

Lettre aux actionnaires

Le Directeur général

Paris, le 31 mars 2014

Madame, Monsieur, Chers actionnaires,

**Chiffres clés consolidés¹
au 31/12/13**

Le Conseil d'Administration, réuni le 19 mars 2014 sous la présidence de Monsieur Mark Inch, a arrêté les comptes annuels 2013 de votre Société.

**Patrimoine
(valeur hors droits)**
701 M€

Ceux-ci reflètent le recentrage réussi de votre société sur les actifs de bureaux parisiens, la forte baisse de l'endettement, et la solidité de la performance opérationnelle dans un environnement assez complexe.

Dette financière nette
327 M€
Ratio d'endettement
LTV 46,7%

La Société de la Tour Eiffel a tenu tous les engagements de son plan stratégique et elle vient même d'entrer avec un an d'avance, il faut le souligner, dans la phase de croissance de ce plan.

ANR EPRA triple net
58,1 € /action

Le 29 janvier 2014, la SMABTP a déposé une offre publique d'achat sur la Société qui a été déclarée conforme par l'AMF le 4 mars 2014. L'offre de la SMABTP a fait l'objet d'un recours qui est en cours de revue par les autorités compétentes.

Loyers
61,5 M€
+3,3% à périmètre constant
-11,5% à périmètre courant

Le Conseil d'Administration a renouvelé le 19 mars sa confiance au management pour poursuivre avec détermination la mise en œuvre d'un plan stratégique qui fait ses preuves, et tirer le meilleur parti des fondamentaux très solides de votre Société, recentrée sur des bureaux parisiens de grande qualité.

**Taux d'occupation
financier EPRA**
93,7%
(vs 91,8% en 2012)

Je vous remercie pour votre fidélité et votre confiance et me tiens personnellement à votre disposition pour répondre à vos questions.

Bien cordialement,



Renaud Haberkorn
Directeur général

¹ Tableau détaillé en page 3

Un recentrage réussi sur les actifs de bureaux parisiens et une forte baisse du niveau d'endettement

Le plan stratégique 2013-2015 présenté il y a un an a connu une première année particulièrement dynamique, qui permet à votre Société d'être en avance d'un an sur son agenda.

Votre Société a tout d'abord réussi la vente d'environ 190 M€ d'actifs non stratégiques sur l'exercice 2013, à comparer à l'objectif annoncé de 200 M€ de cessions sur deux ans (2013 et 2014). Ces cessions concernent essentiellement des parcs d'affaires et des entrepôts logistiques en province. Notre politique permet au portefeuille du Groupe d'être beaucoup plus homogène, avec 69% d'actifs de bureaux parisiens fin 2013, contre 49% un an auparavant. Par ailleurs, ces cessions ont été réalisées à un niveau très proche des valeurs d'expertise, ce qui traduit la capacité des équipes de la Société de la Tour Eiffel à gérer et valoriser au mieux son patrimoine.

En plus de permettre un recentrage vers un portefeuille plus cohérent, ces cessions ont permis un désendettement majeur du Groupe, avec un ratio de Loan-to-Value (LTV) ramené à 46,7% fin 2013, contre 55,9% un an plus tôt. Là aussi, votre Société est proche d'atteindre, en à peine un an, son objectif à fin 2014 (45% de ratio LTV).

Cette politique volontariste entraîne ipso facto une contraction temporaire de la plupart des agrégats financiers avec deux vecteurs d'évolution :

- a) Un effet volume, c'est-à-dire la réduction des loyers et des cash-flows sous-jacents
- b) Un effet « coûts non récurrents » : les cessions d'actifs ont généré un niveau de coûts opérationnels important mais non récurrent, de l'ordre de 1,8 M€.

Une performance opérationnelle solide dans un marché locatif complexe

Dans un contexte de marché locatif complexe, la Société de la Tour Eiffel a bien tiré son épingle du jeu en termes de gestion de ses actifs.

A périmètre constant, les loyers sont en effet en hausse de 3,3%, traduisant à la fois un effet favorable de l'indexation et un solde net positif en termes d'entrées de nouveaux locataires.

Cette bonne gestion du parc immobilier est confortée par l'amélioration du taux d'occupation financier du portefeuille, qui gagne 2,1% pour s'établir à un niveau record de 93,7% fin 2013 contre 91,6% fin 2012. La sortie d'actifs en province avec des taux de vacance plus élevés a soutenu l'amélioration de ce ratio.

Notre politique de réduction de coûts, indispensable pour accompagner la contraction volontaire de l'activité, et annoncée en juillet 2013, a également commencé à porter ses fruits. Les coûts opérationnels récurrents EPRA sont en baisse d'environ 10% en 2013 et en ligne pour atteindre l'objectif d'une réduction de 20% à compter du second semestre 2014.

Un dividende conforme au niveau annoncé

Comme annoncé en mars 2013, et sous réserve de sa validation par l'Assemblée Générale des actionnaires, le dividende 2013 s'établira à 3,20 euros/action, intégralement en numéraire. Ce montant inclut l'acompte versé au second semestre 2013 (1,20 euro/action) et le solde à verser en juin 2014 (2,0 euros/action). Ce niveau de dividende, ajusté l'an dernier pour accompagner la contraction volontaire de l'activité, permet un retour total pour l'actionnaire de plus de 16% en 2013.

Prochaine étape : retour à une phase de croissance

Votre Société entre donc avec un an d'avance dans la phase de croissance de son plan stratégique, et a commencé à identifier des cibles d'acquisition sur des immeubles de bureaux parisiens. Le contexte actionnarial évolutif impactera nécessairement la mise en place de cette nouvelle étape du plan de développement.

Chiffres consolidés

| | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Valeur du patrimoine Hors droits | 701 M€ | 915 M€ |
| Dette financière nette | 327 M€ | 512 M€ |
| LTV nette | 46,7% | 55,9% |
| ANR EPRA triple net (en €/action*) | 58,1 | 62,2 |
| Loyers | 61,5 M€ | 69,5 M€ |
| <i>Variation à périmètre constant des loyers</i> | 3,3% | 4,5% |
| <i>Taux d'occupation financier EPRA</i> | 93,7% | 91,6% |
| Résultat opérationnel courant EPRA | 47,3 M€ | 53,7 M€ |
| <i>% loyers</i> | 77,0% | 77,3% |
| Résultat net récurrent EPRA | 28,0 M€ | 34,0 M€ |
| Résultat net Part du Groupe IFRS | -1,9 M€ | -6,1 M€ |
| Cash flow courant | 29,5 M€ | 35,7 M€ |
| <i>en €/action*</i> | 4,7 | 5,8 |

(*) nombre d'actions : 6 253k au 31 décembre 2013 et 6 111k au 31 décembre 2012, soit une dilution de 2,3%

