

Résultats semestriels 2016

Renforcement des fondamentaux

Un plan de développement respecté

Le Conseil d'Administration, réuni le 22 juillet 2016 sous la présidence d'Hubert Rodarie, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2016. Les procédures de revue limitée de ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

Chiffres consolidés (audités)

	30/06/2016	31/12/2015
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	977,4 M€	915,3 M€
Valeur du patrimoine en coût amorti	797,1 M€	751,6 M€
Dette financière nette	408,2 M€	343,8 M€
Taux moyen de la dette	1,9%	3,2%
LTV nette	41,8%	37,6%
ANR EPRA triple net (en €/action)	57,4	58,1
	1S 2016	1S 2015
Loyers	28,9 M€	26,1 M€
<i>Taux d'occupation financier EPRA</i>	<i>90,9%</i>	<i>89,2%</i>
Résultat net	5,7 M€	7,0 M€
Résultat net récurrent	7,3 M€	5,0 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	15,8 M€	13,6 M€
Cash-flow courant	20,8 M€	13,6 M€
en €/action	2,2	1,4

Des indicateurs d'exploitation en progression

Le chiffre d'affaires consolidé (constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles), passe de 32,3 M€ au 1^{er} semestre 2015 à 36,6 M€ au 1^{er} semestre 2016, dont les seuls loyers représentent respectivement 26,1 M€ et 28,9 M€.

L'augmentation des loyers résulte principalement des acquisitions 2015 et 2016 (5 actifs à Guyancourt, Vélizy et Puteaux).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 10,8 M€ au 1^{er} semestre 2016 après prise en compte des amortissements, des charges sur immeubles et des frais généraux.

Le Cash-Flow Courant est en forte progression à 20,8 M€ contre 13,6 M€ au titre du 1^{er} semestre 2015.

Un plan d'investissements actif, dans des immeubles sécurisés

Le premier semestre 2016 du Groupe Société de la Tour Eiffel a été marqué par l'acquisition de deux nouveaux immeubles :

- Olympe, un immeuble de bureaux de 4 000 m² situé Quai de Dion Bouton à Puteaux, occupé à 100% par un monolocataire ;
- Odyssée, un immeuble de bureaux de 12 000 m² situé à Guyancourt (78), occupé à 100% par deux locataires.

Ces acquisitions sont en droite ligne avec sa feuille de route stratégique visant à porter la valeur du patrimoine immobilier à 1,5 Md€ d'ici 2 à 3 ans.

Des projets de développements sur l'ensemble des réserves foncières

Le Groupe continue à étudier le développement de ses réserves foncières, en région parisienne comme en province, en préparant des projets de construction adaptés à la demande locative :

- Le Parc d'Orsay : au sein du Parc Eiffel d'Orsay, projet de construction immédiat de 10 000 à 17 500 m² de bureaux 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 est prévu au 3^{ème} trimestre 2016 ;
- Massy : au sein de la ZAC Ampère Atlantis, bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien, lancement de la pré-commercialisation de deux projets sur plus de 55 000 m² : Ampère & Newton, 30 111 m² en deux bâtiments et Campus Eiffel Massy, 23 000 m² de bureaux tournés vers la modularité, les services et les moyennes surfaces ;
- Marseille – Parc Eiffel des Aygalades :
 - o l'Olivier : projet de construction d'un bâtiment d'entrée de parc d'une surface d'environ 3 600 m²,
 - o Bail en l'état futur d'achèvement de 12 ans fermes portant sur un immeuble d'environ 2 000 m² dont la signature est intervenue début juillet 2016 ;
- Aix-en Provence – Parc du Golf : Signature d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement en février 2016 avec une entreprise du CAC 40, portant sur une surface de 4 300 m².

Une augmentation de la valeur du portefeuille

Le patrimoine du Groupe s'établit au 30 juin 2016 à 977,4 M€, hors droits de mutation et frais, dont 973,1 M€ d'immeubles de placement et 4,3 M€ d'immeubles destinés à être cédés. 85% sont des immeubles de bureaux en Ile-de-France. La valeur du patrimoine était de 915,3 M€ au 31 décembre 2015, la variation étant principalement due aux acquisitions de la période et à l'augmentation des valeurs d'expertises.

La valorisation des immeubles fait ressortir un rendement net moyen (EPRA topped up) de 5,7 % (contre 5,9 % fin 2015).

Le taux de vacance EPRA évolue favorablement à 9,1 % (dont 4,7% sur les bureaux Ile-de-France) au 30 juin 2016. Il était de 11,8 % au 30 juin 2015 et de 10,3 % au 31 décembre 2015, cette évolution étant essentiellement issue de la relocation d'immeubles en Ile-de-France.

Sur ces bases et après distribution de dividende, l'Actif Net Réévalué triple net EPRA par action s'établit à 57,4 €. Il était de 56,2 € au 30 juin 2015 et de 58,1 € par action fin 2015.

Maintien de l'endettement et du ratio LTV (*Loan To Value*)

La dette brute s'élève à 415,8 M€ au 30 juin 2016 contre 412,3 M€ au 31 décembre 2015.

La dette nette (corrigée de la trésorerie placée et des disponibilités) s'élève à 408,1 M€.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2016 représente 41,8 % du patrimoine dont la valeur hors droit est de 977,4 M€, contre 37,6 % au 31 décembre 2015

La durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 5,6 années au 30 juin 2016, à comparer à 6,1 années à fin 2015.

A la suite du refinancement global intervenu en 2015 et de la baisse des taux variables, le taux moyen de financement du Groupe ressort à 1,9 % au premier semestre 2016, contre 3,6 % au premier semestre 2015.

