet un campus d'affaires, le Campus Tour Eiffel Massy.

2. Considéré par la MIT Technology Review comme l'un des huit pôles les plus importants au monde le Plateau de Saclay, sur lequel se trouve le Campus Tour Eiffel d'Orsay, réunit universités, grandes écoles, instituts de recherche et entreprises.

d'affaires de plus de 2 hectares qu'elle détient sur le Plateau de Saclay et auquel s'ajoute une réserve foncière immédiatement constructible de 15 000 m². Les nouvelles règles de construction décidées en 2014 par la mise en compatibilité du PLU permettent aujourd'hui de concevoir des projets de densification de l'existant avoisinant les 80 000 m². Objectif : accompagner la forte croissance de ce territoire, tout en développant des projets neufs. La constitution d'un pôle économique et scientifique autour du campus Tour Eiffel d'Orsay s'inscrit dans la dynamique de développement du Plateau de Saclay où sont concentrés grandes entreprises, écoles prestigieuses et laboratoires de recherche.

Outre ces développements réalisés à partir de foncier ou d'actifs bâtis disponibles, la Société de la Tour Eiffel examine aujourd'hui d'autres opportunités d'acquisition de foncier, en privilégiant les futurs pôles d'activité amenés à voir le jour autour des gares du Grand Paris. ■

Projet d'un immeuble de bureaux de 3 600 m² en R+3 et R+4 au Parc des Aygalades à Marseille, conçu par Gérard Manavella.

TEAM

UNE NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE

La nouvelle stratégie de la Société de la Tour Eiffel a étendu l'activité de l'équipe Tour Eiffel Asset Management (TEAM), filiale à 100 %.
TEAM s'est concentrée en 2014 non seulement sur la sécurisation du revenu locatif, mais aussi sur la création de valeur autour des actifs existants en Île-de-France à Massy, Orsay, et en région. À Massy, le projet Campus Tour Eiffel proposant une offre adaptée à la demande des utilisateurs, encore inexistante, est en cours d'élaboration.

À Marseille, dans le quartier du Parc des Aygalades, à quelques pas de la future station de métro, elle a élaboré un projet qui prévoit la démolition d'un bâtiment obsolète et le dépôt d'un permis de construire pour un programme de bureaux neufs.

En matière de commercialisation, TEAM a renforcé son rôle. Elle continue à s'appuyer sur des agents pour commercialiser ses surfaces de bureaux mais a obtenu la carte de transaction, ce qui lui permet d'approcher directement les grandes entreprises pour leur proposer des opportunités. Cette évolution s'accompagne de l'internalisation de la gestion locative décidée dans le cadre de la nouvelle stratégie de la Société de la Tour Eiffel. Amorcée en 2014, cette internalisation sera effective en 2015. Elle permettra à la foncière, en renforçant la proximité avec ses locataires, de les accompagner dans leur développement et de mieux identifier les opportunités et les risques locatifs. ■

> « Notre approche de l'Asset Management est plus que jamais tournée vers la création de valeur, que ce soit à travers l'analyse et la valorisation du potentiel de nos actifs ou à travers la capacité de notre équipe à anticiper les attentes des entreprises en leur proposant des produits adaptés. »
>
> CINDY DRIEU,
> *Responsable Asset Management*

ENGAGEMENTS AFFIRMÉS

Page 20

POSITIONNEMENT

Proximité et fidélisation, les clés d'une démarche partenariale

Page 22

VALEUR VERTE

Une responsabilité environnementale affirmée

POSITIONNEMENT

PROXIMITÉ ET FIDÉLISATION, LES CLÉS D'UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

EN DÉCIDANT D'INTERNALISER LA GESTION LOCATIVE, LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL VA ENCORE PLUS LOIN DANS L'ACCOMPAGNEMENT ET LA FIDÉLISATION DE SES LOCATAIRES AINSI QUE DANS LA CONNAISSANCE DE SES ACTIFS ET DE LEUR MARCHÉ.

