

## Résultats semestriels 2018

### Des développements en cours pour préparer le futur

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 20 juillet 2018, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2018. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

#### Chiffres consolidés (audités)

|  | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------|------------|
| Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)      | 1 158,6 M€ | 1 168,9 M€ |
| Valeur du patrimoine au coût amorti            | 946,3 M€   | 950,2 M€   |
| Dette financière nette                         | 467,0 M€   | 436,1 M€   |
| Taux moyen de la dette                         | 2,26%      | 2,06%      |
| LTV nette                                      | 40,3%      | 37,3%      |
| ANR EPRA triple net (en €/action)              | 54,9       | 58,3       |
| Taux d'occupation financier EPRA               | 86,8%      | 87,5%      |
|  | S1 2018    | S1 2017    |
| Loyers   | 34,2 M€    | 34,4 M€    |
| Excédent Brut d'Exploitation                   | 23,6 M€    | 25,5 M€    |
| Résultat net                                   | -2,9 M€    | 8,0 M€     |
| Résultat net récurrent                         | 4,2 M€     | 8,0 M€     |
| EPRA earnings<br>(Résultat net récurrent EPRA) | 18,2 M€    | 21,5 M€    |
| Cash-flow courant                              | 23,5 M€    | 24,8 M€    |
| en €/action                                    | 1,9        | 2,1        |

## Maintien des indicateurs d'exploitation

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 34,2 M€ au 30 juin 2018 contre 34,4 M€ au 30 juin 2017.

L'évolution des charges sur les immeubles à 5,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018 contre 4,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 est le reflet combiné d'une légère progression de la vacance et de dépenses mises en œuvre pour améliorer la commercialisation du patrimoine.

Le revenu locatif net disponible sur le patrimoine s'établit ainsi à 28,9 M€ au 30 juin 2018 contre 30,1 M€ au 30 juin 2017.

Le résultat opérationnel courant est de 23,6 M€ au 30 juin 2018 après prise en compte des amortissements et des frais de structure contre 25,5 M€ au 30 juin 2017.

Le Cash-Flow Courant s'élève à 23,5 M€ contre 24,8 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

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

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

- ✓ à **Nanterre**, quatre 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: après rénovation du bâtiment, un bail de 6 ans fermes portant sur une surface de 4 000 m<sup>2</sup> a pris effet au premier trimestre 2018 ;
  - le NAVARQUE (projet en cours): restructuration d'un bâtiment de 6 423 m<sup>2</sup> pour réaménagement en bureaux et activités pour une livraison attendue fin 2018 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 NYMPHEA : rénovation d'un bâtiment de 2 900 m<sup>2</sup> Bureaux et Activités. Livraison fin octobre 2018 ;
  - le NANTURRA (projet à l'étude) : développement d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux de 2 790 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 est de proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire. 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 totale de plus de 12 600 m<sup>2</sup>. Les travaux ont débuté en octobre 2017 pour une livraison attendue au deuxième semestre 2019 ; L'ensemble est en cours de pré-commercialisation dont notamment 2 baux signés pour 2 500 m<sup>2</sup> complémentaires ;
  - phase 2 : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12 000 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). Compte tenu des accords de principe exprimés pour la prise à bail de 70% des surfaces, le développement est lancé pour une livraison attendue en 2020 ;

- ✓ à **Marseille** dans le Parc des Aigalades, (16 000 m<sup>2</sup>),
  - un immeuble de 1 967 m<sup>2</sup> certifié BREEAM Good a été livré comme annoncé et pris à bail par le SERAMM au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 ;
  - la rénovation d'un bâtiment complémentaire de 2 600 m<sup>2</sup> pour un mono locataire ;
  - un bâtiment neuf, l'Olivier, d'une surface de 3 600 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces dont la construction a démarré au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 pour une livraison fin 2019 ;
  
- ✓ à **Aix-en-Provence**, (30 000 m<sup>2</sup>) dans le Parc du Golf,
  - la réalisation d'un immeuble neuf BREEAM Good de 4 600 m<sup>2</sup> pris à bail par Capgemini aux termes d'un BEFA. La livraison est intervenue en janvier 2018 ;
  - la rénovation d'un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup> acquis en 2017 en cours de négociation pour la totalité de la surface.

Le loyer potentiel attendu pour l'ensemble de ces opérations représente plus de 11,0 M€ à terme.

## Une valeur du portefeuille marquée par les développements et l'annonce de 2 congés

Le patrimoine du Groupe s'établit au 30 juin 2018 à 1 158,9 M€, hors droits de mutation et frais, contre 1 168,9 M€ au 31 décembre 2017.

Au cours du premier semestre 2018, le Groupe a reçu deux congés sur les immeubles le Copernic à Massy et Seine Etoile à Suresnes qui seront respectivement effectifs en novembre 2018 et en juin 2019. Leur prise en compte dans les hypothèses de valorisation des experts indépendants a conduit à constater dans les comptes au 30 juin 2018 une dépréciation temporaire en attente de relocation de 7,1 M€. D'ores et déjà, des actions commerciales sont mises en œuvre pour relouer les surfaces qui se libèreront, dans les plus brefs délais.

La valorisation des immeubles fait ressortir un rendement net moyen (EPRA topped up) de 5,4 %, stable par rapport à la fin 2017 (5,5 %).

Le taux de vacance EPRA qui s'applique à la totalité du patrimoine progresse légèrement atteignant un niveau de 13,2 % contre 12,5 % au 31 décembre 2017. Hors immeubles en cours de cession ou non commercialisables pour travaux lourds ou restructuration, le taux de vacance financière est de 9,5 % au 30 juin 2018 contre 10,3 % fin 2017.

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 54,9 €. Il était de 58,3 € par action fin 2017.

## Maîtrise du ratio LTV (*Loan To Value*)

La dette brute s'élève à 493,9 M€ au 30 juin 2018 contre 449,1 M€ au 31 décembre 2017 compte tenu d'un tirage complémentaire de 40 M€ sur une ligne de crédit intervenu en juin 2018.

La dette nette (corrigée des disponibilités) s'élève à 467,0 M€.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2018 représente 40,3 % de la valeur du patrimoine, contre 37,3 % au 31 décembre 2017.

Le taux moyen de financement du Groupe progresse légèrement au 1<sup>er</sup> semestre 2018, passant de 2,06 % en 2017 (en année pleine) à 2,26 %, demeurant à un niveau historiquement faible.

