

COMMUNIQUE DE PRESSE  
Paris, le 28 novembre 2019 – 18h30

## Société de la Tour Eiffel

### Fusion-absorption d’Affine

# 11 mois après, une exécution opérationnelle efficace

Patrimoine consolidé de 1,6 Md€ post cessions, supérieur à l’objectif du plan stratégique 2014 visant 1,5 Md€ d’actifs

Plan de cession d’actifs bien engagé

Dettes financières optimisées

Déploiement de la Gestion immobilière internalisée au service des locataires réalisé

Le 28 novembre 2019, lors du conseil d’administration de Société de la Tour Eiffel, acteur de référence de l’immobilier de bureaux sur le Grand Paris et dans les régions à fort potentiel, la direction générale a présenté l’état des opérations 11 mois après la fusion-absorption de la foncière Affine.

Le rapprochement des deux foncières a positionné Société de la Tour Eiffel à la 5<sup>e</sup> place des foncières cotées (SIIC) à dominante bureaux avec, à fin juin 2019, un patrimoine de plus de 1,8 Md€ et un revenu locatif annualisé de 104,3 M€, en hausse de 50 %.

Cette opération a permis à Société de la Tour Eiffel de renforcer son capital et ses fonds propres, mais également sa présence dans le Grand Paris et d’étendre son exposition à des régions à fort potentiel.

La stratégie de Société de la Tour Eiffel vise désormais à détenir un patrimoine 100 % Bureaux, situés à 80 % dans le Grand Paris et à 20 % dans des métropoles régionales à fort potentiel (Stratégie 100/80/20).

#### **Après cessions, le patrimoine sera d’1,6 Md€ et aligné avec la stratégie**

Pour se consacrer pleinement à cette stratégie, Société de la Tour Eiffel exécute actuellement un plan de cessions d’actifs de 190 M€. Sa mise en œuvre rythmée affiche déjà à ce jour plus de 50 % d’actifs vendus, sous promesse ou sous lettre d’intention. Ce plan porte principalement sur des immeubles de bureaux situés en dehors des implantations stratégiques du Groupe, des plateformes logistiques et des commerces.

### La dette financière a été optimisée et son coût réduit

La fusion a eu pour conséquence d'augmenter l'endettement financier du Groupe de manière significative, portant son ratio Loan to Value (« LTV ») à 49,7 % au 30 juin 2019 (ratio LTV d'Affine estimé à 58 % avant opération).

Société de la Tour Eiffel a mis à profit la qualité de sa signature et celle de ses actionnaires pour mettre en place dès octobre 2019, une ligne de crédit corporate sans garantie de 330 M€ à un taux inférieur à 1,1 % à cette date. Ce financement d'une maturité de 7 ans répond à deux objectifs :

- rationaliser sa structure financière en refinançant l'intégralité de la dette hypothécaire de 230M€ adossée aux actifs ex-Affine conservés en patrimoine (soit deux tiers de la dette d'Ex- Affine à la date de la fusion) ;
- permettre la réalisation des projets de développements pour 100 M€.

La maîtrise du ratio LTV est aussi favorisée par le désendettement résultant du plan de cessions d'actifs non-stratégiques.

### La plateforme intégrée au service des locataires est en place

Dans le même temps, le regroupement sur un seul site, dès février 2019, des équipes de l'entité fusionnée a permis une mise en place rapide d'une organisation efficace fondée sur la proximité avec l'utilisateur au travers d'un modèle de gestion immobilière totalement internalisée.

La création de cette plateforme a conduit à constater des synergies dès l'exercice 2019, en avance par rapport aux prévisions exprimées lors de la fusion.

### Les fondamentaux de STE sont confirmés

Thomas Georgeon, Directeur général de la Société de la Tour Eiffel précise « *Le succès de la fusion sur les plans opérationnels et financiers, présenté au Conseil d'administration est une formidable reconnaissance du travail accompli par les équipes. Fort de l'actionnariat réuni des deux sociétés, bénéficiant désormais d'une taille critique significative, et d'une surface financière renforcée, la Société et ses équipes peuvent désormais travailler de façon encore plus efficace au service de ses clients et à l'augmentation de la création de valeur ajoutée au bénéfice des actionnaires.* »

## Contacts

**Relations Presse**  
**Laetitia Baudon – Directrice Conseil**  
**Agence Shan**  
Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79  
[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

**Communication financière**  
**Florent Alba – Directeur Conseil**  
**Agence Shan**  
Tél : +33 (0)1 44 50 51 71  
[florent.alba@shan.fr](mailto:florent.alba@shan.fr)

### **A propos de la Société de la Tour Eiffel**

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégie l'investissement sur des sites à fort potentiel et la fourniture d'immeubles neufs loués à des acteurs de premier plan. Son patrimoine de près de 800.000 m<sup>2</sup> s'élève au 30 juin 2019 à 1 804 millions d'euros pour des actifs situés principalement en région parisienne.

Société de la Tour Eiffel est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) – Code ISIN : FR0000036816 – Reuters : TEIF.PA – Bloomberg : EIFF.FP – Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

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