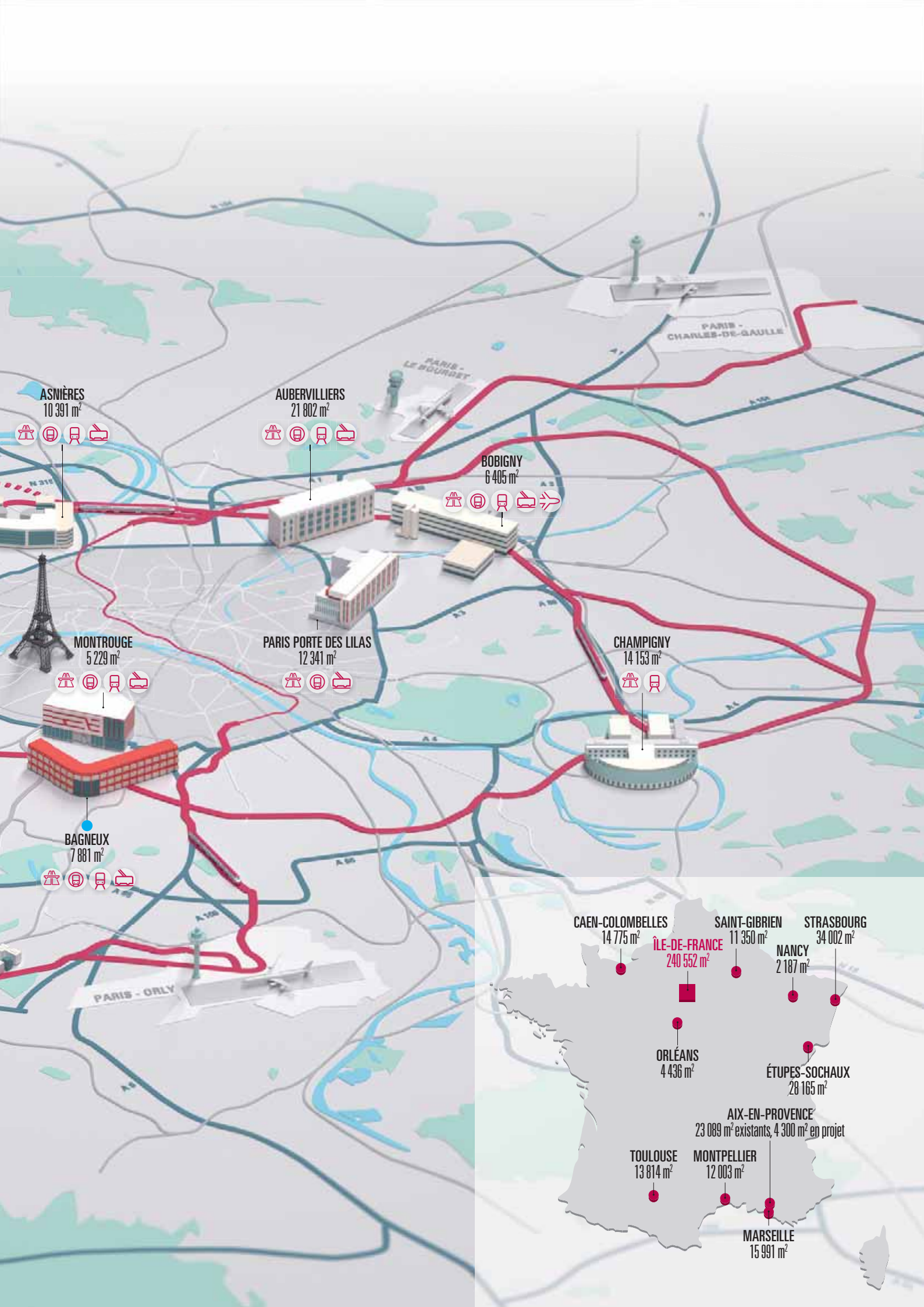
RAPPORT ANNUEL
2015

NOTRE RÉUSSITE, C'EST NOTRE DYNAMIQUE

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

ÉLARGIR NOTRE PATRIMOINE DANS LA COURONNE PARISIENNE


PARIS - CHARLES-DE-GAULLE
PARIS - LE BOURGET
PARIS - ORLY
ASNIÈRES
10 391 m²
AUBERVILLIERS
21 802 m²
BOBIGNY
6 405 m²
MONTROUGE
5 229 m²
PARIS PORTE DES LILAS
12 341 m²
CHAMPIGNY
14 153 m²
BAGNEUX
7 881 m²
CAEN-COLOMBELLES
14 775 m²
ÎLE-DE-FRANCE
240 552 m²
SAINT-GIBRIEN
11 350 m²
NANCY
2 187 m²
STRASBOURG
34 002 m²
ORLÉANS
4 436 m²
ÉTUPES-SOCHAUX
28 165 m²
AIX-EN-PROVENCE
23 089 m² existants, 4 300 m² en projet
TOULOUSE
13 814 m²
MONTPELLIER
12 003 m²
MARSEILLE
15 991 m²

SOMMAIRE

P.02 — CONSEIL D'ADMINISTRATION
Une gouvernance renforcée

P.03 — ÉDITORIAL
Hubert Rodarie, Président du Conseil d'administration
de la Société de la Tour Eiffel

VISION
Devenir un acteur du Grand Paris
en y développant l'immobilier de bureaux

P.06 — INTERVIEW
Philippe Lemoine, Directeur général
de la Société de la Tour Eiffel

P.08 — UNE OPÉRATION PHARE
Campus d'affaires Eiffel-Orsay

P.10 — UN TERRITOIRE PHARE
Le long de la ligne rouge
du Grand Paris Express

FORCES
Capitaliser sur des moyens financiers
renforcés pour doubler le patrimoine
de la foncière

P.14 — INTERVIEW
Bruno Meyer, Directeur général adjoint

P.16 — FINANCES
Capitaliser sur l'avenir

P.17 — RSE
Progrès et responsabilité reconnue

P.18 — DÉVELOPPEMENT
TEAM Conseil, un acteur expert
de l'immobilier de bureaux

PERFORMANCES
Fidéliser les grands locataires
et élargir le patrimoine pour garantir
une croissance pérenne

P.22 — ACQUISITIONS
Immeubles Le Berlioz à Guyancourt
et Le Vauban à Vélizy

P.24 — RELOCATIONS
Sécurisation des flux locatifs

P.26 — ÉTATS FINANCIERS

UNE FONCIÈRE QUI VA DE L'AVANT

La Société de la Tour Eiffel est une foncière cotée de statut SIIC qui détient aujourd'hui un patrimoine majoritairement composé d'immobilier de bureaux. Valorisé 915 millions d'euros, celui-ci comprend 84 % d'immeubles situés en Île-de-France, dont plus de 60 % sont neufs ou récemment rénovés. Forte d'un actionnariat élargi et d'une nouvelle équipe de direction, la société s'est dotée, dès 2014, d'une feuille de route ambitieuse : elle souhaite doubler la taille de son patrimoine, d'ici à 2 à 3 ans. Dès 2015, elle a mis en œuvre cette feuille de route en restructurant la totalité de sa dette, en reprenant une politique d'acquisition dynamique et en internalisant au sein de sa filiale TEAM Conseil le développement, la commercialisation, la gestion locative, technique et environnementale de la totalité de son patrimoine. Foncière responsable, la Société de la Tour Eiffel poursuit activement la politique de certification et de qualification environnementale de son portefeuille. Elle se dote ainsi de tous les leviers pour concevoir et proposer le bureau de demain.

