

Résultats annuels 2016

Forte croissance des résultats

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel s'est réuni le 08 mars 2017 sous la présidence d'Hubert Rodarie et a arrêté les comptes de l'exercice 2016. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées. Les rapports de certification sont en cours d'émission.

Chiffres consolidés

	31/12/2016	31/12/2015
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 133,5 M€	915,3 M€
Valeur du patrimoine au coût amorti	934,4 M€	751,6 M€
Dette financière nette	410,1 M€	343,8 M€
Taux moyen de la dette	1,8%	3,2%
LTV nette	36,2%	37,6%
ANR EPRA triple net (en €/action)	58,9	58,1
	2016	2015
Loyers	59,6 M€	53,0 M€
Taux d'occupation financier EPRA	87,5%	89,7%
Résultat net	17,1 M€	12,4 M€
Résultat net récurrent	16,6 M€	10,4 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	35,4 M€	26,3 M€
Cash-flow courant	38,9 M€	32,3 M€
en €/action	3,2	3,4

Des indicateurs d'exploitation en forte hausse

- **Chiffre d'affaires 2016**

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 75,8 M€ au 31 décembre 2016 dont 59,6 M€ de loyers (contre 53,0 M€ en 2015), le solde étant constitué de charges locatives refacturées aux locataires.

- Plusieurs facteurs contribuent à cette forte évolution des loyers, +12,5 %, par rapport à 2015 :

- L'évolution de périmètre du portefeuille :

Les acquisitions récentes de Vélizy-Villacoublay (mars 2015), Guyancourt (deux actifs en avril 2015 et en mars 2016), Puteaux (2 actifs acquis en novembre 2015 et en mars 2016) et Nanterre (un immeuble de bureaux et un parc d'affaires acquis en décembre 2016) ont eu un impact de +8,8 M€ par rapport aux loyers consolidés de 2015. Ces acquisitions sont conformes avec la nouvelle stratégie d'investissement mise en œuvre depuis mi-2014.

Le Groupe a réalisé 7,5 M€ de cessions d'immeubles non stratégiques en 2016, (10,5 M€ en 2015). Ces ventes d'immeubles n'ont pas eu d'impact sur les loyers car il s'agissait de terrains ou de bâtiments vides en 2016 comme en 2015.

- L'évolution de l'état locatif

L'impact des relocations nettes est de -2,2 M€ par rapport à 2015.

Deux immeubles se sont libérés au 1^{er} janvier 2016 : un immeuble mixte de bureaux et activités à Bobigny (93) et un entrepôt à Etupes (25). Ces deux immeubles sont en cours de cession. Ces libérations pèsent pour -2,4 M€ sur la variation des loyers 2015-2016.

La relocation de l'actif de Rueil Malmaison a quant à elle généré une augmentation du loyer de 0,5 M€.

Le taux d'occupation financier EPRA s'établit ainsi à 87,5 % au 31 décembre 2016 contre 89,7% au 31 décembre 2015. Cette baisse s'explique notamment par l'acquisition du parc d'affaires de Nanterre Seine en décembre 2016 dont le taux d'occupation est, en moyenne, légèrement inférieur au taux moyen du portefeuille du Groupe.

- L'effet de l'indexation sur les loyers reste neutre en 2016, comme cela était déjà le cas en 2015.

- Le résultat opérationnel courant est en progression de 2,4% à 25,2 M€.
- Le Cash-Flow courant est en forte progression, + 20,3%, à 38,9 M€ pour 2016, contre 32,3 M€ pour 2015. Cette évolution très positive reflète la hausse des recettes locatives, le bon taux d'occupation du patrimoine et de récupération des charges et la baisse importante des intérêts financiers versés issue des nouvelles conditions renégociées sur la totalité de la dette mi-2015.

- **Développements**

En 2016, la société a poursuivi le plan de développement de ses réserves foncières, avec la programmation de projets de construction adaptés à la demande locative :

- à Orsay dans le Parc Eiffel, il s'agit d'un projet de construction immédiat de 13.000 m² dont la première tranche est composée de trois bâtiments (7.000 m² de bureaux, 4.000 m² de bureaux et 2.000 m² de services). Le dépôt du permis de construire interviendra au 1^{er} trimestre 2017 ;

- à Massy au sein de la ZAC Ampère Atlantis, bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien, le projet « Campus Eiffel Massy » prévoit la réalisation de plus de 23.000 m² de bureaux. L'objectif de ce campus, centré sur la modularité, les services et les moyennes surfaces, est de proposer une offre commerciale alternative aux immeubles existants.

En 2016, la croissance de la société a également été soutenue par la signature de plusieurs Baux en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) :

- Parc du Golf à Aix-en-Provence : conclusion d'un BEFA de 9 ans dont 6 ans fermes pour CapGemini (déjà locataire sur l'un des sites du Groupe dans les Hauts-de-Seine) pour laquelle est construit un bâtiment neuf de 4.300 m². Bénéficiant d'une certification BREEAM niveau good, cet immeuble sera livré au 4^{ème} trimestre 2017 ;
- Parc des Aygalades à Marseille : conclusion d'un BEFA d'une durée de 12 ans pour la construction d'un immeuble clé en main de 1.967 m², bénéficiant d'une certification BREEAM niveau good et pour une livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2018. Le taux d'occupation du Parc sera ainsi porté à 98% ;
- Parc des Tanneries à Strasbourg : conclusion d'un BEFA d'une durée de 9 ans ferme pour la rénovation d'un bâtiment de 1.351 m².

