

PRÉSENTATION INVESTISSEURS 2016

NOVEMBRE 2016



**SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL**

AVERTISSEMENT

Cette présentation et les informations qu'elle contient ont été préparées par Société de la Tour Eiffel (la « **Société** ») pour les seuls besoins de la présentation investisseurs (la « **Présentation** ») réalisée dans le cadre du projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription de la Société (l'« **Offre** »).

La Présentation et les informations qu'elle contient n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. La Présentation ne prétend pas donner une information complète sur les sujets qu'elle évoque et aucun contrat, engagement ou décision d'investissement ne peut se fonder ou s'appuyer sur ce document.

L'Offre est ouverte au public en France exclusivement, sur la base du prospectus ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« **AMF** ») le visa numéro 16-549 en date du 24 novembre 2016, et constitué du document de référence de la Société pour l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.16-0352 le 15 avril 2016, d'une actualisation du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro A-01 le 24 novembre 2016, d'une note d'opération et du résumé de la note d'opération (inclus dans la note d'opération) (ensemble, le « **Prospectus** »).

Cette Présentation n'a pas pour objet de fournir une analyse complète de la situation financière, de la position commerciale ou des perspectives de la Société. Tout investissement dans la Société comporte certains risques et l'aptitude de la Société à réaliser les objectifs décrits dans la Présentation peut être affectée par de nombreux facteurs. Un résumé des principaux facteurs de risques affectant la Société ou tout investissement dans les titres qui seront émis par la Société dans le cadre de l'Offre sont décrits dans le Prospectus de la Société, qui devra être lu conjointement avec la Présentation.

Aucun confort ou garantie, expresse ou implicite, n'est donné quant à l'exhaustivité, l'exactitude ou la véracité de l'information ou des opinions contenues dans la Présentation. Ni la Société, ni BNP Paribas et leurs affiliés, directeurs, conseillers, employés et représentants respectifs n'acceptent à ce titre aucune responsabilité et ne pourront voir leur responsabilité engagée au titre des informations fournies dans la Présentation ou de l'usage par le lecteur desdites informations. BNP Paribas ne saurait par ailleurs être tenue d'une quelconque obligation de mise à jour de la Présentation, ou de rectificatif portant notamment sur les informations prospectives, afin de refléter tout événement postérieur à la Présentation. Il appartient à chaque investisseur d'analyser le risque inhérent à un tel investissement, de revoir le Prospectus et de se forger sa propre opinion indépendamment de BNP Paribas.

Certaines des informations contenues dans la Présentation ont un caractère prospectif et peuvent inclure des prévisions ou objectifs de résultat. Ces informations renvoient en particulier à la stratégie de développement des dirigeants de la Société, ses attentes sur les opérations, événements, tendances et objectifs futurs, et sont par nature sujettes à des risques ou à des incertitudes pouvant conduire à des écarts significatifs entre les résultats réels et ceux explicitement ou implicitement envisagés dans ces déclarations. Ces informations prospectives ne reflètent en rien les résultats, la performance financière actuelle de la Société ou le secteur d'activité dans lequel elle opère à ce jour. Quand bien même ces résultats, cette performance, ou ce secteur d'activité auraient été pris en compte dans le cadre de ces informations prospectives, la Société ne garantit ni ses performances ou résultats futurs, ni la réalisation des hypothèses contenues dans ces informations prospectives.

La Présentation contient des informations pro forma auditées relatives à la Société. Sauf indication contraire, ces informations sont basées sur les estimations de la Société et sont fournies uniquement à titre informatif. Même si à la date de la Présentation, ces estimations sont jugées fiables par la Société, cette dernière ne peut garantir que les données sur lesquelles ces estimations sont basées sont exactes et exhaustives, ou que ses concurrents envisagent les marchés dans lesquels ils opèrent de manière similaire.

La Présentation contient des informations publiques relatives au processus d'acquisition en cours d'un ensemble d'immeubles à la société Icade.

Ce document est une publicité et ne constitue pas un prospectus, une offre de titres ou une quelconque invitation à vendre ou à émettre des titres de la Société, ni une sollicitation en vue d'acheter ou souscrire à des titres. Toute décision relative à l'achat de titres devra être prise sur la base des informations contenues dans le Prospectus, notamment sur celles concernant les éventuelles restrictions de distribution ou de souscription dans certaines juridictions ou pour certaines catégories d'investisseurs.

S'agissant des Etats membres de l'Espace Economique Européen autres que la France ayant transposé la Directive Prospectus (les « **Etats Membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats Membres. Par conséquent, les titres de la Société peuvent être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

La Présentation ne doit pas être apportée, transmise ou introduite, en tout ou partie, aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon, ni être distribuée ou redistribuée à un résident de ces pays. La distribution de la Présentation dans d'autres pays pourrait faire l'objet de restrictions législatives ou réglementaires, et les personnes en possession de ce document doivent prendre connaissance de ces restrictions et les respecter. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois applicables en matière de titres financiers.

Les titres de la Société ne pourront être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis, sauf dans le cadre d'une dérogation, ou dans une transaction qui n'est pas soumise, aux exigences d'enregistrement prévu par le *US Securities Act* de 1933, tel que modifié (le « **US Securities Act** »). La Société n'a pas l'intention d'enregistrer des valeurs mobilières ou de réaliser une offre au public des valeurs mobilières aux Etats Unis.

La Présentation est à jour au 25 novembre 2016.



SOMMAIRE

- 1 ÉLÉMENTS CLÉS D'INVESTISSEMENT
- 2 STRATÉGIE ET GOUVERNANCE
- 3 PORTEFEUILLE
- 4 UTILISATION DES FONDS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
- 5 DONNÉES FINANCIÈRES ET PERSPECTIVES
- 6 CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION
- 7 CALENDRIER





ÉLÉMENTS CLÉS D'INVESTISSEMENT



ÉLÉMENTS CLÉS D'INVESTISSEMENT

2

Un actionnariat et une gouvernance solide recomposés post-OPA autour d'investisseurs institutionnels

1

Une stratégie ambitieuse de développement visant un patrimoine de 1,5 Md€ d'actifs d'ici deux à trois ans

3

Une équipe de management expérimentée qui internalise désormais la gestion du patrimoine



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

5

Une politique financière rigoureuse : LTV cible autour de 35-40% et rendement supérieur à 5% de l'ANR

4

Un portefeuille recentré sur les parcs d'affaires et les pôles majeurs du Grand Paris





STRATÉGIE ET GOUVERNANCE



LE PLAN STRATÉGIQUE

Objectif : porter la taille du patrimoine à 1,5 Md € d'ici 2 à 3 ans

● Trois axes de croissance :

- Acquisition directe d'actifs sécurisés
- Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir
- Croissance externe

● 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

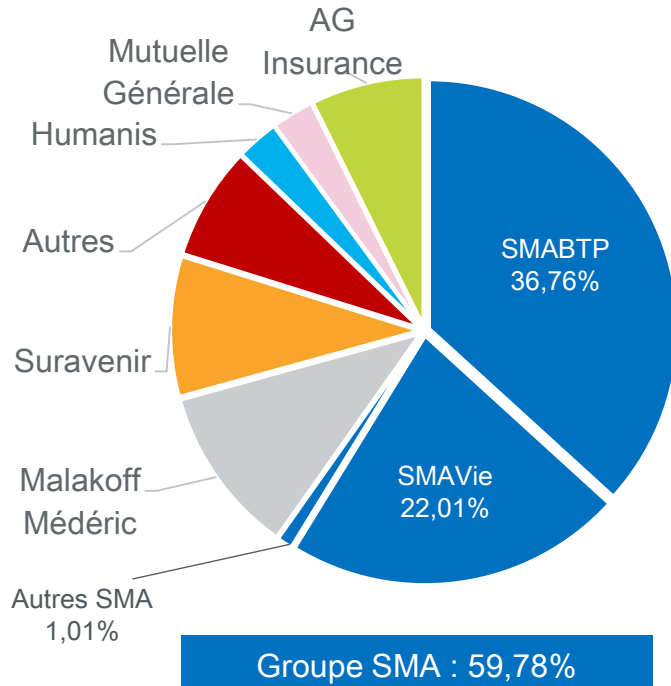
● Une gestion de proximité accrue avec les clients utilisateurs :

- Gestion immobilière internalisée (locative, commerciale, technique et administrative)
- Double certification ISO 9001 et 14001 (version 2015)
- Engagement environnemental fort