94 %	84 %	156 M€	89,7 %
de bureaux dans le patrimoine	des actifs en Île-de-France	d'investissements en 2015	de taux d'occupation

UNE GOUVERNANCE RENFORCÉE

En 2015, la Société de la Tour Eiffel a fait évoluer sa gouvernance pour mieux tenir compte de la pluralité des investisseurs désormais au capital de la foncière.

Lors de l'Assemblée générale du 28 mai 2015, trois administrateurs indépendants sont venus rejoindre le Conseil d'administration : AG Real Estate (AG Insurance), représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, MM Puccini (Malakoff Médéric) représentée par Monsieur Guy Charlot, et Suravenir (Crédit Mutuel Arkea) représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Le Conseil d'administration détermine les grandes orientations de l'activité de la Société.

Le Comité d'audit, composé de 4 administrateurs, 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.

Le Comité des nominations et des rémunérations 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.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. **HUBERT RODARIE**
   Président
2. **SMABTP**
   représentée par Didier RIDORET
3. **SMAVIE**
   représentée par Patrick BERNASCONI
4. **Bernard MILLEQUANT**
   Administrateur
5. **MM PUCCINI**
   représentée par Guy CHARLOT
   Administrateur indépendant
6. **SURAVENIR**
   représentée par Thomas GUYOT
   Administrateur indépendant
7. **AG REAL ESTATE**
   représentée par Brigitte GOUDER de BEAUREGARD
   Administrateur indépendant
8. **Agnès AUBERTY**
   Administrateur
9. **Maxence HECQUARD**
   Administrateur
   Président du Comité d'audit
10. **Marie WIEDMER-BROUDER**
    Administrateur indépendant
    Présidente du Comité des nominations et des rémunérations

COMITÉ D'AUDIT

Maxence HECQUARD, Président
Agnès AUBERTY
Marie WIEDMER-BROUDER
Didier RIDORET pour SMABTP

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Marie WIEDMER-BROUDER, Président
Bernard MILLEQUANT
Patrick BERNASCONI pour SMAVIE

“REBONDIR SUR LES OPPORTUNITÉS DU GRAND PARIS”

HUBERT RODARIE Président du Conseil d’administration de la Société de la Tour Eiffel

Augmentation de capital
180 M€

Première émission d’Euro PP obligataire de
200 M€

Premier crédit corporate de
210 M€

Lors de l’AG de décembre 2014 nous avions annoncé le lancement de la Société de la Tour Eiffel dans un vaste chantier. Il fallait construire les bases d’une nouvelle foncière tournée vers le développement pour constituer ou construire un patrimoine apprécié par les utilisateurs et à la rentabilité robuste.

Toute l’équipe rapidement renforcée s’est engagée fortement pour atteindre les principaux objectifs fixés : pérenniser le statut SIIC, élargir le capital et le renforcer, reprendre en direct la gestion des immeubles, reprendre les acquisitions, lancer les premiers jalons de projets de développement de nouveaux immeubles, renégocier la dette etc.

Tous les chantiers structurants ont été menés avec succès.

Ce projet a été validé dès la mi-2015 avec le succès de l’augmentation de capital de 180 Millions d’euros. Des investisseurs de premier plan tels Malakoff Mederic, Suravenir, AG Insurance, Humanis et Mutuelle Générale ont souscrit. Trois nouveaux administrateurs ont ainsi rejoint le Conseil. Leurs investissements confortent donc la stratégie qui se met en place et qui avait motivé l’OPA menée par le groupe SMA en 2014.

Cette stratégie bénéficiera de la transformation et du développement du parc immobilier francilien et du Grand Paris. Continuer à investir dans des immeubles de qualité occupés par des locataires de premier plan, développer des opérations sur ses sites existants et examiner toutes opportunités de croissance externe sont maintenant les axes de travail. Mais dès 2016, les premiers fruits de toute cette activité seront, j’en suis convaincu, au rendez-vous.

Devenir un acteur
du Grand Paris en y développant
l'immobilier de bureaux

VISION

PHILIPPE LEMOINE, DIRECTEUR GÉNÉRAL

"LA FLEXIBILITÉ, MAÎTRE MOT DU BUREAU DE DEMAIN, EST AU CŒUR DE NOTRE OFFRE IMMOBILIÈRE."

Pour Philippe Lemoine, Directeur général de la Société de la Tour Eiffel, l'exercice 2015 a été celui de la transformation de la Société, qui fonde désormais son modèle de croissance sur une logique de campus d'affaires, de parcs et de pôles.

Comment analysez-vous votre exercice 2015 ?

Pour la Société de la Tour Eiffel, l'année 2015 a été synonyme de changements majeurs, de la mise en œuvre et de la réalisation de nombreux chantiers structurants, menés avec succès grâce à l'engagement de toutes nos équipes. L'ensemble de ces actions avait pour but de remettre notre société sur les rails d'un développement pérenne, avec le soutien d'un actionnaire de référence de long terme, et de la transformer en foncière d'accumulation. En se retournant sur l'année 2015, on peut constater l'importance des actions menées et leur portée sur notre développement futur, dont le projet est profondément ambitieux puisque nous visons un doublement de notre patrimoine immobilier entre 2015 et 2018.

Quelles ont été les principales actions menées dans cette perspective de création d'une foncière d'accumulation ?

Elles sont intervenues à divers niveaux, à commencer par l'ouverture de notre capital à des investisseurs institutionnels de premier plan qui viennent conforter le choix stratégique de notre actionnaire majoritaire, le groupe SMA. Nous avons également intégralement renégocié notre dette bancaire pour nous orienter vers une dette corporate plus classique, obtenue dans d'excellentes conditions. Côté patrimoine immobilier, nous avons accéléré la reprise des investissements, notamment en mettant l'accent sur notre stratégie de développement

FONDATION/DESSINE-MOI DEMAIN

À l'occasion du SIMI 2015, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a lancé, en partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA et avec le soutien du Groupe Abvent, un concours à destination des étudiants en école d'architecture et des élèves ingénieurs. Son cahier des charges : imaginer l'immeuble tertiaire non IGH de 2030 sur le campus d'affaires d'Orsay. Les projets lauréats seront primés au SIMI 2016.

de parcs et de pôles, avec au total l'acquisition de trois immeubles pour 156 M€. Précisons également que 87 % de nos loyers ont été sécurisés pour une durée de bail moyenne passée à plus de quatre ans.

Que recouvrent ces notions de campus, de parcs et de pôles, et pourquoi ce choix ?