Un patrimoine en forte progression

La valeur IFRS du patrimoine (hors droits) ressort à 1.133,5 M€ au 31 décembre 2016, en augmentation significative, de près de 24% par rapport au 31 décembre 2015 (915,3 M€). L'impact des acquisitions sur cette progression est de plus de 208 M€, dont les 3/4 proviennent des acquisitions réalisées en fin d'année à Nanterre Seine et Nanterre Préfecture.

Au sein du portefeuille, les bureaux représentent la quasi-totalité de cette valeur (plus de 96%), dont 86,4% sont situés en Ile-de-France, ce qui fait de la Société un des acteurs importants du Grand Paris.

A périmètre constant, les valeurs d'expertise du patrimoine sont en hausse de 10 M€.

Le rendement net moyen du portefeuille (*EPRA topped up*) ressort à 5,5%.

Le ratio d'endettement du Groupe (« *loan-to-value* ») ressort à 36,2 % au 31 décembre 2016 contre 36,7% fin 2015, et l'ANR triple net EPRA atteint 58,9 € par action contre 58,1 € par action au 31 décembre 2015.

Une deuxième augmentation de capital réussie depuis l'OPA de 2014

Après une première augmentation de capital réalisée début 2015 pour un montant de 180 M€, la société a renforcé une deuxième fois ses fonds propres par une augmentation de capital de 140 M€ en 2016.

Cette augmentation de capital s'inscrit dans la stratégie du Groupe de rééquilibrer le rapport entre ses fonds propres et ses financements externes pour accompagner le développement de son activité. Elle marque le plein et entier soutien des actionnaires à la stratégie décidée fin 2014 et mise en place depuis deux ans.

Une structure de financement adaptée

Après la restructuration totale de la dette réalisée en 2015, l'année 2016 a bénéficié, en année pleine, des conditions de marché renouvelées et d'une maturité allongée. Ainsi la combinaison de cette restructuration et de la baisse des taux sur toute la période, a permis de réduire le coût moyen du financement du Groupe à 1,8% en 2016, contre 3,2% en 2015.

Il est rappelé à ce titre que les modes de financement mis en place ne sont assorties d'aucune sûreté réelle sur les actifs du Groupe.

Un dividende attractif sera proposé en action ou en numéraire

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires la distribution d'un dividende de 3,0 € par action, en action ou en numéraire, dont la mise en paiement sera réalisée dans les délais légaux. L'action représente un rendement de 5,6% calculé sur la moyenne des cours de 2016.

Des réalisations en droite ligne avec les engagements pris et des perspectives conformes au plan stratégique

Dans un contexte économique incertain qui incite à une très grande prudence, l'objectif du Groupe est de porter à 1,5 Md€ la valeur de son patrimoine dans les prochaines années. Forte de ses réalisations de 2015 et de 2016 qui ont déjà permis de porter la valeur du portefeuille à plus d'1,1 Md€, la foncière entame donc l'année 2017 avec l'ambition de poursuivre son plan de développement. Cet objectif de croissance sera réalisé par l'acquisition d'actifs sécurisés, par des développements sur des fonciers disponibles ou à acquérir, mais également par croissance externe, sur des portefeuilles d'actifs déjà constitués, compatibles et cohérents avec le patrimoine existant.

Ainsi, en 2017, le Groupe s'inscrit à nouveau dans une tendance de croissance significative de ses cash flows.

« La phase de transformation de la société est désormais accomplie et l'année 2016 a démontré que le modèle de foncière d'accumulation, soutenu par un actionariat solide et de long terme est pertinent, lorsqu'il est mis au service d'un projet solide et ambitieux », précise Hubert Rodarie, Président de la Société de la Tour Eiffel.

« Notre patrimoine a atteint 1,1 Md€ en moins de deux ans et il est désormais recentré sur nos actifs stratégiques, des immeubles tertiaires à 96%, localisés à 86% en Ile de France dans une logique de parcs, campus et pôles déclare Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel. Nous allons poursuivre en 2017 les opérations de croissance en recherchant des actifs sécurisés et en travaillant à la mise en œuvre de nos développements endogènes de nos parcs. Nous sommes et nous restons un opérateur intégré qui a comme objectif premier de mettre l'utilisateur au cœur de notre stratégie immobilière ».

Date à retenir : 22 mai 2017 – assemblée générale annuelle

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 490.000 m² est valorisé au 31 décembre 2016 à 1 135 millions d'euros pour des actifs situés principalement en région parisienne.

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

Contact Presse

Jean-Philippe MOCCI - Capmot

Tél : +33 (01) 81 70 96 33/+33 (0)6 71 91 18 83

jpmocci@capmot.com

www.societetoureiffel.com