ACTIONNARIAT ET GOUVERNANCE

Structure actionnariale



Malakoff Mederic	10,94%
Suravenir	9,11%
AG Insurance	7,32%
Humanis	2,75%
Mutuelle Générale	2,75%
Autres	7,35%

40,22%

Conseil d'Administration



Hubert RODARIE
Président



SMABTP
représentée par Didier RIDORET



SMAvie
représentée par Patrick BERNASCONI



Bernard MILLEQUANT
Administrateur



MM PUCCINI
représentée par Guy CHARLOT
Administrateur indépendant



AG REAL ESTATE
représentée par Brigitte GOUDER de BEAUREGARD
Administrateur indépendant



SURAVENIR
représentée par Thomas GUYOT
Administrateur indépendant



Agnès AUBERTY
Administrateur



Claire MARCILHACY
Administrateur



Maxence HECQUARD
Administrateur et Président du Comité d'audit



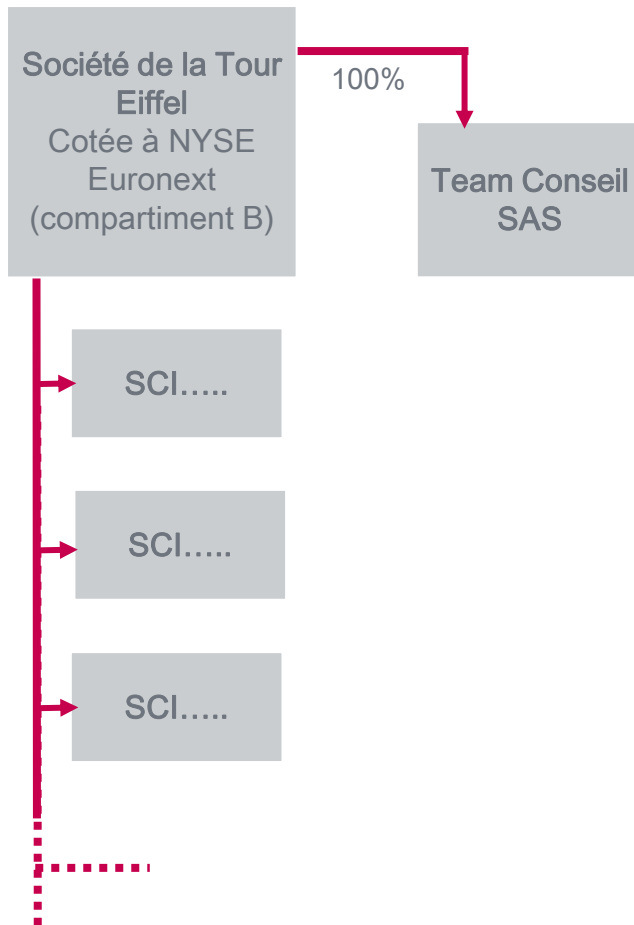
Bibiane de CAZENOVE
Administrateur indépendant



Marie WIEDMER-BROUDER
Administrateur indépendant et Président du Comité des Nominations et des Rémunérations



TEAM CONSEIL - UNE SOCIÉTÉ DE GESTION DÉDIÉE



- Une équipe de professionnels compétente et réactive
- Des cartes professionnelles : Gestion et Transaction
- Des compétences internalisées
 - Commercialisation
 - Acquisitions et arbitrages
 - MOD
 - Gestion locative et administrative
 - Gestion technique
 - Gestion financière
- Une double certification (version 2015)
 - ISO 9001 Qualité
 - ISO 14001 Environnement
- Une gestion pour compte de tiers
- Un site internet dédié : www.team-conseil.fr



DES EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES AU SERVICE DU PATRIMOINE IMMOBILIER



3

PORTEFEUILLE

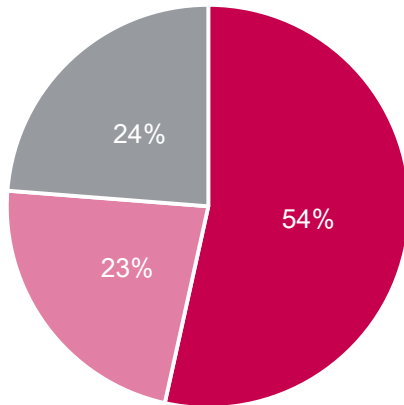


PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2016

(COMPARÉ AU 31.12.15)

En surface
418 733 m²

400 364 m²



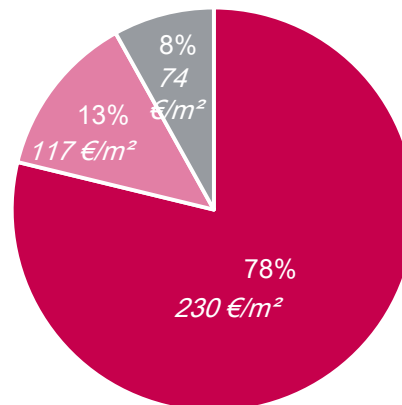
Nombre d'actifs : 34
Nombre de bâtiments : 106

■ Bureaux Paris/IdF ■ Bureaux Régions ■ Autres actifs (Entrepôts/Centres de messagerie et Activités)

En loyer annualisé

62 M€

59 M€

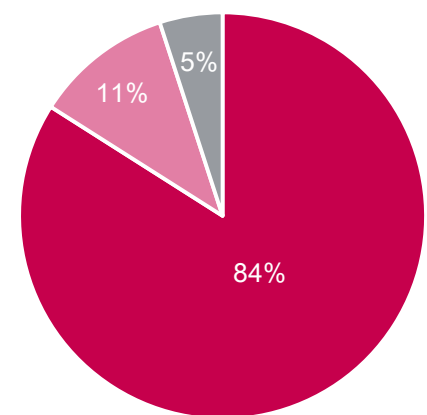


Loyer moyen : 178 €/m²

En valeur

977 M€

915 M€

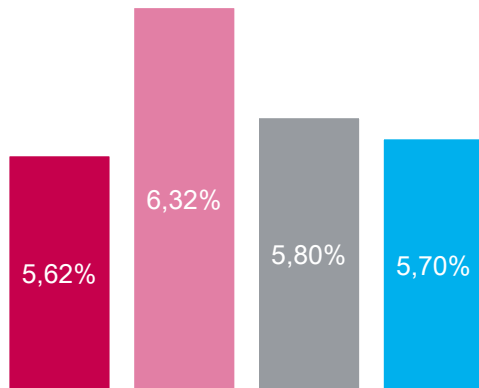


Part bureaux : 95%
Part IDF : 85%



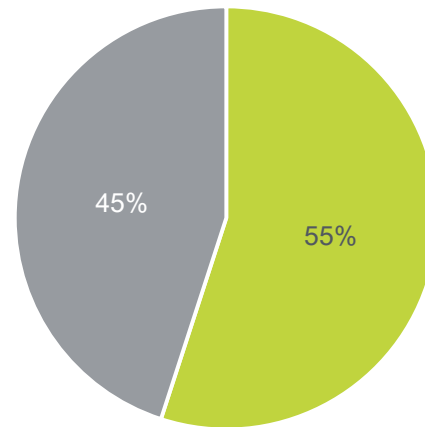
UN PATRIMOINE PERFORMANT

Rendement EPRA Topped-up



- Bureaux IdF
- Bureaux en régions
- Autres actifs
- Moyenne du portefeuille

Âge du portefeuille (valeur)

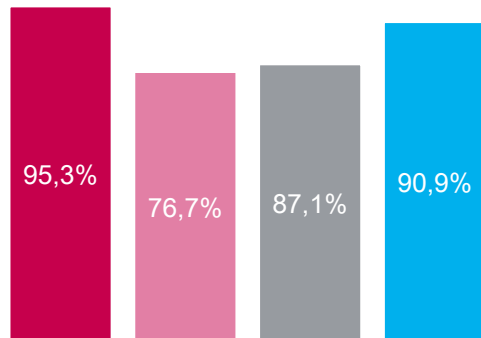


- Immeubles de moins de dix ans, neufs ou rénovés
- Immeubles de plus de dix ans



DES REVENUS LOCATIFS SOLIDES

Taux d'occupation EPRA



- Bureaux IdF
- Bureaux en régions
- Autres actifs
- Moyenne du portefeuille

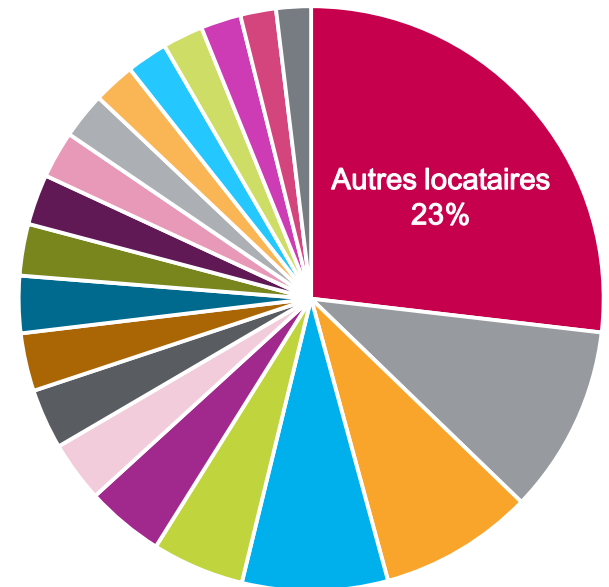
Profil des locataires : dispersion du risque