Compte tenu de ces éléments, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 6,6 années au 30 juin 2018, à comparer à 7,2 années à fin 2017.

En date du 6 juillet 2018, Le Groupe a conclu un emprunt (Revolving Credit Facility) de 100 M€, d'une maturité de 7 ans et assorti d'un taux variable Euribor+100 points de base.

## Perspectives

« Les résultats du premier semestre de l'exercice 2018 sont conformes au déroulement du plan mené depuis près de 4 ans. Sans acquisitions majeures depuis fin 2016, le montant des loyers s'est stabilisé et la foncière poursuit sa stratégie de croissance visant à porter la taille de son patrimoine à 1,5 Md€ dans les prochaines années. La priorité aujourd'hui va aux développements 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 d'investissement, 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 500.000 m<sup>2</sup> s'élève au 30 juin 2018 à 1 159 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)

# ANNEXES

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

# Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash-flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA



## Chiffres clés

|  | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------|------------|
| <b>Patrimoine</b>  |            |            |
| Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)            | 946,3      | 950,2      |
| Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)    | 1 158,6    | 1 168,9    |
| ANR EPRA (*)   | 54,8       | 58,2       |
| ANR Triple Net EPRA (*)                                    | 54,9       | 58,3       |
|  | 1S 2018    | 1S 2017    |
| <b>Résultats</b>   |            |            |
| Loyers bruts (M€)  | 34,2       | 34,4       |
| Résultat opérationnel courant (M€)                         | 2,7        | 12,1       |
| Résultat net part du Groupe (M€)                           | -2,9       | 8,0        |
| Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)            | -0,2       | 0,7        |
| Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) (M€)           | 18,2       | 21,5       |
|  | 1S 2018    | 1S 2017    |
| <b>Cash-flow et dividende</b>                              |            |            |
| Cash-Flow courant (M€)                                     | 23,5       | 24,9       |
| Cash-Flow courant par action (€) (**)                      | 1,9        | 2,0        |
| Dividende par action (€)                                   | 3,0        | 3,0        |
| Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)       | 156%       | 150%       |
|  | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
| <b>Capitalisation boursière</b>                            |            |            |
| Nombre d'actions fin de période                            | 12 289 348 | 12 254 546 |
| Cours de bourse (€)  | 52,2       | 54,4       |
| Capitalisation boursière (M€)                              | 641,5      | 667,0      |
|  | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
| <b>Structure financière</b>                                |            |            |
| Capitaux Propres consolidés (M€)                           | 457,6      | 495,2      |
| Dette financière brute / Capitaux propres consolidés       | 1,1        | 0,9        |
| LTV nette Groupe   | 40,3%      | 37,3%      |
| EBE / Frais financiers                                     | 4,4        | 5,7        |
|  | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
| <b>Ratios de valorisation</b>                              |            |            |
| Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant) | 13,6       | 15,0       |

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

(\*\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 269 075 au 30/06/2018 contre 12 134 133 au 30/06/2017



## Indicateurs clé EPRA

|  | 1S 2018 | 1S 2017 | Var en % |
|--|---------|---------|----------|
| <b>EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA)</b> |         |         |          |
| EPRA Earnings en M€                                | 18,2    | 21,5    | -15,5%   |
| EPRA Earnings en € par action (*)                  | 1,5     | 1,8     | -15,9%   |

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

|   | 30/06/2018 | 31/12/2017 | Var en % |
|---|------------|------------|----------|
| <b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>  |            |            |          |
| ANR EPRA en M€                          | 675,2      | 714,3      | -5,5%    |
| ANR EPRA en € par action (*)            | 54,8       | 58,2       | -5,8%    |
| ANR EPRA triple net en M€               | 675,8      | 715,1      | -5,5%    |
| ANR EPRA triple net en € par action (*) | 54,9       | 58,3       | -5,8%    |

|  | 30/06/2018 | 31/12/2017 | Var en % |
|--|------------|------------|----------|
| <b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b> |            |            |          |
| Taux de rendement EPRA topped-up (*)     | 5,41%      | 5,47%      | -1,1%    |
| Taux de rendement EPRA (**)              | 5,07%      | 5,29%      | -4,2%    |

(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

|                                | 30/06/2018 | 31/12/2017 | Var en % |
|--------------------------------|------------|------------|----------|
| <b>Taux de vacance EPRA(4)</b> |            |            |          |
| Patrimoine en exploitation     | 13,2%      | 12,5%      | 5,6%     |

(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)

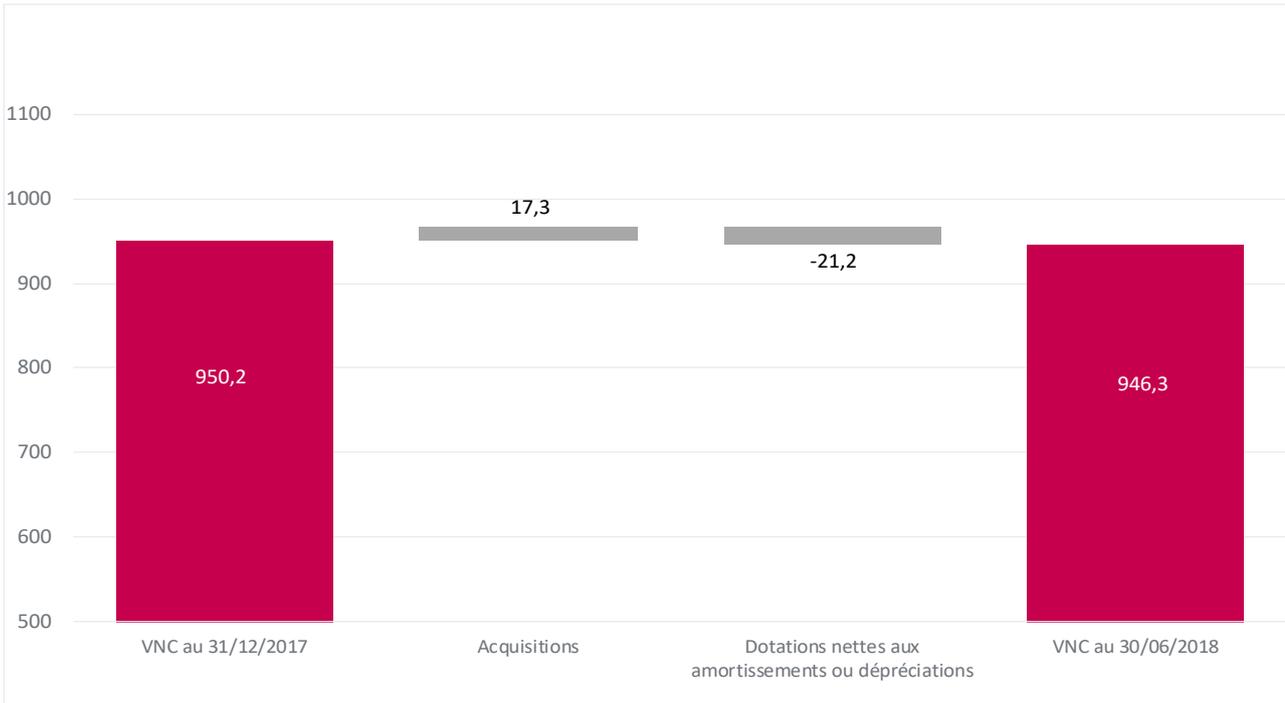
(\*) nombre d'actions dilué fin de période

