

Résultats annuels 2014

6 mars 2015

Sommaire

- I. Offre Publique d'Achat
- II. Marché immobilier
- III. Résumé 2014
- IV. Plan stratégique
- V. Résultats annuels 2014
- VI. Annexes





I // Offre Publique d'Achat

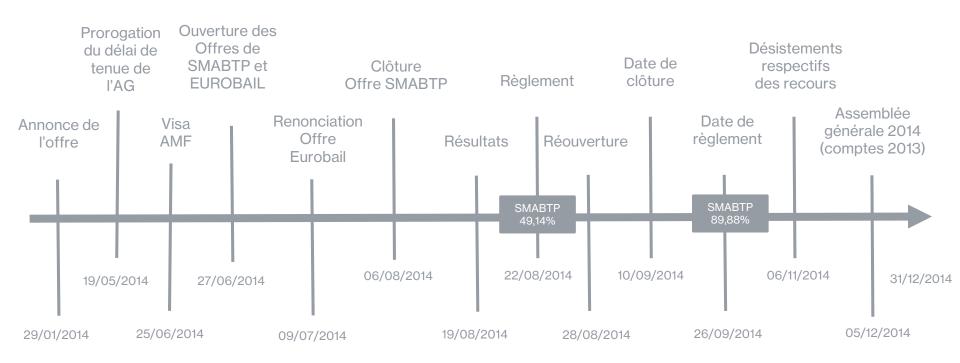


Offre Publique d'Achat SMABTP

	SMABTP
Prix	■ 58 euros par action, coupon inclus – 89,88% des titres apportés
Conditions	 Offre volontaire Porte sur la totalité des actions Pas de condition de seuil
Société	 Poursuite de la stratégie de croissance et d'assainissement du bilan Renforcement des fonds propres par augmentation de capital et réduction du Loan to Value ("LTV") à environ 30/35% Souhait de doubler le portefeuille à horizon 3/5 ans
Salariés	 Pas d'incidence sur la politique poursuivie en matière d'emploi.
Avis du Conseil d'Administration	Le Conseil a recommandé l'offre de la SMABTP : Prix supérieur à l'offre Eurobail de 5,5% Prix = ANR au 31 décembre 2013 Meilleure offre pour poursuivre le développement de la Société



Offre Publique d'Achat

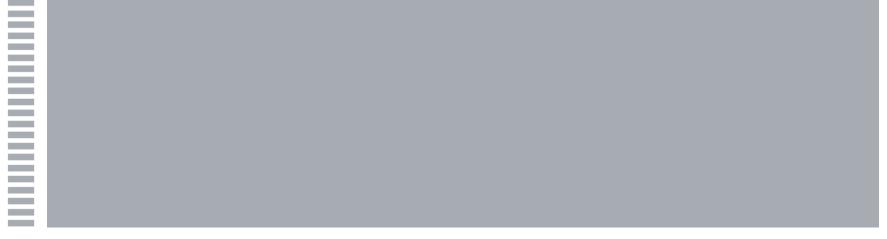


Reprise du calendrier habituel des Assemblées Générales de clôture à partir de 2015





II // Marché immobilier

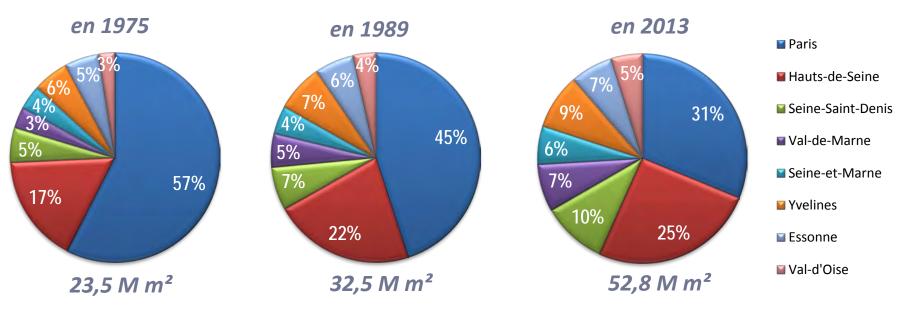


Le marché immobilier : opportunités & perspectives

☐ Pression sur les taux de □ Concurrence sur le marché rendements de l'investissement ■ Bonne tenue des valeurs ☐ Faible coût de l'argent d'actifs ☐ Stabilisation du taux de ■ Stabilisation / vacance IDF (7,4%) amélioration du marché ☐ Lancement de projets neufs locatif limité □ Facteurs conjoncturels (baisse de l'euro, baisse du ☐ Reprise de projets immobiliers chez les prix du pétrole) ☐ Recherche de performance et utilisateurs loyers attractifs