77% des loyers proviennent d'entreprises de premier rang

- | | |
|--------------------------|-----|
| La Poste* | 10% |
| CapGemini | 9% |
| Alstom | 8% |
| Altran | 5% |
| Air Liquide | 4% |
| Ministère de l'intérieur | 3% |
| Atos | 3% |
| Orange | 3% |
| C&S | 3% |
| Yokogawa | 3% |
| Baxter | 3% |
| NXP | 3% |
| Pôle Emploi | 3% |
| Coty | 2% |
| Monuments Nationaux | 2% |
| STET | 2% |
| NXTO | 2% |
| Automativ Trw | 2% |
| Direction départementale | 2% |

77%

* multi-sites



Aucun impayé



SÉCURISATION DES LOYERS SUR LE LONG TERME

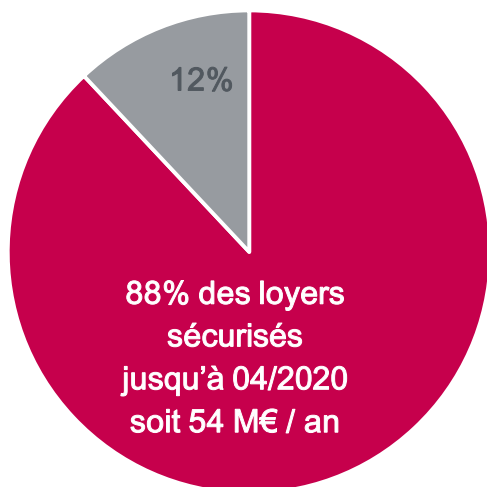
● Signature de baux

- ⊗ CityZen / Rueil : NXTO France - 5 000 m² + 120 pkg / Bail 6-9 ans
- ⊗ CityZen / Rueil : ETF - 1 915 m² + 47 pkg / Bail 4-6-9 ans
- ⊗ Caen-Colombelles : ZODIAC - 2 995 m² + 126 pkg / Bail 9 ans

● Principaux renouvellements de baux :

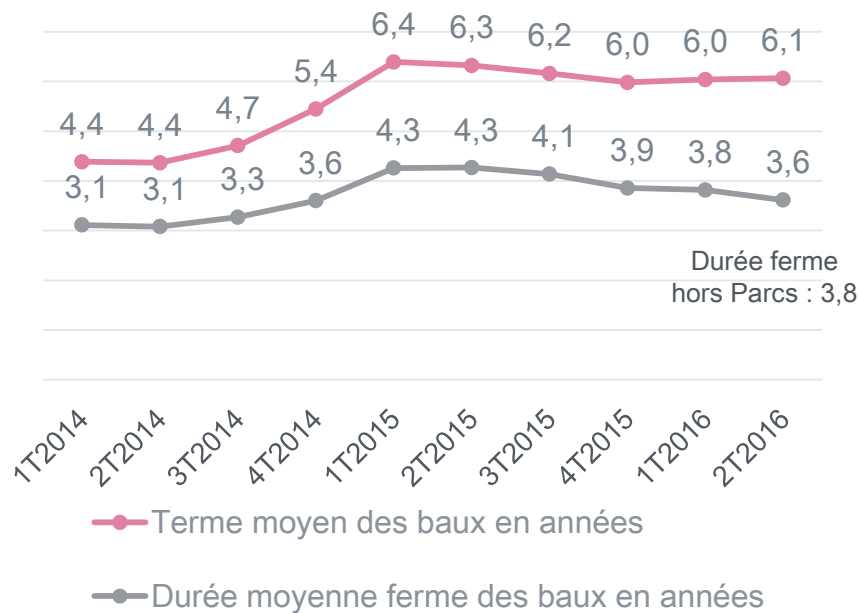
- ⊗ Strasbourg : Pôle Emploi - 1 351 m²/ bail ferme de 9 ans
- ⊗ Gennevilliers : allongement de la durée ferme - 20 569 m²/ durée : 3-6-9 ans

Pérennité des loyers



- Patrimoine hors parcs : 77 baux
- Parcs Eiffel 3/6/9 : 143 baux

Historique de la durée ferme des baux



CERTIFICATION DES IMMEUBLES

Stratégie d'amélioration continue de la performance des actifs
69 % des immeubles certifiés en valeur

En 2015, certifications en exploitation obtenues :

EIFFEL O2	BREEAM VERY GOOD & EXCELLENT (ASSET & BUILDING MANAGEMENT)
ENERGY 2	BREEAM VERY GOOD & GOOD
BAGNEUX	BREEAM VERY GOOD & VERY GOOD
VAUBAN	BREEAM VERY GOOD sur l'axe « ASSET »
CHAMPIGNY	BREEAM GOOD sur l'axe « ASSET »
PARC D'ORSAY	labellisé ECO-JARDIN

En 2016, certifications en exploitation lancées :

VAUBAN	BREEAM axe « BUILDING MANAGEMENT »
CHAMPIGNY	BREEAM axe « BUILDING MANAGEMENT »
SURESNES	HQE sur BATIMENT DURABLE et GESTION DURABLE
GUYANCOURT - BERLIOZ	ETUDE D'OPPORTUNITE



4

UTILISATION DES FONDS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- ① ACQUISITIONS
- ② DÉVELOPPEMENTS



ACQUISITION DU 1^{ER} SEMESTRE : OLYMPE À PUTEAUX (MARS 2016)



- Immeuble de 4 000 m² de bureaux situé 56, quai de Dion Bouton à Puteaux
- Investissement : 28,4 M€
- Loyer annuel : 1,55 M€ soit un rendement immédiat de 5,45%
- Loué à 100% (Monolocataire)



ACQUISITION DU 1^{ER} SEMESTRE : ODYSSEE À GUYANCOURT (MARS 2016)



- Immeuble de 12.000 m² de bureaux situé avenue du Centre à Guyancourt
- Investissement : 24,9 M€
- Loyer annuel : 1,63 M€ soit un rendement immédiat de 6,57%
- Loué à 100% (2 locataires)



● Parc de Nanterre Seine

- 17 bâtiments sur un foncier de 10 hectares
- Un gisement exceptionnel de création de valeur par :
 - Une augmentation du taux d'occupation des bâtiments
 - La tertiarisation et la densification à moyen terme, en tirant profit des transports en commun existants (Tram T2) et de la proximité avec La Défense à des loyers très compétitifs (immeubles neufs autour de 200€/m²)

● Défense 3

- Situation exceptionnelle entre la gare actuelle du RER A Nanterre Préfecture et la future station EOLE qui accueillera le RER E et la ligne 15 du Grand Paris
- Immeuble loué à 85% offrant un cash flow immédiat et une perspective de création de valeur très importante par une restructuration et une extension du bâtiment



