



Le résultat opérationnel courant s'établit à 12,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 après prise en compte des amortissements, des charges sur immeubles et des frais généraux.

Le Cash-Flow Courant est en forte progression de 20%, à 24,9 M€ contre 20,8 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

## Des projets de développements sur l'ensemble des réserves foncières

Conformément à sa stratégie qui consiste à réaliser en parallèle, selon les opportunités, des acquisitions et des développements, le Groupe poursuit actuellement la valorisation de ses réserves foncières, en Ile-de-France comme en régions :

- ✓ à **Nanterre**, deux projets sont à l'étude dans le Parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine situé en bordure de l'A86 et déjà composé de 19 immeubles de bureaux et locaux d'activité :
  - Le NAVARQUE : restructuration d'un bâtiment de 6 423 m<sup>2</sup> pour réaménagement en bureaux et activités.
  - Le NANTURRA : développement d'une 1<sup>ère</sup> tranche de 3 000 m<sup>2</sup> d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux.
- ✓ à **Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis, projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités en plusieurs bâtiments : 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. Ce projet est scindé en deux phases :
  - îlot O : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE d'une surface de plus de 12 000 m<sup>2</sup> ;
  - îlot P : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12 150 m<sup>2</sup>.
- ✓ à **Orsay** dans le Parc Eiffel, (17 000 m<sup>2</sup>), projet de construction complémentaire de 13 600 m<sup>2</sup>, composée de deux bâtiments (6 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 7 600 m<sup>2</sup> de bureaux-activités et restaurant) faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.
- ✓ à **Marseille** dans le Parc des Aygalades, (18 000 m<sup>2</sup>), projet de construction complémentaire d'un bâtiment d'une surface de 3 634 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces. Ce projet vient compléter le développement en cours d'un immeuble de 1 967 m<sup>2</sup> pris à bail par la SERAMM aux termes d'un Bail en Etat Futur d'Achèvement (BEFA) dont la livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2018.
- ✓ à **Aix-en-Provence**, (25 000 m<sup>2</sup>) dans le Parc du Golf, la réalisation d'un bâtiment complémentaire de 4 600 m<sup>2</sup> pris à bail par Capgemini aux termes d'un BEFA. La construction de ce nouveau bâtiment se poursuit avec une livraison prévue début 2018.

Par ailleurs, le Groupe a complété sa présence dans deux parcs au travers de plusieurs acquisitions :

- ✓ deux immeubles respectivement de 1 500 m<sup>2</sup> et 1 100 m<sup>2</sup> situés dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence. Ces acquisitions permettent au Groupe d'y porter son patrimoine immobilier à 30 000 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 43 000 m<sup>2</sup>, soit 70 % du parc.
- ✓ un bâtiment de 1 300 m<sup>2</sup> dans le Parc Eiffel Orsay Université. Cette acquisition permet au Groupe de détenir la totalité du Parc.

## Une augmentation de la valeur du portefeuille

Le patrimoine du Groupe s'établit au 30 juin 2017 à 1 145,2 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 140,9 M€ d'immeubles de placement et 4,3 M€ d'immeubles destinés à être cédés. Les immeubles de

bureaux en Ile-de-France représentent 86% de cette valeur. La valorisation du patrimoine était de 1 135,1 M€ au 31 décembre 2016, la variation étant principalement due aux coûts engagés au titre des développements sur la période.

La valorisation des immeubles fait ressortir un rendement net moyen (EPRA topped up) de 5,5 %, stable par rapport à la fin 2016.

Le taux de vacance EPRA reste à un niveau de 12,7 % au 30 juin 2017 marqué par la vacance issue du Parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine récemment acquis dont certains immeubles sont en cours de rénovation ou de restructuration.

Sur ces bases et après une distribution de dividende de 3 € par action, l'Actif Net Réévalué triple net EPRA par action s'établit à 57,3 €. Il était de 58,9 € par action fin 2016.

## Rallongement de la maturité de la dette et maintien du ratio LTV (*Loan To Value*)

La dette brute s'élève à 431,8 M€ au 30 juin 2017 contre 432,7 M€ au 31 décembre 2016.

La dette nette (corrigée des disponibilités) s'élève à 412,0 M€.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2017 représente 36,0 % du patrimoine, contre 36,2 % au 31 décembre 2016.

Le Groupe a entamé au cours du premier semestre 2017 les opérations annoncées de rallongement de la maturité de sa dette avec la signature d'un emprunt à 7 ans (Revolving Credit Facility) pour un montant de 100 M€ dont 84 M€ ont été utilisés pour rembourser en partie l'emprunt arrivant à échéance en octobre 2018.

Compte tenu de ces éléments, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 5,8 années au 30 juin 2017, à comparer à 4,6 années à fin 2016.

Le taux moyen de financement du Groupe est resté stable à 1,9 % au premier semestre 2017 par rapport à l'exercice 2016.

## Perspectives

« Les résultats du premier semestre 2017 sont conformes à la croissance des deux dernières années. La foncière renforce ses fondamentaux et déroule son plan visant à porter la taille de son patrimoine à 1,5 Md€ dans les prochaines années. La priorité va aux pré-commercialisations des projets de développements et les équipes sont également mobilisées sur l'optimisation de l'offre de services qui accompagne la mutation et les développements des parcs d'affaires. Ainsi, tant en Ile de France qu'en région, l'attention est constante pour la valorisation des parcs et des opérations. Forts de cette dynamique et du soutien des actionnaires, je suis confiant dans la perspective de voir le Groupe s'engager dans de nouveaux projets dans les prochains mois», déclare Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel.

### **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 m<sup>2</sup> s'élève au 30 juin 2017 à 1 145 millions d'euros pour des actifs situés principalement en région parisienne.

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

### **Contact Presse**

Jean-Philippe MOCCI / CAPMOT

[jpmocci@capmot.com](mailto:jpmocci@capmot.com)

Tel : +33 (0)1 81 70 96 33/+33 (0)6 71 91 18 83

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)