La Société de la Tour Eiffel construit son nouveau modèle sur une grande proximité avec les entreprises locataires et sur une écoute attentive de leurs besoins en matière de surfaces et de services associés. Les asset managers rencontrent régulièrement les directions immobilières des entreprises locataires ainsi que les équipes responsables de la gestion des immeubles pour anticiper les difficultés et résoudre les problèmes de vie quotidienne rencontrés par les usagers. Ils accompagnent aussi les entreprises dans l'évolution de leurs besoins, en proposant des solutions souples : adaptation des surfaces, flexibilité des baux, sous-location à des tiers ou à des filiales…

En décidant, dans le cadre de sa nouvelle stratégie, de réinternaliser la gestion locative à partir de 2015, la foncière a encore renforcé cette proximité, privilégiant le contact direct pour mieux anticiper les stratégies immobilières de ses locataires. En outre, Tour Eiffel Asset Management (TEAM) s'est engagée dans un processus de certification ISO 9001 (qualité de gestion) et ISO 14001 (développement durable) de ses activités. Dans une logique d'amélioration vertueuse, ceci va lui permettre d'aller encore plus loin dans une gestion intelligente et performante des actifs de son patrimoine.

1.

2.

1. À Champigny-sur-Marne, Air Liquide a renouvelé son bail pour une durée de sept ans.

2 - 3. Au Plessis-Robinson, CS Systèmes d'Information a repris plus de 12 300 m² sur neuf ans.

3.

Fidéliser pour sécuriser

La qualité de cette gestion de proximité est un facteur clé pour préserver le taux d'occupation du patrimoine, comme en témoignent les bons résultats de 2014. Durant l'exercice, près d'un tiers du revenu locatif de la foncière, soit 17 millions d'euros de loyers annuels, a été prorogé et sécurisé grâce à un travail de fond avec de grands locataires dont les baux arrivaient à échéance. À Saint-Cloud où 4 100 m² ont été libérés, les bureaux ont de nouveau trouvé preneur, avec un bail de sept ans signé par France Télévisions. Au Plessis-Robinson, la foncière a pérennisé l'occupation de son locataire CS Systèmes d'Information, qui a repris plus de 12 300 m² sur les trois bâtiments du site, dont 9 500 m² dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes. À Champigny-sur-Marne, Air Liquide a renouvelé son bail sur la totalité des surfaces pour une durée moyenne de sept ans. ■

VALEUR VERTE

UNE RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE AFFIRMÉE

EN AMÉLIORANT LES PERFORMANCES « VERTES » DE SON PATRIMOINE, LA FONCIÈRE PRÉSERVE LA VALEUR DE SES ACTIFS ET RÉPOND À UNE DEMANDE CROISSANTE DU MARCHÉ.

La Société de la Tour Eiffel est aujourd'hui un acteur engagé en matière de responsabilité sociétale et environnementale. Membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier durable (OID) en 2012, la foncière a notamment participé en 2014 à une étude sur les certifications en exploitation. Cet engagement est un atout important pour assurer la pérennité de la valeur de son patrimoine et garantir l'attractivité de ses actifs, en leur permettant de mieux résister au phénomène d'obsolescence auxquels sont désormais exposés les actifs « non verts ».

Un nouvel élan en 2014

La Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2014 ses efforts en matière d'immobilier responsable et durable. Quatre nouvelles certifications BREEAM In-Use ont été obtenues – sur les sites de Massy, Vélizy (Topaz), Asnières-sur-Seine et Caen-Colombelles –, portant à plus de 50 % le taux d'immeubles certifiés au sein du portefeuille de bureaux francilien. Ces efforts vont se poursuivre en 2015.

La Société a également continué à améliorer les performances énergétiques de ses actifs. Cela s'est traduit par une baisse de 12 % des consommations après corrections climatiques, une optimisation des consommations d'eau (réduction de 8,5 % du volume entre 2013 et 2014) et une meilleure connaissance des données de gestion des déchets (60 % de couverture à fin 2014).

Un dialogue autour des baux verts

Aujourd'hui, des annexes environnementales ont été signées pour l'ensemble du patrimoine assujetti à cette obligation (surfaces de plus de 2 000 m²). La mise en place, de comités environnementaux pour tous les actifs concernés par ces baux verts permet de créer de nouveaux espaces d'échanges autour de ces sujets : gestion de l'énergie, installation de compteurs intelligents, gestion technique centralisée… La Société de la Tour Eiffel s'efforce d'élargir ces échanges aux locataires dont les baux ne sont pas soumis à ces annexes environnementales, en les conviant à ces comités.