Perspective

« Les résultats du premier semestre 2016 sont le prolongement annoncé de tous les chantiers structurants menés en 2015. La foncière renforce ses fondamentaux et déroule son plan stratégique ambitieux visant à porter la taille de son patrimoine à 1,5 Md € d'ici 2 à 3 ans. Nous allons maintenir notre rythme d'acquisitions selon des critères d'investissement stricts et nous sommes désormais prêts à réaliser nos développements sur le pôle de Saclay (Massy et Orsay), l'un des pôles majeurs du Grand Paris. En région, notre attention est constante pour la valorisation de nos parcs et les signatures récentes de BEFA (Baux en l'Etat Futur d'Achèvement) en sont les meilleurs exemples. D'autres projets verront le jour 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 420.000 m² s'élève au 30 juin 2016 à 980 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

jpmocci@capmot.com

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

www.societetoureiffel.com

ANNEXES

Chiffres clés	Page 5
Patrimoine	Page 8
Loyers	Page 13
Financement	Page 15
ANR	Page 18
Cash-flow et Etats financiers résumés	Page 20

Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash-flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA



Chiffres clés

	30/06/2016	31/12/2015
Patrimoine		
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)	797,1	751,6
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)	977,3	915,3
ANR EPRA (*)	57,4	59,6
ANR Triple Net EPRA (*)	57,4	58,1

	1S 2016	1S 2015 (***)
Résultats		
Loyers bruts (M€)	28,9	26,1
Résultat opérationnel courant (M€)	10,8	13,4
Résultat net part du Groupe (M€)	5,7	7,0
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	0,6	1,1
Résultat net récurrent	7,3	5,0
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	15,8	13,6

	1S 2016	1S 2015
Cash-flow et dividende		
Cash-Flow courant (M€)	20,8	13,6
Cash-Flow courant par action (€) (**)	2,2	1,4
Dividende par action (€)	3,0	3,0
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	136%	209%

	30/06/2016	31/12/2015
Capitalisation boursière		
Nombre d'actions (**)	9 463 868	9 463 747
Cours de bourse (€)	53,1	54,0
Capitalisation boursière (M€)	502,4	511,0

	30/06/2016	31/12/2015
Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	355,6	378,2
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	1,2	1,1
LTV nette Groupe	41,8%	37,6%
EBE / Frais financiers	4,7	2,7

	30/06/2016	31/12/2015
Ratios de valorisation		
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant)	12,1	15,8

(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre d'actions fin de période



Indicateurs clé EPRA

	1S 2016	1S 2015	Var en %
EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA) (1)			
EPRA Earnings en M€	15,8	13,6	16,1%
EPRA Earnings en € par action (**)	1,7	1,4	16,0%

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

L'augmentation du résultat net récurrent EPRA renvoie à la baisse du coût de l'endettement (partiellement compensée par une baisse du résultat opérationnel courant (hors dotations nettes aux amortissements).

	30/06/2016	31/12/2015	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	543,7	564,3	-3,7%
ANR EPRA en € par action (*)	57,4	59,6	-3,7%
ANR EPRA triple net en M€	544,1	550,1	-1,1%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	57,4	58,1	-1,1%

L'ANR triple net au 30 juin 2016 est en diminution par rapport au 31 décembre 2015 sous l'effet de la distribution de dividende partiellement compensé par le résultat de l'activité et la revalorisation du patrimoine.

	30/06/2016	31/12/2015	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	5,70%	5,96%	-4,2%
Taux de rendement EPRA (3)	5,55%	5,84%	-4,9%

(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

	30/06/2016	31/12/2015	Var en %
Taux de vacance EPRA(4)			
Patrimoine en exploitation	9,14%	10,34%	-11,6%

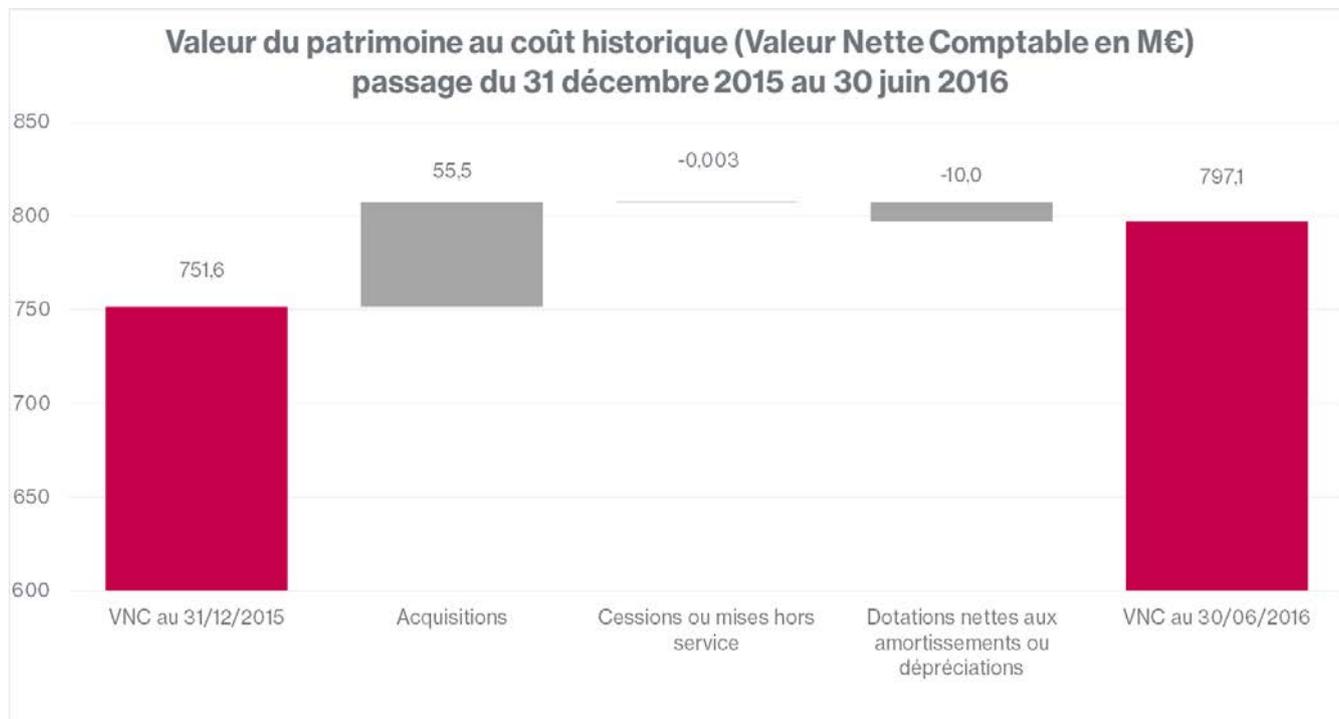
(4) Taux de vacance EPRA : il correspond à un taux spot fin de période défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements et redéveloppements)