4

UTILISATION DES FONDS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- ① ACQUISITIONS
- ② DÉVELOPPEMENTS



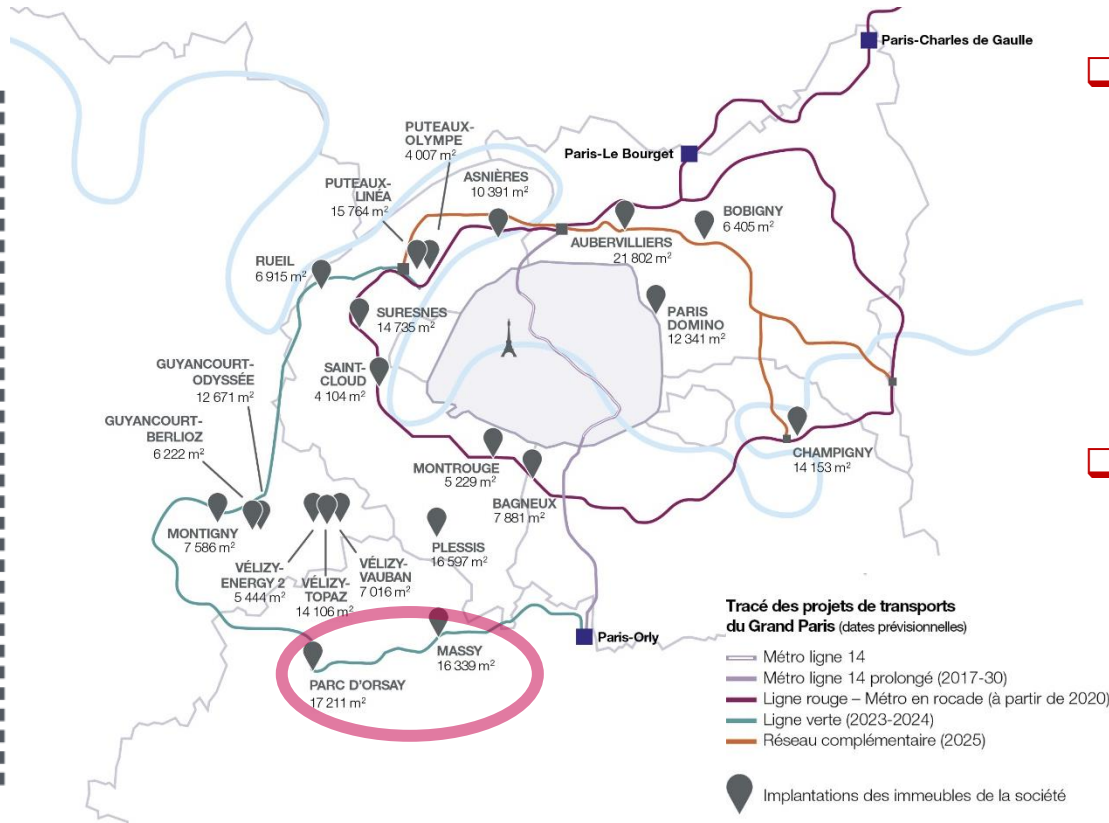


DÉVELOPPEMENTS ILE DE FRANCE



DÉVELOPPEMENTS SUR LE PÔLE PARIS-SACLAY

ORSAY / MASSY



❑ **A Orsay** au sein du Parc Eiffel d'Orsay, 17 500 m² 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, Centrale...)

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

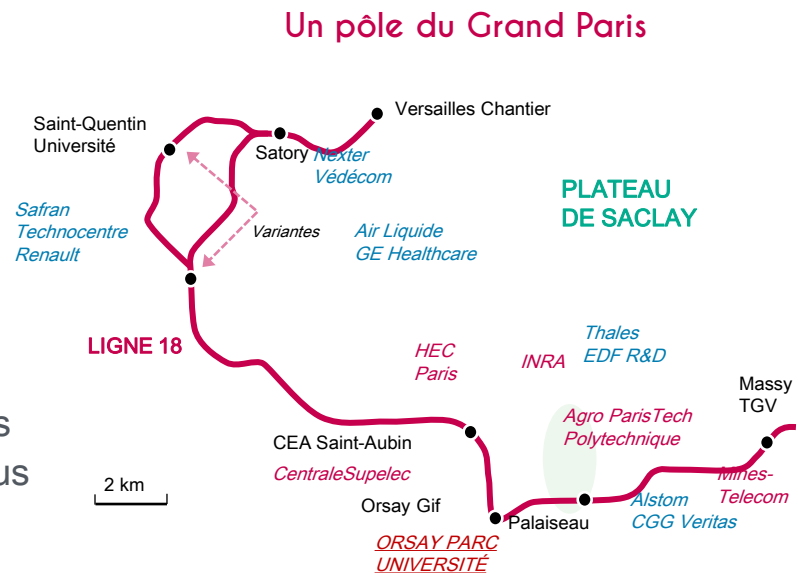
● 2 lignes de RER, 1 gare TGV, l'aéroport d'Orly, Tram Express Sud



PLATEAU DE SACLAY – ORSAY

Une capacité à mener des projets créateurs de valeur

- **Plateau de Saclay** : 15% de la recherche publique française (8^{ème} cluster mondial) mais aussi des PME et de grandes entreprises comme Thales ou Danone
- 370 000 emplois dont 35 000 en R&D
- 140 000 m² ont été mis en chantier et près de 200 000 m² attribués
- **Grand Paris** : future ligne 18 du métro automatique du Grand Paris Express, avec trois gares. La station se trouvera à 300 m du campus Eiffel
- A **Orsay**, sur le Plateau de Saclay, sur plus de deux hectares un parc d'affaires de bureaux-activités de 17 000 m² avec un PLU potentiel de 85 000 m² et un foncier immédiatement constructible de 13 000 m²



PARC EIFFEL D'ORSAY : EN PROJET IMMÉDIAT : 13 000 M² SUR FONCIER DISPONIBLE POTENTIEL PLU : 85 000 M²

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 de Moulon, PLU adapté au projet de développement du campus scientifique.

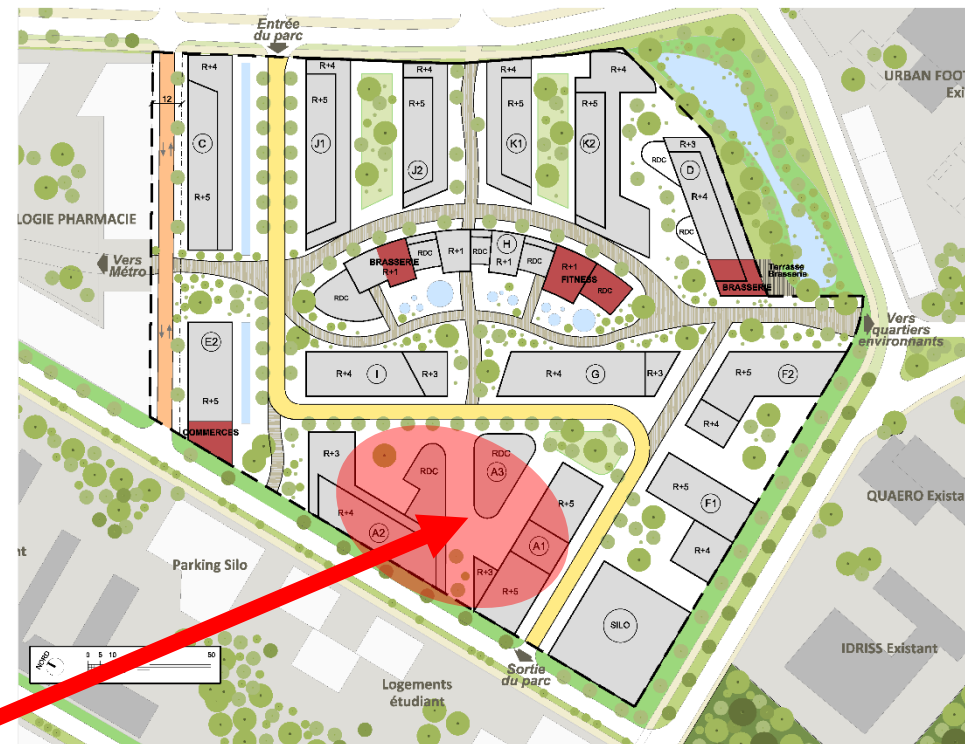
PARC ACTUEL
96% DE TAUX D'OCCUPATION



Future ligne de
métro 18
Gare Orsay - GIF

Projet de développement immédiat
de 13.000 m²
Agrément obtenu - PC déposé

FUTUR CAMPUS



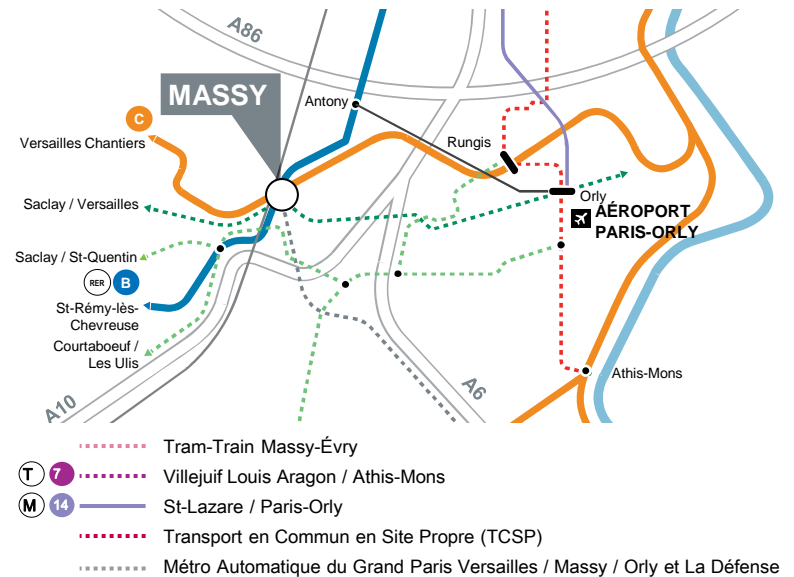
**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**