Enfin, le prisme « RSE » s'applique aussi aux acquisitions et aux nouveaux développements réalisés par la foncière, dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Ainsi, la Société de la Tour Eiffel entreprend, pour l'immeuble Seine étoile acquis en 2014 à Suresnes, la démarche de certification HQE Exploitation dont la faisabilité avait été étudiée par le précédent bailleur. ■

64 %
DU PATRIMOINE (en valeur)
a moins de 10 ans

+ de 50 %
DU PATRIMOINE DE BUREAUX
en Île-de-France bénéficient
d'une certification

2.

1. En récompense de ses efforts en matière d'immobilier responsable et durable, le site de Caen fait aussi partie des quatre nouvelles certifications.

2. Le site de Vélizy (Topaz) certifié BREEAM In-Use.

« L'année 2014 a été une année d'accélération de notre démarche de responsabilité sociétale et environnementale. C'est essentiel si nous voulons que nos actifs restent attractifs en termes de valeur et de commercialisation. »

ODILE BATSÈRE,
Directrice Gestion immobilière et Environnementale

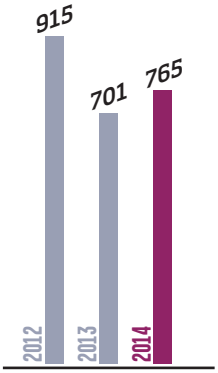
ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ET RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

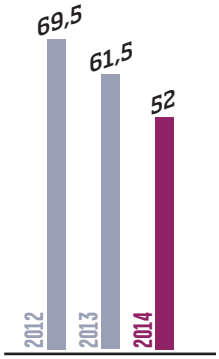
En M€	2014		
	Résultat net récurrent EPRA	**Activité non récurrente**	**Résultat IFRS**
Loyers bruts	51,9		51,9
Charges sur immeubles*	(8,5)	(1,0)	(9,5)
Frais de fonctionnement	(3,4)	(2,4)	(5,8)
Résultat opérationnel courant	**40,0**	**(3,4)**	**36,6**
% loyers	***77,0 %***		***70,5 %***
Résultats de cessions		(0,9)	(0,9)
Variation de juste valeur des immeubles		(16,1)	(16,1)
Autres produits et charges d'exploitation	(0,5)		(0,5)
Résultat opérationnel	**39,4**	**(20,3)**	**19,1**
% loyers	***76,0 %***		***36,8 %***
Coût de l'endettement net	(14,8)		(14,8)
Autres produits et charges financiers		(5,2)	(5,2)
Résultat financier net	**(14,8)**	**(5,2)**	**(20,0)**
Résultat net avant impôts	**24,6**	**(25,5)**	**(1,0)**
Impôts	0,0		0,0
Résultat net (Part du Groupe)	**24,6**	**(25,5)**	**(1,0)**
% loyers	***47,4 %***		***- 1,8 %***
Résultat net (Part du Groupe) par action **	**3,9**	**(4,0)**	**(0,2)**

** Coûts Tour Eiffel Asset Management inclus.*

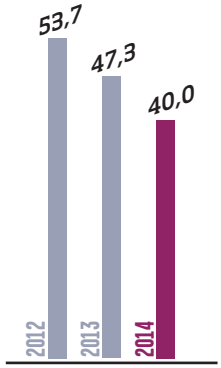
*** Nombre d'actions au 31/12/2014 : 6 328 181, nombre d'actions au 31/12/2013 : 6 253 916.*



Patrimoine
en millions d'euros

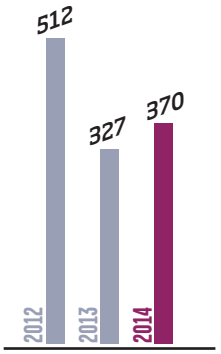


Évolution des loyers
en millions d'euros



Résultat opérationnel
courant EPRA
en millions d'euros

2013			
Résultat net récurrent EPRA	**Activité non récurrente**	**Résultat IFRS**	**Var. EPRA (%)**
61,5		61,5	***- 15,6 %***
(9,6)	(1,8)	(11,4)	
(4,6)	(1,8)	(6,4)	
47,3	**(3,6)**	**43,7**	***- 15,6 %***
77,0 %		***71,1 %***	
	0,5	0,5	
	(35,0)	(35,0)	
0,0	0,2	0,2	
47,4	**(38,0)**	**9,3**	***- 16,7 %***
77,1 %		***15,2 %***	
(19,3)		(19,3)	
	8,2	8,2	
(19,3)	**8,2**	**(11,1)**	***- 23,0 %***
28,1	**(29,9)**	**(1,8)**	***- 12,5 %***
(0,1)		(0,1)	
28,0	**(29,9)**	**(1,9)**	***- 12,1 %***
45,5 %		***- 3,1 %***	
4,5	**(4,8)**	**(0,3)**	***- 13,2 %***



Évolution de la dette financière nette en millions d'euros

47,7 %
DE RATIO LTV

ÉTATS FINANCIERS
EN RÉSUMÉ...

