



STRATEGIES

La Société de la Tour Eiffel "renoue avec sa stratégie de croissance"

La Société de la Tour Eiffel a annoncé, le 20 septembre, être entrée en négociation exclusive auprès de Patron Capital Partners pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 19 752 m² situé à Malakoff, loué par un bail long terme d'une durée résiduelle de 8 ans, au groupe Endered pour son siège social. "La transaction permettrait de dégager un rendement droits inclus d'environ 7,2 %, en ligne avec la politique d'investissement de la Société", indique la foncière dans un communiqué. Conforme en tout point à la nouvelle stratégie définie par la Société de la Tour Eiffel (cf. LP 988), cette opération représenterait une augmentation de 10 % du patrimoine. Surtout, la part "core" du portefeuille "passerait de 56 % à 60 %"... sans grever pour autant les finances de la foncière, puisque cette acquisition serait rémunérée en titres. "Compte tenu de la dette associée à l'actif, l'apport en nature s'élèverait à approximativement 28,4 M€" et "serait intégralement rémunéré par l'émission d'environ 568 000 actions de la Société de la Tour Eiffel à 50 €". A l'issue de l'opération, Patron Capital Partners deviendrait actionnaire de la foncière, avec environ 8,4 % du capital. Il se classerait donc en seconde position, après la Compagnie MI 29 qui a déclaré, le 16 septembre, à l'AMF, avoir franchi le seuil de 15 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel, par suite d'une acquisition d'actions sur le marché, et en détenir individuellement 15,27 % du capital et des DDV.

Avec 146,5 M€ de cessions (ou promesses) engrangées au premier semestre dont les deux tiers ont été réalisées sur des parcs d'affaires en province, la foncière est en avance sur son plan de marche qui prévoit le recentrage du portefeuille sur les immeubles de bureaux franciliens (60 % du patrimoine pro-forma au 30 juin) et un ratio LTV (pro-forma) ramené à 48,9 % (vs. 55,9 % à fin 2012), avec un objectif de le réduire encore à 45 % à fin 2013. Au cours du premier semestre, la foncière a également veillé à la « sécurisation » des loyers anticipant des extensions de baux correspondant à 4 M€ de loyers et elle a également signé 9 nouveaux baux (comme avec Poste Immo à Montrouge) représentant 15 % du portefeuille. L'activité locative a porté au total sur 78 400 m² représentant 9,2 M€ en base annuelle. Le taux d'occupation est resté stable, à 92 %.

La société poursuit également ses projets de valorisation de ses réserves foncières, évaluées à 25 M€, à Massy. Fin juin, elle a déposé le permis de construire d'un immeuble de bureaux de 35 000 m² Shon - qui ne sera lancé qu'après avoir identifié son utilisateur - et elle travaille avec la SEM pour inscrire du résidentiel. Parallèlement, la société reconstitue un pipeline d'acquisitions d'une centaine de M€, des opérations « off market ».