Ce sont des concepts qui concernent la gestion de notre parc d'immobilier tertiaire sur des zones communes (les parcs et campus) ou proches les unes des autres (les pôles), dans des configurations où nous pouvons apporter une forte valeur ajoutée à nos locataires. Notre bonne connaissance des entreprises nous permet en effet d'anticiper au mieux leurs besoins. Les parcs et les campus permettent ou permettront à terme de leur proposer des services, ce qu'un immeuble isolé n'est pas en mesure de proposer, sauf s'il est implanté dans un tissu économique dense tel que les pôles où nous investissons. De même, notre relation avec les collectivités locales permet de contribuer à la réflexion sur le développement d'un territoire (transports, desserte, règlement d'urbanisme…). Cette logique répond à l'une des principales attentes du marché, la flexibilité, en proposant une grande variété d'espaces dans un cadre agréable, et dotés de services facilitant le quotidien des salariés.

La proximité avec les utilisateurs est l'un de vos engagements forts…

En effet, d'expérience, on s'aperçoit que cette relation quotidienne entre bailleur et locataire crée une véritable valeur ajoutée pour les deux partenaires. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé d'internaliser la gestion locative de notre foncière. Là aussi ce fut l'un de nos gros chantiers de l'exercice 2015, puisque 100 % de nos baux ont été internalisés à la fin de l'année, soit 220 baux et 400 000 m² en gestion, un véritable tour de force ! Nous nous sommes donné tous les moyens d'être en prise directe avec le marché et les attentes des entreprises, en étoffant au passage l'équipe TEAM Conseil – notre filiale en charge de la gestion du patrimoine de la Société notamment – et en l'engageant dans une démarche de double certification ISO 14001 et ISO 9001. Je dois remercier ici tous les collaborateurs qui se sont fortement mobilisés pour relever ces défis dans un temps record.

Parcs et pôles, internalisation de la gestion, fort développement francilien… Quelle est votre vision de l'immobilier de bureau de demain ?

Il faut se poser la question de l'utilisation des bureaux : aujourd'hui, 25 % des surfaces sont inoccupées (vacances, formation, maladie, mobilité…). C'est pourquoi nous réfléchissons au bureau de demain avec plus de flexibilité, des lieux de rencontres, des services associés, du co-working, etc. Il y a d'autres modèles à inventer dont des surfaces polyvalentes, capables de changer de destination au gré des besoins. C'est d'ailleurs pour imaginer ces espaces que la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a lancé un concours auprès des étudiants en école d'architecture et élèves ingénieurs, portant sur les bureaux en 2030.

Quelle évolution pour l'immobilier de bureaux en Île-de-France ? Quid du Grand Paris ?

Avec 53 millions de m², nous sommes à l'étiage et il n'y a pas de surproduction. La vraie question est celle de la réaffectation liée à l'obsolescence qui touche 40 à 50 % des bureaux franciliens actuels au regard de la réglementation, en matière d'efficacité énergétique notamment. Certains vont muter grâce à des restructurations lourdes, d'autres seront détruits ou reconvertis en logements, en hôtels, en résidences étudiantes…
Le Grand Paris, c'est une véritable opportunité de développement pour ce qui est la première zone d'immobilier de bureaux en Europe, l'enjeu est donc colossal. La réalisation de nouvelles lignes de métro, RER et tramway est par exemple très structurante pour le développement de nouveaux pôles, comme le plateau de Saclay. On a pu constater un effet comparable avec le secteur de Saint-Denis, dont le parc de bureaux a été multiplié par sept en 30 ans !

Dans ce contexte, où en est le déploiement du plan stratégique de la Société de la Tour Eiffel, qui vise un doublement du patrimoine de la foncière ?

En 2014, nous avions identifié trois grands leviers pour atteindre cet objectif : l'acquisition d'actifs sécurisés cohérents avec notre politique, la mise en œuvre de projets de développement endogènes et la croissance externe par le rachat de portefeuilles constitués. En 2015, nous avons mis en œuvre les deux premiers leviers, avec succès puisque notre patrimoine a progressé de 20 % pour atteindre 915 M€ avec un rendement moyen de 6 %.

Quelles sont les perspectives pour 2016 ?

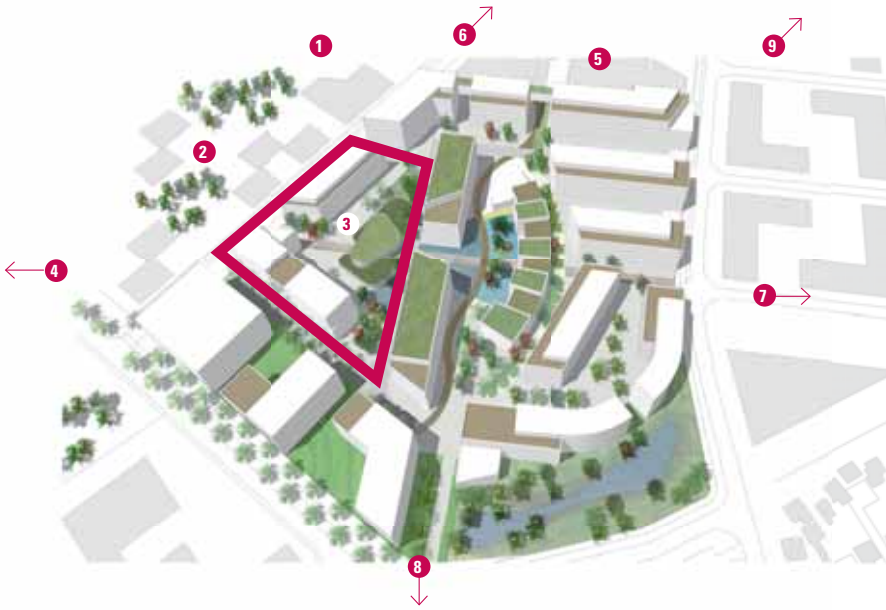
Nous allons poursuivre notre développement en continuant à acquérir des actifs sécurisés, à nous développer sur nos sites de Massy, Orsay, Strasbourg, Aix et Marseille et à rechercher du foncier sur des secteurs porteurs comme Nanterre et le secteur péri-Défense. Notre ambition est la construction d'un patrimoine cohérent, appréciée par le marché et génératrice de synergies : mieux nous connaissons un territoire, ses entreprises et ses élus, plus nous créons de la valeur, pour nos locataires et nos parties prenantes.

400 000 m²
internalisés en gestion en 2015

"L'ensemble de nos actions a pour but de mettre notre société sur la dynamique d'un développement pérenne avec le soutien d'un actionnaire de référence de long terme, et de la transformer en foncière d'accumulation."

+ 20 %
de patrimoine en valeur

VISION / UNE OPÉRATION PHARE



En 2015, la Société de la Tour Eiffel a décidé la programmation de la première phase du développement de son campus d'affaires d'Orsay : 14 100 m² immédiatement constructibles, au cœur d'un des sites les plus prometteurs du Grand Paris.