(*) nombre d'actions dilué fin de période

Patrimoine



Valeur du patrimoine évalué au coût amorti

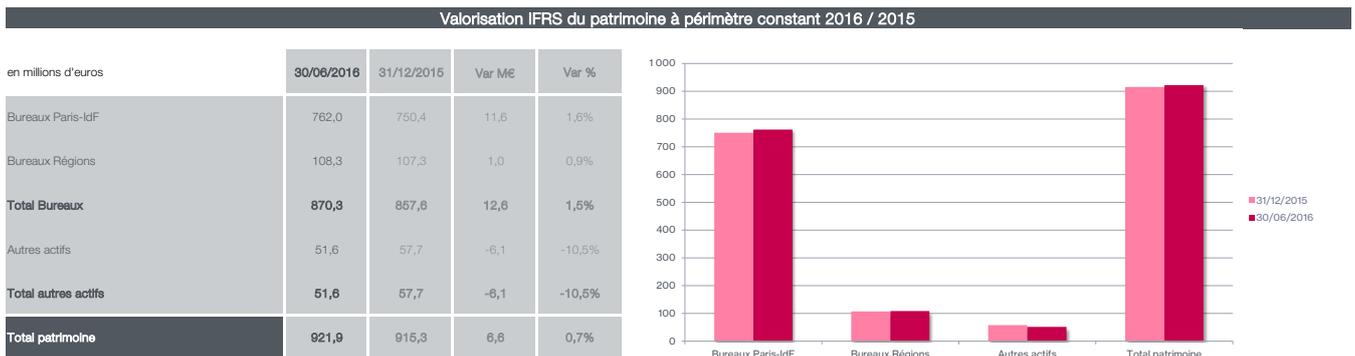
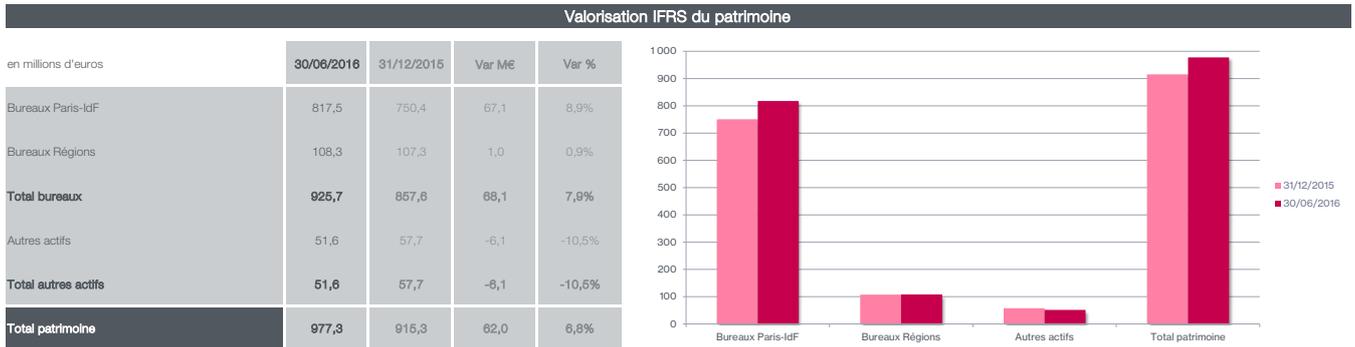


Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur

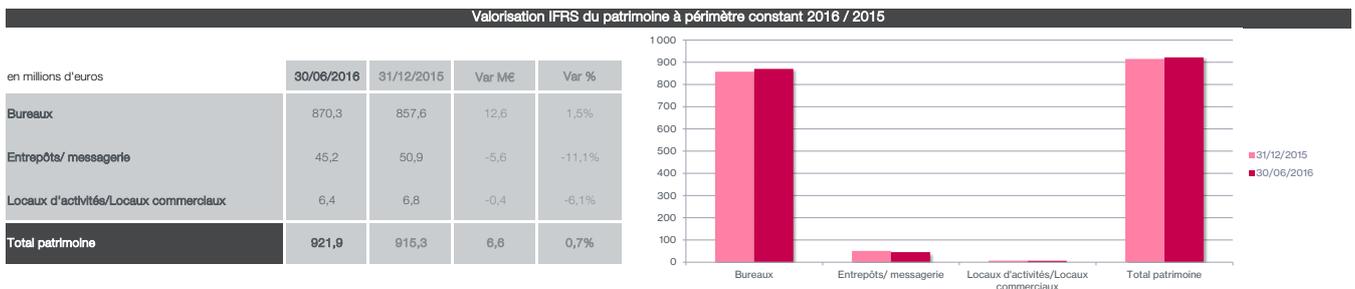
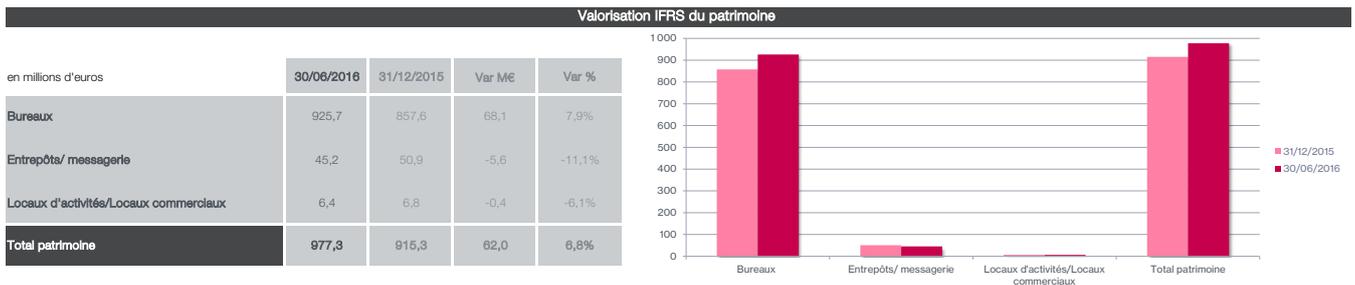




Juste Valeur du patrimoine: répartition Bureaux / Autres actifs



Evolution du patrimoine par typologie d'actif



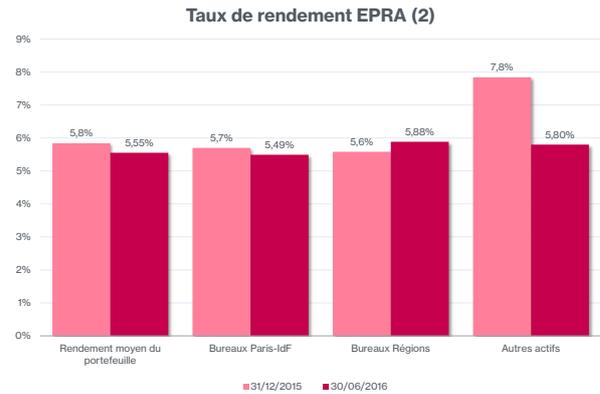
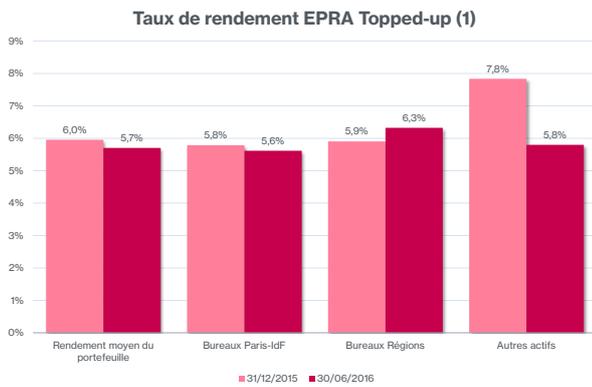
Evolution de la valeur du patrimoine à périmètre constant= +0,7 %	Acquisitions 2016: 53,3 M€ (coût de revient) - Cessions 2016: 0 M€
---	--



Rendement EPRA du patrimoine

Taux de rendement EPRA topped-up	30/06/2016	31/12/2015
Rendement moyen du portefeuille	5,70%	5,96%
Bureaux Paris-IdF	5,62%	5,79%
Bureaux Régions	6,32%	5,91%
Total bureaux	5,70%	5,81%
Autres actifs	5,80%	7,84%

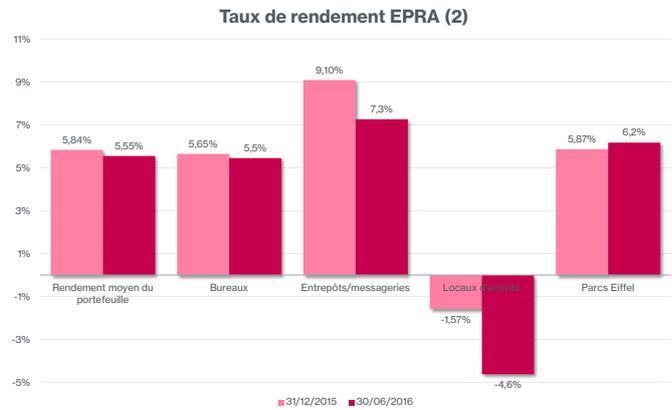
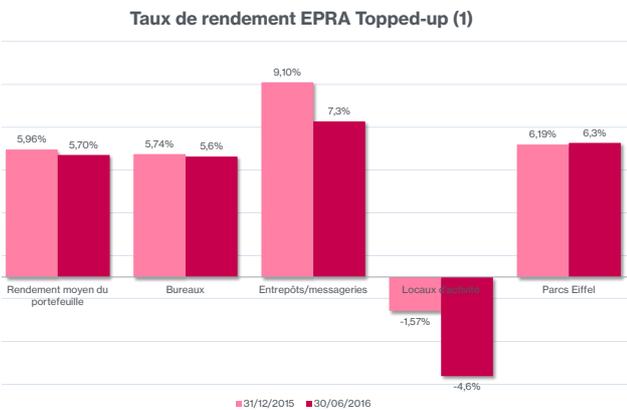
Taux de rendement EPRA	30/06/2016	31/12/2015
Rendement moyen du portefeuille	5,55%	5,84%
Bureaux Paris-IdF	5,49%	5,70%
Bureaux Régions	5,88%	5,58%
Total bureaux	5,54%	5,68%
Autres actifs	5,80%	7,84%



Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	30/06/2016	31/12/2015
Rendement moyen du portefeuille	5,70%	5,96%
Bureaux	5,6%	5,74%
Entrepôts/messageries	7,3%	9,10%
Locaux d'activité	-4,6%	-1,57%
Parcs Eiffel	6,3%	6,19%

Taux de rendement EPRA	30/06/2016	31/12/2015
Rendement moyen du portefeuille	5,55%	5,84%
Bureaux	5,5%	5,65%
Entrepôts/messageries	7,3%	9,10%
Locaux d'activité	-4,6%	-1,57%
Parcs Eiffel	6,2%	5,87%



(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 de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

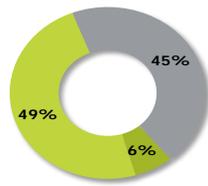


Indicateurs clé du patrimoine

Immeubles de moins de 10 ans : 55%

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

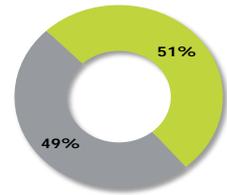
- Immeubles neufs et rénovés
- Immeubles <10 ans
- Immeubles >10 ans



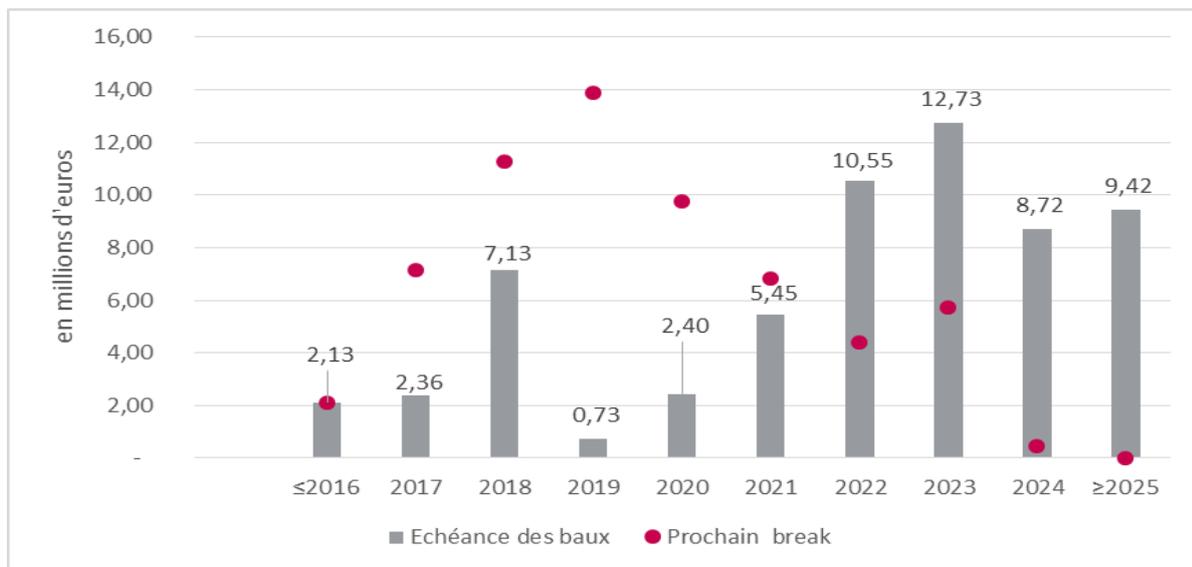
Immeubles labélisés

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

- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés



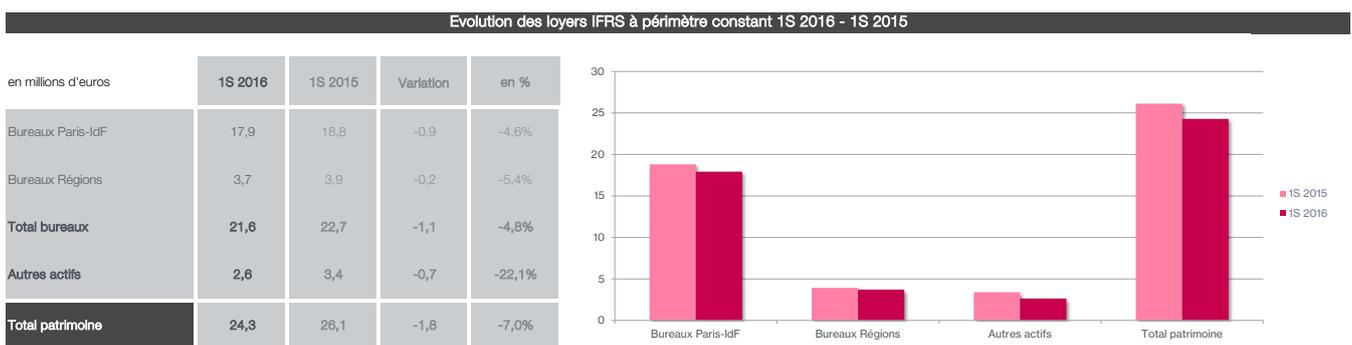
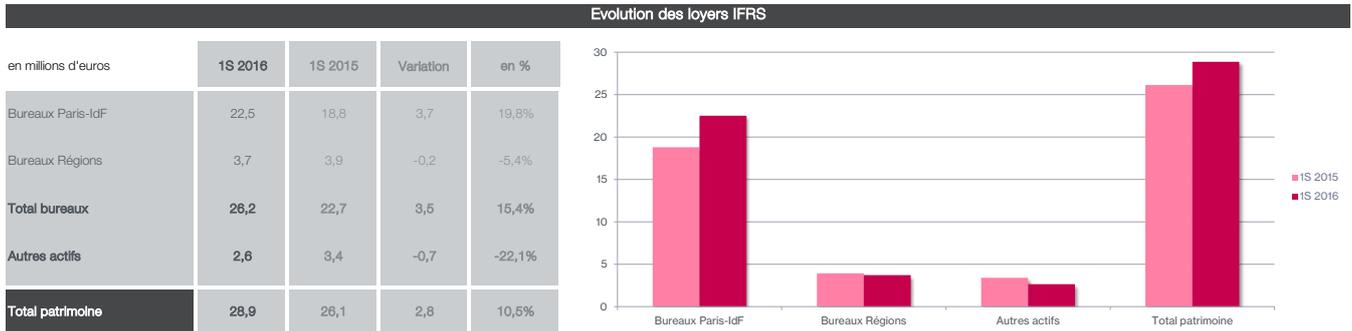
Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



