RÉSULTATS SEMESTRIELS 2017

25 JUILLET 2017

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

SOMMAIRE

1 MARCHÉ IMMOBILIER

2 STRATÉGIE

3 RÉSULTATS SEMESTRIELS 2017

4 DEVELOPPEMENTS

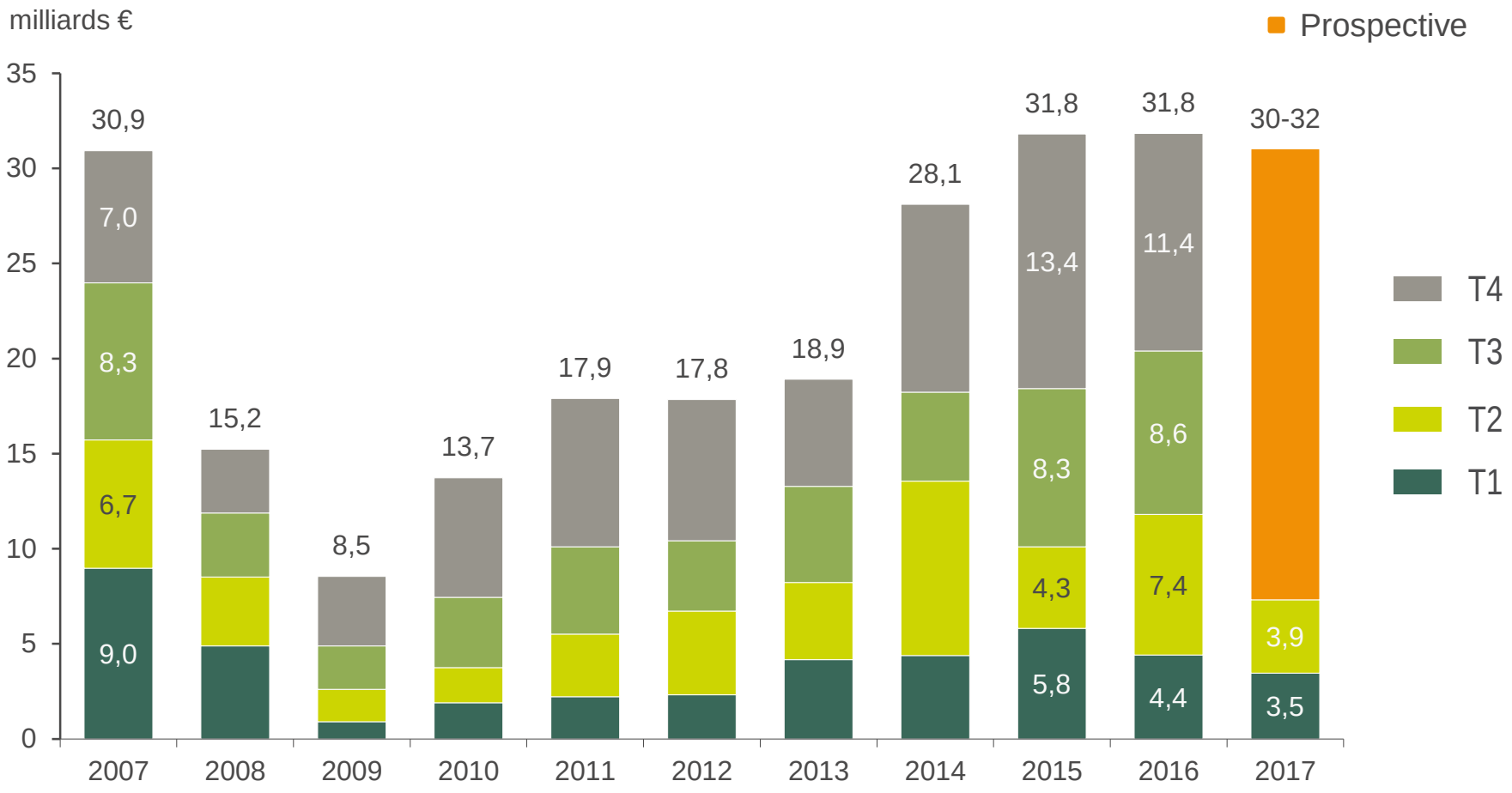
5 PERSPECTIVES

1

MARCHÉ IMMOBILIER

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

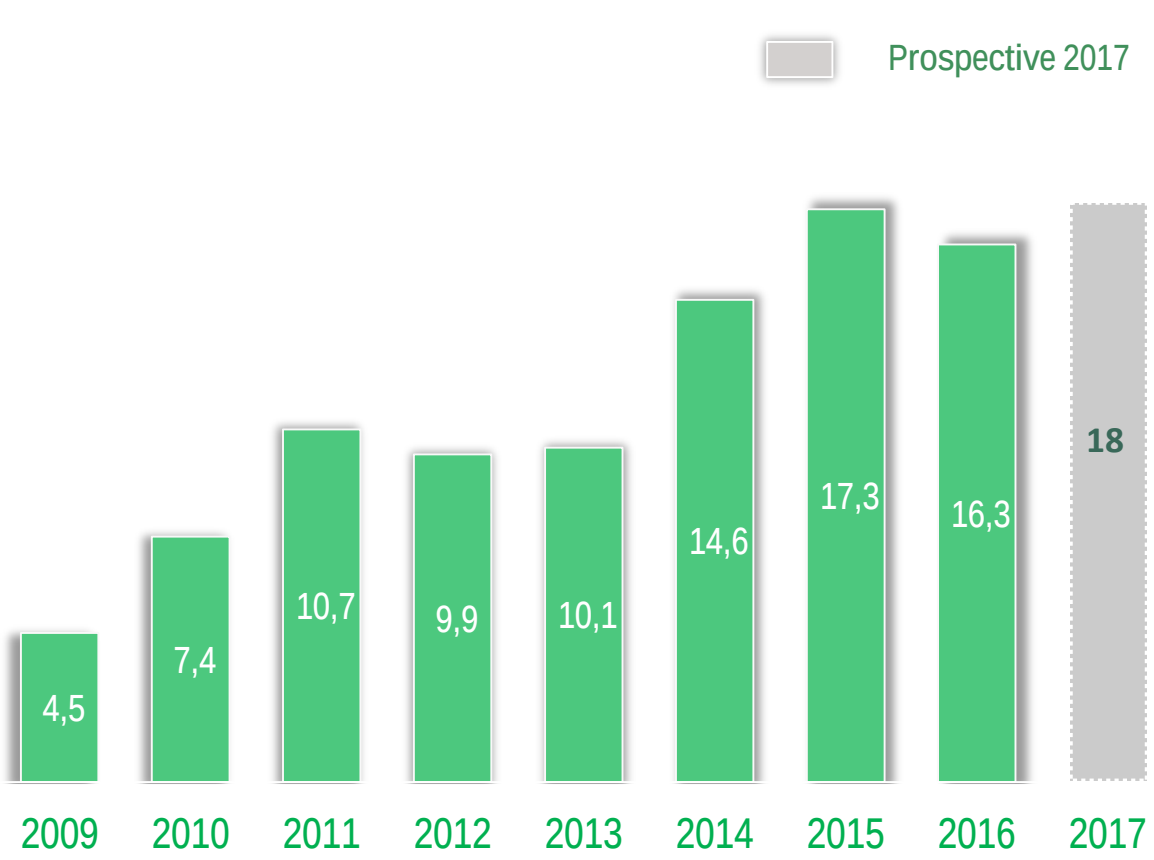
GLOBALEMENT STABLE À UN NIVEAU ELEVÉ