Présentation investisseurs

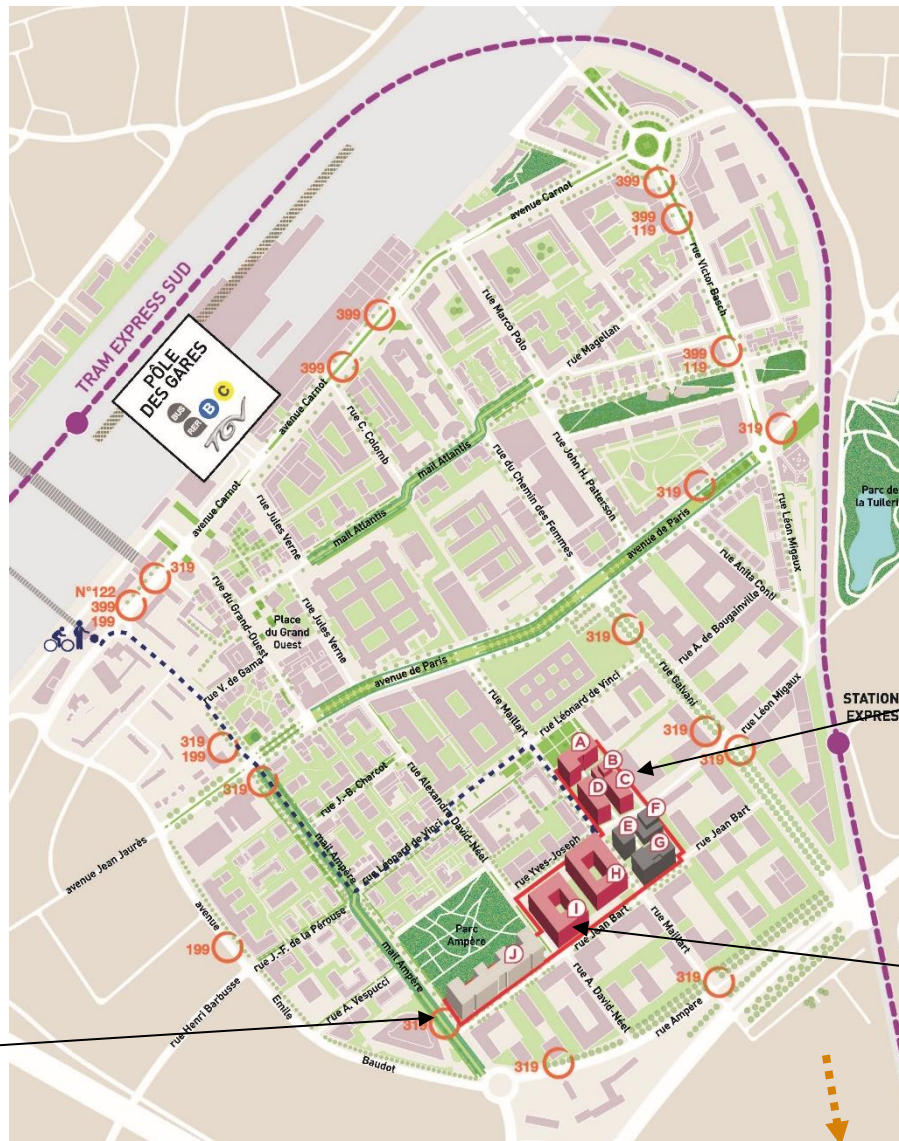
Une capacité à mener des projets créateurs de valeur

- «Campus Eiffel Massy », un potentiel de bureaux de plus de 55 000 m² à construire dans la ZAC Atlantis à Massy à 400 m de la Place du Grand Ouest qui s'ajoutent aux 17 000 m² déjà réalisés et occupés par Alstom
- Situation géographique privilégiée :
 - La gare TGV
 - Les deux lignes de RER B et C
 - Le Tram-Train Massy-Evry
 - Desservi par le Métro Automatique du Grand Paris, Massy-Atlantis sera relié directement à Orly et Versailles
 - La ligne 14 prolongée jusqu'à Orly et la création du Tramway T7 de Villejuif Aragon à Athis-Mons compléteront l'accessibilité du site
- Permis modificatif obtenu sur 32 000 m² (Newton et Ampère, ex Power Park)
- Agrément obtenu pour un campus de 26 750 m² obtenu et PC déposé pour la première phase (12 600 m²)

Un nœud de transports



MASSY : 55 000 M² EN COURS DE VALORISATION



Immeuble loué à
ALSTOM
16 700 m²

Projet CAMPUS MASSY EIFFEL
(agrément obtenu)

Projet
26 750 m² bureaux
Demande de PC
déposée pour 12 600 m²

Newton et Ampère
PC modificatif obtenu
32 000 m² bureaux

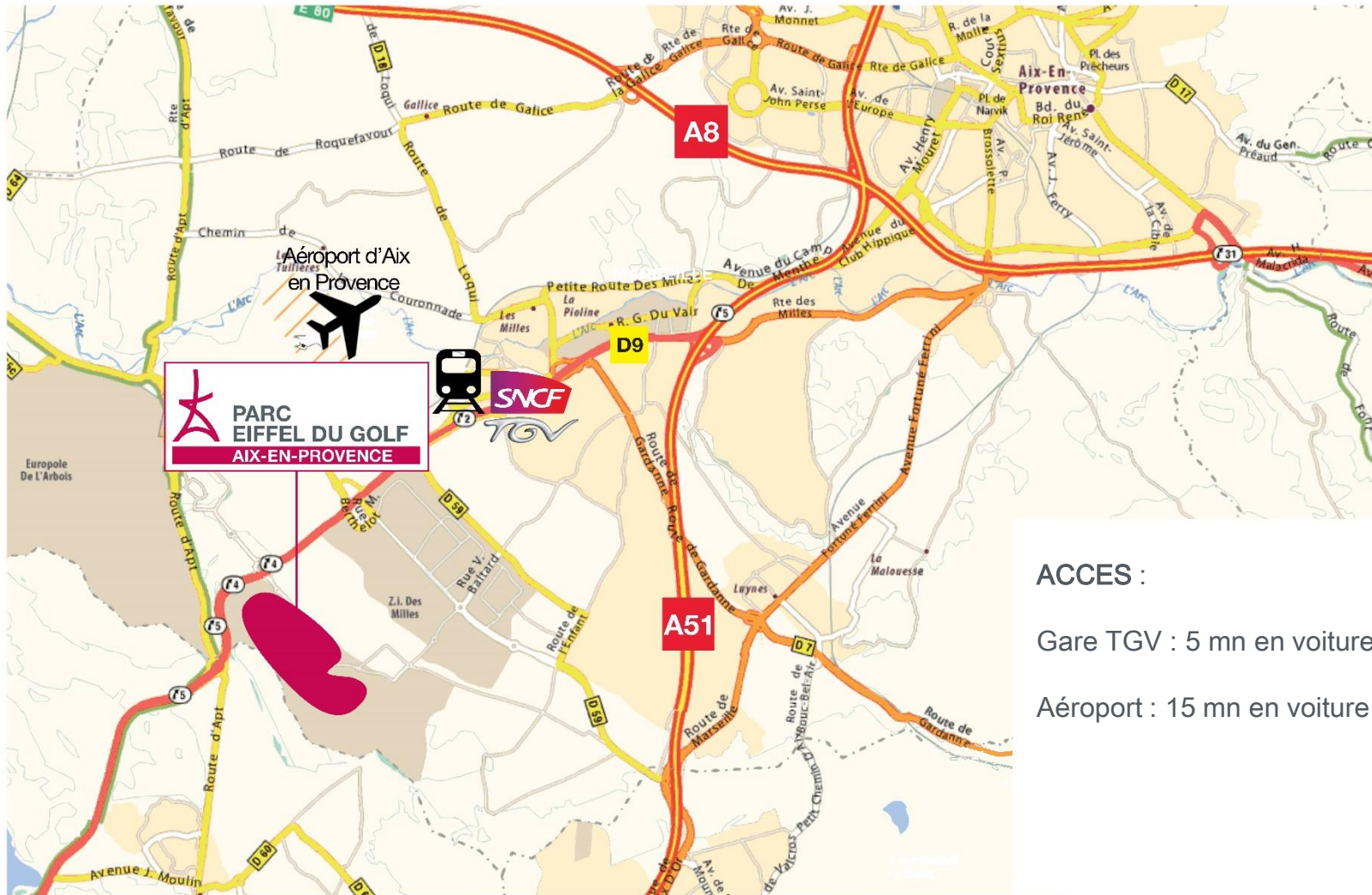
CAMPUS MASSY EIFFEL



DÉVELOPPEMENTS EN RÉGIONS



AIX-EN-PROVENCE - PARC DU GOLF (43 000 M²)