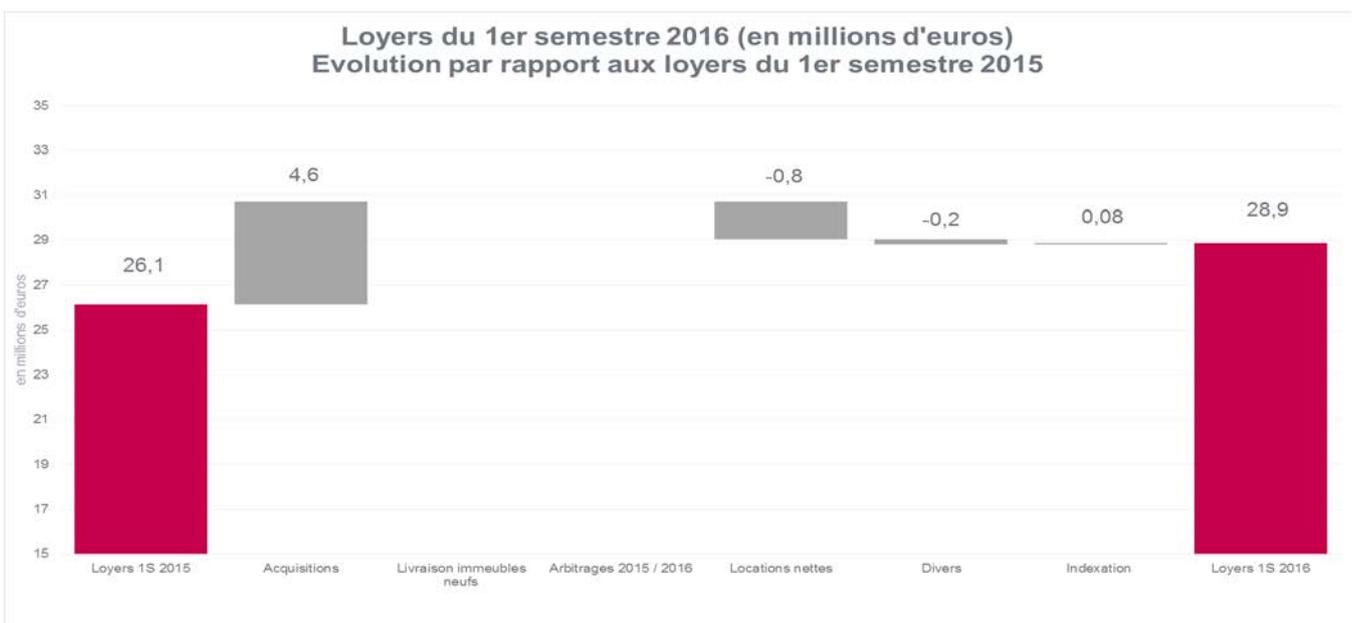
Loyers



Evolution des Loyers IFRS



Evolution des loyers à périmètre constant= -7,0%	Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +4,6 M€
--	--



