



## RESULTATS SEMESTRIELS 2023 DES INDICATEURS CLES ENCOURAGEANTS POUR L'ANNEE 1 DE LA FEUILLE DE ROUTE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 25 juillet 2023, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2023. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

*« Au terme de 15 mois d'action pour avancer vers les objectifs fixés dans notre nouvelle feuille de route, nous observons sur ce premier semestre 2023 une croissance significative des loyers collectés ainsi que des indicateurs clés encourageants, et ce malgré un contexte macroéconomique toujours dégradé. Ces performances illustrent la pertinence de ce plan stratégique, qui vise l'adaptation de notre patrimoine vers une diversification des typologies de classes d'actifs, en termes d'usages comme de localisations.*

*Conscients que la foncière fait encore face à des enjeux locatifs majeurs, en dépit de la rotation d'actifs et des nouvelles opérations de développement menées, nous estimons aujourd'hui que la transformation de notre patrimoine en cours est cohérente avec nos ambitions, et anticipons notamment une accélération des cessions au second semestre.*

*Le travail sur la connaissance et la qualité environnementale de nos actifs nous permet de nous positionner comme une foncière au cœur des nouveaux enjeux économiques et sociétaux et d'anticiper les évolutions et besoins durables du marché.*

*Par ailleurs, le Conseil d'administration a pris note de la volonté de Bruno Meyer de quitter ses fonctions de Directeur Général Délégué et je le remercie d'avoir participé pendant neuf années au développement stratégique de la Société de la Tour Eiffel et plus particulièrement sur les 18 derniers mois où il m'a accompagnée dans ma prise de fonction, en partageant sa solide expérience et sa connaissance de la Société. »* déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

### Une feuille de route claire et ambitieuse avec un bilan qui reste solide dans un environnement incertain...

- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -3,2 % à 1,83 Md€ (et de -6,7 % depuis début 2022)
- 7,9 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 96 M€ d'acquisitions et de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement maîtrisé (LTV) à 42,6 %
- 430 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 45,6 €/action marqué par la baisse de valeur du patrimoine.
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,3 %

### ... au service de la transformation de son modèle pour renouer à terme avec une croissance durable

- Revenus locatifs bruts de 41,8 M€, en hausse de 6,0 % tirée par l'indexation et les acquisitions
- 96 % des loyers collectés sur le S1 2023 à date
- Taux d'occupation EPRA stable à 78,2 % (vs. 78,1 %)
- Coût de la dette en forte baisse à 1,35 % bénéficiant de la couverture de taux
- Résultat courant net (Résultat EPRA) en croissance de 7,2 M€, à 21,3 M€, ou 0,90 €/action
- Cash-Flow Courant par action en forte hausse à 0,93 € (vs. 0,64 €)

## Année 1 de la nouvelle feuille de route

Pour accompagner les évolutions sociétales rapides, la Société de la Tour Eiffel a annoncé il y a 15 mois une nouvelle feuille de route visant à l'évolution de son patrimoine. Cette adaptation s'oriente vers de nouvelles classes d'actifs avec davantage de mixité d'usages au sein de son portefeuille (opérations urbaines mixtes, actifs de type commerce, résidentiel géré, bureaux, logistique), mais aussi vers davantage de présence en régions.

Cette évolution de la Société s'appuie sur plusieurs leviers que constituent les arbitrages d'immeubles devenus inadaptés aux nouveaux enjeux du Groupe, les développements endogènes identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en adéquation durable avec leurs marchés.

## Plus de 80 % des bureaux alignés sur la trajectoire 2030 à 2°C

Fin 2022, la Société de la Tour Eiffel a entrepris une analyse préliminaire de son portefeuille immobilier à l'aide du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), partenaire de l'EPRA. Le CRREM est un outil d'évaluation permettant de déterminer une trajectoire de décarbonation conforme à l'accord de Paris sur le climat, de piloter la stratégie d'investissement en priorisant ainsi les actifs nécessitant une attention particulière et d'identifier les opportunités d'amélioration.

Il ressort de cet exercice que dans le cadre du scénario de limitation du réchauffement climatique à +2°C, plus de 80 % des bureaux du patrimoine sont conformes à la trajectoire 2030 du CRREM, et plus de 70 % respectent la trajectoire de 2050. La société poursuit son travail d'amélioration de la qualité de son patrimoine afin de le préparer au mieux aux exigences futures.

## Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Malgré le ralentissement toujours plus marqué sur le marché de l'investissement en immobilier, le Groupe a pu réaliser la cession d'un actif au premier semestre 2023 pour un montant de 7,9 M€, un prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. Afin de répondre aux enjeux de la feuille de route, la rotation du patrimoine devrait s'accélérer au second semestre.

## Développements endogènes identifiés et à venir

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites d'EvasYon à Lyon (Lyon Dauphiné) et de Plein'R à Puteaux (précédemment Olympie) pour les redévelopper. A Lyon, les travaux pour le développement d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m<sup>2</sup> et un immeuble de coliving de 5 500 m<sup>2</sup>, ont démarré en juillet 2022 avec une livraison prévue en septembre 2024. L'immeuble de coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé.

A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe a obtenu le permis définitif pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m<sup>2</sup>. Le chantier pourrait débuter au quatrième trimestre.

Concernant le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, une opération de redéveloppement d'envergure est toujours à l'étude, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille pour une occupation temporaire de 2 ans, Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et devient un lieu innovant, créatif et culturel au service du rayonnement d'Aubervilliers et du Grand Paris.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3 900 m<sup>2</sup> démarre cet été.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a lancé les travaux pour le développement d'un immeuble de logistique urbaine de 5 400 m<sup>2</sup> sous la marque propriétaire LILK, concept de logistique du dernier kilomètre visant le développement d'actifs multimodaux à proximité des centres urbains tout en intégrant d'importants enjeux RSE. Un second projet de même nature est prévu sur une superficie de 7 580 m<sup>2</sup> à Bobigny.

Ces six projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viennent alimenter le plan de développement au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives. Au total sur les quatre projets en redéveloppement, ce sont 5,8 M€ de loyers potentiels qui sont inclus dans la vacance provoquée.

## Des investissements sur des actifs en phase avec leur marché

Au premier semestre, le Groupe a réalisé trois acquisitions. La première, un immeuble de bureaux restructuré de 2 750 m<sup>2</sup> situé dans Paris, à Bastille, est louée en totalité à TeamTO, producteur et studio d'animation indépendant français, pour la télévision et le cinéma, pour une durée de 9 ans fermes. La seconde, un immeuble de bureaux restructuré de 1 325 m<sup>2</sup>, se situe dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il est totalement loué à Morning Coworking, acteur majeur du coworking disposant déjà d'une quarantaine d'implantations à Paris et Neuilly-sur-Seine, pour une durée de 12 ans fermes. Enfin, une VEFA de 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux à Issy les Moulineaux (livraison mi 2025), pré louée pour 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs.

Par ailleurs, les travaux de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/logements de 3 900 m<sup>2</sup>, ont été lancés.

Ces investissements s'inscrivent dans la stratégie de transformation du patrimoine : des localisations de qualité, des revenus locatifs sécurisés et des immeubles performants sur le plan environnemental.

## Un patrimoine en cours de transformation...

Au 30 juin 2023, la valeur du patrimoine s'élève à 1 826 M€, pour 80 % de bureaux (1 468 M€), 10 % de locaux d'activité / logistique (181 M€), 8 % à usage mixte (149 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 76 % dans le Grand Paris (1 388 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 80 % de celui-ci fait l'objet d'une certification ou d'un renouvellement en cours attestant de sa performance environnementale.

### ...aux enjeux locatifs forts...

3,4 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 1,5 M€ de nouveaux baux signés et 1,9 M€ renouvelés. Marqué par la signature avec FOS Service Levage (2 300 m<sup>2</sup>), la renégociation avec Parametric Technology (1 600 m<sup>2</sup>) à Aix-en-Provence et Pôle Emploi (1 500 m<sup>2</sup>) à Toulouse et les congés d'Avis (2 100 m<sup>2</sup>) à Puteaux et la réduction de surface de Baxter (2 700 m<sup>2</sup>) à Guyancourt, le solde net de l'activité locative ressort à -1,9 M€ en loyers annualisés.

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 78,2 % (vs. 78,1 % à fin 2022) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 2,9 ans (vs. 5,6 et 3,0 ans à fin 2022). Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), ce taux d'occupation ressort à 83,9 % (vs. 84,1 %).

### ...et productif sur sa partie occupée : 96 % des loyers du S1 2023 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 42,4 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2023, 96 % ont déjà été encaissés (vs. 96,8 % l'an dernier).

Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité.

Le suivi du risque locatif sur la base des notations Coface et Credit Safe continue d'indiquer que plus de 80 % de la base locative est constituée de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque faible ou très faible), témoignant de sa résilience.