BILAN CONSOLIDÉ

En K€	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS	**760 602**	**696 448**
Actifs corporels	143	121
Immeubles de placement	754 877	692 376
Écarts d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	15	14
Prêts et créances	5 226	3 385
Dérivés à la juste valeur	19	230
Impôt différé actif	322	322
ACTIFS COURANTS	**49 767**	**62 020**
Immeubles destinés à être cédés	10 248	8 630
Clients et comptes rattachés	19 119	20 786
Créances fiscales	3 526	7 975
Autres créances	2 098	2 941
Valeurs mobilières de placement	3 405	1 655
Disponibilités	11 371	20 033
TOTAL ACTIF	**810 369**	**758 468**
Capitaux propres (Part du Groupe)	**362 657**	**356 155**
Capital	31 641	31 270
Primes d'émission	60 838	58 438
Réserve légale	3 127	3 055
Réserves consolidées	268 008	265 284
Résultat consolidé	(957)	(1 892)
Intérêts minoritaires	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**362 657**	**356 155**
PASSIFS NON COURANTS	**385 764**	**347 340**
Emprunts à long terme	368 063	334 856
Dérivés à la juste valeur	9 631	5 276
Dépôts et cautionnements reçus	7 004	6 239
Provisions à long terme	384	255
Dettes fiscales	-	-
Impôt différé	-	-
Autres passifs long terme	682	715
PASSIFS COURANTS	**61 948**	**54 973**
Emprunts et dettes financières (à moins d'un an)	16 629	14 414
Dérivés à la juste valeur	4 555	4 522
Dépôts et cautionnements reçus	-	40
Dettes fournisseurs et autres dettes	34 160	23 639
Dettes fiscales et sociales	6 604	12 358
Provisions à court terme	-	-
TOTAL PASSIF	**810 369**	**758 468**

INDICATEURS EPRA

	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net récurrent EPRA	24,6 M€	28,0 M€
Taux de rendement EPRA	6,14 %	6,95 %
Taux de rendement EPRA topped-up	6,47 %	7,44 %

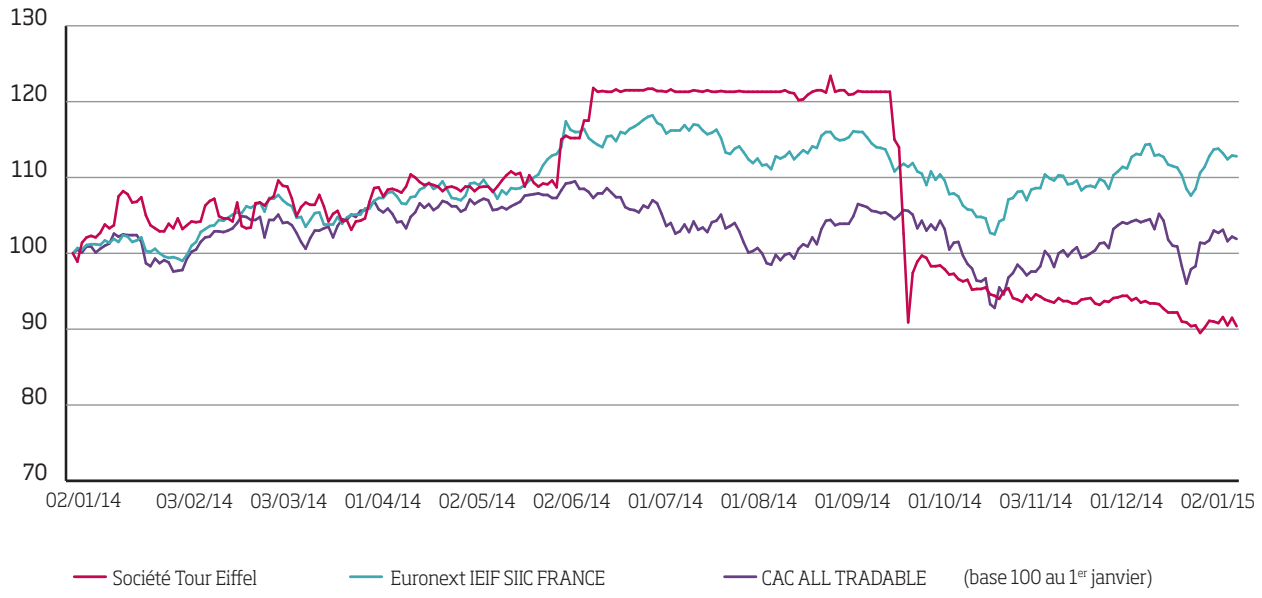
	31/12/2014	31/12/2013
Taux de vacance EPRA	10,40 %	6,30 %
ANR EPRA par action	60,40 €	59,60 €
ANR EPRA Triple net par action	58,20 €	58,10 €