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

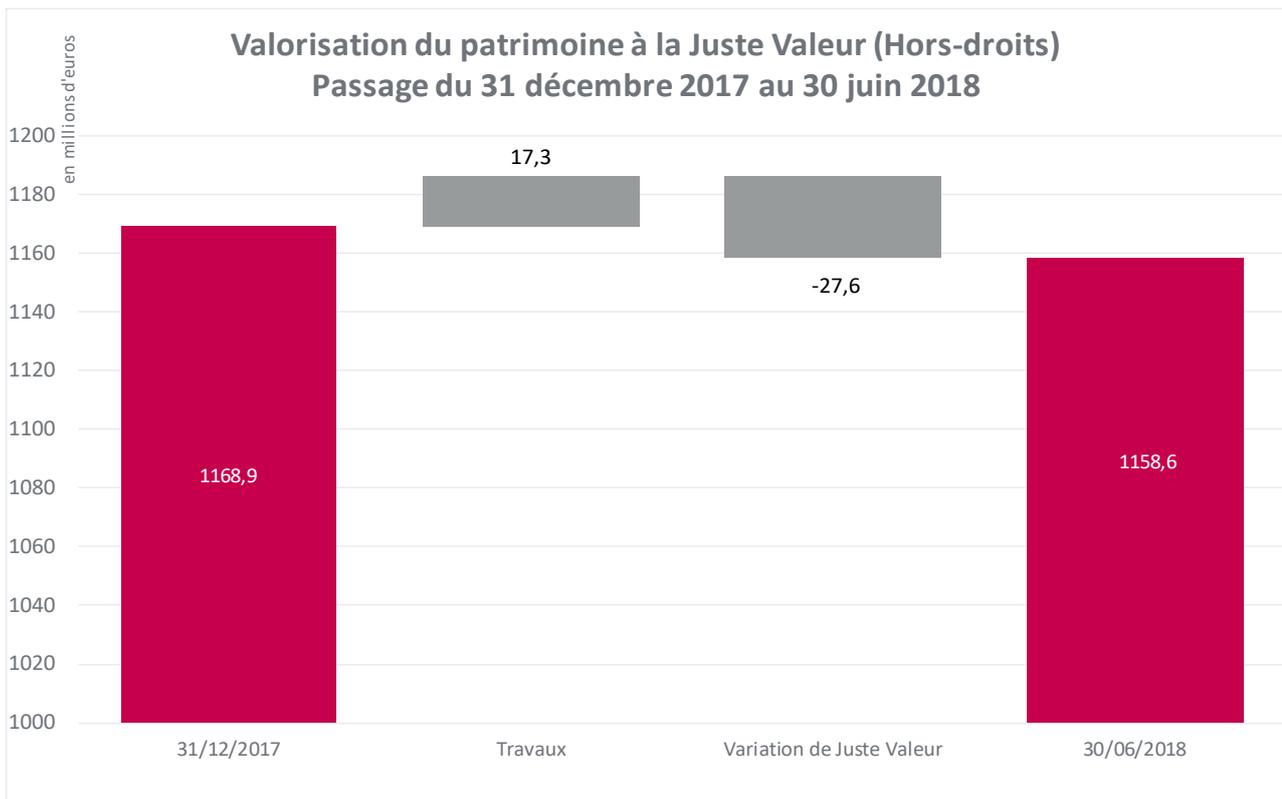
# Patrimoine



### Valeur du patrimoine évalué au coût amorti

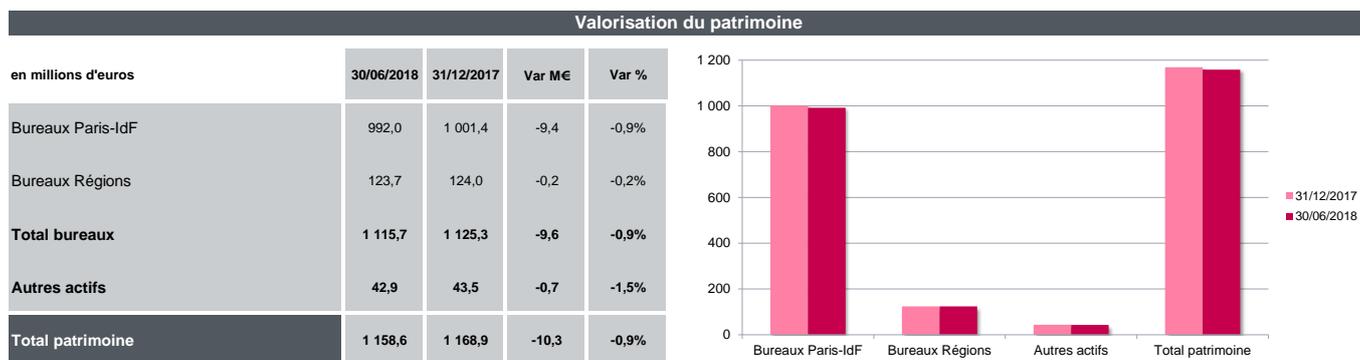


### Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur

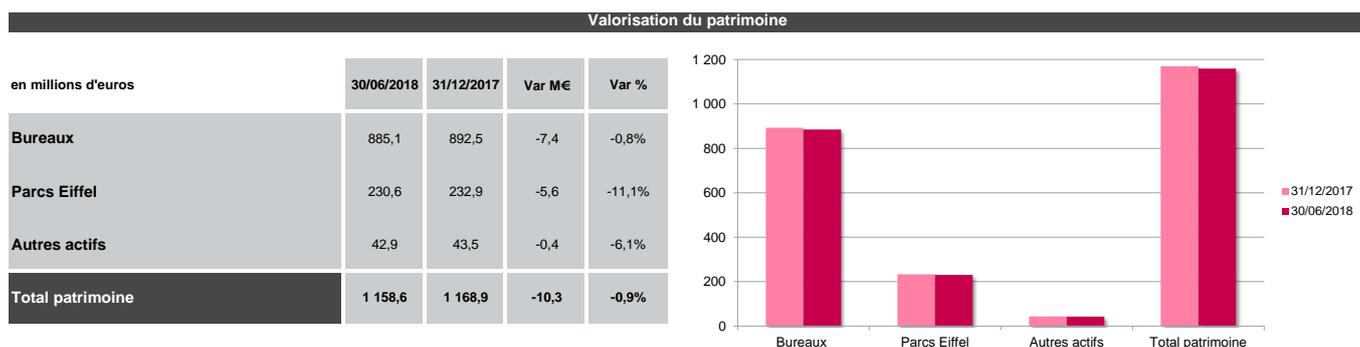




### Juste Valeur du patrimoine: répartition Bureaux / Autres actifs



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



Développements 1S 2018: 9,0M€(coût de revient)  
Acquisitions 1S 2018: N/A

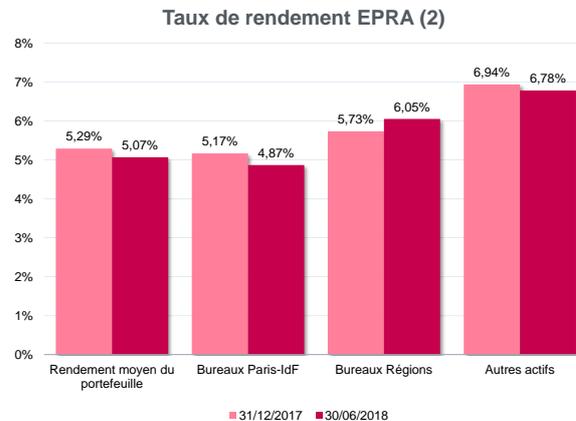
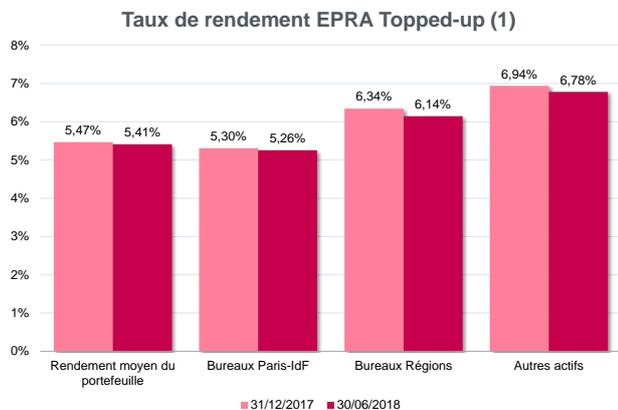
Cessions 1S 2018: N/A



## Rendement EPRA du patrimoine

| Taux de rendement EPRA topped-up       | 30/06/2018   | 31/12/2017   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,41%</b> | <b>5,47%</b> |