Financement

Echéancier de la dette bancaire

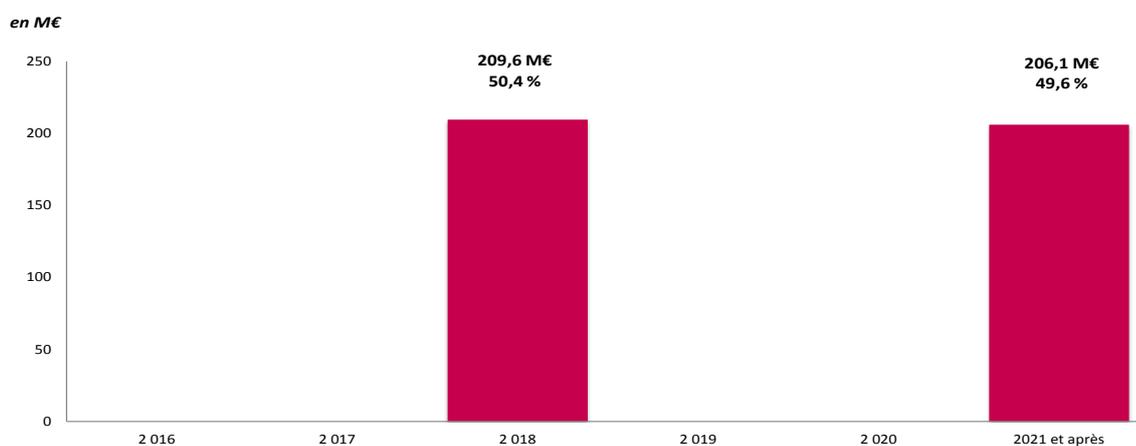
Résumé au 30/06/2016

Structure financière

Instruments de couvertures de taux



Dettes bancaires: échéancier au 30 juin 2016



Montant de la dette consolidée au 30 juin 2016 : 415,8 M€

Financement - Résumé au 30 juin 2016

Au 30/06/2016	Dettes bancaires consolidées en M€	Échéance	
RCF POOL BNP	209,6	10/2018	- Taux moyen de la dette 1,9%
Obligation Euro PP	206,1	07/2025	- Couverture de la dette 84,8%
DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE	415,8		- LTV Nette globale 41,8%
DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE	408,2		- ICR global 469%



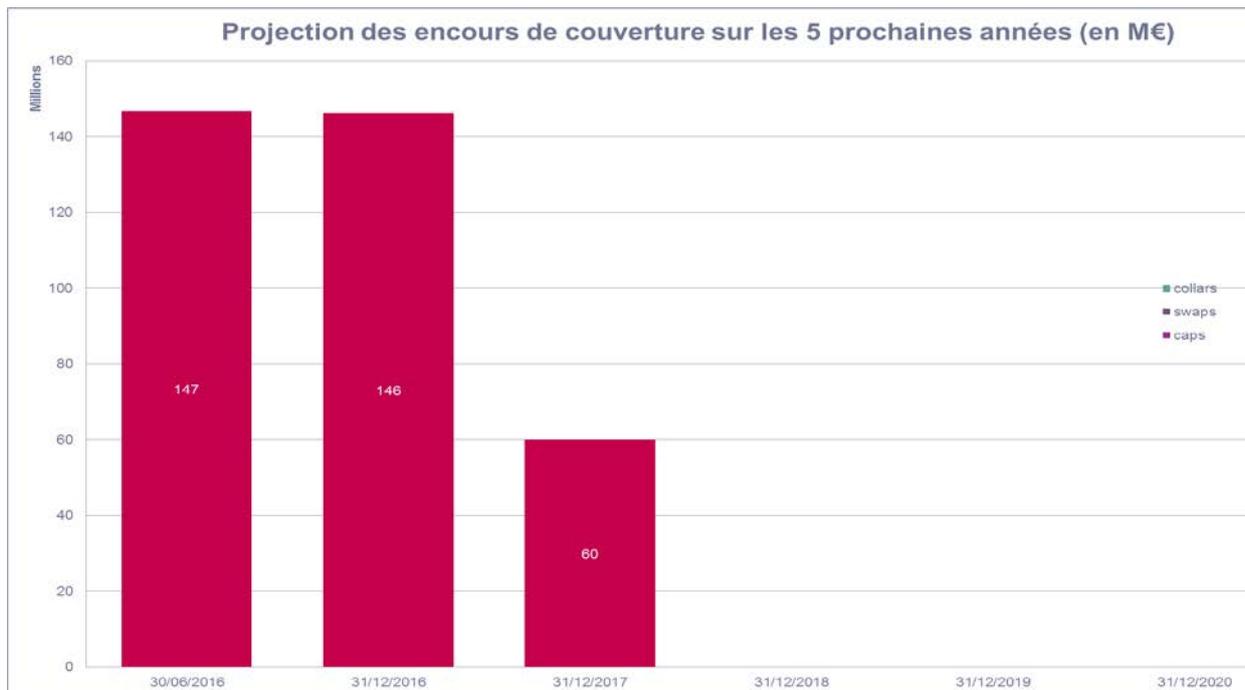
Ratios de structure de financement

<i>en M€</i>	30/06/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés	355,6	378,2
Dette financière brute	415,8	412,3
Dette financière nette	408,2	343,8
LTV	41,8%	37,6%
Taux moyen de financement	1,9%	3,2%
Taux de couverture	84,8%	58,2%
Maturité de la dette	5,6 ans	6,1 ans
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,7	2,7

Remarque :

- Sensibilité d'une hausse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 2,8 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 2016