ACCES :

Gare TGV : 5 mn en voiture

Aéroport : 15 mn en voiture



**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**

Présentation investisseurs

AIX-EN-PROVENCE - PARC DU GOLF (23 000 M² / 43 000 M²)

23 000 m² dans un environnement paysagé exceptionnel qui font du parc un cadre de travail privilégié

- Parc clos et sécurisé
- Nombreux parkings
- Espaces paysagés et arborés
- Cadre et espace de travail de qualité, chemins piétonniers, espaces détente
- 44 sociétés locataires



Bail en l'état futur d'achèvement
(février 2016)

- Immeuble (R+4) de 4 300 m² de bureaux
- Investissement : 11 M€
- Locataire : entreprise du CAC 40
- PC obtenu et purgé - Livraison prévue 4^{ème} trimestre 2017
- Certification BREEAM Very Good

- Immeubles Tour Eiffel
- Autres propriétaires
- Projet neuf
- Réserves foncières



MARSEILLE - PARC EIFFEL DES AYGALESDES (17 000 M² / 23 000 M²)

Parc d'activités développé dans les années 1980.

18 bâtiments représentant 23 000 m².

14 bâtiments détenus par le groupe Société de la Tour Eiffel, plus de 17 000 m².

Ces actifs bénéficient :

- ▶ d'une excellente localisation
 - prolongation de la ligne 2 du métro
 - 650 places de parkings
 - gare routière prévue pour les bus urbains et interurbains.
- ▶ d'un environnement qualitatif,
- ▶ d'un bon état d'entretien.



MARSEILLE - PARC EIFFEL DES AYGALES (17 000 M² / 23 000 M²)



- Bail en l'état futur d'achèvement
- Immeuble de 1 967 m² de bureaux (R+2)
- Investissement : 4,4 M€
- Locataire SERAMM
- PC à déposer avant mi-septembre 2016 - Livraison prévue 2T2018



L'OLIVIER
 Idéalement placé, en R+4,
 250 m² commerces et 3 390 m² bureaux et parkings attenants.
 PC obtenu en novembre 2015 et purgé.

STRASBOURG – PARC DES TANNERIES (34 000 M²)

