

## Résultats annuels 2017

### La construction de cash-flows solides et durables se poursuit

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 07 mars 2018, a arrêté les comptes annuels au 31 décembre 2017. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

#### Chiffres consolidés (audités)

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 168,9 M€	1 135,1 M€
Valeur du patrimoine au coût amorti	950,2 M€	934,4 M€
Dette financière nette	436,1 M€	410,1 M€
Taux moyen de la dette	2,06%	1,85%
LTV nette	37,3%	36,2%
ANR EPRA triple net (en €/action) *	58,3	58,9
	2017	2016
Loyers	68,4 M€	59,6 M€
Excédent Brut d'Exploitation	52,8 M€	46,2 M€
Taux d'occupation financier EPRA	87,5%	87,5%
Résultat net	17,3 M€	17,1 M€
Résultat net récurrent	17,3 M€	17,1 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	43,6 M€	35,4 M€
Cash-flow courant	45,2 M€	38,9 M€
Cash-flow courant en €/action **	3,7	4,0

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre moyen pondéré d'actions

## Des indicateurs d'exploitation en forte progression

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 68,4 M€ en 2017 contre 59,6 M€ en 2016, soit une progression de 14,8%.

L'augmentation des loyers s'explique notamment par les acquisitions réalisées en 2016 (3 actifs à Guyancourt, Puteaux et Nanterre-Préfecture auxquels s'ajoute le parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine).

L'évolution des charges sur les immeubles à 5,3 M€ en 2017 contre 4,2 M€ en 2016 est due à l'intégration du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine qui présentait une vacance de 39% lors de son acquisition. Malgré cela, le taux de charge reste maîtrisé à 7,7% en 2017.

Le revenu locatif net disponible sur le patrimoine s'établit à 63,1 M€ en 2017 contre 55,3 M€ en 2016.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 26,3 M€ en 2017 après prise en compte des amortissements et de frais de structure (25,4 M€ en 2016).

Le Cash-Flow Courant est en forte progression de plus de 16%, à 45,2 M€ contre 38,9 M€ au titre de 2016.

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

Conformément à sa stratégie d'accumulation qui consiste à réaliser concomitamment des acquisitions et des développements, le Groupe poursuit actuellement la valorisation de ses réserves foncières, en Ile-de-France comme en régions :

- ✓ à **Nanterre**, trois projets sont menés en priorité dans le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine situé en bordure de l'A86 et composé de 19 immeubles de bureaux et locaux d'activité :
  - Le NANTEUIL (projet achevé) : travaux de remise en état dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes portant sur une surface de 5.500 m<sup>2</sup> avec prise d'effet au premier trimestre 2018 ;
  - Le NAVARQUE (projet en cours) : restructuration d'un bâtiment de 6 300 m<sup>2</sup> pour réaménagement en bureaux et activités pour une livraison attendue début 2019 et une certification BREEAM RFO Good visée ; 50% du bâtiment sont d'ores et déjà commercialisés et des négociations avancées sont en cours sur le solde ;
  - Le NANTURRA (projet à l'étude) : développement d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux de 2 760 m<sup>2</sup> ;
  
- ✓ à **Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis, le projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de plus de 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités en plusieurs bâtiments : l'objectif de ce campus centré sur la modularité et les services proposera une offre commerciale diversifiée. Ce projet est scindé en deux phases :
  - Phase 1 : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE Excellent d'une surface de 12 600 m<sup>2</sup>. Les travaux ont débuté en octobre 2017 pour une livraison attendue au deuxième semestre 2019 ;
  - Phase 2 : 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> existants pour 16 bâtiments). Un permis de construire a été obtenu en janvier 2018 pour un projet de construction complémentaire de 13 600 m<sup>2</sup>, composé de deux bâtiments HQE Excellent (6 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 7 600 m<sup>2</sup> de bureaux-activités et restaurant) ;

- ✓ à **Marseille** dans le Parc Eiffel des Aygalades, (18 000 m<sup>2</sup>),
  - un immeuble de 1 967 m<sup>2</sup> certifié BREEAM Good sera pris à bail par la SERAMM au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 aux termes d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) ;
  - une négociation avancée est également en cours pour la prise à bail d'un bâtiment de 2 600 m<sup>2</sup> à restructurer ;
  - ces projets seront suivis par la réalisation d'un bâtiment neuf, l'Olivier, en entrée de parc, d'une surface de 3 634 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces ;
  
- ✓ à **Aix-en-Provence**, (30 000 m<sup>2</sup>) dans le Parc du Golf, la réalisation d'un immeuble neuf BREEAM Good de 4 300 m<sup>2</sup> pris à bail par Capgemini aux termes d'un BEFA. La livraison est intervenue en janvier 2018.

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

- ✓ dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence, deux immeubles de 1 500 m<sup>2</sup> et 1 050 m<sup>2</sup>. Ces acquisitions permettent au Groupe de porter son patrimoine immobilier à 30 000 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 47 000 m<sup>2</sup>, soit 64 % du parc ;
- ✓ dans le Campus Eiffel Orsay, un bâtiment de 1 300 m<sup>2</sup>. Cette acquisition permet au Groupe de détenir la totalité du Parc ;
- ✓ à Montigny-le-Bretonneux, Diagonale Sud, un immeuble de bureaux d'environ 5 500 m<sup>2</sup>. Cette acquisition, qui s'inscrit dans la stratégie de développement de pôles d'affaires, complète l'implantation de la Société avec plus de 58 500 m<sup>2</sup> de locaux détenus sur le pôle des Yvelines.