Notionnel des instruments de couverture au 30 juin 2016 : 146,7 M€

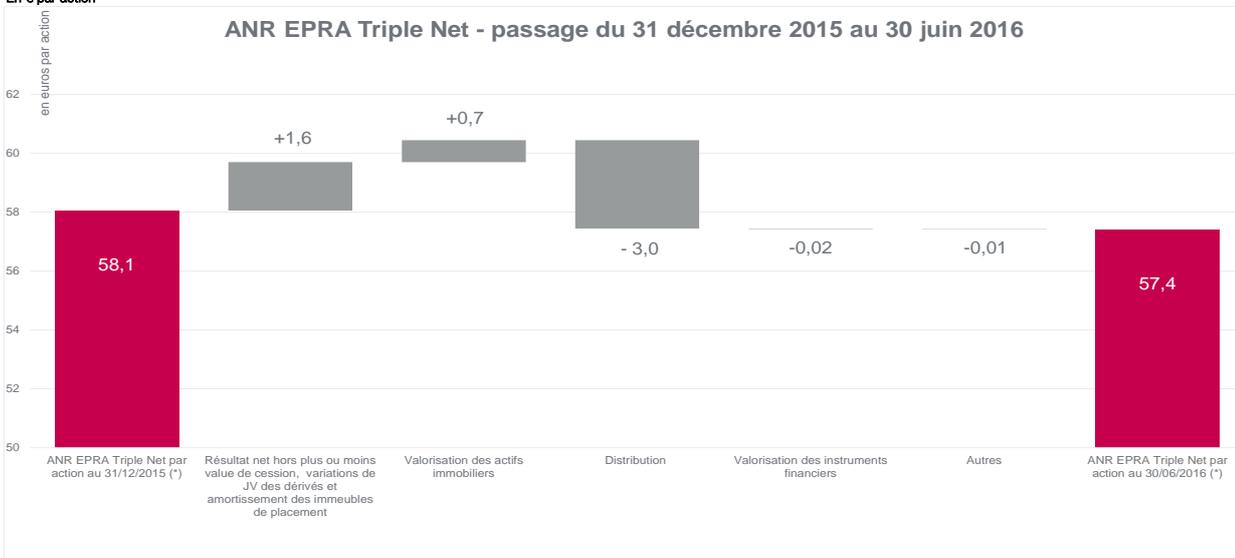
ANR



Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2015 au 30/06/2016

En € par action



(*) Nombre dilué d'actions: 9 474 212 au 30/06/2016 contre 9 475 122 au 31/12/2015

Cash-flow et états financiers résumés

Cash-flow

Résultat net consolidé et EPRA Earnings

Bilan consolidé



Cash-flow courant

en M€	1S 2016	1S 2015 (**)	VAR %
Loyers bruts cash	28,8	26,1	10,2%
Charges récurrentes sur immeubles	-3,4	-2,3	49,4%
Frais généraux récurrents	-4,0	-2,9	36,2%
Intérêts financiers versés	-0,6	-7,3	-92,1%
Cash-flow courant	20,8	13,6	53,1%
Cash-Flow courant (en € / action *)	2,2	1,4	53,1%

(*) nombre d'actions: 9 463 868 au 30/06/2016 contre 9 463 307 au 30/06/2015

(**) données retraitées pour tenir compte du changement de présentation des coûts (les charges de personnel et les coûts de siège sont dorénavant présentés en totalité sur la ligne des frais de fonctionnement)



Résultat net consolidé et résultat net récurrent

En M€	1S 2016			1S 2015 retraité (**)			Var. Résultat récurrent (%)
	Résultat Total IFRS	dont Résultat récurrent	dont Résultat non récurrent	Résultat Total IFRS	dont Résultat récurrent	dont Résultat non récurrent	
Loyers bruts	28,9	28,9		26,1	26,1		10,6%
Dotations nettes aux amortissements	-9,9	-9,9		-8,5	-8,5		
Dotations nettes aux provisions	-0,2	-0,1	-0,1	0,4	0,4		
Charges sur immeubles	-3,8	-3,4	-0,4	-2,4	-2,3	-0,1	
Frais de fonctionnement	-4,2	-4,0	-0,2	-2,2	-2,9	0,7	
Résultat opérationnel courant	10,8	11,5	-0,7	13,4	12,8	0,6	-10,0%
%loyers	37,4%	39,9%		51,2%	49,0%		
Résultats de cessions	0,0		0,0	-0,1		-0,1	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,1	-0,1		0,3	0,3		
Résultat opérationnel	10,7	11,4	-0,7	13,6	13,1	0,4	-13,1%
%loyers	37,0%	39,4%		51,9%	50,2%		
Coût de l'endettement net	-4,5	-4,2	-0,3	-8,1	-8,1		
Autres produits et charges financiers	-0,5	0,1	-0,6	1,6		1,6	
Résultat financier net	-5,0	-4,1	-0,9	-6,5	-8,1	1,6	49,9%
Résultat net avant impôts	5,7	7,3	-1,6	7,1	5,0	2,1	46,6%
Impôts	0,00	0,00		0,0	0,0		
Résultat net (Part du Groupe)	5,7	7,3	-1,6	7,0	5,0	2,1	47,9%
%loyers	19,8%	25,4%		27,0%	19,0%		
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	0,6	0,8	-0,2	1,1	0,8	0,3	-1,1%

(*) nombre d'actions au 30/06/2016: 9 463 868; nombre d'actions au 30/06/2015: 9 463 307

(**) proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)

(**) proforma selon changement de présentation des coûts de personnel et des coûts de siège social (précédemment pris pour partie dans les charges sur immeubles, dorénavant pris en compte à 100% dans les frais de fonctionnement)

EPRA Earnings

en M€	1S 2016	1S 2015	VAR %
Résultat net IFRS (part du groupe)	5,7	7,0	-18,9%
retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	10,0	8,1	22,5%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	0,0	0,1	-100,0%
(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	0,2	-1,7	109,4%
(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
EPRA Earnings	15,8	13,6	16,1%
nombre d'actions (en millions)	9,463868	9,463307	0,01%
EPRA Earnings par action	1,7	1,4	16,0%



Bilan consolidé

<i>en M€</i>	30/06/2016	31/12/2015	VAR	VAR%
ACTIF				
Immeubles de placement	792,8	747,3	45,5	6,1%
Actifs destinés à être cédés	4,3	4,3	0,0	0,0%
Immobilisations corporelles	0,1	0,2	0,0	-11,0%
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0	-27,8%
Créances	28,2	23,4	4,8	20,7%
Trésorerie	7,6	68,6	-61,0	-88,9%
Total ACTIF	833,0	843,7	-10,7	-1,3%
PASSIF				
Capitaux Propres	355,6	378,2	-22,6	-6,0%
<i>dont Résultat</i>	5,7	12,4	-6,7	-54,0%
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	415,8	412,3	3,4	0,8%
Autres dettes	61,6	53,1	8,5	16,0%
Total PASSIF	833,0	843,7	-10,7	-1,3%