



Lundi 28 Jul 2014 | 11:33:54

## INDICATEURS

- Indices ▼
- Taux
- Matières 1ères / devises ▼

## BOURSE

- Actions ▼
- Obligations
- OPCVM
- Trackers
- Warrants / Certificats ▼
- Portefeuille fictif / Listes ▼

## ACTUALITÉS

- Marchés
- Toute l'info
- Webinaires-Conférences

## ESPACES

- Pédagogie
- Club Finance
- Tribune Sciences-Po ▼
- Emploi finance
- Forums
- Vidéo

S'inscrire à la newsletter

DJ30 :

Nasdaq :

Nikkei :

Brent :

CAC40 :

€/€ :

Or :

Publicité - Produits disponibles sur EasyBourse

**Vous avez une conviction?**

Produits présentant un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance

Indices

Actions



Espace International

NEWS

ARTICLES

INTERVIEWS

DOSSIERS

## Renaud Haberkorn

Directeur général de la société Tour Eiffel



« Même si le rachat par SMABTP venait à se concrétiser, notre dividende pourrait a priori augmenter mais pas diminuer »

Publié le 28 Juillet 2014

### Pour commencer, pourriez-vous nous faire quelques commentaires au sujet de vos résultats du premier semestre ?

Au cours de ce semestre, nous avons volontairement ralenti notre programme de cession. Nous n'avons ainsi cédé que quatre actifs pour un montant de 27 millions d'euros que nous envisageons de réinvestir pour acquérir un actif dont nous avons signé la promesse de vente pour un montant de 23 millions d'euros. Le périmètre même de la société a peu évolué. La taille de notre bilan est de 757 millions d'euros contre 759 millions d'euros fin 2013.

### Comment expliquez-vous l'absence de réduction drastique du périmètre à l'instar de 2013 ?

Nous avons atteint notre objectif de désendettement suite aux différentes cessions effectuées l'année dernière dans de bonnes conditions. Les ventes d'actifs, pour un total d'environ 200 millions d'euros, nous ont permis d'aboutir à un taux d'endettement de 44%, d'ores et déjà inférieur à notre objectif de 45% fixé pour fin 2014. En considérant les promesses d'achat, le ratio dette sur valeur du patrimoine tombe à 42,3%.

### Est-ce à dire que votre programme de cession est achevé ?

Non, nous utiliserons dorénavant le produit de nos cessions pour investir dans de nouveaux immeubles conformément à notre plan stratégique.

### Quels ont été les faits marquants de ces six premiers mois de l'année ?

La société a retrouvé pour la première fois en quatre ans le chemin des acquisitions et donc d'extension du périmètre. Nous sommes sous promesse de vente pour un immeuble de bureaux de 8300 mètres carrés en première couronne sud de Paris, qui devrait nous permettre d'encaisser un loyer annuel de près de 2 millions d'euros.

### Quelle a été la variation des loyers au premier semestre ?

La variation a été de -6 millions par rapport au premier semestre 2013, essentiellement due aux cessions qui ont entraîné un changement de périmètre. Le processus de contraction de notre périmètre étant terminé, nous devrions observer un retournement de tendance à l'avenir.

### Avez-vous des objectifs pour l'année ?

Nous ne livrons pas d'objectifs traditionnellement. Cependant il est probable que cette année 2014 soit moins bonne en valeur absolue que 2013 du fait du décalage de périmètre. Ceci étant, nos principaux ratios s'améliorent, qu'il s'agisse de l'endettement ou du rendement de la société.

### Au-delà de l'acquisition de ce premier semestre, pourrait-on avoir au cours des prochains mois d'autres annonces d'acquisition ?

OUVRIR  
UN COMPTE  
EN LIGNE

C'est simple et rapide !