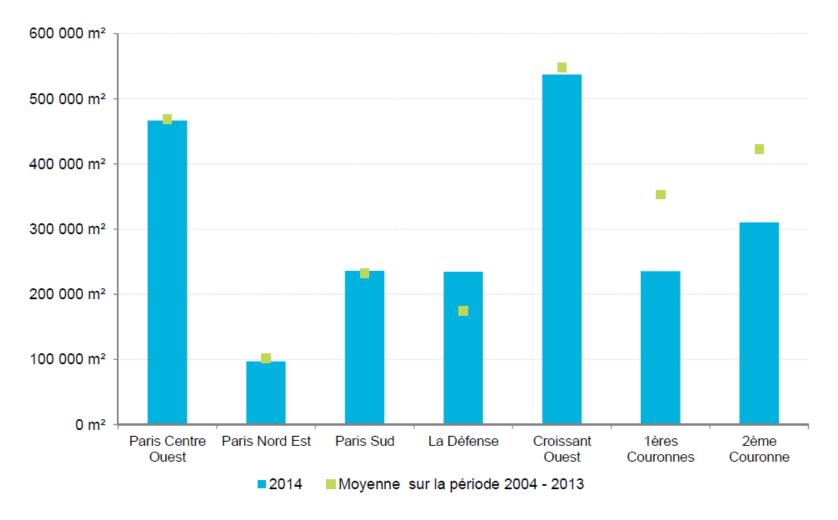
Evolution du parc de bureaux par département en IDF



Département	1975	1989	2013	TMCA 1975-2013
75	13 530 987	14 642 309	16 480 083	0,5%
77	893 020	1 415 657	3 153 358	3,4%
78	1 301 317	2 399 206	4 527 325	3,3%
91	1 233 244	1958 684	3 475 456	2,8%
92	3 941 431	7 103 184	13 490 193	3,3%
93	1 261 203	2 168 770	5 290 455	3,8%
94	769 599	1 711 688	3 887 774	4,4%
95	596 118	1 137 092	2 548 824	3,9%
total Ile-de-France	23 526 919	32 536 590	52 853 466	2,2%

Source ORIE

Demande placée par secteur géographique



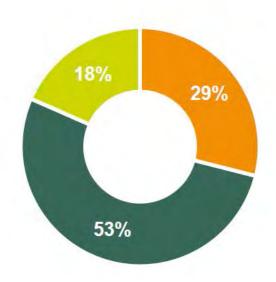




Motivation des grands utilisateurs en lle-de-France





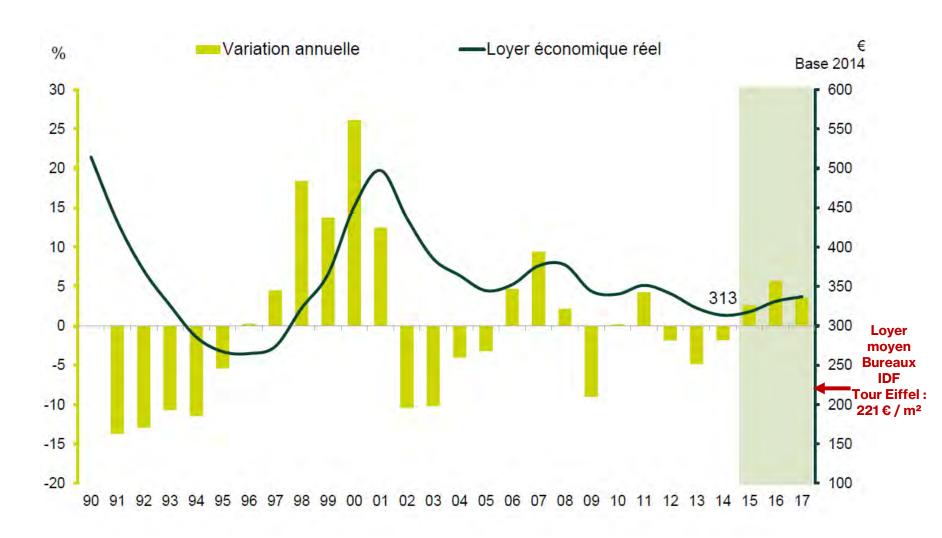




Source BNP PARIBAS novembre 2014



Loyer moyen de bureaux en lle-de-France







III // Résumé 2014



Réalisations 2014

Croissance du patrimoine	 Accroissement du patrimoine en valeur(+ 9%) Acquisition d'actifs sécurisés (99,5 M€ HD) Cessions d'actifs non stratégiques (38,6 M€ HD)
Sécurisation des loyers	 Augmentation de la durée ferme moyenne des baux (4,3 ans) sur le portefeuille hors parcs d'affaires* Forte granularité des loyers sur les parcs d'affaires**
Maîtrise de l'endettement	■ Stabilisation de la LTV (47,7% vs 46,2%)
Réduction des coûts	 Diminution des charges immobilières : - 16,3% Diminution des charges corporate : - 9,4% Diminution des frais financiers : - 23 %

^{*}Portefeuille hors parcs d'affaires : 85% des loyers **Parcs d'affaires : 15% des loyers





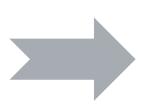
IV // Plan stratégique



Un nouveau plan stratégique

Objectif: doubler la taille du patrimoine en valeur d'ici 3 à 5 ans

- ☐ Trois axes de croissance :
 - □ Acquisition directe d'actifs sécurisés
 - □ Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir
 - □ Croissance externe compatible avec les localisations et le portefeuille existant
- Un développement ciblé sur les pôles établis (transports, bassins économiques) notamment du Grand Paris :
 - Constitution de parcs tertiaires offrant des services adaptés à la demande
 - Investissements obéissant à une logique de pôles tertiaires