Source BNP PARIBAS

BUREAUX IDF – EVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS

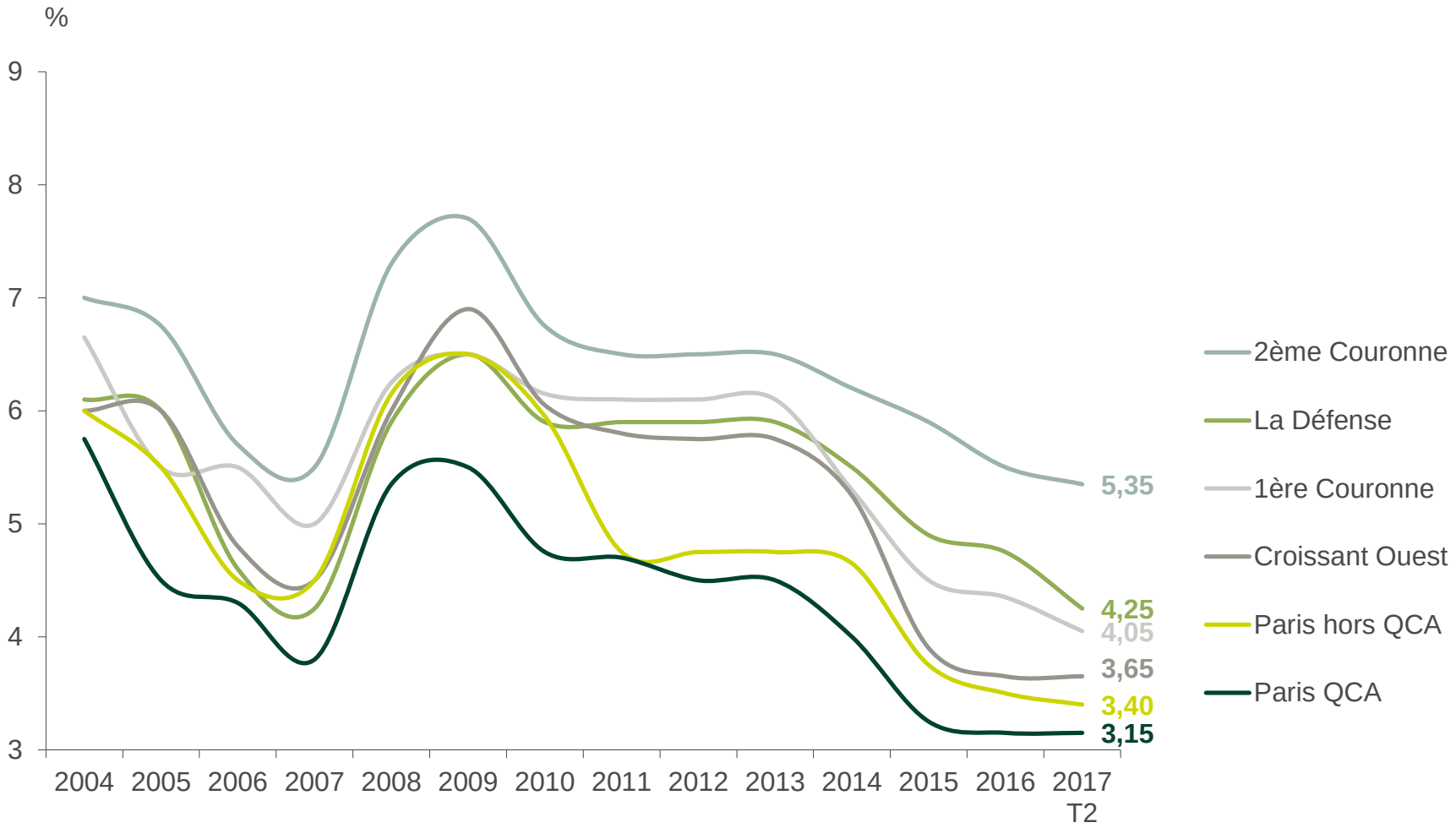
TOUJOURS DYNAMIQUE, AU-DESSUS DE LA MOYENNE DECENNALE