CAMPUS D'AFFAIRES EIFFEL-ORSAY

À Orsay, la Société de la Tour Eiffel est propriétaire d'un parc d'affaires de 2 ha – 17 200 m² de bureaux composés de 16 bâtiments occupés à 97,55 % – au sein du quartier de Moulon, dans le campus urbain de Paris-Saclay, créé en 2014 sur un plan d'urbanisme extrêmement ambitieux. En 2015, elle a travaillé avec l'architecte urbaniste Paul Mayla sur le développement des 14 100 m² immédiatement constructibles : ce campus d'affaires proposera deux immeubles flexibles, conçus pour répondre aux besoins des entreprises de R&D et des start-ups, et organisés autour d'un premier bâtiment de services. La Société de la Tour Eiffel dispose, dans ce parc, d'un foncier potentiel de 85 000 m² aménageables dans les années à venir, autour d'une grande agora de services supplémentaires.

LE CAMPUS EIFFEL ORSAY À TERME

1. Quartier de Moulon
2. Pôle universitaire d'informatique
3. Agora de Bizet, bâtiments de services
4. Vers l'École Centrale
5. Pôle biologique Pharmacie Chimie
6. Vers la future ligne de Métro 18
7. Vers le quartier de l'École Polytechnique
8. Vers l'université Paris Sud et l'Institut des sciences moléculaires d'Orsay
9. Vers la N118

1re phase de développement : 14 100 m² immédiatement constructibles

ACCESSIBILITÉ

- À 20 km de Paris
- À 5 mn à pied de la future gare du Grand Paris Express, ligne 18
- Sur la N 118
- À proximité de l'A10, de la gare TGV de Massy et de l'aéroport de Paris-Orly
- Deux gares RER B : Orsay Ville et Le Guichet

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Dans la ZAC de Moulon :

- 350 000 m² de programmes scientifiques
- 200 000 m² d'activités économiques
- 50 000 m² de commerces, de services et d'équipements publics de quartier
- mitoyen du pôle biologique Pharmacie Chimie, et du pôle universitaire d'informatique

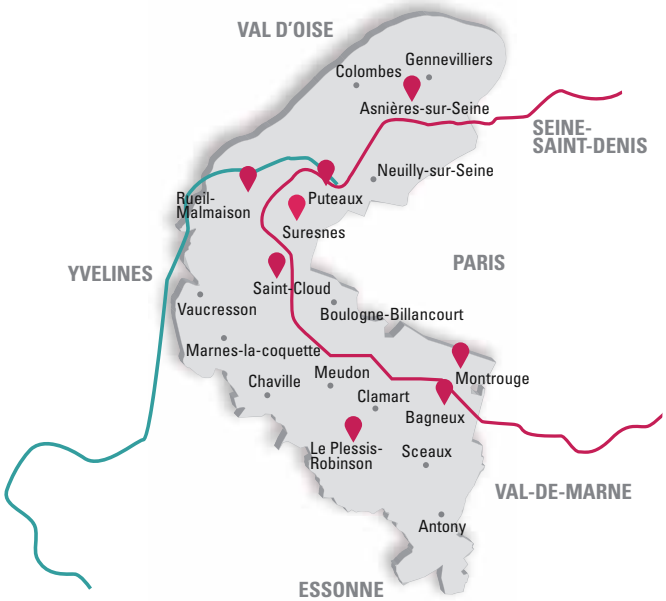
SERVICES PRÉVUS SUR LE CAMPUS

- Restauration, crèche, conciergerie, fitness, services à la personne, sécurité, etc.

180 à 200 €/m²

85 000 m²
de bureaux et activités à terme

VISION / UN TERRITOIRE PHARE



Dans les Hauts-de-Seine, la Société de la Tour Eiffel a concentré 42 % de ses actifs d'Île-de-France ainsi que 80 % de ses acquisitions en 2014 et 2015. Ce département s'impose comme l'un des plus attractifs de la région, avec notamment 44 % des commercialisations de bureaux, +17 % d'entreprises en trois ans.

PUTEAUX
Le Linea, 1, rue du Général Leclerc

LE LONG DE LA LIGNE ROUGE DU GRAND PARIS EXPRESS

La proximité de Paris et la qualité de l'offre de transports constituent des atouts majeurs pour le développement des Hauts-de-Seine. A fortiori avec une accessibilité encore renforcée à horizon 2020 par les prolongements de la ligne 4 du métro et du RER Eole, mais aussi par la création de la ligne rouge du Grand Paris Express. Cette ligne rouge constitue un véritable axe structurant pour le développement de la Société de la Tour Eiffel. Il traverse des pôles parmi les plus dynamiques du Grand Paris, à commencer par la Défense, premier pôle d'affaires européen, sur lequel la Société de la Tour Eiffel vient d'acquérir l'immeuble Linea à Puteaux : parfait gabarit d'immeuble de neuf étages non IGH, il bénéficie d'une visibilité exceptionnelle depuis le boulevard circulaire de la Défense.

102 819 m²
22,6 M€ de loyers annualisés

ASNIÈRES
85/97, quai Dervaux

TRACÉ DES PROJETS DE TRANSPORT DU GRAND PARIS

Ligne rouge - Métro en rocade (à partir de 2020)
Ligne verte (2023-2024)

ACCESSIBILITÉ

- RER A, B, C et E
- Métro (1, 12, 13 et 4)
- Tramways
- Périphérique et autoroutes
- Transilien
- et bientôt ligne rouge, en direct des aéroports de Paris - Charles-de-Gaulle et Paris-Orly

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

De nombreux pôles économiques, parmi les plus dynamiques d'Île-de-France

- La Défense
- Rueil 2000
- Zac Pasteur à Suresnes
- Zac Victor Hugo à Bagneux
- Pôle tertiaire de Saint-Cloud (19 sièges sociaux)

MONTROUGE
98-100, rue Maurice Arnoux

RUEIL-MALMAISON
133, boulevard National

SAINT-CLOUD
48, quai Carnot

SURESNES
9, quai Marcel Dassault

BAGNEUX
196, avenue Henri Ravera

Capitaliser sur des moyens
financiers renforcés pour doubler
le patrimoine de la foncière

FORCES

BRUNO MEYER, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT

"TOUS LES FONDAMENTAUX DE NOTRE STRATÉGIE SONT DÉSORMAIS EN PLACE"

Directeur général adjoint de la Société de La Tour Eiffel, Bruno Meyer revient sur une année 2015 riche en initiatives sur le plan financier, et sur le déploiement de la stratégie de croissance.

17 M€
de loyers annuels sécurisés pour 265 M€ d'acquisitions, depuis mi-2014 à fin 2015.

"À travers nos projets de développement, nous travaillons au renforcement long terme de notre patrimoine. Nous avons ainsi achevé en 2015 la programmation de deux campus d'affaires sur du foncier dont nous sommes propriétaires, à Massy et à Orsay."

La refonte de la structure financière de la Société a été au cœur de l'exercice 2015, en quoi cela a-t-il consisté ?