- Taille critique
- Dynamique locative forte
- Accompagnement des besoins des locataires
- ☐ Une gestion de proximité avec les clients utilisateurs accrue :
 - Internalisation de la gestion immobilière (locative, commerciale, technique et administrative)
 - Démarche de certification ISO 9001 et 14001
 - Engagement environnemental fort







Marseille – Parc des Aygalades

© Gérard Manavella





Vélizy – Topaz

© Tristan Deschamps







V// Résultats annuels 2014

- 1. Réalisations opérationnelles
- 2. Résultats financiers
- 3. Perspectives



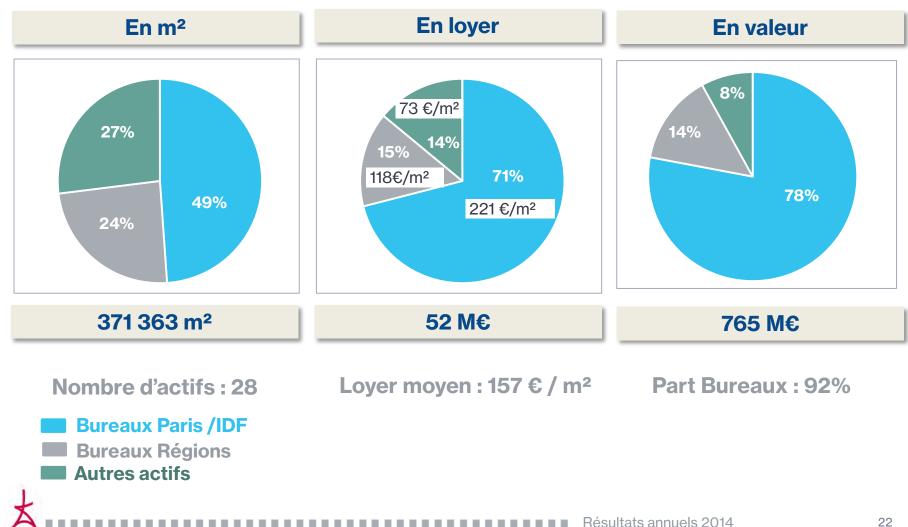
V.1 Réalisations opérationnelles

Evolution du patrimoine

Cessions d'immeubles	Acquisitions			
 Ventes réalisées : 38,6 M€* La Roche s/Yon, Centre de tri « La Poste » : 6 000 m² / loyer annuel 360 k€ Les Souhesmes, Entrepôts « La Poste » : 9 900 m² / loyer annuel 362 k€ 	 Acquisitions réalisées : 99,5 M€ (HD) Bagneux, bureaux loués à Orange: 8 300m² / loyer annuel 1 903 k€ Suresnes, bureaux loués à Cap Gemini: 			
 Nantes, Parc Eiffel: 14 500 m² / loyer annuel 1 270 k€ Herblay, locaux mixtes: 2 200 m²/ loyer annuel 220 k€ Chartres, locaux mixtes: 11 500 m² / loyer annuel 735 k€ 	14 700 m²/ loyer annuel 5 200 k€ Promesse signée depuis la clôture de l'exercice : 25,6 m€ (HD) • Vélizy, bureaux loués sur 6 ans ferme 7 000 m²/ loyer annuel 1 800 k€			
 Promesses signées : 10,5 M€ Massy, terrain K3 (logements) + terrain Strasbourg (logements) et Orsay (public) 				



Présentation du portefeuille au 31 décembre 2014



Un patrimoine performant et recentré sur l'Ile-de-France

Répartition géographique (valeur) **Rendement EPRA Topped-up** Age moyen du portefeuille (valeur) 9,37% 20% 23% 6,47% 6,18% 6,28% 64% 80% Bureaux IDF Immeubles en Ile-de-France Immeubles de moins de dix ans, neufs ou rénovés Bureaux en régions Immeubles situés en régions Immeubles de plus de dix ans Autres actifs Moyenne du portefeuille



Acquisition d'actifs sécurisés en IDF : Bagneux



- Immeuble de 7 881 m² de bureaux **loué en totalité à Orange** et situé 196, rue Henri Ravera à Bagneux
- Prix d'acquisition: 23,3 M€ soit 25 M€ droits compris
- Loyer annuel facturé: 1,9 m€ soit un rendement immédiat de 7,6 %
- Durée ferme du bail à compter du 29/07/14: **10,5 ans**



Acquisition d'actifs sécurisés en IDF : Suresnes





- Immeuble de 14 735 m² de bureaux rénovés en 2009 situé 9 quai Marcel Dassault à Suresnes et loué en totalité à Cap Gemini
- Prix d'acquisition: 76,2 M€ soit 81,4 M€ droits compris
- Loyer annuel facturé : 5,2 M€ soit un rendement immédiat de 6,4%
- Durée ferme du bail : 4,5 ans