Desserte routière

Autoroute A4, A35 et A351
Sorties Montagne Verte,
Vigie ou Eckbolsheim

Desserte en transports en commun

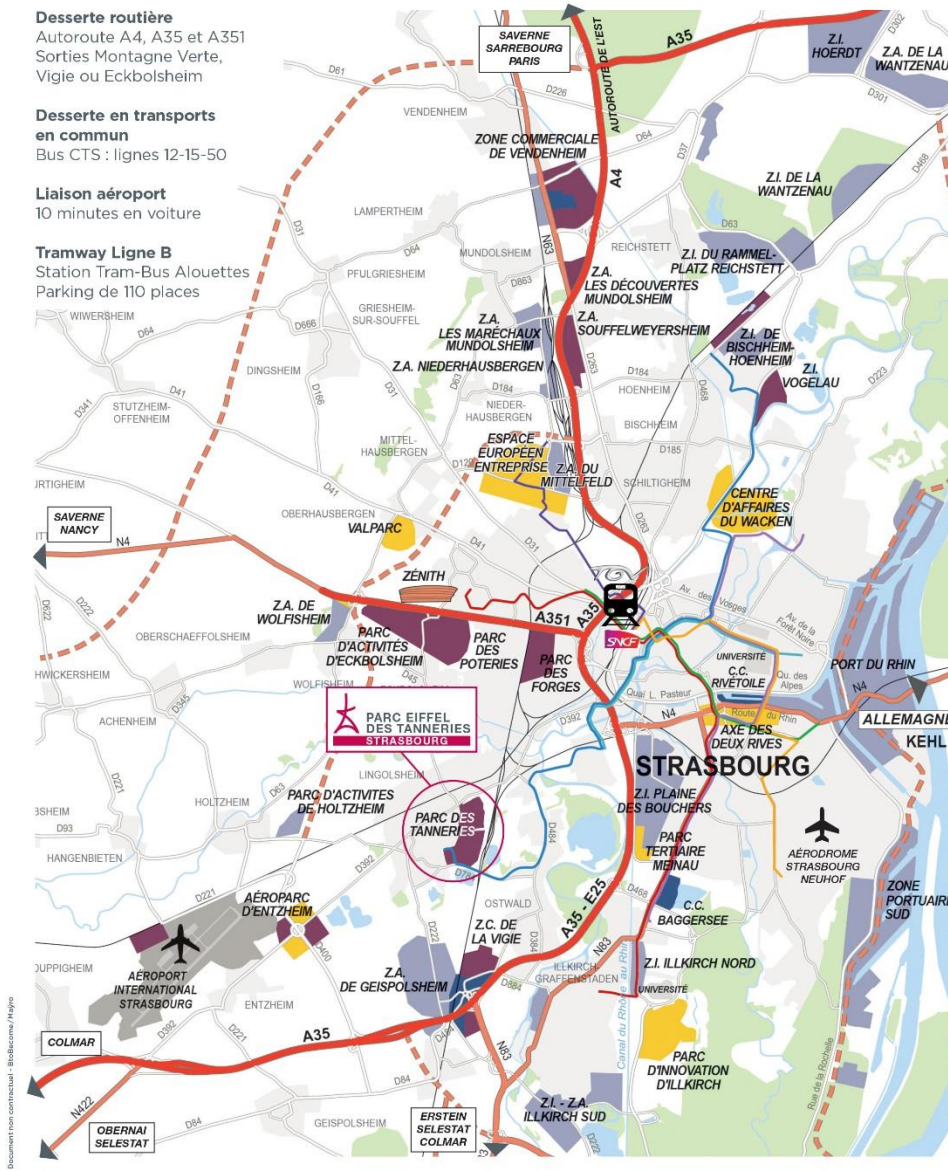
Bus CTS : lignes 12-15-50

Liaison aéroport

10 minutes en voiture

Tramway Ligne B

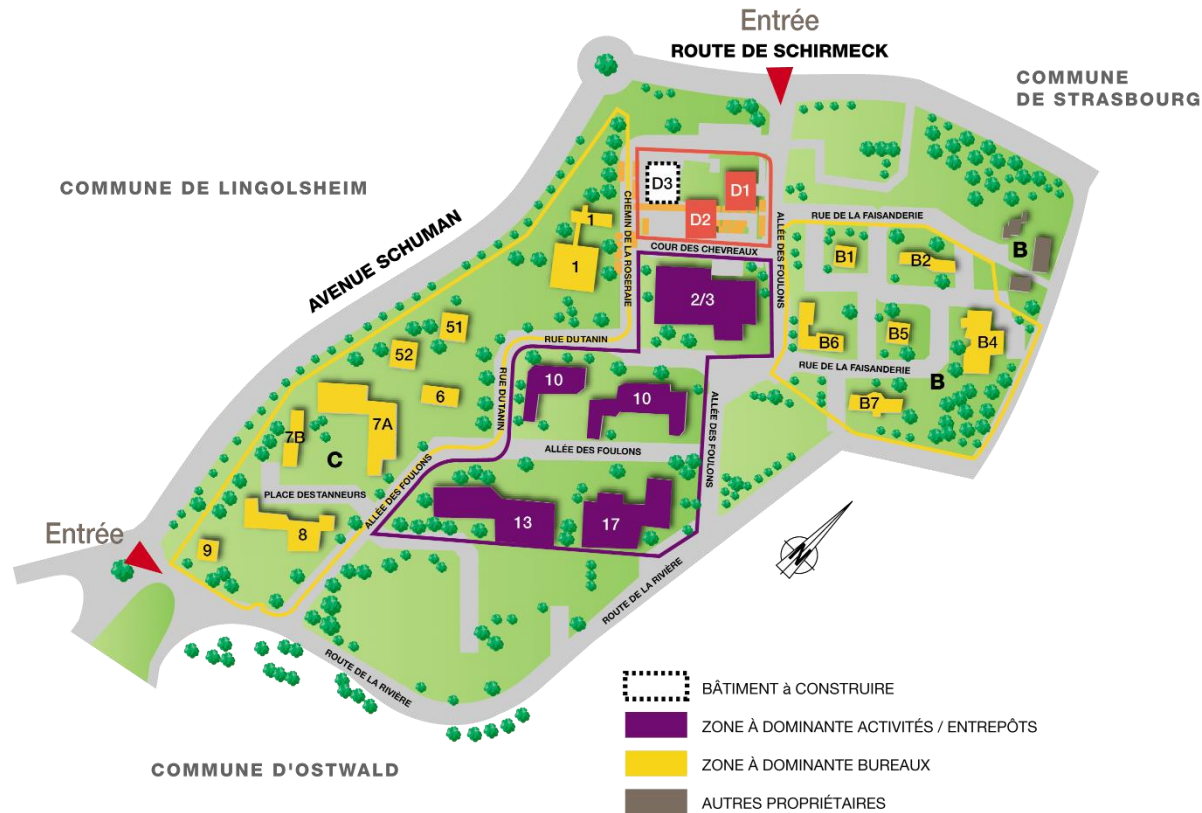
Station Tram-Bus Alouettes
Parking de 110 places



STRASBOURG – PARC DES TANNERIES (34 000 M²)

Au cœur d'un environnement arboré, paysagé et clos, un parc d'affaires au sein des villes de Strasbourg, Ostwald et Lingolsheim

- 34 000 m² de bureaux et de locaux d'activités
- Plus de 15 000 m² à construire.



5

DONNÉES FINANCIÈRES ET PERSPECTIVES

- ① **DONNÉES FINANCIÈRES**
- ② PERSPECTIVES



CHIFFRES CLÉS

RENFORCEMENT DES FONDAMENTAUX

	30/06/2016	31/12/2015	
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	977,4 M€	915,3 M€	➤ 2 acquisitions sécurisées au S1 2016
Valeur du patrimoine en coût amorti	797,1 M€	751,6 M€	➤ Plus-values latentes 180 M€
Dette financière nette	408,2 M€	343,8 M€	
Taux moyen de la dette	1,9%	3,2%	➤ Des conditions de marché favorables
LTV nette	41,8%	37,6%	
ANR EPRA triple net (en €/action)	57,4	58,1	➤ Une distribution de dividende de 3€ par action
	1S 2016	1S 2015	
Loyers	28,9 M€	26,1 M€	➤ Progression de 10,7%
<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€	➤ Forte progression des cash-flows
en €/action	2,2	1,4	



INDICATEURS EPRA

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	15,8 M€	26,3 M€	13,1 M€
Taux de rendement EPRA	5,55 %	5,84 %	5,69 %
Taux de rendement EPRA topped-up	5,70 %	5,96 %	6,08 %
Taux de vacance EPRA	9,14 %	10,34 %	11,8 %
ANR EPRA par action	57,4 €	59,6 €	57,5 €
ANR EPRA Triple net par action	57,4 €	58,1 €	56,2 €



RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

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)



BILAN CONSOLIDÉ

UNE POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

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



DETTE FINANCIÈRE

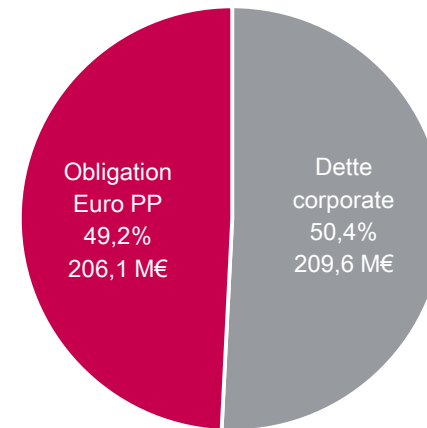
SOURCES DE FINANCEMENT

● Juillet 2015

- Emission obligataire Euro PP : 200 M€
- Maturité : 10 ans (2025)
- Coupon : 3,3 %

● Novembre 2015

- Crédit bancaire renouvelable (RCF) : 210 M€
- Maturité : 3 ans (2018)
- Taux d'intérêt : marge < 100 pb + EUR 3M

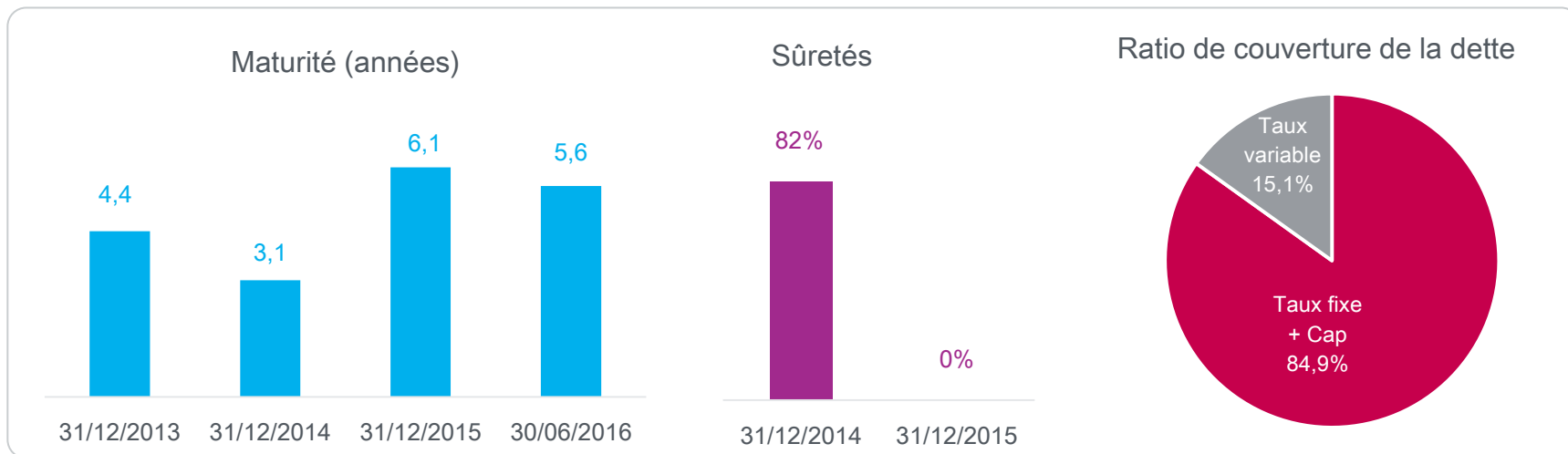
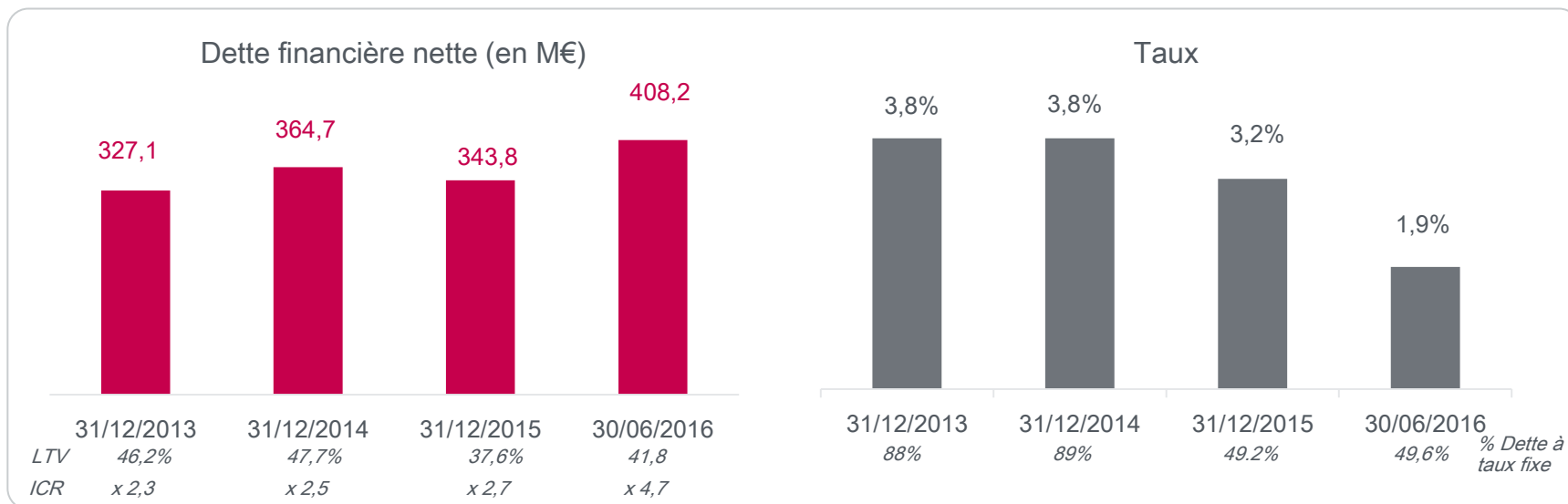