## Une augmentation de la valeur du portefeuille

Le patrimoine du Groupe s'établit au 31 décembre 2017 à 1 168,9 M€, hors droits de mutation et frais, contre 1 135,1 M€ au 31 décembre 2016, la variation étant principalement due aux coûts engagés au titre des développements sur la période et à l'acquisition de l'immeuble Diagonale Sud.

Les immeubles de bureaux en Ile-de-France représentent 86% de cette valeur.

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 12,5 % au 31 décembre 2017 marqué par la vacance issue du Parc Eiffel La 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 58,3 €. 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 449,1 M€ au 31 décembre 2017 contre 432,7 M€ au 31 décembre 2016.

La dette nette (corrigée des disponibilités) s'élève à 436,1 M€.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2017 représente 37,3 % du patrimoine, contre 36,2 % au 31 décembre 2016.

Le Groupe a mené au cours de l'exercice 2017 les opérations annoncées de rallongement de la maturité de sa dette avec l'émission d'une obligation à 10 ans (EURO PP) d'un montant de 90 M€ et la signature de deux emprunts à 7 ans (Revolving Credit Facility) pour un montant total de 160 M€ dont 120 M€ ont été tirés au

31 décembre 2017. Au total, un montant de 174 M€ a été utilisé pour rembourser en partie un emprunt bancaire de 210 M€ arrivant à échéance en octobre 2018.

Le taux moyen de financement du Groupe a légèrement augmenté par rapport à l'exercice 2016, passant de 1,85% à 2,06%, demeurant à un niveau historiquement faible.

Compte tenu de ces éléments, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 7,2 années au 31 décembre 2017, à comparer à 4,6 années à fin 2016, soit 2,6 années de maturité complémentaire.

## 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. Le dividende représente un rendement de 5,6% calculé sur la moyenne des cours de 2017.

## Perspectives

« Les résultats de l'exercice 2017 sont conformes au déroulement du plan mené depuis plus de 3 ans. Après le renforcement de ses fondamentaux, la foncière poursuit sa stratégie visant à porter la taille de son patrimoine à 1,5 Md€. La priorité aujourd'hui va aux pré-commercialisations des projets en développement et les équipes de la Société de la Tour Eiffel sont mobilisées sur le renforcement de l'offre de services qui accompagne la mutation et le développement de nos parcs d'affaires tant en Ile-de-France qu'en région. Fort de cette dynamique, je suis confiant dans la perspective de voir le Groupe s'engager dans de nouveaux développements et nouveaux projets en 2018 », 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 500.000 m<sup>2</sup> s'élève au 31 décembre 2017 à 1,169 milliard 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)

# ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	<b>Page 6</b>
<i>Patrimoine</i>	<b>Page 9</b>
<i>Loyers</i>	<b>Page 14</b>
<i>Financement</i>	<b>Page 16</b>
<i>ANR</i>	<b>Page 19</b>
<i>Cash-flow et Etats financiers résumés</i>	<b>Page 21</b>

# Chiffres clés

*Patrimoine*

*Résultat*

*Cash-flow et dividende*

*Capitalisation boursière*

*Structure financière*

*Ratios de valorisation*

*Indicateurs clés EPRA*



## Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Patrimoine</b>		
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)	950,2	934,4
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)	1 168,9	1 135,1
ANR EPRA (*)	58,2	58,8
ANR Triple Net EPRA (*)	58,3	58,9
	2017	2016
<b>Résultats</b>		
Loyers bruts (M€)	68,4	59,6
Résultat opérationnel courant (M€)	26,3	25,4
Résultat net part du Groupe (M€)	17,3	17,1
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	1,4	1,8
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	43,6	35,4
	2017	2016
<b>Cash-flow et dividende</b>		
Cash-Flow courant (M€)	45,2	38,9
Cash-Flow courant par action (€) (**)	3,7	4,0
Dividende par action (€)	3,0	3,0
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	81%	75%
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitalisation boursière</b>		
Nombre d'actions fin de période	12 254 546	12 110 509
Cours de bourse (€)	55,4	52,5
Capitalisation boursière (M€)	679,4	635,8
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Structure financière</b>		
Capitaux Propres consolidés (M€)	495,2	506,9
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	0,9	0,9
<b>LTV nette Groupe</b>	<b>37,3%</b>	<b>36,2%</b>
EBE / Frais financiers	5,7	5,8
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ratios de valorisation</b>		
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant)	15,0	16,3

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 177 133 au 31/12/2017 contre 9 713 279 au 31/12/2016



## Indicateurs clé EPRA

	2017	2016	Var en %
<b>EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA) (1)</b>			
EPRA Earnings en M€	43,6	35,4	23,2%
EPRA Earnings en € par action (**)	3,58	3,64	-1,8%

(1) Le résultat net récurrent EPRA est défini comme le résultat net récurrent provenant des activités courantes.

	31/12/2017	31/12/2016	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	714,3	713,5	0,1%
ANR EPRA en € par action (*)	58,2	58,8	-1,0%
ANR EPRA triple net en M€	715,1	714,6	0,1%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	58,3	58,9	-1,0%

L'ANR triple net au 31 décembre 2017 a augmenté par rapport au 31 décembre 2016 sous l'effet conjugué du résultat opérationnel et de la revalorisation des immeubles de placement, partiellement compensé par la distribution du dividende. L'ANR triple net par action a diminué de par la dilution engendrée par l'augmentation de capital de décembre 2016.