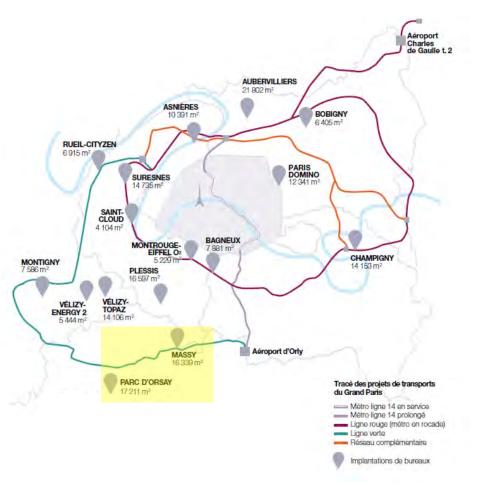


Projets de développement (Massy -Power Park) © Lan





Développements sur les réserves foncières du groupe



■ A Massy au sein de la ZAC Ampère Atlantis bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien :

2 lignes de RER, 1 gare TGV, l'aéroport d'Orly

A Orsay au sein du Parc Eiffel d'Orsay, 17.500m² de bureaux sur 16 bâtiments en plein cœur d'un des projets phares du Grand Paris : le campus scientifique Paris-Saclay (Ecole normale Sup, Université Paris Sud, Polytechnique...)

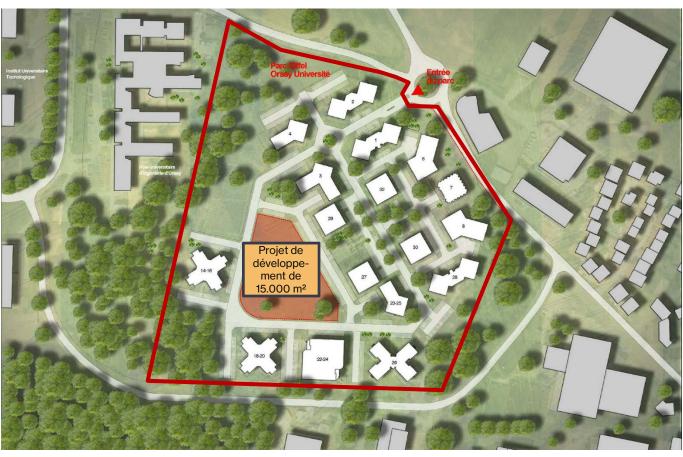


Massy: 70 000 m² en cours de valorisation



Orsay: en projet: 15.000 m² potentiel PLU: 80.000m²

Le Parc Eiffel d'Orsay est situé à 300 m de la future station du Grand Paris (prévue en 2023) au sein de la ZAC du Moulon dont le PLU vient d'être adapté au projet de développement du campus scientifique.

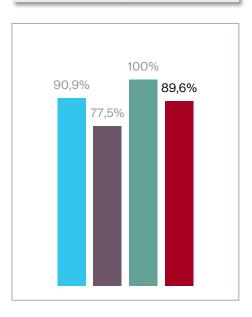


Bâtiments existants 17.500 m²



Des revenus locatifs solides et sécurisés sur le long terme

Taux d'occupation EPRA



Bureaux IDF

Bureaux en régions

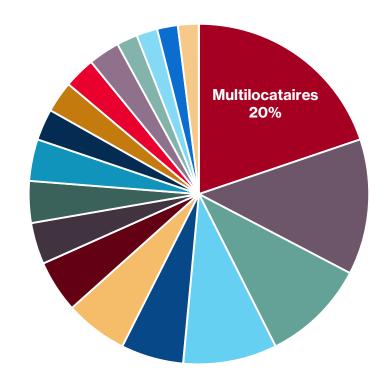
Autres actifs

Moyenne du portefeuille

Profil des locataires

80% des loyers proviennent d'entreprises de premier rang

La Poste 13% CapGemini 10% Alstom 9% Ministère de l'Intérieur 6% Altran 6% Air Liquide 5% C&S 4% Atos 4% Orange 4% NXP 3% Gefco 3% Conseil Général 93 3% Centre des Monuments Nationaux 3% Pôle Emploi 2% Antalis 2% France Télévisions 2% Schneider Electric 2% 80%





Sécurisation des loyers

- Nouveaux baux : France Télévisions Saint-Cloud (+7 ans)
- **□ Renouvellements de baux** : 13,1 M€ 63 695 m²
 - ☐ CS Communications Plessis (+ 8 ans)
 - ☐ Air Liquide Champigny (+ 7 ans)
 - ☐ Ministère de l'Intérieur Asnières (+9 ans)
 - Multilocataires Porte des Lilas (de +2 à +6 ans)
 - □ NXP Caen Colombelles (+5 ans) et sous-locataire + 2 ans



Allongement de plus d'un an de la durée ferme moyenne des baux à 4,3 ans sur les actifs hors parcs (85% des loyers)





V.2 Résultats financiers



Chiffres clés

Sécurisation des loyers et performance opérationnelle

	2014	2013	
Valeur du patrimoine Hors droits	765 M€	701 M€	Arrêt du programme de cession
Dette financière nette	370 M€	327 M€	□ Reprise des investissements
LTV nette	47,7%	46,2%	
ANR EPRA triple net (en €/action)	58,2	58,1	
Loyers	51,9 M€	61,5 M€	
Variation à périmètre constant des loyers	-3,8%	3,3%	 Travail proactif de renouvellement des baux
Taux d'occupation financier EPRA	89,6%	93,7%	☐ Libération de l'immeuble de
Résultat opérationnel courant EPRA	40 M€	47,3 M€	Rueil
% loyers	77%	77%	 Stabilité marge opérationnelle
Résultat net récurrent EPRA	24,6 M€	28,0 M€	courante (EPRA)
Résultat net Part du Groupe IFRS	-1,0M€	-1,9M€	
Cash-flow courant	27,0 M€	29,5 M€	
en €/action	4,3	4,7	