- 2 lignes pour un total de 415,8 M€
- Aucune sûreté réelle sur les immeubles



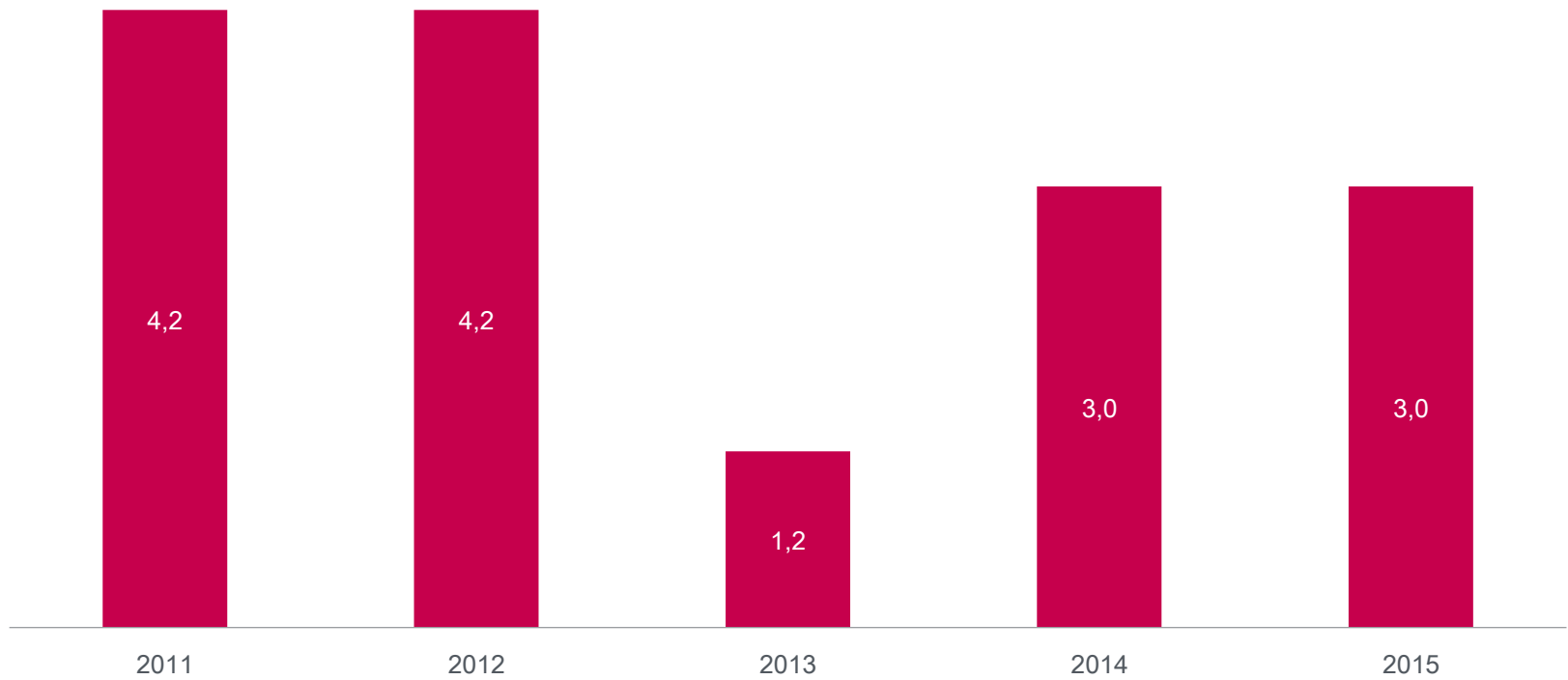
DETTE FINANCIÈRE

UNE SIGNATURE SOLIDE ET UNE GESTION PRUDENTE



EVOLUTION DU DIVIDENDE

Dividende (en € / action)



5

DONNÉES FINANCIÈRES ET PERSPECTIVES

- ① DONNÉES FINANCIÈRES
- ② **PERSPECTIVES**



- Porter la taille du portefeuille à 1,5 Md € d'ici 2 à 3 ans
- Une année 2016 ambitieuse qui se déroule selon le plan stratégique
 - Amélioration de nos prestations au service de nos locataires
 - Poursuite des acquisitions d'actifs sécurisés : environ 200 M€ d'acquisitions d'actifs en 2016
 - Développements de nos projets et pré-commercialisation à Massy et Orsay
 - Attention particulière sur les perspectives de notre patrimoine en régions (Marseille, Aix-en-Provence, Strasbourg)
 - Croissance externe sur des portefeuilles existants ou des fonciers à acquérir
- La Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans une tendance de croissance significative de ses cash-flows



6

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION



CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION

Place de cotation	■ Euronext Paris (Marché continu – Compartiment B)
Montant de l'opération	■ 143 386 942 €
Structure de l'opération	■ Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (« DPS ») ■ Souscriptions à titre irréductible et réductible ■ Augmentation de capital ouverte au public uniquement en France
Parité d'émission	■ 2 actions nouvelles pour 7 actions
Prix d'émission	■ 53 € par action nouvelle
Engagements des principaux actionnaires	■ La Société a reçu les engagements suivants, à titre irréductible et complémentaire, exprimés en nombre d'actions nouvelles : <ul style="list-style-type: none">■ Groupe SMA : 1 220 000■ MM PUCCINI : 326 814■ SURAVENIR : 272 306■ AG FINANCE : 218 891■ LA MUTUELLE GÉNÉRALE : 74 286 ■ Il résulte de l'ensemble de ces engagements que l'augmentation de capital sera réalisée à hauteur du minimum des trois quarts ■ En outre, Groupe SMA s'est engagé à souscrire à toute répartition complémentaire que le Conseil d'administration viendrait à décider à la suite de la centralisation des souscriptions à titre irréductible et réductible de sorte que l'augmentation de capital soit entièrement souscrite ou à hauteur d'un montant proche de la totalité ■ Les engagements de Groupe SMA sont sous réserve de ne pas franchir le seuil de 60% du capital résultant du régime SIIC applicable à la Société
Lock-up	■ Engagement d'abstention de la Société et engagement de conservation du groupe SMA : 180 jours suivant la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital
Dividende	■ Jouissance courante
Chef de file et Teneur de Livre	■ BNP Paribas





CALENDRIER



CALENDRIER

24 novembre 2016	■ Visa de l'AMF sur le Prospectus
25 novembre 2016	■ Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'opération et les modalités de mise à disposition du Prospectus ■ Diffusion par Euronext de l'avis d'émission et d'admission aux négociations des droits sur Euronext Paris
28 novembre 2016	■ Détachement des droits préférentiels de souscription ■ Ouverture de la période de cotation des droits préférentiels de souscription
29 novembre 2016	■ Record date
30 novembre 2016	■ Ouverture de la période de souscription aux actions nouvelles
7 décembre 2016	■ Fin de la période de cotation des droits préférentiels de souscription
9 décembre 2016	■ Fin de la période de souscription aux actions nouvelles
10 – 16 décembre 2016	■ Période de centralisation des ordres
16 décembre 2016	■ Réunion du Conseil d'administration pour répartir le solde des titres non souscrits ■ Communiqué de presse annonçant les résultats de la transaction ■ Diffusion par Euronext de l'avis d'émission des actions nouvelles
20 décembre 2016	■ Règlement-livraison / émission des actions nouvelles