Le premier mouvement structurant que nous avons mené est bien sûr l'évolution de notre actionnariat. Après la prise de contrôle par le groupe SMA fin 2014, la Société de la Tour Eiffel était détenue à près de 90 % par ce nouvel actionnaire. Pour conserver le statut de SIIC de la foncière, il nous fallait ramener cette participation en deçà des 60 % dans un délai très court. Nous avons donc présenté début 2015 le nouveau projet stratégique de la Société à un certain nombre d'investisseurs. À la faveur d'une augmentation de capital de 180 millions d'euros, cinq nouveaux actionnaires institutionnels de premier plan ont ainsi rejoint le groupe SMA, soulignant à cette occasion toute la pertinence de notre projet de développement. En conséquence, trois nouveaux sièges d'administrateurs indépendants sont venus compléter le Conseil d'administration. Et nous avons ainsi pu conserver notre statut SIIC, tout en bénéficiant de l'appui d'un tour de table remarquable.

Pourquoi avoir également mené une restructuration de la dette ?

Nous devions adapter notre financement à notre nouveau profil actionnarial et à nos objectifs stratégiques, ce que nous avons réalisé en plusieurs étapes et avec des partenaires bancaires de premier plan. Dès juillet 2015, puis fin septembre 2015, nous avons donc, dans des conditions financières très satisfaisantes, remboursé tous les emprunts hypothécaires et mis en place un emprunt obligataire Euro PP d'une maturité de 10 ans et un crédit Corporate réunissant plusieurs banques françaises. Cette politique, qui vise à redonner aux actionnaires la pleine propriété des immeubles du patrimoine et à soutenir la stratégie de développement de l'entreprise, a permis de ramener la LTV de la Société de la Tour Eiffel de 47,7 % fin 2014 à 37,6 % fin 2015. Ce ratio montre à lui seul le chemin parcouru par notre Société et la solidité du profil financier que nous affichons désormais.

Cette solidité financière vous a aussi permis de saisir des opportunités en 2015…

Effectivement, conformément à notre feuille de route stratégique, depuis fin 2014, nous avons arrêté les cessions et investi 265 millions d'euros pour acquérir cinq immeubles qui représentent 17 millions d'euros de loyers annuels sécurisés, pour un rendement global d'un peu plus de 6 %. Notre filiale TEAM Conseil, doublement certifiée qualité et environnement, a réussi à sourcer avec talent des actifs correspondant parfaitement au profil que nous souhaitions pour le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel : tous sont loués à des utilisateurs de premier plan, ils sont performants sur le plan environnemental et se situent dans les secteurs géographiques que nous ciblons, c'est-à-dire première et deuxième couronne, plutôt dans l'Ouest parisien. Et, bien entendu, avec de bons rendements ! Parmi ces opérations, l'acquisition en 2015 d'un troisième immeuble à Vélizy, où nous possédions déjà les immeubles Topaz et Energy 2, est venue soutenir notre approche par pôles. De même, nos capacités financières renforcées facilitent grandement nos projets de développement organiques, qu'il s'agisse du campus Eiffel d'Orsay, où nous sommes en mesure de construire 85 000 m² de bureaux sur une zone au potentiel très prometteur, ou à Massy où nous avons obtenu un permis de construire de 30 000 m² pour de nouveaux projets de développement venant compléter ce qui a déjà été réalisé, notamment avec Alstom.

Quelles sont les perspectives pour 2016 ?

Nous allons poursuivre nos efforts en améliorant nos « process » et la qualité de nos prestations. Nous allons également maintenir notre rythme d'acquisitions et en cela, le début de l'année 2016 est très prometteur. Deux immeubles seront acquis avant la fin du 1er trimestre en première et deuxième couronnes parisiennes, répondant parfaitement à nos critères d'investissement. D'autres suivront en cours d'année. Nos développements de Massy et Orsay sont prêts pour le dépôt des agréments et des permis de construire. Nous espérons qu'une – voire plusieurs – précommercialisation(s) seront au rendez-vous dans l'année. En région, notre attention est constante pour la valorisation de nos parcs, et la signature récente d'un BEFA (bail en l'État futur d'achèvement) sur le parc du Golf à Aix-en-Provence pour la construction d'un immeuble neuf de 4 300 m² en est le meilleur exemple. Et bien entendu nous ne sommes qu'en début d'année. D'autres projets verront le jour au fur et à mesure !

CAPITALISER SUR L'AVENIR

Forte d'un actionnariat élargi à de grands investisseurs institutionnels et de nouveaux financements adaptés, la Société de la Tour Eiffel a désormais tous les atouts pour mener à bien son plan stratégique.

L'OUVERTURE À DE NOUVEAUX ACTIONNAIRES

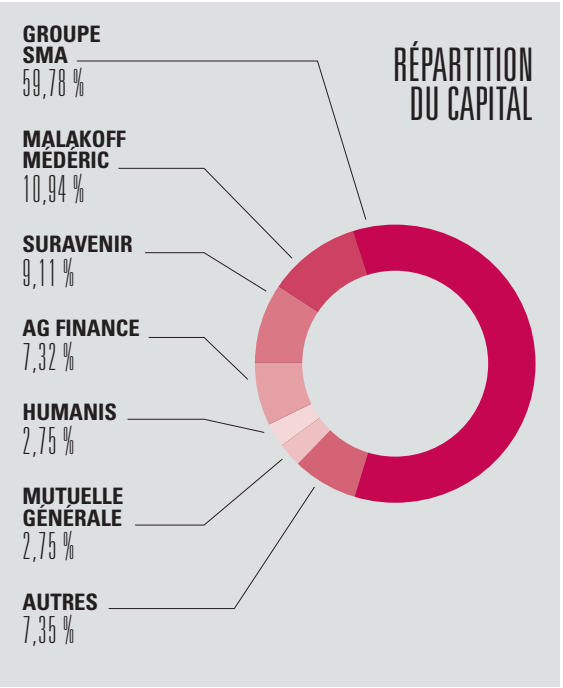
2015 a marqué une nouvelle étape dans la consolidation des bases financières de la Société de la Tour Eiffel.
En avril 2015, dans la perspective de son augmentation de capital, la Société a émis des bons de souscription d'actions (BSA). Le Groupe SMA, qui détenait 89,03 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel, a laissé se diluer sa participation par l'entrée au capital de nouveaux investisseurs institutionnels. Ainsi, Crédit Mutuel Arkea (Suravenir), Malakoff-Médéric, La Mutuelle générale, Humanis et AG Real Estate sont entrés au capital de la Société de la Tour Eiffel au prix de 58 euros par action pour un montant global d'environ 140 millions d'euros. À l'issue de l'opération, et en tenant compte de la souscription de SMA, les fonds propres de la Société de la Tour Eiffel ont été renforcés d'un peu plus de 180 millions d'euros.
Cette ouverture du capital a permis également de préserver le statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) de la Société de la Tour Eiffel, le Groupe SMA ayant ramené sa participation en deçà de 60 % à 59,75 %. Elle a également confirmé l'intérêt de grands investisseurs pour le projet stratégique de la foncière tel que défini depuis la prise de contrôle de la Société par le Groupe SMA mi-2014.