Indicateurs EPRA

Résilience de la performance opérationnelle dans une année de transition

31/12/2014	31/12/2013	
24,6 M€	28,0 M€	
6,14 %	6,95 %	
6,47 %	7,44 %	
31/12/2014	31/12/2013	
10,4 %	6,3 %	
60,4 €	59,6 €	
58,2€	58,1 €	
	24,6 M€ 6,14 % 6,47 % 31/12/2014 10,4 % 60,4 €	



Résultats consolidés EPRA et IFRS

Fin de la restructuration du portefeuille, impact des coûts non récurrents

	2014			2013			Var. EPRA (%)
En M€	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	Résultat net récurrent EPRA	Activité non récurrente	Résultat IFRS	
Loyers bruts	51,9		51,9	61,5		61,5	-15,6%
Charges sur immeubles (*) Frais de fonctionnement	-8,5 -3,4	-1,0 -2,4	-9,5 -5,8	-9,6 -4,6	-1,8 -1,8	-11,4 -6,4	
Résultat opérationnel courant % loyers	40,0 77,0%	-3,4	36,6 70,5%	47,3 77,0%	-3,6	43,7 71,1%	-15,6%
Résultats de cessions Variation de juste valeur des immeubles	0.5	-0,9 -16,1	-0,9 -16,1	0.0	0,5 -35,0	0,5 -35,0	
Autres produits et charges d'exploitation Résultat opérationnel % loyers	-0,5 39,4 76,0 %	-20,3	-0,5 19,1 36,8 %	0,0 47,4 77,1 %	0,2 - 38,0	0,2 9,3 15,2 %	-16,7%
Coût de l'endettement net Autres produits et charges financiers	-14,8	-5,2	-14,8 -5,2	-19,3	8,2	-19,3 8,2	
Résultat financier net Résultat net avant impôts	-14,8 24,6	-5,2 -25,5	-20,0 -1,0	-19,3 28,1	-29,9	-11,1 -1,8	-23,0% -12,5%
Impôts Résultat net (Part du Groupe)	0,0 24,6	-25,5	0,0 -1,0	-0,1 28,0	-29,9	-0,1 -1,9	-12,1%
% loyers	47,4%	-25,5	-1,0 -1,8%	45,5%	-29,9	-1,9 -3,1%	-12,1%
Résultat net (Part du Groupe) par action (**)	3,9	-4,0	-0,2	4,5	-4,8	-0,3	-13,2%

^(*) coûts Tour Eiffel Asset Management inclus

^(**) nombre d'actions : 6 328 181 au 31 décembre 2014 et 6 253 916 au 31 décembre 2013



Bilan consolidé

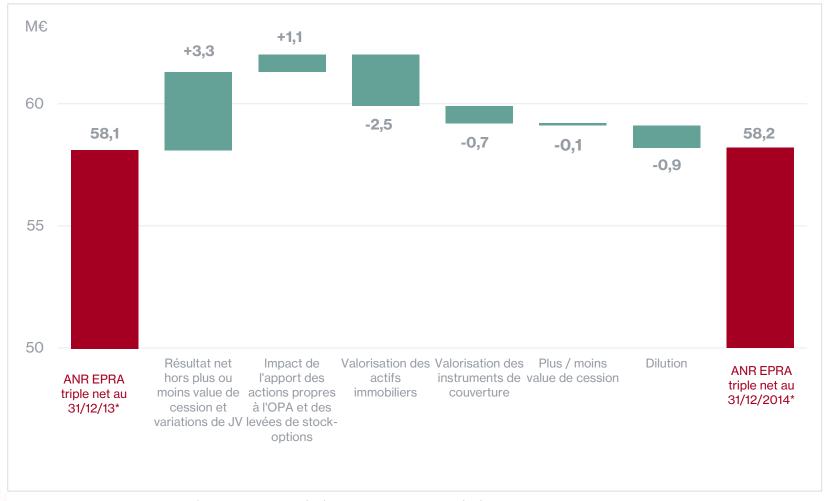
Une reprise des investissements

en M€	31/12/2014	31/12/2013
ACTIF		
Immeubles de placement Actifs destinés à être cédés Immobilisations corporelles Immobilisations incorporelles Créances Trésorerie	754,9 10,2 0,0 0,0 30,5 14,8	692,4 8,6 0,0 0,0 35,8 21,7
Total ACTIF	810,4	758,5
PASSIF		
Capitaux Propres dont Résultat Emprunts bancaires et avances de trésorerie Autres dettes	362,7 -1,0 384,1 63,6	356,2 -1,9 348,5 53,8
Total PASSIF	810,4	758,5



Variation ANR EPRA triple net par action (en €)