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

En €	Dividende sur l'exercice
2011	4,2
2012	4,2
2013	1,2
Proposition 2014*	3,0

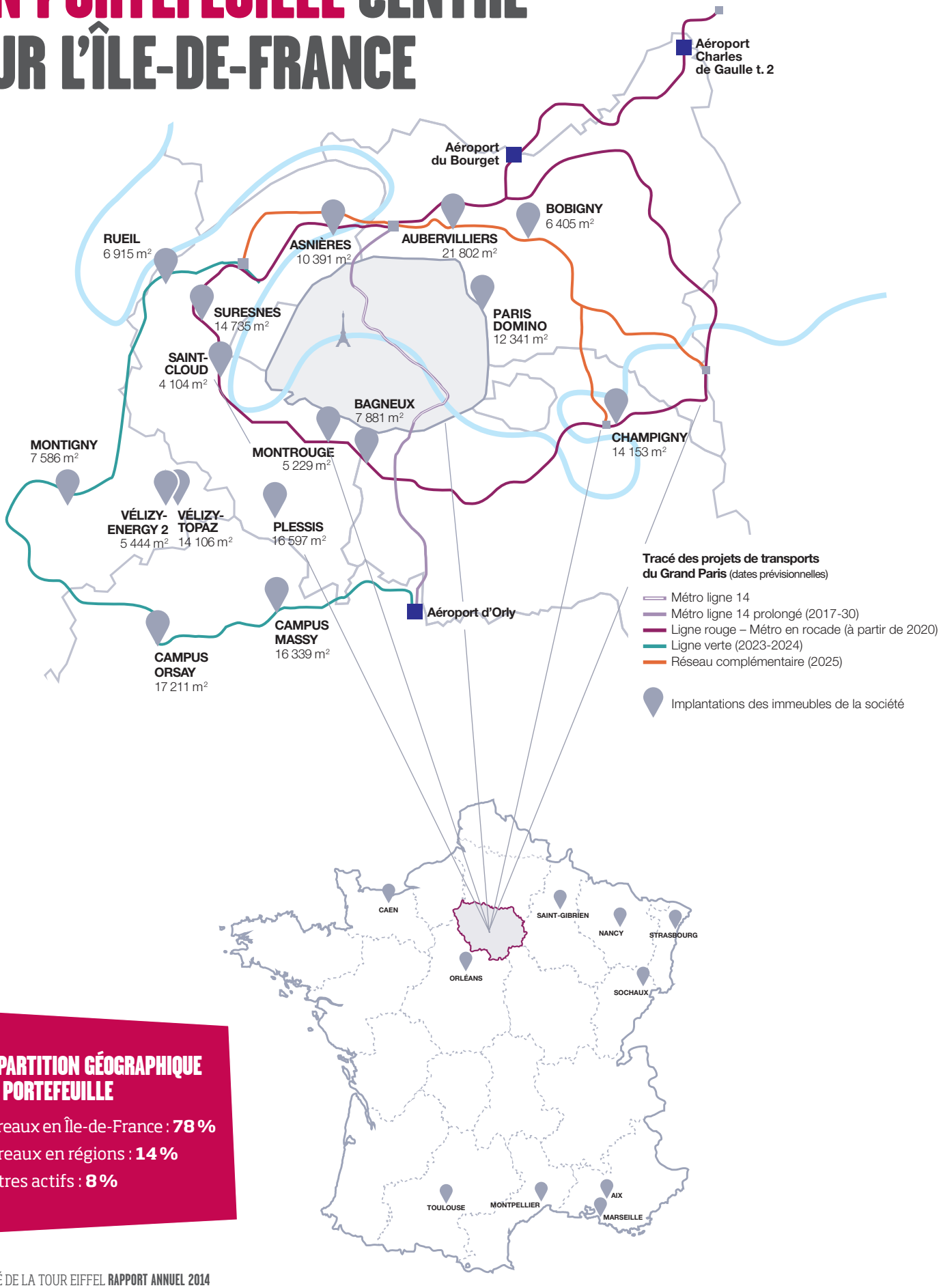
* Soumis à l'Assemblée générale annuelle sur les comptes 2014.