140 M€
Capital apporté par les nouveaux actionnaires

180 M€
Renforcement des fonds propres de la foncière

UNE DETTE DIVERSIFIÉE

Un travail de fond a également été mené durant l'exercice 2015 pour restructurer totalement le passif de la Société et diversifier ses sources de financement. Au bénéfice de l'augmentation de capital et d'une émission obligataire de type EURO PP de 200 M€, d'une maturité de 10 ans, la dette hypothécaire de la Société de la Tour Eiffel a été remboursée pour moitié en juillet 2015. Le solde a été remboursé en octobre 2015, au bénéfice de la mise en place d'un financement bancaire de type Corporate de 210 M€ dans des conditions de marge témoignant de l'excellente qualité de crédit de la Société.
De plus, ces financements ont permis de dégager les sûretés affectées aux immeubles et à la Société de retrouver la pleine disposition de son patrimoine.



PROGRÈS ET RESPONSABILITÉ RECONNUE

Engagée de longue date dans une démarche d'investisseur responsable, la Société de la Tour Eiffel a intensifié ses efforts en 2015, en se dotant d'un véritable système de management de sa performance RSE.

TEAM Conseil, filiale de la Société de la Tour Eiffel a, dès sa création, brigué la double certification ISO 9001 (Qualité de management) et ISO 14001 (Développement durable) pour ses activités et pour le périmètre immobilier des mandats de gestion qui lui ont été confiés. Très structurante, cette démarche de certification a permis de formaliser les démarches Qualité et Environnementale déjà entreprises par les équipes au sein d'un système de management global ISO. Elle a ainsi donné aux équipes de TEAM Conseil une feuille de route pour lui permettre de faire évoluer leurs pratiques et process, dans une logique d'amélioration continue.

Une performance verte distinguée par le GRESB

Engagée depuis quatre ans déjà dans une démarche RSE et de certification en exploitation (BREEAM ou HQE) de ses actifs, la Société poursuit ses efforts. Fin 2014, 50 % des actifs franciliens étaient certifiés. Cette proportion est passée à 64 % fin 2015, alors même que le portefeuille de la Société de la Tour Eiffel s'est enrichi de cinq nouveaux actifs pendant cette période. Parmi les immeubles certifiés BREEAM en 2015 figurent l'immeuble de Eiffel O² à Montrouge, qui a obtenu le niveau « excellent » pour l'axe Building Management, le Vauban et Energy 2 à Vélizy, Optima à Bagneux et le site de Champigny. Le campus Eiffel d'Orsay a reçu le label ECO JARDIN. Cette démarche responsable a été reconnue comme exemplaire par le secteur immobilier : la Société de la Tour Eiffel a en effet rejoint en 2015 le cercle fermé des Green Stars. Cette distinction décernée par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) classe la foncière parmi les acteurs les plus performants de son segment en Europe en matière de responsabilité sociale et environnementale.

64 %
du patrimoine francilien certifié ou en cours de certification BREEAM/HQE

61 %
des immeubles du patrimoine ont moins de 10 ans ou ont été rénovés

ODILE BATSERE,
Directrice de la gestion immobilière et environnementale

"Dans le cadre de sa stratégie de croissance, la Société de la Tour Eiffel mène des projets qui intègrent les dernières avancées en matière d'efficacité énergétique et de gestion technique des bâtiments. TEAM Conseil va, au cours de l'année 2016, acquérir les logiciels et équipements qui lui permettront d'atteindre le niveau optimum de la gestion connectée."

TEAM CONSEIL, UN ACTEUR EXPERT DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

2015 a été marquée par la création de TEAM Conseil, filiale de la Société de la Tour Eiffel, qui a internalisé en gestion directe l'ensemble du patrimoine et assure désormais la commercialisation des immeubles de la foncière. Ce choix stratégique renforce la proximité de la Société de la Tour Eiffel avec le marché et les locataires.

À l'occasion de l'internalisation de la gestion locative, la Société de la Tour Eiffel a créé en juillet 2015 une filiale, TEAM Conseil, qui regroupe 27 professionnels expérimentés au sein de trois pôles d'expertise : Investissement et Développement, Gestion immobilière et environnementale et enfin Asset Management et Commercialisation.
À l'aide de cette filiale, la Société de la Tour Eiffel affirme son expertise sur toute la chaîne de création de valeur immobilière.

QUALITÉ DE SERVICE ET PARTENARIAT AMÉLIORÉ

L'une des premières missions de TEAM Conseil a été l'internalisation de la gestion locative et technique, conformément à la stratégie annoncée en 2014.
Véritable défi, cette reprise en gestion directe a été réalisée très rapidement. Lancé début 2015, le chantier a mobilisé six personnes et a permis d'internaliser 100 % du patrimoine dès la fin 2015. Ce sont ainsi 15 sociétés, 30 sites et 93 bâtiments, soit 400 000 m², qui ont été intégrés avec succès.
TEAM Conseil s'est par ailleurs dotée d'un logiciel de gestion aux meilleurs standards et a mis en place une interface comptable qui permet un gain d'efficacité et de fiabilité. Très bien accueillie par nos 200 locataires, cette évolution apporte au quotidien un service de proximité de grande qualité et permet de développer un véritable partenariat de long terme.

LA MAÎTRISE DE LA COMMERCIALISATION

TEAM Conseil intègre également dans ses compétences la commercialisation du patrimoine, auparavant assurée par des intermédiaires. En 2015, l'équipe Asset Management et Commercialisation a continué à travailler avec les agents et a développé sa propre stratégie commerciale pour identifier des locataires susceptibles d'occuper les actifs nouvellement acquis ou en développement. En 2015, elle a également mené un travail de fond sur la sécurisation des revenus locatifs en renouvelant ou en renégociant plus de 7,7 M€ de loyers, représentant un périmètre de 61 000 m².

CINDY DRIEU
Responsable de l'Asset Management et de la Commercialisation

"Dans un contexte locatif assez difficile, nous avons réussi en 2015 à fidéliser nos locataires et à en attirer de nouveaux. Avec l'internalisation de la gestion et l'intégration de la commercialisation dans nos compétences, nous nous distinguons davantage. Cela nous permet de gagner en réactivité et de renforcer la proximité avec nos locataires. Nous sommes encore plus proches des attentes du marché et plus réactifs, c'est très positif."