Stabilité de l'ANR





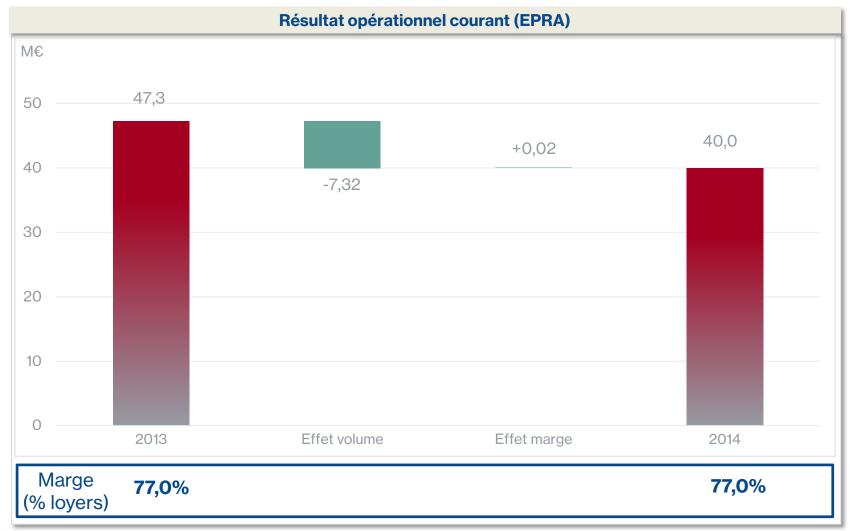
Loyers





Résultat opérationnel courant EPRA

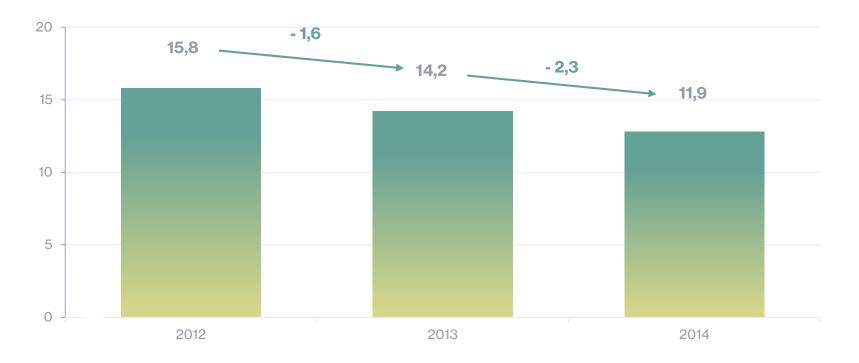
Stabilité de la marge





Coûts opérationnels : programme de réduction significatif

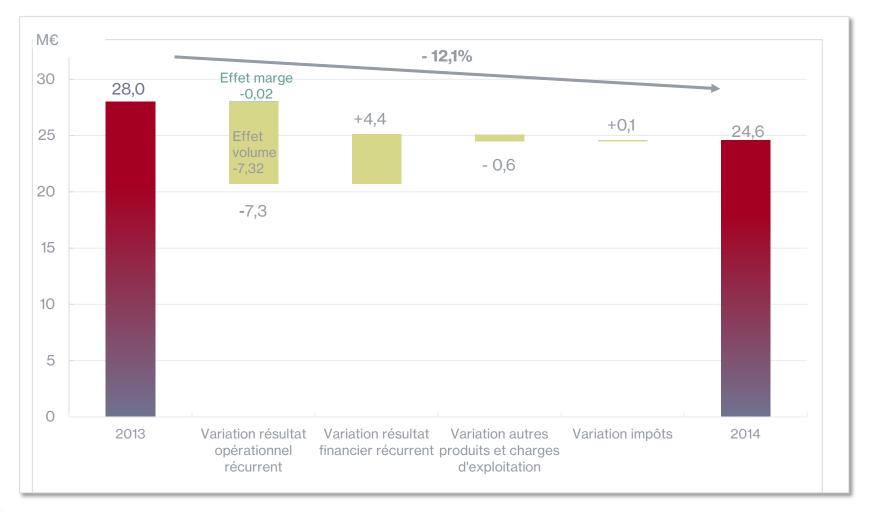
Coûts EPRA* en M€



*Coûts excluant les coûts non récurrents



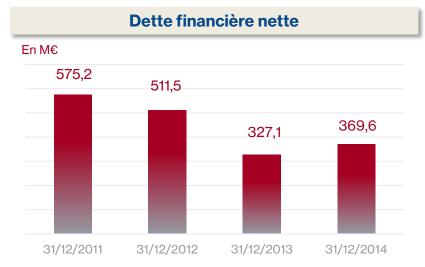
Résultat net récurrent EPRA





Dette financière

Caractéristiques clés

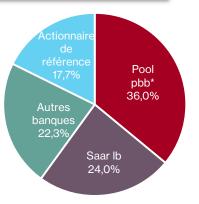








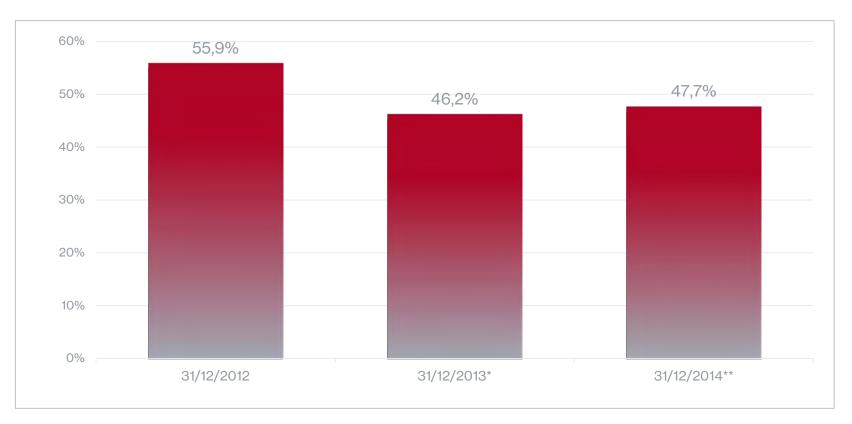
- 17,7% d'avance de trésorerie de l'actionnaire
- ☐ Taux de couverture : 100%
- 15 lignes pour un total de 384,1 M€ (IFRS)



* incluant aussi Crédit Foncier, CA CIB, Société Générale et SCOR

Dette financière nette

Evolution du ratio LTV



^{*} Inclut retraitement du cash deposit Saar LB

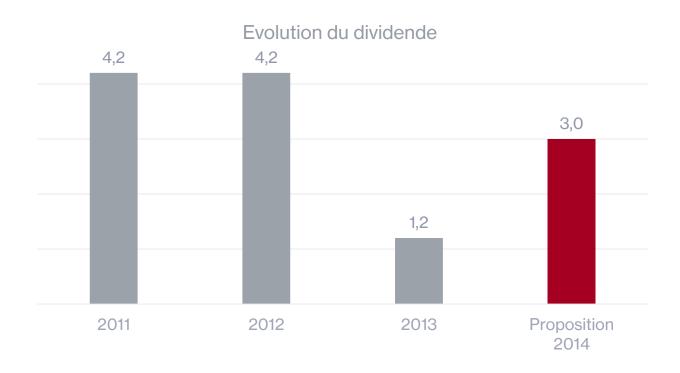
^{**} Inclut retraitement du cash deposit Saar LB / Augmentation du ratio au 2ème semestre - financement de l'acquisition de Suresnes



Dividende pour l'exercice 2014

Dividende 2014 (proposé à l'Assemblée générale annuelle) : 3,0 € / par action

Versement en numéraire









Perspectives

- ☐ Contexte économique qui incite à la prudence
- Doublement de la taille du portefeuille dans les 3 à 5 ans
- ☐ Une année 2015 ambitieuse mais réaliste
 - Acquisitions d'actifs sécurisés