	2017	2016	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	5,47%	5,54%	-1,3%
Taux de rendement EPRA (3)	5,29%	5,27%	0,3%

(2) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

(3) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

	31/12/2017	31/12/2016	Var en %
<b>Taux de vacance EPRA(4)</b>			
Patrimoine en exploitation	12,5%	12,5%	-0,3%

(4) Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements)

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

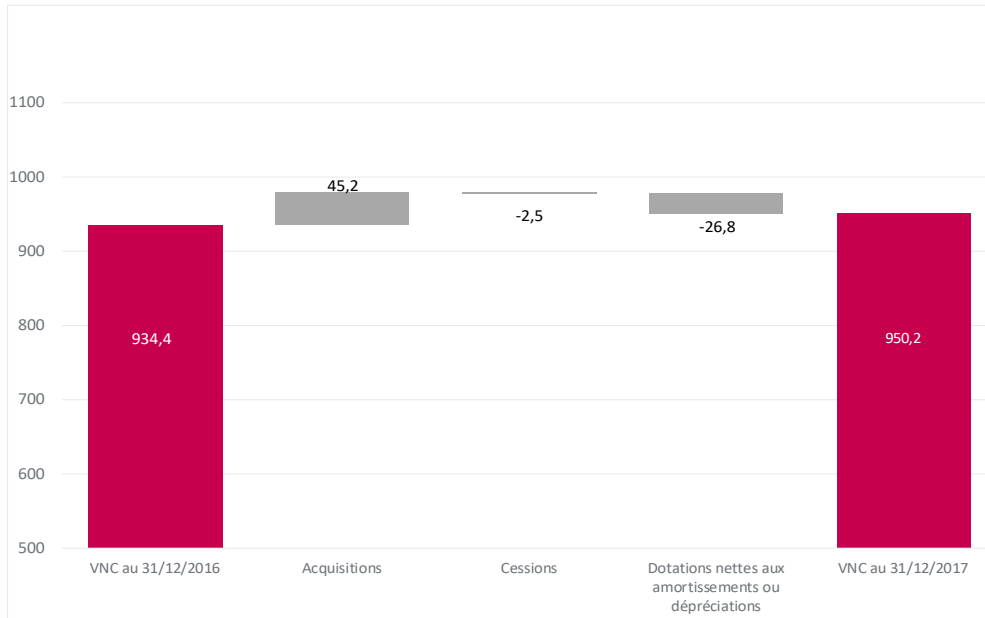
(\*\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation



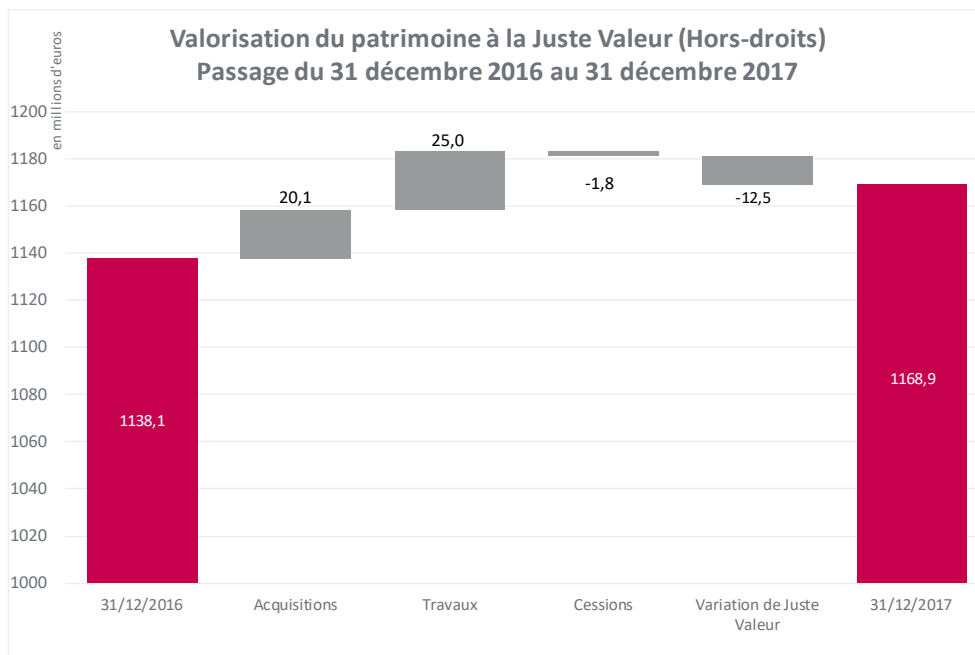
# Patrimoine



### Valeur du patrimoine évalué au coût amorti

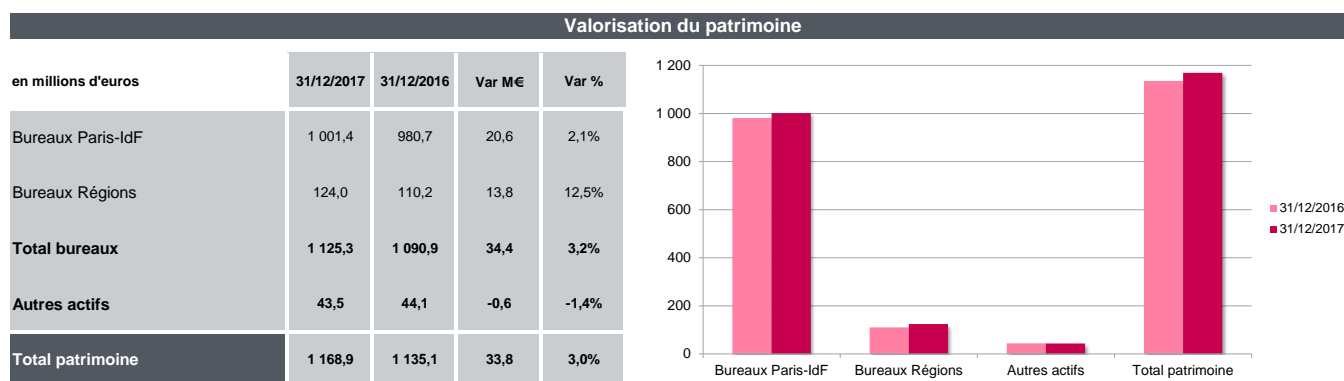


### Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur





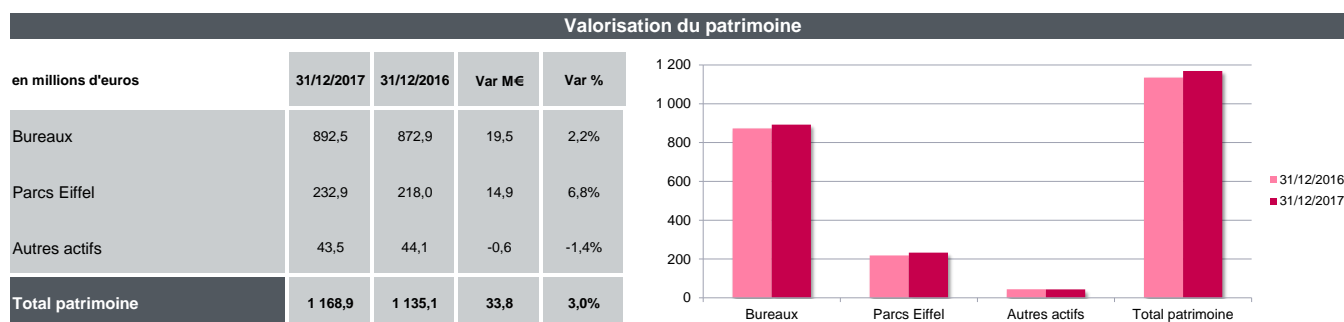
## Juste Valeur du patrimoine: répartition Bureaux par zones géographiques / Autres actifs



L'augmentation du patrimoine de bureau s'explique principalement par la revalorisation du patrimoine (+10,3 M€) et les acquisitions de Diagonale Sud et de 3 bâtiments sur les Parcs d'Orsay et Aix en Provence en 2017 (+20,1 M€).

Acquisitions 2017: 20,1 M€(coût de revient)	Cessions 2017: 1,8 M€
---	-----------------------

## Juste Valeur du patrimoine: répartition du patrimoine par typologie d'actif

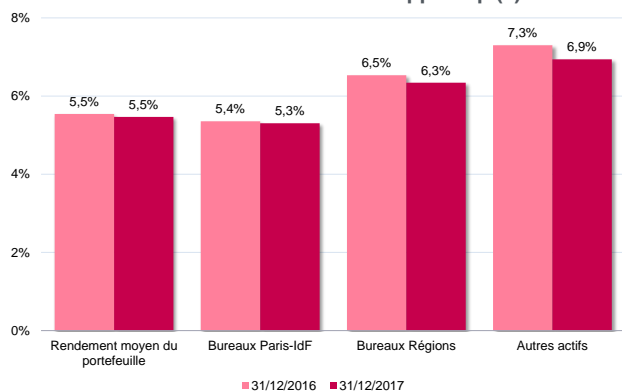




## Rendement EPRA du patrimoine

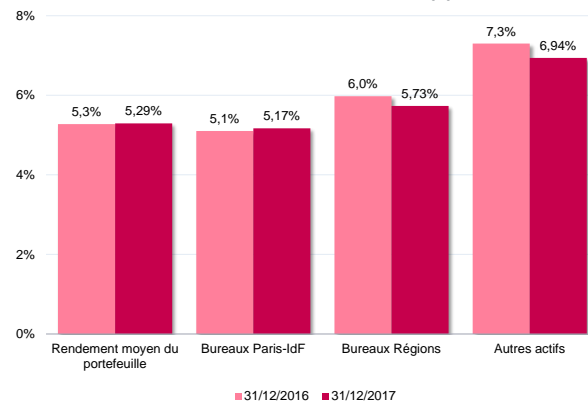
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2017	31/12/2016
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,47%</b>	<b>5,54%</b>
Bureaux Paris-IdF	5,30%	5,35%
Bureaux Régions	6,34%	6,53%
<b>Total bureaux</b>	<b>5,41%</b>	<b>5,47%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>6,94%</b>	<b>7,30%</b>

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



Taux de rendement EPRA	31/12/2017	31/12/2016
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,29%</b>	<b>5,27%</b>
Bureaux Paris-IdF	5,17%	5,10%
Bureaux Régions	5,73%	5,98%
<b>Total bureaux</b>	<b>5,23%</b>	<b>5,19%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>6,94%</b>	<b>7,30%</b>

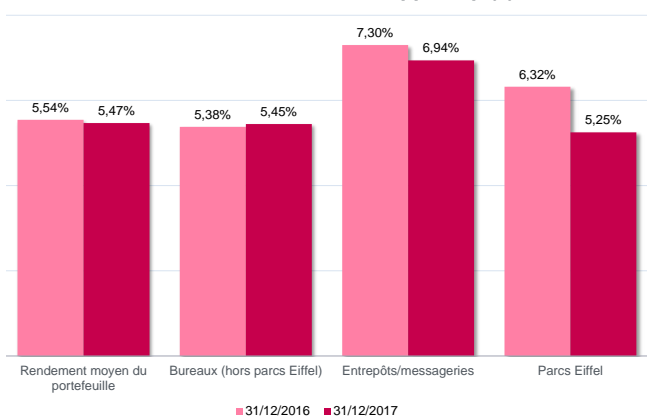
Taux de rendement EPRA (2)



## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

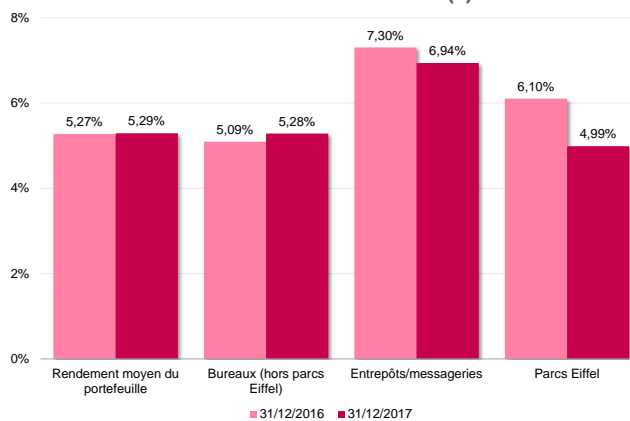
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2017	31/12/2016
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,47%</b>	<b>5,54%</b>
Bureaux (hors parcs Eiffel)	5,45%	5,38%
Entrepôts/messageries	6,94%	7,30%
Parcs Eiffel	5,25%	6,32%

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



Taux de rendement EPRA	31/12/2017	31/12/2016
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,29%</b>	<b>5,27%</b>
Bureaux (hors parcs Eiffel)	5,28%	5,09%
Entrepôts/messageries	6,94%	7,30%
Parcs Eiffel	4,99%	6,10%

Taux de rendement EPRA (2)



(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus



## Indicateurs clé du patrimoine

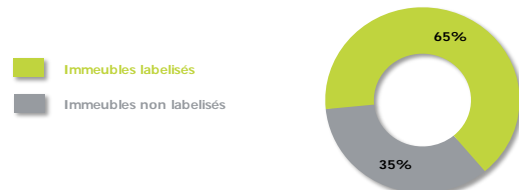
### Immeubles de moins de 10 ans : 47%

(en proportion de la valeur d'expertise hors-droits)

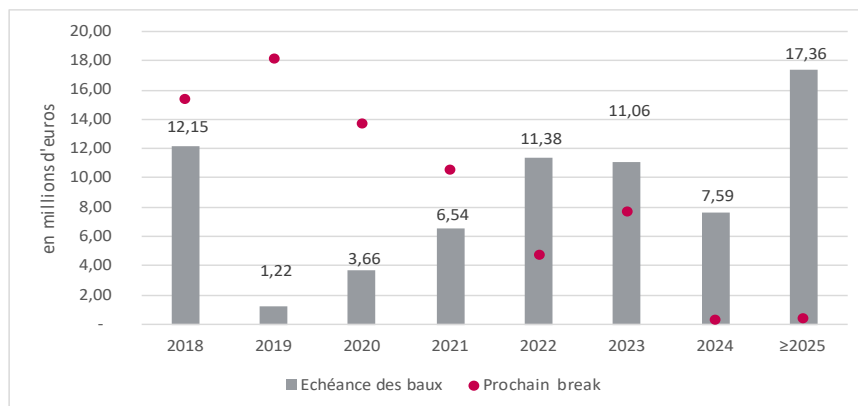


### Immeubles labellisés

(en proportion de la valeur d'expertise hors-droits)



### Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



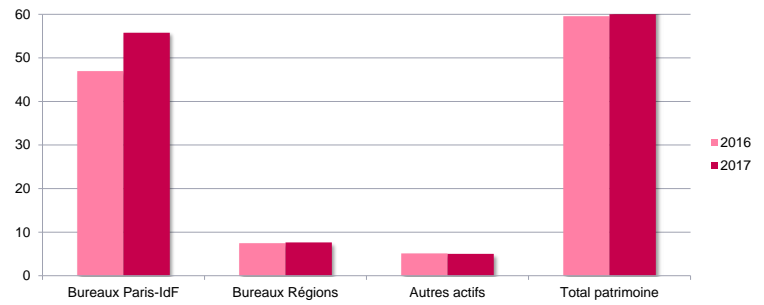
# Loyers



## Evolution des Loyers IFRS

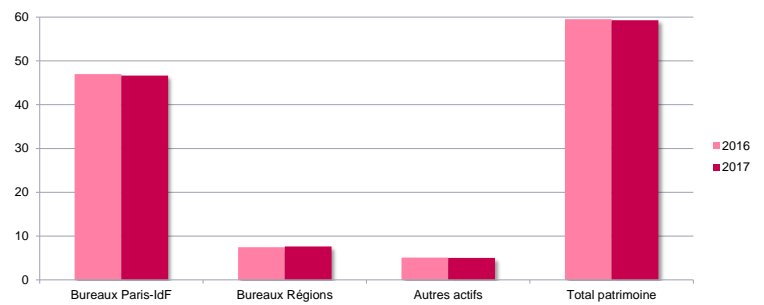
Evolution des loyers IFRS

en millions d'euros	2017	2016	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	55,8	47,0	8,8	18,7%
Bureaux Régions	7,6	7,5	0,2	2,3%
<b>Total bureaux</b>	<b>63,4</b>	<b>54,4</b>	<b>9,0</b>	<b>16,5%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>5,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>68,4</b>	<b>59,6</b>	<b>8,8</b>	<b>14,8%</b>