RETOUR À L'INVESTISSEMENT ET AU DÉVELOPPEMENT

Pour répondre à la stratégie de doublement en valeur du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, le pôle Investissement et Développement de TEAM Conseil a également été très actif en 2015.
La société a renoué avec une politique d'investissement dynamique grâce à un volume d'acquisitions de l'ordre de 153 millions d'euros, au travers notamment de l'achat de plusieurs actifs : l'immeuble Le Vauban, à Vélizy, un site de 7 000 m² loué pour 6,5 ans fermes à la société japonaise Yokogawa, l'immeuble Le Berlioz à Guyancourt, entièrement loué à la société Baxter France, et enfin Le Linea, à Puteaux, un immeuble de 16 000 m² loué à 97 % à sept locataires de qualité.
De plus, dans le respect de ses objectifs, le pôle Investissement et Développement a relancé sa politique de programmation sur les réserves foncières de la Société de la Tour Eiffel, notamment à Orsay au cœur du plateau de Saclay, avec une demande d'agrément de 13 000 m², du dépôt d'un premier permis de construire à Massy dans le but de réaliser à terme un développement de 55 000 m² auxquels s'ajoutent sur le campus les 17 000 m² existants ou encore par ses projets de développement en région à Aix-en-Provence ou Marseille.
Dans le même temps, il convient de noter le fort ralentissement des cessions passant de 200 millions d'euros en 2013, à 39 millions d'euros en 2014 puis à 10,5 millions d'euros en 2015.

NICOLAS INGUENEAU
Directeur
de l'Investissement
et du Développement

" La Société la Tour Eiffel s'inscrit depuis plus d'un an dans une dynamique de croissance soutenue, avec pour objectif de porter le patrimoine à 1,5 Md€ en valeur. Forte de ses 156 M€ d'acquisitions en Île-de-France cette année, notre Société est désormais clairement identifiée comme un acteur incontournable du marché de l'investissement, animée par une équipe au processus de décision rapide et fiable. "

afaq
ISO 9001
ISO 14001
Qualité
Environnement
AFNOR CERTIFICATION

TEAM Conseil a obtenu début 2016 la double certification ISO 9001 et ISO 14001 sur ses métiers fondamentaux : l'investissement et le développement, la commercialisation et l'asset management ainsi que la gestion immobilière, technique et environnementale.

27 professionnels dédiés

104 immeubles

220 baux internalisés en 2015

Fidéliser les grands locataires
et élargir le patrimoine pour garantir
une croissance pérenne

PERFORMANCES

IMMEUBLE LE BERLIOZ À GUYANCOURT

Le Berlioz est situé dans le deuxième pôle tertiaire de l'Ouest parisien après La Défense, dans le meilleur secteur de Guyancourt. D'une surface de 6 200 m², cet immeuble neuf RT 2012 certifié NF HQE *« Excellent Bâtiments tertiaires »* est entièrement loué à un locataire unique, la société Baxter France, dans le cadre d'un bail ferme de neuf ans. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de rajeunissement du patrimoine de la Société.

ACCESSIBILITÉ

- RER C, gare de Saint-Quentin-en-Yvelines

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

- Malakoff Médéric
- Mercedes
- Bouygues
- Sodexo
- Socotec

ATOUTS

- Immeuble neuf
- Restaurant
- Patio
- Terrasse
- Hall d'accueil

ACCESSIBILITÉ

- Tram T6
- Connexion RER C
- A86 et N118 (porte de Saint-Cloud)

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

- Altran Technologies
- Sopra Stevia
- GE HealthCare
- Nestlé Waters
- Centre Vélizy 2
- Bouygues
- Eiffage
- Thales
- Dassault System

ATOUTS

- Hall d'accueil
- Parkings sous-sol
- Accès sécurisé
- Confort de travail avec des espaces exclusivement en 1er jour

IMMEUBLE LE VAUBAN À VÉLIZY

Construit en 2000 et rénové en 2008, Le Vauban est un immeuble de bureaux de 7 000 m² certifié BREEAM in-Use (Asset : Very good) entièrement loué au groupe japonais Yokogawa, dans le cadre d'un bail ferme de 6,5 ans. Avec cette acquisition, la Société de la Tour Eiffel, déjà propriétaire des immeubles Topaz et Energy 2 à la même adresse (rue Paul-Dautier), renforce sa présence sur le pôle tertiaire de Vélizy, choisi pour s'implanter par de grands groupes, du secteur des hautes technologies notamment.

PARIS – IMMEUBLE DOMINO
Renouvellement de 10 200 m². Allongement de la durée ferme des baux.
Locataires : Centre des Monuments Historiques, Pôle Emploi et Antalis France, etc.

SÉCURISATION DES FLUX LOCATIFS

En 2015, la Société de la Tour Eiffel a conduit 8 opérations majeures de relocations, renouvellements de baux et extensions. Elle confirme ainsi sa capacité à pérenniser ses acquis et ses ressources, grâce à la relation de confiance entretenue avec ses clients.

AIX-EN-PROVENCE – PARC DU GOLF
Relocation, extension, renouvellement de 2 200 m² et nouvelle location de 570 m² avec des baux de 6 et 9 ans.

ORSAY – CAMPUS EIFFEL
Renouvellement et extension de 1 800 m², avec des baux de 3 à 9 ans.
Locataires : MMC Metal France, ART FI, etc.

61 000 m²

sécurisés en 2015
7,7 M€ de loyers

ASNIÈRES
Renouvellement de 10 400 m² avec un bail de 9 ans.
Locataire : Ministère de l'Intérieur.

LE PLESSIS-ROBINSON
Relocation de 12 300 m² avec un bail de 9 ans (sur une partie).
Locataire : CS Systèmes d'Information.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE
Relocation de 14 100 m² avec des baux d'une moyenne de 7 ans.
Locataire : Air Liquide.

STRASBOURG – PARC DES TANNERIES
Relocation de 2 600 m² et nouvelle location de 1 140 m² avec des baux de 3 à 9 ans.
Locataires : SFMI Informatique, 3SH / Helline, Selecta, EMI Inter, Sureal 2 et Euracom, etc..

CAEN – COLOMBELLES
Relocation de 11 300 m² avec un bail de 6 ans
Locataires : NXP Semiconductors, etc.

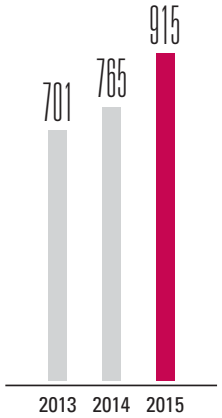
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ET RÉSULTAT NET RÉCURRENT

En M€	2015		
	Résultat récurrent	Résultat non récurrent	Résultat Total IFRS
Loyers bruts	53,0		53,0
Dotations nettes aux amortissements	(17,4)		(17,4)
Dotations nettes aux provisions	(0,3)		(0,3)
Charges sur immeubles*	(7,6	-0,4	(8,0)
Frais de fonctionnement	(3,1)	0,4	(2,7)
Résultat opérationnel courant	**24,5**	**0,1**	**24,6**
% loyers	46,2 %		46,4 %
Résultats de cessions		1,6	1,6
Autres produits et charges d'exploitation	(0,1)	0,6	0,5
Résultat opérationnel	**24,4**	**2,3**	**26,6**
% loyers	46,0 %		50,3 %
Coût de l'endettement net	(14,1)	-2,5	(16,6)
Autres produits et charges financiers	0,2	2,2	2,4
Résultat financier net	**(13,9)**	**-0,3**	**(14,2)**
Résultat net avant impôts	**10,5**	**2,0**	**12,5**
Impôts	(0,04)		(0,04)
Résultat net (Part du Groupe)	**10,4**	**2,0**	**12,4**
% loyers	19,7 %		23,5 %
Résultat net (Part du Groupe) par action**	**1,1**	**0,2**	**1,3**

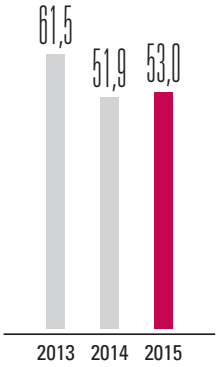
* Coûts TEAM Conseil inclus.