A La Une

### ARTICLES

- Amazon annonce une lourde perte trimestrielle, le titre chute
- LVMH : une baisse de régime lourdement sanctionnée
- Ipsos chute de plus de 23% après ses résultats

### INTERVIEW

Dirigeant



Renaud Haberkorn, Directeur général Tour Eiffel « Même si le rachat par SMABTP venait à se concrétiser, notre dividende pourrait a priori augmenter mais pas diminuer »

### DOSSIER



Le PEA-PME, un produit de niche? (Easybourse.com) Depuis son lancement en début d'année, le PEA-PME connaît un...

suite

Publicité - Produits disponibles sur EasyBourse



### Vous avez une conviction?

Produits présentant un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance

Nous y travaillons. Il n'y a encore rien de concret, mais c'est le mouvement dans lequel nous sommes désormais engagés, après avoir accompli avec succès les différentes phases de notre plan stratégique. Les actifs achetés à l'avenir se situeront principalement en première couronne parisienne, comme nous l'avons annoncé.

**Tour Eiffel a eu quatre OPA sur les six derniers mois, dont trois initiées par la SMABTP et une par Eurobail, la société immobilière privée de Chuc Hoang...**

Eurobail ayant retiré son offre, faute d'une OPA concurrente avant le 30 juillet, l'offre de SMABTP s'achèvera le 6 août. Sans présager du résultat, il y a de fortes chances, qu'il y ait à l'issue de cette séquence un actionnaire majoritaire en contrôle de la société.

**Voyez-vous cette possible absorption d'un bon œil ?**

Il y a un an, nous nous sommes aperçus que la société était susceptible d'être contrôlée par un nouvel actionnaire qui ne comptait pas lancer d'OPA. Nous avons œuvré de manière à parvenir à une solution favorable pour tous les actionnaires. SMABTP a fait une première offre à 48 euros, une deuxième à 53 euros et une troisième à 58 euros après la contre offre d'Eurobail qui avait joué le jeu en se positionnant à 55 euros. Ce prix de 58 euros est tout à fait satisfaisant. Notre **actif net réévalué** au 30 juin est estimé à 56,6 euros.

Nous sommes satisfaits d'avoir réussi à repousser une tentative de prise de contrôle rampante, en obtenant un prix d'offre final supérieur à l'ANR, et en générant un retour total pour l'actionnaire de 50% depuis septembre 2012.

**Si cette OPA venait à se concrétiser et il y a de fortes chances que ce soit le cas, quelles conséquences aurait-elle sur le plan stratégique et organisationnel pour Tour Eiffel ?**

Sur le plan stratégique, nous pouvons noter à la lecture des documents publiés par SMABTP que ses lignes directrices coïncident fortement avec les nôtres. Cet actionnaire veut déployer plus de capital, grandir plus rapidement, mais sur les mêmes segments de marché et avec le même type de profil de risque.

Sur le front managérial, que ce soit en ce qui concerne la composition du Conseil d'administration ou de la direction, nous allons attendre les résultats de l'offre pour en parler, car pour l'instant c'est très prématuré.

**Pour autant votre volonté est tout de même de demeurer au sein de cette équipe managériale ?**

Cela sera discuté à l'issue de la prochaine Assemblée générale.

**Quel regard portez-vous sur l'état du marché sur lequel vous êtes positionnés ?**

Le marché a beaucoup souffert car l'absence d'activité économique a tendu les taux d'occupation et encouragé les utilisateurs à négocier des baisses substantielles de loyers. Il semble à présent que nous allions vers une stabilisation du taux de vacance et de la **décote** sur les loyers faciaux. Nous arrivons vers la fin du processus de correction. Pour autant, nous ne voyons pas encore poindre à l'horizon un réel processus de reprise des niveaux locatifs. En tant que bailleur, les conditions sont encore difficiles. Notre taux de vacance a lui-même légèrement augmenté à 6,8% contre 6,3% fin 2013.

Ceci étant, parallèlement, en tant qu'investisseur, cet environnement n'est pas inintéressant, car nous sommes en mesure d'avoir des transactions potentiellement attractives. Les opérateurs de marché ont ajusté leur attente en tant que **vendeur**.