 - Développements sur des fonciers disponibles et à acquérir
 - Croissance externe

Pour 2015, Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans une tendance de croissance de ses cash-flows.





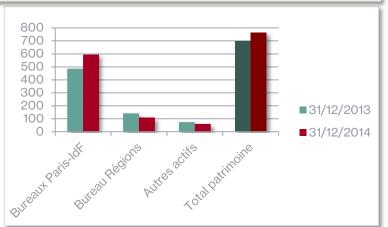
VI // Annexes



Evolution du patrimoine – Répartition Bureaux / Autres actifs

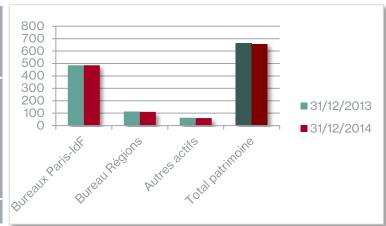
Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux Paris-IdF	594,5	485,7	108,8	22,4%
Bureau Régions	110,5	141,6	-31,1	-22,0%
Total bureaux	704,9	627,2	77,7	12,4%
Autres actifs	60,2	73,8	-13,6	-18,4%
Total autres actifs	60,2	73,8	-13,6	-18,4%
Total patrimoine	765,1	701,0	64,1	9,1%



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2014 - 2013

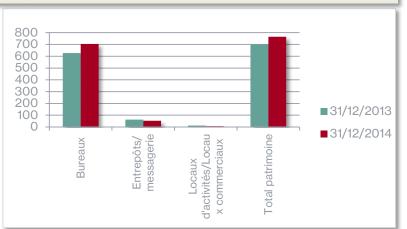
en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux Paris-IdF	486,4	485,7	0,8	0,2%
Bureau Régions	110,5	113,0	-2,5	-2,3%
Total Bureaux	596,9	598,7	-1,8	-0,3%
Autres actifs	60,2	63,1	-2,9	-4,6%
Total autres actifs	60,2	63,1	-2,9	-4,6%
Total patrimoine	657,1	661,8	-4,7	-0,7%





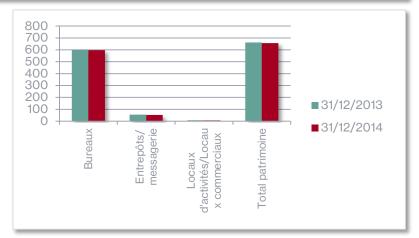
Evolution du patrimoine par typologie d'actifs

Valorisation IFRS du patrimoine Variation 31/12/2014 31/12/2013 en millions d'euros Var en % 2014/2013 704,9 627,2 77,7 12,4% Bureaux Entrepôts/ messagerie -9,0 -14,5% 53,1 62,1 Locaux d'activités/ -39.0% 7,1 11,6 -4,5 Locaux commerciaux **Total patrimoine** 765,1 701,0 9,1% 64,1



Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2014 - 2013

en millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013	Variation 2014/2013	Var en %
Bureaux	596,9	598,7	-1,8	-0,3%
Entrepôts/ messagerie	53,1	54,9	-1,8	-3,3%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	7,1	8,2	-1,1	-13,4%
Total patrimoine	657,1	661,8	-4,7	-0,7%

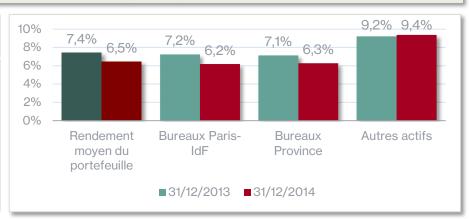




Rendement EPRA du patrimoine Bureaux / Autres actifs

Taux de rendement EPRA topped-up *

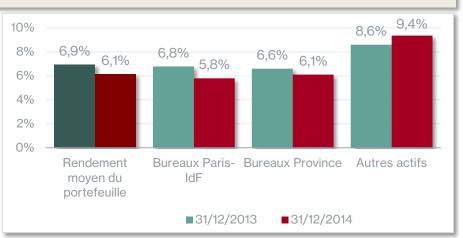
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,5%	7,4%
Bureaux Paris-IdF	6,2%	7,2%
Bureaux Province	6,3%	7,1%
Total bureaux	6,2%	0,0%
Autres actifs	9,4%	9,2%
Total Autres actifs	9,4%	9,2%



^(*)Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up): Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de rendement EPRA **

Taux de rendement EPRA	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,1%	6,9%
Bureaux Paris-IdF	5,8%	6,8%
Bureaux Province	6,1%	6,6%
Total bureaux	5,8%	0,0%
Autres actifs	9,4%	8,6%
Total Autres actifs	9,4%	8,6%



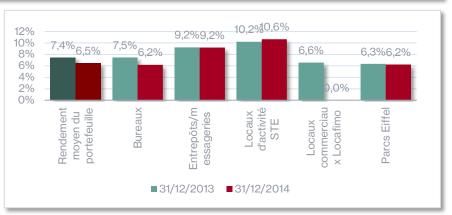


(**) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA): Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up *

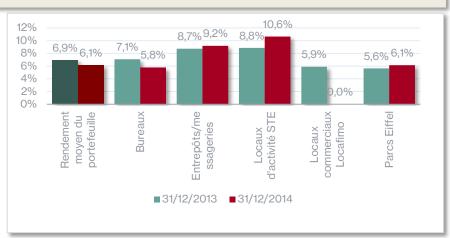
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2014	31/12/2013
Rendement moyen du portefeuille	6,5%	7,4%
Bureaux	6,2%	7,5%
Entrepôts/messageries	9,2%	9,2%
Locaux d'activité STE	10,6%	10,2%
Locaux commerciaux Locafimo	N/A	6,6%
Parcs Eiffel	6,2%	6,3%



^(*) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up): Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Taux de rendement EPRA **

Taux de rendement EPRA	31/12/2014	31/12/2013	
Rendement moyen du portefeuille	6,1%	6,9%	
Bureaux	5,8%	7,1%	
Entrepôts/messageries	9,2%	8,7%	
Locaux d'activité STE	10,6%	8,8%	
Locaux commerciaux Locafimo	N/A	5,9%	
Parcs Eiffel	6,1%	5,6%	





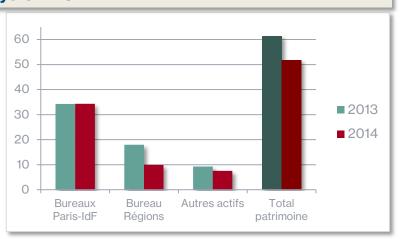
(**) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA): Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus

Evolution des loyers selon la répartition Bureaux / Autres actifs

Evolution des loyers IFRS Variation en millions d'euros 2014 2013 en % 2014 / 2013 Bureaux Paris-IdF 34,3 34,2 0,1 0,2% Bureau Régions -44,6% 10,0 18,0 -8,0 **Total bureaux** -15,2% 44,3 52,2 -7,9 9,3 -18,0% Autres actifs 7.6 -1.7 **Total autres actifs** 7,6 9,3 -1,7 -18,0%

61,5

51,9

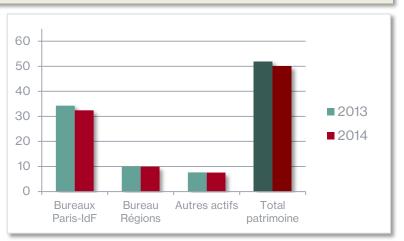


Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 2014 - 2013

-15,6%

-9,6

en millions d'euros	2014	2013	Variation 2014 / 2013	en %
Bureaux Paris-IdF	32,4	34,2	-1,8	-5,4%
Bureau Régions	10,0	10,0	-0,1	-0,7%
Total bureaux	42,4	44,3	-1,9	-4,3%
Autres actifs	7,6	7,6	-0,1	-0,7%
Total autres actifs	7,6	7,6	-0,1	-0,7%
Total patrimoine	50,0	51,9	-2,0	-3,8%





Total patrimoine