## Résultat EPRA en hausse à 0,9 € par action

Les revenus locatifs bruts augmentent de 6,0 % à 41,8 M€ (+3,5 % à périmètre constant), tirés à la hausse par l'effet des indexations (+5,3 %) et des acquisitions (+1,2 M€). Les revenus locatifs nets s'apprécient de 15,4 %, profitant de la rotation du patrimoine et de la rationalisation des charges immobilières.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 24,6 M€ (vs. 21,2 M€), enregistrant l'augmentation des frais de fonctionnement (+0,8 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe, et la baisse des honoraires de gestion des travaux preneurs.

Les frais financiers s'élèvent à 5,2 M€ (vs. 7,3 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,3 % (vs. 1,7 %). Cette forte diminution est liée à l'effet combiné de la baisse de l'endettement moyen et l'effet favorable de la couverture face à la montée des taux. Elle reflète la stratégie performante de couverture menée sur la dette à taux variables en place et qui produira, en l'état, ses fruits jusqu'en décembre 2024.

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 21,3 M€, soit 0,90 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action).

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à -16,3 M€ contre -1,5 M€ au premier semestre 2022.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 15,4 M€ soit 0,93 € par action, contre 0,64 € au 30 juin 2022.

### Actif Net Réévalué en recul

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 49,1 € à 45,6 € à fin juin 2023, essentiellement en raison de la distribution du dividende, du paiement des TSDI et de l'ajustement de la valeur du Patrimoine. L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui bénéficie de la valorisation des Swap, passe de 51,9 € à 47,5 €.

### La Société de la Tour Eiffel désormais engagée dans la transformation de son patrimoine

Désormais bien engagée, la nouvelle feuille de route porte la Société de la Tour Eiffel vers une transformation durable de son patrimoine, au travers du travail rigoureux de rotation d'actifs et de la reconstitution d'un pipeline de projets de développement ambitieux et innovants poursuivi sur le premier semestre 2023. C'est également grâce à la recherche de l'amélioration continue de la qualité environnementale de son patrimoine et de ses pratiques en matière de responsabilité sociétale que la Société s'engage à adresser les évolutions du marché immobilier français, et ce sont ces initiatives conjuguées qui permettront, à terme, de reconstituer les cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge et se traduiront par une plus grande capacité distributive et le retour à une croissance durable.

### Post clôture – Gouvernance

La Société de la Tour Eiffel annonce que son Directeur Général Délégué Bruno Meyer, 64 ans, a décidé, après neuf années à la Direction Générale de la foncière, de quitter ses fonctions. Il en a informé le conseil d'Administration le 25 juillet 2023, qui a par ailleurs choisi de ne pas conserver le poste de Directeur Général Délégué au sein de la foncière.

Au cours de ces dernières années, Bruno Meyer a notamment participé à la recomposition du capital de la Société de la Tour Eiffel et à la restructuration de sa dette après l'OPA réussie de SMABTP en 2014, au triplement de la taille du portefeuille de 2015 à 2018, à l'exécution de la fusion-absorption de la foncière Affine et au plan de cessions qui en suivi (2019 – 2020), puis à la conduite de la société dans les conditions très incertaines des années COVID (2020 – 2021). Depuis 15 mois, il accompagnait Christel Zordan, Directrice Générale, dans la mise en œuvre de la nouvelle feuille de route de la foncière. Bruno Meyer était également, depuis 2018, Président de Team Conseil, filiale de la Société regroupant les équipes en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du patrimoine.

### Calendrier

- Mars 2024 : Résultats annuels 2023 (après bourse)
- Avril-Mai 2024 : Assemblée générale
- Juin 2024 : Versement du dividende
- Juillet 2024 : Résultats semestriels 2024 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le jeudi 27 juillet au matin : Information financière - Société Tour Eiffel (societetoureiffel.com).

---

## contacts

Relations Presse

**Laetitia Baudon**

Directrice Conseil - Agence Shan

**+ 33 (0) 6 16 39 76 88**

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

**Aliénor Kuentz**

Directrice de Clientèle - Agence Shan

**+33 (0) 6 28 81 30 83**

alienor.kuentz@shan.fr

---

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

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,8 Md€, est une foncière intégrée à forte culture de services. Agile, elle opère sur différentes classes d'actifs (bureaux, logistique urbaines, résidentiel géré, commerces) dans le Grand Paris et dans les grandes métropoles régionales. Active sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses locataires, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs. En matière de RSE, la Société de la Tour Eiffel déploie une démarche volontaire et transverse qui s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques.

La 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)