UNE ANNÉE BOURSIÈRE, REFLET DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT



IMPLANTATIONS

UN PORTEFEUILLE CENTRÉ SUR L'ÎLE-DE-FRANCE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE

Bureaux en Île-de-France : **78 %**

Bureaux en régions : **14 %**

Autres actifs : **8 %**

OBJECTIF

LE DÉVELOPPEMENT D'UNE FONCIÈRE PATRIMONIALE

80 %
DES ACTIFS
situés en Île-de-France,
soit 609 M€

90 %
DE TAUX D'OCCUPATION :
un revenu locatif pérenne

+ 100 M€
D'INVESTISSEMENTS
en 2014 en Île-de-France, dégageant un revenu annuel de 7,2 M€

140 000 M²
DE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT
idéalement positionnés dans le Grand Paris

PERSPECTIVES

UN ACTEUR MAJEUR DU GRAND PARIS

LES OPPORTUNITÉS DU GRAND PARIS

470 mètres

C'EST LA DISTANCE MOYENNE
entre les immeubles du patrimoine (IDF - Bureaux) et le réseau de transport en commun.

x 2

DOUBLEMENT DU PATRIMOINE PAR DES ACQUISITIONS D'ACTIFS SÉCURISÉS
en Île-de-France d'ici 3 à 5 ans.

35 M€

DE VALORISATION
des réserves foncières sur le tracé du Grand Paris.

24 salariés

EXPÉRIMENTÉS
en immobilier avec une expertise de création de valeur.

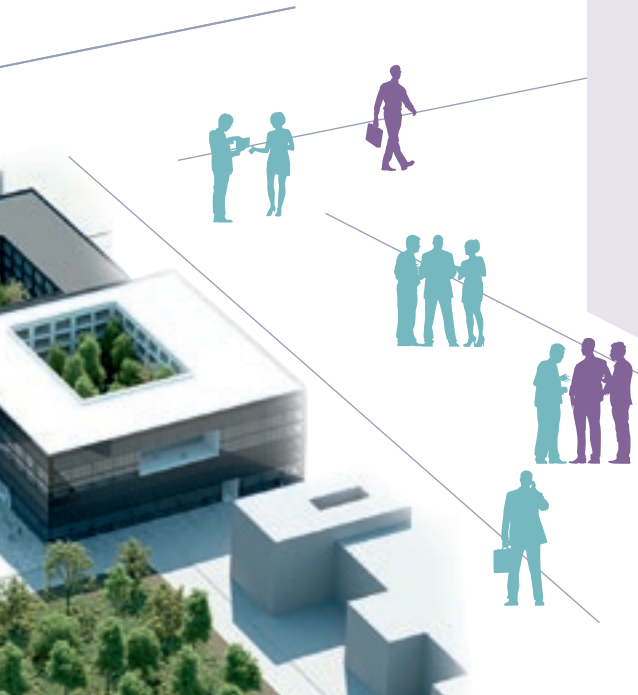
LE MARCHÉ FRANCILIEN EN RENOUVELLEMENT

53 millions

DE M² de bureaux en Île-de-France dont une large part obsolète.

20 Md€

D'INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER DE BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2014.



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

Bruno Meyer :
Directeur général adjoint
Tél. : + 33 (0)1 53 43 07 06
b.meyer@stoureiffel.com

www.societetoureiffel.com

OUVRIR
DE NOUVEAUX HORIZONS

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Conception et réalisation : makheia sequoia - www.makheia.com
Crédits photos et images de synthèse : Portraits - © Patrick SORDOILLET , Immeubles © Tristan DESCHAMPS © Paul MAURER © Emile LUIDER © David COUSIN-MARSY © François RENAULT , Perspectives - © Agence Lan/Umberto Napolitano © Gérard MANAVELLA