**Quelle analyse faites-vous de la valorisation du segment des foncières cotées jugée excessive par certains analystes ?**

Deux paramètres importants constituent le cours de bourse d'une foncière. Tout d'abord les **fondamentaux** de l'entreprise et leur valeur net d'actif. Là-dessus je ne pense pas que nous soyons encore dans un cycle haussier. Le deuxième paramètre qui influe, c'est la loi de l'offre et de la demande. Récemment, la recherche de **rendement** dans un contexte de taux très bas a conduit à avoir plus d'acheteurs de foncières que de vendeurs. Cet appétit pourrait bien se poursuivre.

Il peut cependant paraître dommageable de constater l'amoinissement de la liquidité de ce segment. Peu de sociétés ont un véritable **flottant** et nombre d'entre elles sont contrôlées à hauteur de 50% au moins par un unique actionnaire. L'univers d'investissement est donc très étroit en réalité.

**Vous attendez-vous à une vague plus puissante en termes de consolidation du secteur ?**

Je pense que nous avons déjà assisté à l'essentiel des opérations qui pouvaient être réalisées. Klépierre a vu l'entrée dans son capital de Simon Property. Gecina a changé d'actionnaire. SFL a connu une certaine réorganisation. SIIC de Paris a été reprise par Eurosic. Tour Eiffel a fait l'objet d'une OPA. Icade a repris Silic. Foncière de Paris a fusionné et absorbé Foncière Paris France.

**Deux risques sont mis en avant par les analystes pour le secteur : une remontée du prix des actifs sans augmentation des loyers en raison du surplus de liquidité ; la remontée du taux d'intérêt réels du fait d'une faiblesse de l'inflation ?**

La remontée des prix à un niveau dangereux sans hausse des loyers a surtout été constatée sur les actifs prime, pour les foncières qui ont des actifs dans Paris intra muros ou des actifs retails prestigieux.

Je ne vois pas vraiment de sujet concernant les taux d'intérêt réels.

**Un dernier mot pour vos actionnaires ?**

Nous avons distribué en octobre 2013 une **avance** sur dividende de 1,2 euro. Nous

### Espace pédagogique

Comprendre l'économie et la finance



LES FICHES

■ Bourse, Fiscalité, Patrimoine,...



LEXIQUE

■ Le Mot Du Jour : L'ordre Doit Comporter



LE BON MOT

■ Adages, Citations, Jokes

### Les dernières tendances

■ Paris

■ Wall Street

■ Tokyo

■ Devises

■ Mat. 1ères

■ Taux

Paris

**CAC 40: un rebond après une fin de semaine difficile.**


(CercleFinance.com) - La Bourse de Paris rebondit lundi matin sur quelques rachats à bon compte après sa chute de 1,8% vendredi, liée à des... **28/07 - 10h47** suite...

avons pour intention de distribuer au premier semestre 2014 un dividende de 2 euros supplémentaire. Suite aux remous actionnariaux, nous avons obtenu l'autorisation du Tribunal de commerce de Paris de repousser notre Assemblée générale jusqu'à ce que l'on y voit plus clair. Nous souhaitons tenir cette Assemblée à la fin du troisième ou au début du quatrième trimestre. Nous proposerons lors de cette Assemblée, avec l'accord éventuel de notre nouvel actionnaire, le maintien du solde de dividende de 2 euros.

Au final, l'actionnaire de Tour Eiffel devrait recevoir avec un peu de retard un dividende total de 3,20 euros pour l'exercice 2013. La société est calibrée de manière à payer ce dividende de manière récurrente. A priori elle pourrait décider d'augmenter ce montant mais pas de le diminuer.

Propos recueillis par Imen Hazgui

Copyright © 2014 **easy**BOURSE

 **Recommander** Une personne recommande ça. [Inscription](#) pour voir ce que vos amis recommandent.



**Derniers commentaires**

[Accès aux forums](#)

**Valider**



**CONTACTEZ-NOUS** **MENTIONS LÉGALES** **PARTENAIRES TECHNIQUES ET PRESTATAIRES**

Copyright © 2013 Easybourse.com - Tous droits réservés. Euronext : cours différés d'au moins 15 minutes  
Partenaire : LinkFinance