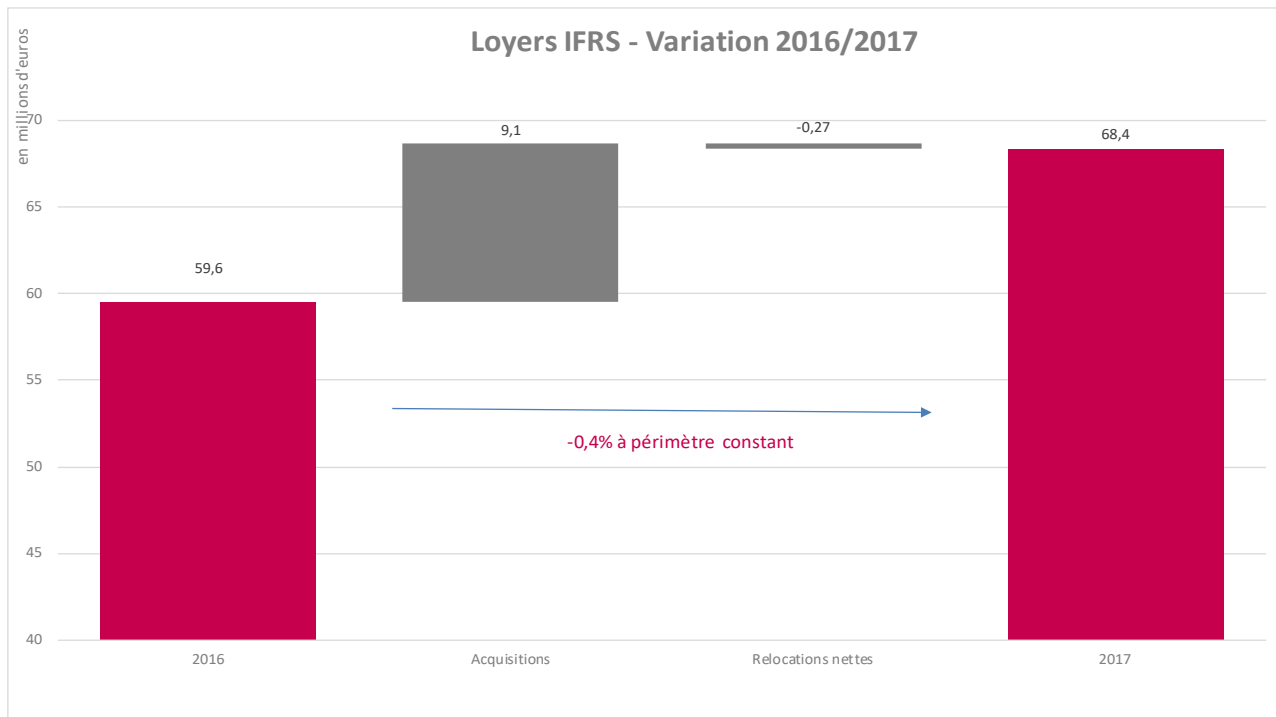
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 2017 - 2016

en millions d'euros	2017	2016	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	46,7	47,0	-0,3	-0,7%
Bureaux Régions	7,6	7,5	0,2	2,3%
<b>Total bureaux</b>	<b>54,3</b>	<b>54,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>5,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>59,3</b>	<b>59,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4%</b>



Evolution des loyers à périmètre constant = -0,4%

Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +9,1 M€  
Impact des cessions sur la variation des loyers: 0 M€ (immeuble vendu fin décembre 2017)



# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

*Résumé au 31/12/2017*

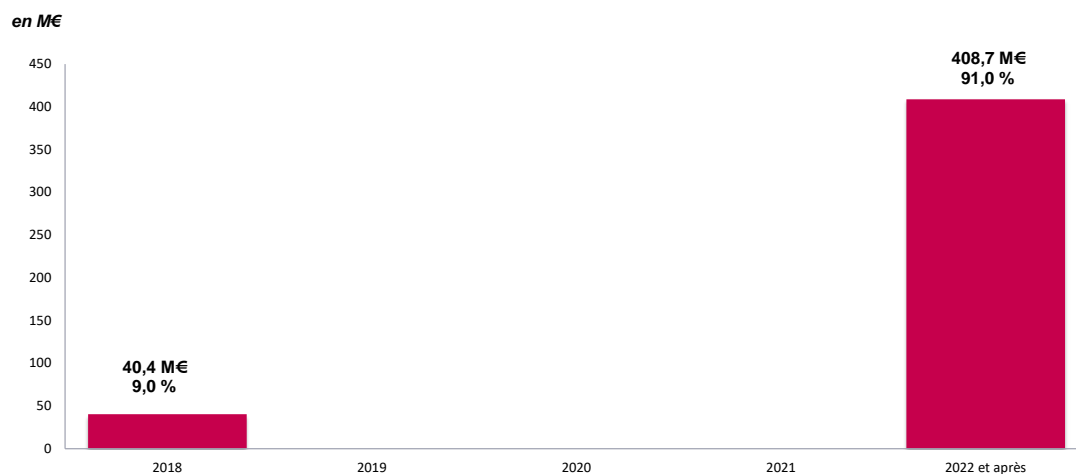
*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*