| Bureaux Paris-IdF                      | 5,26%        | 5,30%        |
| Bureaux Régions                        | 6,14%        | 6,34%        |
| <b>Total bureaux</b>                   | <b>5,35%</b> | <b>5,41%</b> |
| <b>Autres actifs</b>                   | <b>6,78%</b> | <b>6,94%</b> |

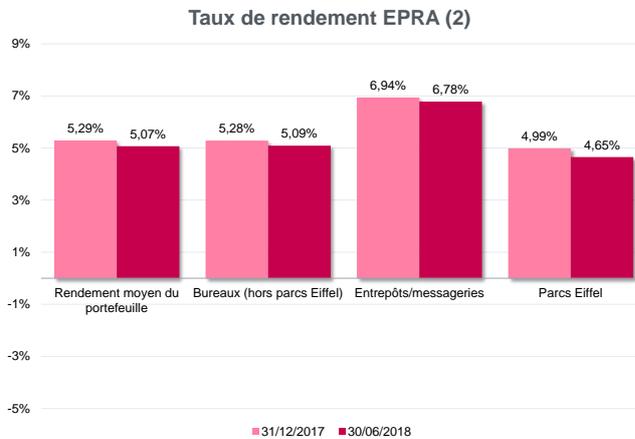
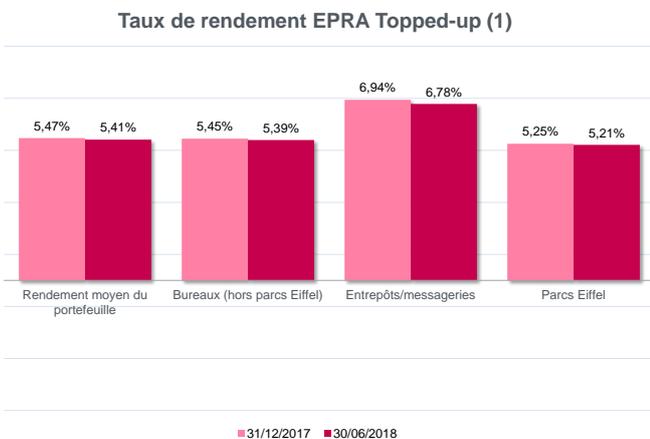
| Taux de rendement EPRA                 | 30/06/2018   | 31/12/2017   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,07%</b> | <b>5,29%</b> |
| Bureaux Paris-IdF                      | 4,87%        | 5,17%        |
| Bureaux Régions                        | 6,05%        | 5,73%        |
| <b>Total bureaux</b>                   | <b>5,00%</b> | <b>5,23%</b> |
| <b>Autres actifs</b>                   | <b>6,78%</b> | <b>6,94%</b> |



## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

| Taux de rendement EPRA topped-up       | 30/06/2018   | 31/12/2017   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,41%</b> | <b>5,47%</b> |
| Bureaux (hors parcs Eiffel)            | 5,39%        | 5,45%        |
| Entrepôts/messageries                  | 6,78%        | 6,94%        |
| Parcs Eiffel                           | 5,21%        | 5,25%        |

| Taux de rendement EPRA                 | 30/06/2018   | 31/12/2017   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,07%</b> | <b>5,29%</b> |
| Bureaux (hors parcs Eiffel)            | 5,09%        | 5,28%        |
| Entrepôts/messageries                  | 6,78%        | 6,94%        |
| Parcs Eiffel                           | 4,65%        | 4,99%        |



(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

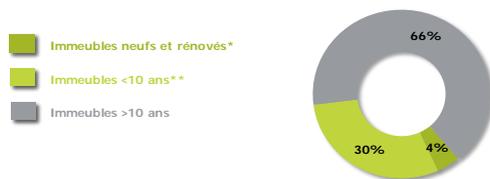
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus



## Indicateurs clé du patrimoine

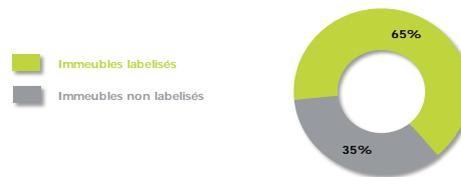
### Immeubles de moins de 10 ans : 34%

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

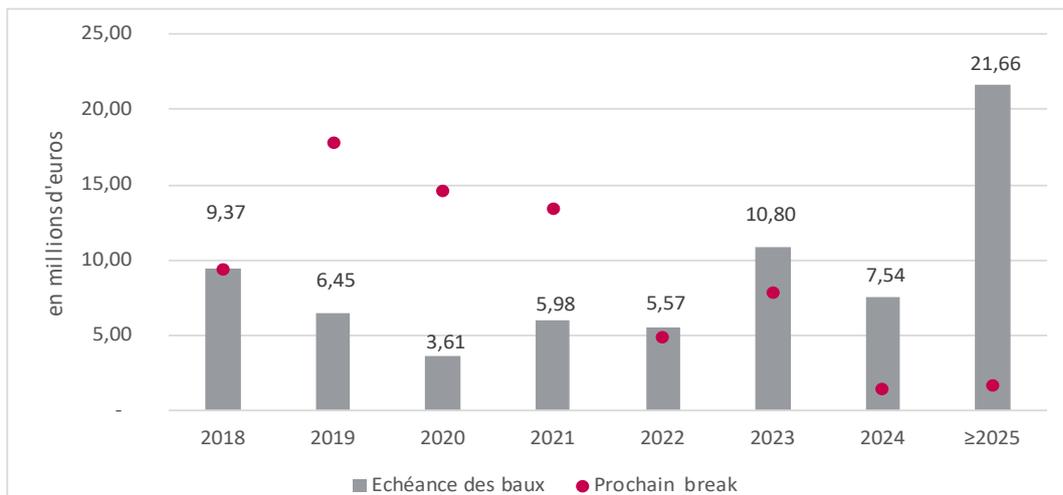


### Immeubles labélisés

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



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



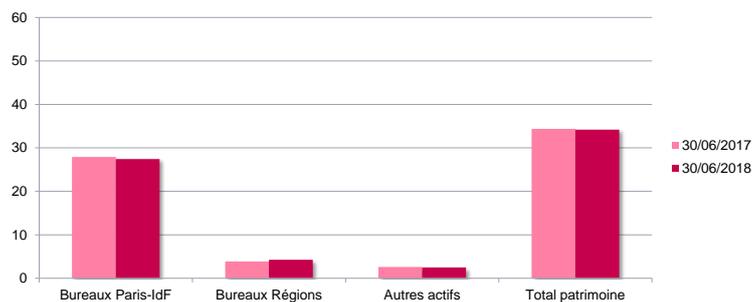
# Loyers



## Evolution des Loyers IFRS

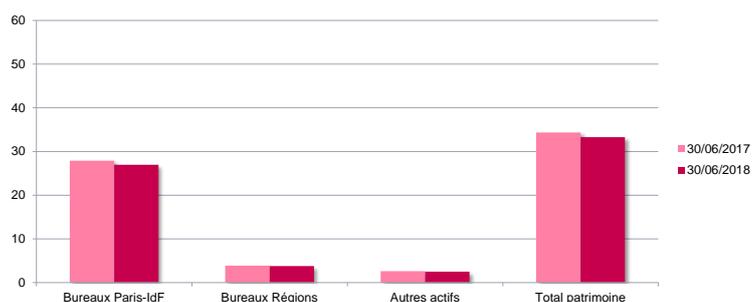
### Evolution des loyers IFRS

| en millions d'euros     | 30/06/2018  | 30/06/2017  | Variation   | en %         |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Bureaux Paris-IdF       | 27,4        | 27,9        | -0,5        | -1,7%        |
| Bureaux Régions         | 4,2         | 3,9         | 0,4         | 9,7%         |
| <b>Total bureaux</b>    | <b>31,7</b> | <b>31,8</b> | <b>-0,1</b> | <b>-0,3%</b> |
| <b>Autres actifs</b>    | <b>2,5</b>  | <b>2,6</b>  | <b>-0,1</b> | <b>-3,7%</b> |
| <b>Total patrimoine</b> | <b>34,2</b> | <b>34,4</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,6%</b> |