** Nombre d'actions au 31/12/2015 : 9 463 747 ; nombre d'actions au 31/12/2014 : 6 328 181.

*** Proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage en 2015 de la méthode de la juste valeur à la méthode du coût amorti).



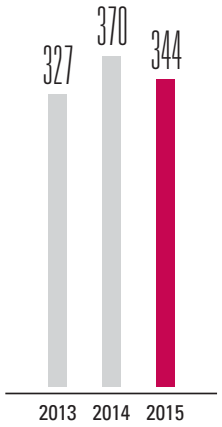
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
(en M€)



ÉVOLUTION DES LOYERS
(en M€)

26,3 M€
EPRA earnings
(résultat net récurrent EPRA)

2014 retraité***		
Résultat récurrent	Résultat non récurrent	Résultat Total IFRS
51,9		51,9
(15,6)		(15,6)
2,3		2,3
(8,5)	(0,9)	(9,4)
(2,9)	(3,0)	(5,9)
27,1	**(3,9)**	**23,2**
52,2 %		44,8 %
	0,9	0,9
0,1		0,1
27,2	**(3,0)**	**24,2**
52,5 %		46,7 %
(14,8)		(14,8)
	(5,2)	(5,2)
(14,8)	**(5,2)**	**(20,0)**
12,4	**(8,2)**	**4,2**
0,0		0,0
12,4	**(8,2)**	**4,2**
23,8 %		8,1 %
2,0	**(1,3)**	**0,7**



ÉVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE

(en M€)

37,6 %
de ratio LTV

BILAN CONSOLIDÉ

En M€	31/12/2015	31/12/2014*	VAR	VAR %
ACTIF				
Immeubles de placement	**747,3**	608,0	139,3	22,9 %
Actifs destinés à être cédés	**4,3**	9,0	(4,6)	- 51,7 %
Immobilisations corporelles	**0,2**	0,1	0,0	9,2 %
Immobilisations incorporelles	**0,0**	0,0	0,0	20,0 %
Créances	**23,4**	30,3	(7,0)	- 23,0 %
Trésorerie	**68,6**	14,8	53,8	364,0 %
TOTAL ACTIF	**843,7**	**662,2**	**181,5**	**27,4 %**
PASSIF				
Capitaux Propres	**378,2**	214,5	163,8	76,4 %
dont Résultat	**12,4**	4,2	8,3	197,6 %
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	**412,3**	384,7	27,6	7,2 %
Autres dettes	**53,1**	63,0	(9,9)	- 15,7 %
TOTAL PASSIF	**843,7**	**662,2**	**181,5**	**27,4 %**

* Proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage en 2015 de la méthode de la juste valeur à la méthode du coût amorti).

INDICATEURS EPRA

	31/12/2015	31/12/2014
EPRA earnings Résultat net récurrent EPRA	**26,3 M€**	21,9 M€
Taux de rendement EPRA	**5,84 %**	6,14 %
Taux de rendement EPRA topped-up	**5,96 %**	6,47 %

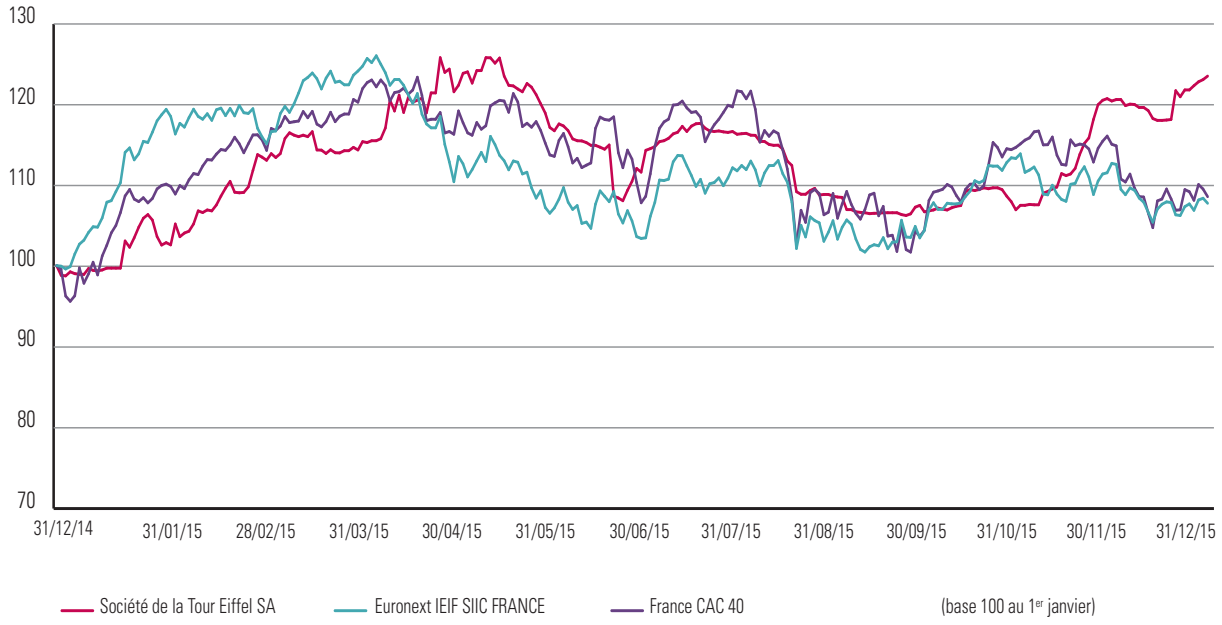
	31/12/2015	31/12/2014
Taux de vacance EPRA	**10,34 %**	10,40 %
ANR EPRA par action	**59,60 €**	60,40 €
ANR EPRA Triple net par action	**58,10 €**	58,20 €

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

En €	Dividende sur l'exercice
2012	**4,2**
2013	**1,2**
2014	**3,0**
Proposition 2015*	**3,0**

* Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle sur les comptes 2015.

2015, UNE ANNÉE DE STABILISATION BOURSIÈRE



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

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

www.societetoureiffel.com

Conception et réalisation : makheia sequoia - www.makheia.com
Illustrations : Plasticbionic (carte), Paul Mayla Architecture (perspectives Orsay) – Photos portraits : Damien Grenon, Patrick Sordoillet, Maud Bernos, Didier Morel – Immeubles : Paul Maurer, Tristan Deschamps, Émile Luider, Thierry Lewenberg-Sturm, David Cousin-Marsy, JM Lavigne.