## Dettes bancaires: échéancier au 31 décembre 2017



Montant de la dette consolidée au 31 décembre 2017 : 449,1 M€

## Financement - Résumé au 31 décembre 2017

Au 31/12/2017	Dettes bancaires consolidées en M€	Échéance	
RCF POOL BNP	35,9	10/2018	- Taux moyen de la dette <b>2,06%</b> - Couverture de la dette <b>100,0%</b> - LTV Nette globale <b>37,3%</b> - ICR global <b>570%</b>
RCF POOL Cadif	99,7	04/2024	
RCF Natixis (1)	19,6	12/2024	
Obligation Euro PP 2015	202,9	07/2025	
Obligation Euro PP 2017	91,0	07/2027	
<b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>449,1</b>		
<b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>436,1</b>		

(1) Au 31 décembre 2017, 20M€ ont été tirés sur un total disponible de 60M€



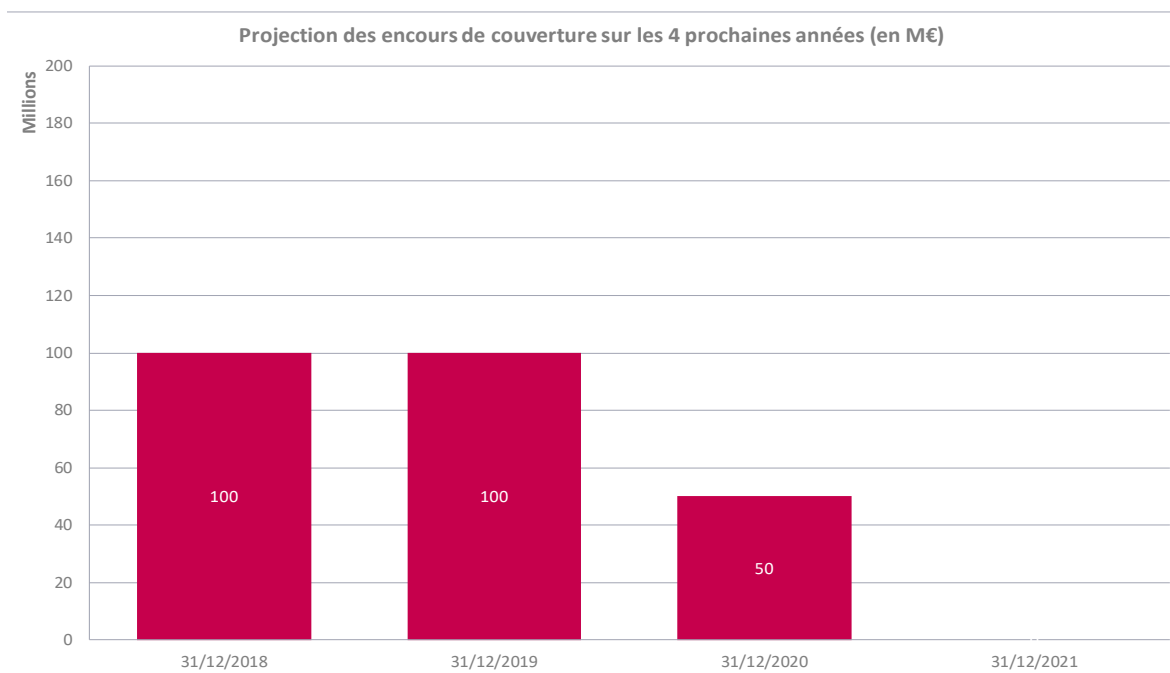
## Ratios de structure de financement

en M€	31/12/2017	31/12/2016	VAR en %
Capitaux propres consolidés	495,2	506,9	-2,3%
Dette financière brute	449,1	432,7	3,8%
Dette financière nette	436,1	410,1	6,3%
<b>LTV</b>	<b>37,3%</b>	<b>36,2%</b>	<b>3,1%</b>
<b>Taux moyen de financement</b>	<b>2,06%</b>	<b>1,8%</b>	<b>11,6%</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,9%</b>	<b>3,2%</b>
Maturité de la dette	7,2 ans	4,6 ans	56,5%
<b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b>	<b>5,7</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,0%</b>

### Remarque :

- Sensibilité d'une hausse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 0,7 M€ (sur une base annuelle)
- Sensibilité d'une baisse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = - 1,0 M€ (sur une base annuelle)