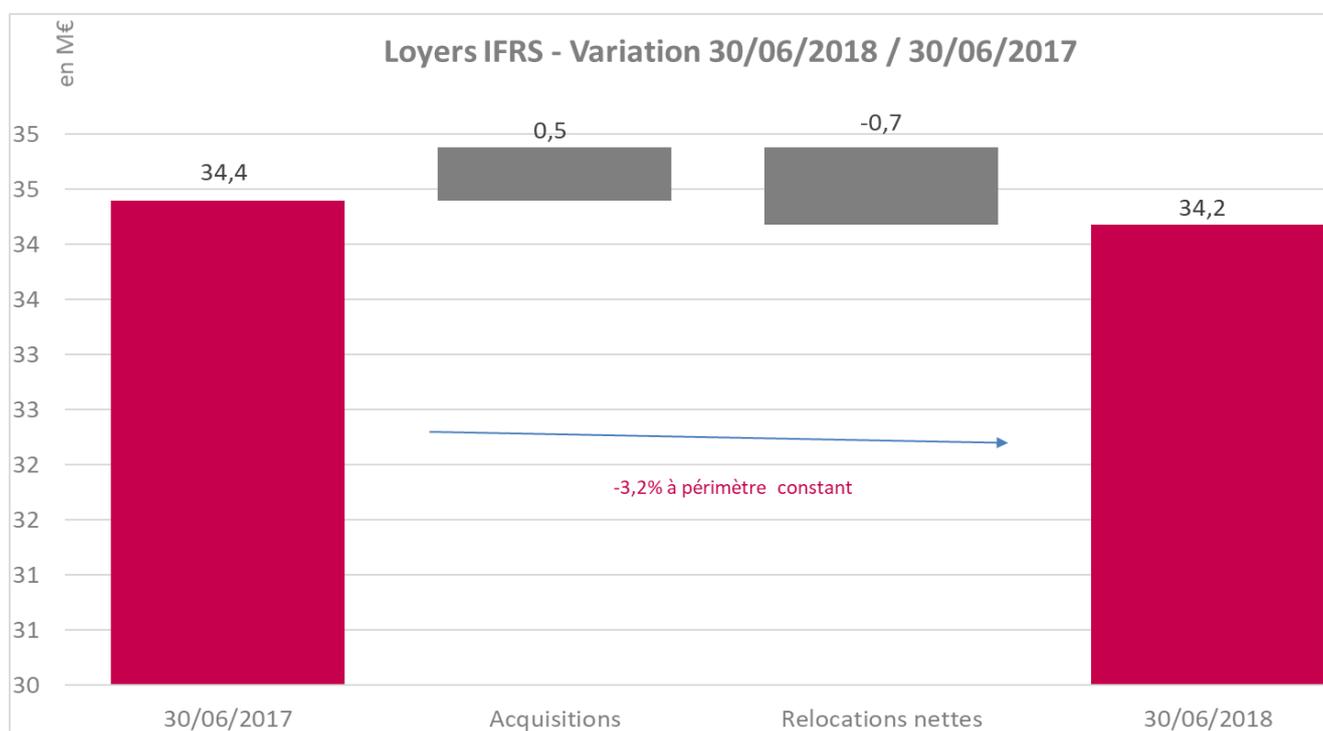
### Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 30.06.2018 / 30.06.2017

| en millions d'euros     | 30/06/2018  | 30/06/2017  | Variation   | en %         |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Bureaux Paris-IdF       | 27,0        | 27,9        | -0,9        | -3,3%        |
| Bureaux Régions         | 3,8         | 3,9         | -0,1        | -2,0%        |
| <b>Total bureaux</b>    | <b>30,8</b> | <b>31,8</b> | <b>-1,0</b> | <b>-3,1%</b> |
| <b>Autres actifs</b>    | <b>2,5</b>  | <b>2,6</b>  | <b>-0,1</b> | <b>-3,7%</b> |
| <b>Total patrimoine</b> | <b>33,3</b> | <b>34,4</b> | <b>-1,1</b> | <b>-3,2%</b> |



Evolution des loyers à périmètre constant = -3,2%

Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +0,5 M€



# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

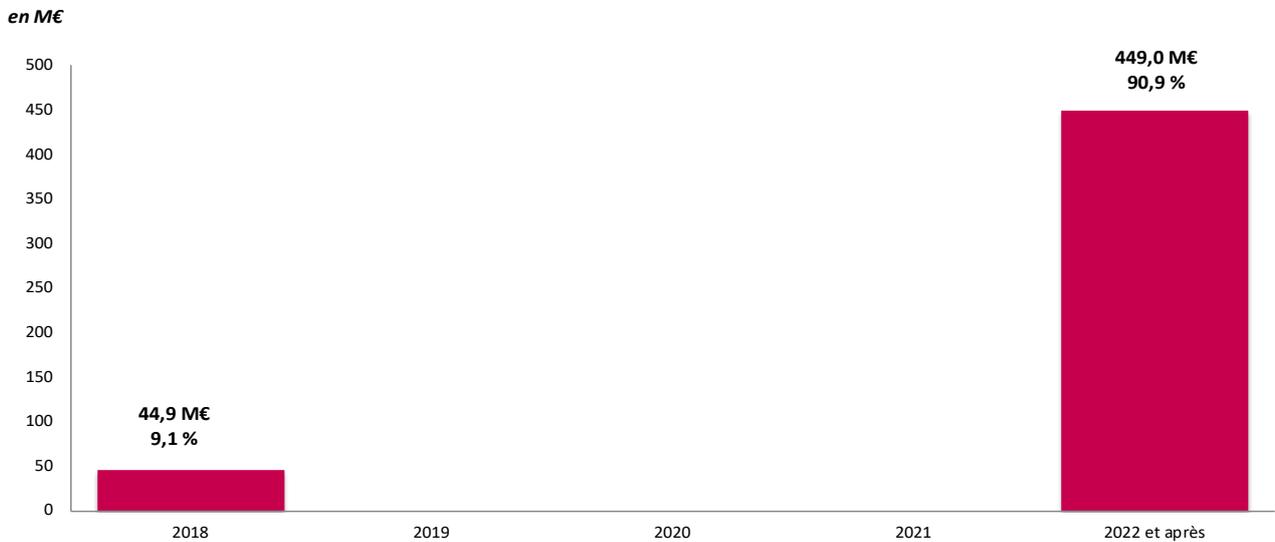
*Résumé au 30/06/2018*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*



## Dettes bancaires: échéancier au 30 juin 2018



Montant de la dette consolidée au 30 juin 2018 : 493,9 M€

## Financement - Résumé au 30 juin 2018

| Au 30/06/2018                        | Dettes bancaires consolidées en M€ | Échéance |                          |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------|--------------------------|
| RCF POOL BNP                         | 35,9                               | 10/2018  | - Taux moyen de la dette |
| RCF POOL Cadif                       | 99,7                               | 04/2024  | 2,26%                    |
| RCF Natixis                          | 59,7                               | 12/2024  | - Couverture de la dette |
| Obligation Euro PP 2015              | 206,2                              | 07/2025  | 93,0%                    |
| Obligation Euro PP 2017              | 92,4                               | 07/2027  | - LTV Nette globale      |
|                                      |                                    |          | 40,3%                    |
| <b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b> | <b>493,9</b>                       |          | - ICR global             |
|                                      |                                    |          | 443%                     |
| <b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b> | <b>467,0</b>                       |          |                          |