## Instruments de couverture au 31 décembre 2017



Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2017 : 160,0 M€

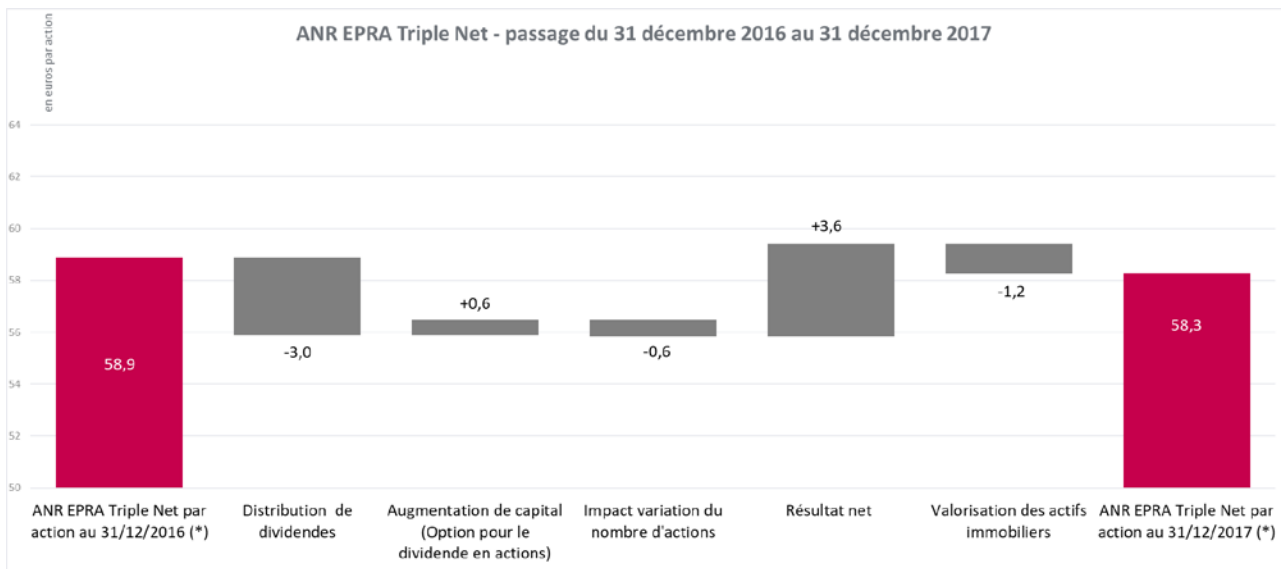
**ANR**



## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2016 au 31/12/2017

En Euros par action



(\*) Nombre dilué d'actions: contre 12 272 857 au 31/12/2017 contre 12 134 254 au 31/12/2016

# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow*

*Résultat net consolidé et EPRA Earnings*

*Bilan consolidé*



## Cash-flow courant

en M€	2017	2016	VAR %
Loyers bruts cash	67,6	59,1	14,5%
Charges récurrentes sur immeubles	-5,2	-4,1	27,3%
Frais généraux récurrents	-9,6	-8,5	13,1%
Intérêts financiers versés	-7,6	-7,6	0,4%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>45,2</b>	<b>38,9</b>	<b>16,1%</b>
<b>Cash-Flow courant (en €/ action *)</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>	<b>-7,7%</b>

(\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 177 133 au 31/12/2017 contre 9 713 279 au 31/12/2016



## Résultat net consolidé et résultat net récurrent

En M€	2017	2016	Var. Résultat analytique (%)
	Résultat Total IFRS	Résultat Total IFRS	
Loyers bruts	68,4	59,6	14,9%
Charges sur immeubles	-5,3	-4,2	
Revenus locatifs nets	63,1	55,3	14,1%
Frais de fonctionnement	-10,4	-9,1	
Excédent brut d'exploitation	52,8	46,2	14,1%
Dotations nettes aux amortissements	-26,8	-20,7	
Dotations nettes aux provisions	0,3	-0,2	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>26,3</b>	<b>25,4</b>	<b>3,6%</b>
<i>%loyers</i>	<i>38,4%</i>	<i>42,6%</i>	
Résultats de cessions	0,66	-0,4	
Autres produits et charges d'exploitation	0,3	-0,4	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>27,3</b>	<b>26,8</b>	<b>1,8%</b>
<i>%loyers</i>	<i>39,8%</i>	<i>44,9%</i>	
Coût de l'endettement net	-9,3	-8,4	
Autres produits et charges financiers	-0,4	-1,2	
<b>Résultat financier net</b>	<b>-9,7</b>	<b>-9,6</b>	<b>1,3%</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>17,6</b>	<b>17,2</b>	<b>2,1%</b>
Impôts	-0,3	-0,1	
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>17,3</b>	<b>17,1</b>	<b>1,1%</b>
<i>%loyers</i>	<i>25,3%</i>	<i>28,7%</i>	
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (*)</b>	<b>1,42</b>	<b>1,76</b>	<b>-19,4%</b>

(\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 177 133 au 31/12/2017 contre 9 713 279 au 31/12/2016

## EPRA Earnings

en M€	2017	2016	VAR %
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>17,3</b>	<b>17,1</b>	<b>1,1%</b>
<b>retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :</b>			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	26,5	20,8	27,4%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	-0,7	-2,0	-66,5%
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0	-100,0%
(iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions	N/A	N/A	N/A
(v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill	N/A	N/A	N/A
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	0,5	-0,5	185,2%
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	N/A	N/A	N/A
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	N/A	N/A	N/A
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)	N/A	N/A	N/A
(x) Intérêts minoritaires	N/A	N/A	N/A
<b>EPRA Earnings</b>	<b>43,6</b>	<b>35,4</b>	<b>23,1%</b>
nombre d'actions (en millions) (*)	12,177133	9,713279	25,4%
<b>EPRA Earnings par action</b>	<b>3,58</b>	<b>3,64</b>	<b>-1,8%</b>

(\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 177 133 au 31/12/2017 contre 9 713 279 au 31/12/2016



## Bilan consolidé

<i>en M€</i>	31/12/2017	31/12/2016	VAR	VAR%
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	945,9	930,1	15,9	1,7%
Actifs destinés à être cédés	4,3	4,3	-0,1	-1,8%
Immobilisations corporelles	0,6	0,6	0,0	-4,8%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,0	0,3	4171,4%
Créances	41,8	42,4	-0,6	-1,5%
Trésorerie	13,0	22,6	-9,6	-42,4%
<b>Total ACTIF</b>	<b>1 005,9</b>	<b>1 000,0</b>	<b>5,8</b>	<b>0,6%</b>
<b>PASSIF</b>				
Capitaux Propres	495,2	506,9	-11,7	-2,3%
<i>dont Résultat</i>	<b>17,3</b>	<b>17,1</b>	<b>0,2</b>	<b>1,1%</b>
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	449,1	432,7	16,4	3,8%
Autres dettes	61,6	60,5	1,1	1,9%
<b>Total PASSIF</b>	<b>1 005,9</b>	<b>1 000,0</b>	<b>5,8</b>	<b>0,6%</b>