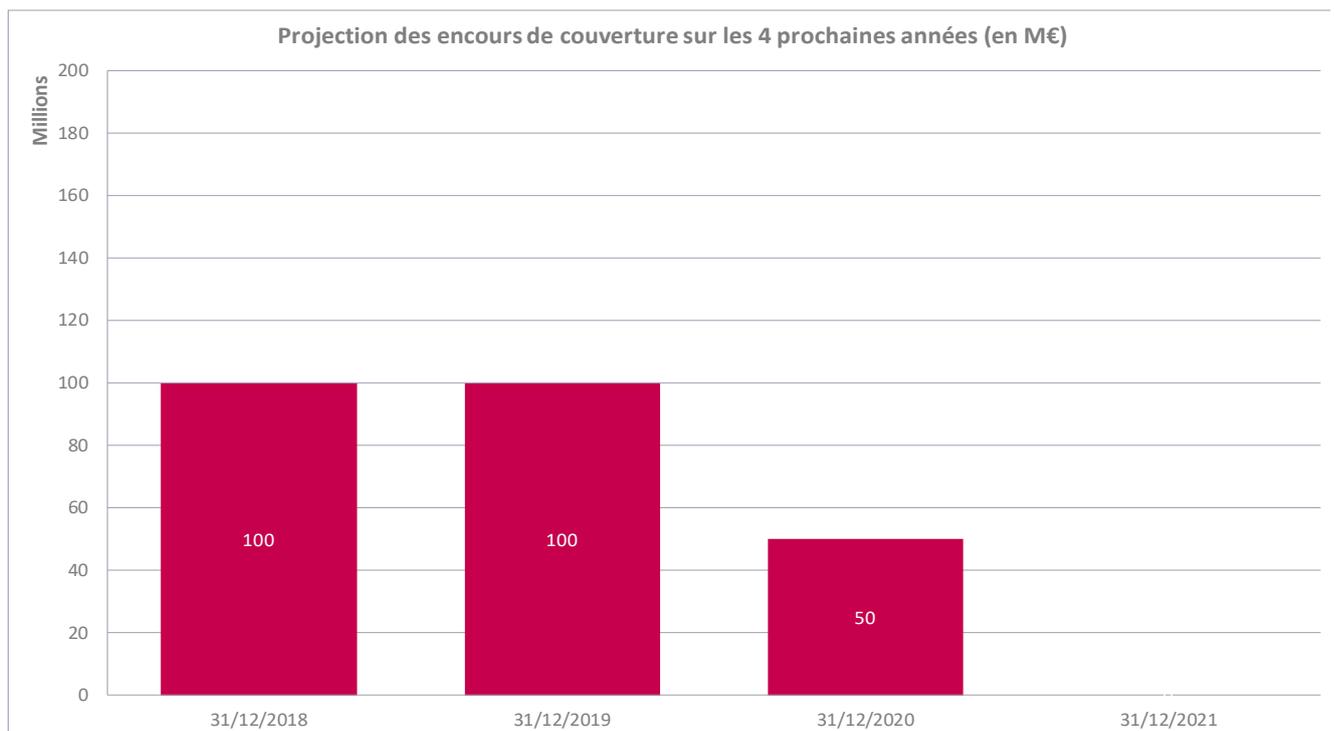
## Ratios de structure de financement

| <i>en M€</i>                               | 30/06/2017   | 31/12/2017    | VAR en %      |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres consolidés                | 457,6        | 495,2         | -7,6%         |
| Dette financière brute                     | 493,9        | 449,1         | 10,0%         |
| Dette financière nette                     | 467,0        | 436,1         | 7,1%          |
| <b>LTV</b>                                 | <b>40,3%</b> | <b>37,3%</b>  | <b>8,0%</b>   |
| <b>Taux moyen de financement</b>           | <b>2,26%</b> | <b>2,06%</b>  | <b>9,7%</b>   |
| <b>Taux de couverture</b>                  | <b>93,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>-7,0%</b>  |
| Maturité de la dette                       | 6,6 ans      | 7,2 ans       | -24,6%        |
| <b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b> | <b>4,4</b>   | <b>5,7</b>    | <b>-22,3%</b> |

*Remarque :*

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

## Instruments de couverture au 30 juin 2018



Notionnel des instruments de couverture au 30 juin 2018 : 160,0 M€

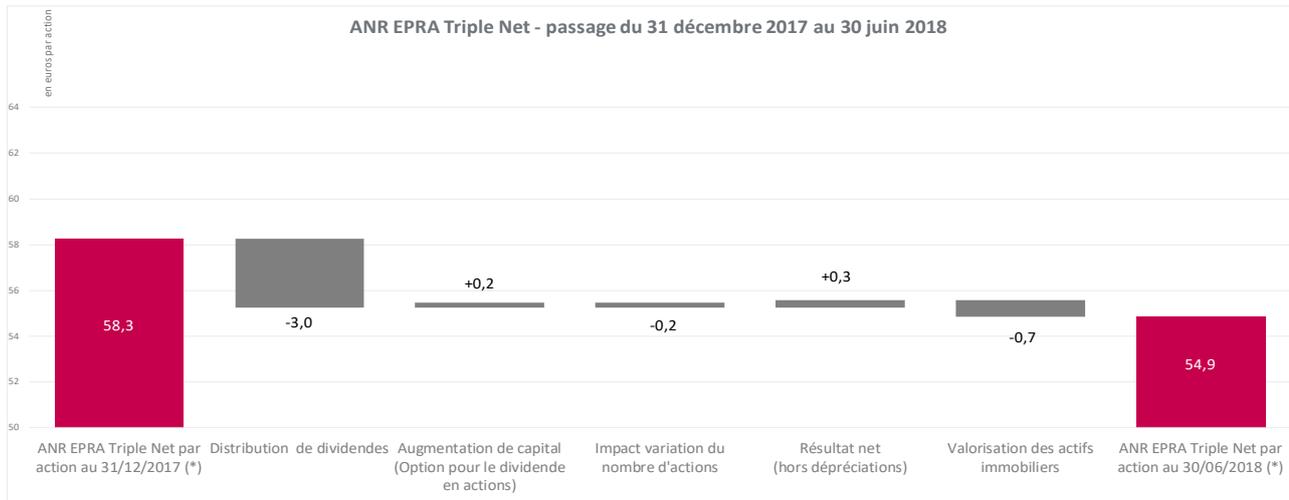
**ANR**



## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

**PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2017 au 30/06/2018**

**En Euros par action**



(\*) Nombre d'actions dilué : 12 319 103 au 30/06/2018 contre 12 272 857 au 31/12/2017

# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow*

*Résultat net consolidé et EPRA Earnings*

*Bilan consolidé*



## Cash-flow courant

| en M€                                     | 1S 2018     | 1S 2017     | VAR %        |
|---|-------------|-------------|--------------|
| Loyers bruts cash                         | 34,2        | 34,1        | 0,2%         |
| Charges immobilières                      | -5,3        | -4,3        | 23,9%        |
| Frais de structure                        | -4,9        | -4,3        | 14,2%        |
| Intérêts financiers versés                | -0,5        | -0,8        | -29,4%       |
| <b>Cash-flow courant</b>                  | <b>23,5</b> | <b>24,8</b> | <b>-5,3%</b> |
| <b>Cash-Flow courant (en €/ action *)</b> | <b>1,9</b>  | <b>2,0</b>  | <b>-6,4%</b> |

(\*) nombre d'actions: 12 269 075 au 30/06/2018 contre 12 134 133 au 30/06/2017



## Résultat net consolidé

|   | 1S 2018             | 1S 2017             | Var. Résultat analytique (%) |
|---|---------------------|---------------------|------------------------------|
|   | Résultat Total IFRS | Résultat Total IFRS |                              |
| <i>En M€</i>  |                     |                     |                              |
| Loyers bruts  | 34,2                | 34,4                | -0,6%                        |
| Charges sur immeubles                               | -5,3                | -4,3                |                              |
| Revenus locatifs nets                               | 28,9                | 30,1                | -4,1%                        |
| Frais de fonctionnement                             | -5,3                | -4,7                |                              |
| Excédent brut d'exploitation                        | 23,6                | 25,5                | -7,3%                        |
| Dotations nettes aux amortissements                 | -13,9               | -13,3               |                              |
| Dotations nettes aux provisions                     | -7,1                | 0,0                 |                              |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                | <b>2,6</b>          | <b>12,1</b>         | <b>-78,1%</b>                |
| <i>%loyers</i>                                      | <i>7,7%</i>         | <i>35,2%</i>        |                              |
| Résultats de cessions                               | -                   | -                   |                              |
| Autres produits et charges d'exploitation           | 0,1                 | 0,3                 |                              |
| <b>Résultat opérationnel</b>                        | <b>2,8</b>          | <b>12,4</b>         | <b>-77,7%</b>                |
| <i>%loyers</i>                                      | <i>8,1%</i>         | <i>36,2%</i>        |                              |
| Coût de l'endettement net                           | -5,3                | -4,2                |                              |
| Autres produits et charges financiers               | -0,2                | -0,2                |                              |
| <b>Résultat financier net</b>                       | <b>-5,6</b>         | <b>-4,4</b>         | <b>27,7%</b>                 |
| <b>Résultat net avant impôts</b>                    | <b>-2,8</b>         | <b>8,1</b>          | <b>-134,3%</b>               |
| Impôts  | -0,2                | -0,1                |                              |
| <b>Résultat net (Part du Groupe)</b>                | <b>-2,9</b>         | <b>8,0</b>          | <b>-136,7%</b>               |
| <i>%loyers</i>                                      | <i>-8,6%</i>        | <i>23,3%</i>        |                              |
| <b>Résultat net (Part du Groupe) par action (*)</b> | <b>-0,2</b>         | <b>0,7</b>          | <b>-136,2%</b>               |

(\*) nombre moyen pondéré d'actions dilué au 30/06/2018: 12 308 353 ; nombre d'actions au 30/06/2017: 12 161 887

## EPRA Earnings

| en M€   | 1S 2018     | 1S 2017     | VAR %          |
|---|-------------|-------------|----------------|
| <b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>   | <b>-2,9</b> | <b>8,0</b>  | <b>-136,7%</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 | 21,0        | 13,4        | 56,7%          |
| (ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement  | 0,0         | 0,0         |                |
| (iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison  | 0,0         | 0,0         |                |
| (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  | 0,1         | 0,1         | -23,9%         |
| (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>18,2</b> | <b>21,5</b> | <b>-15,5%</b>  |
| nombre d'actions (en millions)  | 12,289348   | 12,232422   | 0,5%           |
| <b>EPRA Earnings par action</b>   | <b>1,5</b>  | <b>1,8</b>  | <b>-15,9%</b>  |



## Bilan consolidé

| <i>en M€</i>                                | <b>30/06/2018</b> | <b>31/12/2017</b> | <b>VAR</b>   | <b>VAR%</b>    |
|---|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| <b>ACTIF</b>                                |                   |                   |              |                |
| Immeubles de placement                      | 936,8             | 945,9             | -9,1         | -1,0%          |
| Actifs destinés à être cédés                | 9,5               | 4,3               | 5,2          | 122,9%         |
| Immobilisations corporelles                 | 1,1               | 0,6               | 0,5          | 82,0%          |
| Immobilisations incorporelles               | 0,3               | 0,3               | 0,0          | -6,0%          |
| Créances                                    | 41,2              | 41,8              | -0,6         | -1,4%          |
| Trésorerie                                  | 26,9              | 13,0              | 13,9         | 106,7%         |
| <b>Total ACTIF</b>                          | <b>1 015,8</b>    | <b>1 005,9</b>    | <b>9,9</b>   | <b>1,0%</b>    |
| <b>PASSIF</b>                               |                   |                   |              |                |
| Capitaux Propres                            | 457,6             | 495,2             | -37,6        | -7,6%          |
| <i>dont Résultat</i>                        | <b>-2,9</b>       | <b>17,3</b>       | <b>-20,2</b> | <b>-117,0%</b> |
| Emprunts bancaires et avances de trésorerie | 493,9             | 449,1             | 44,8         | 10,0%          |
| Autres dettes                               | 64,3              | 61,6              | 2,7          | 4,4%           |
| <b>Total PASSIF</b>                         | <b>1 015,8</b>    | <b>1 005,9</b>    | <b>9,9</b>   | <b>1,0%</b>    |