Source BNP PARIBAS

TAUX DE RENDEMENT BUREAUX IDF

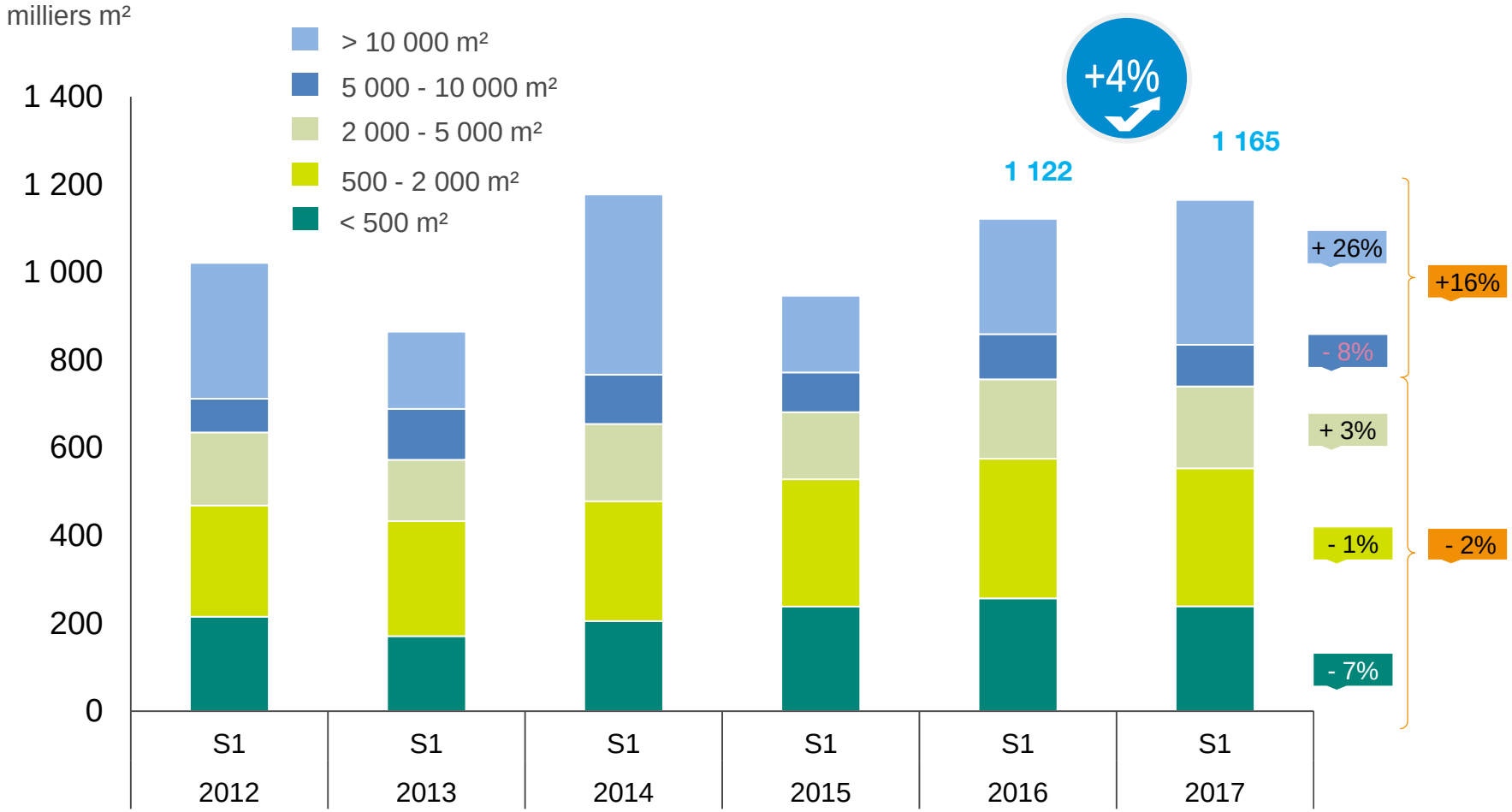
POURSUITE DE LA COMPRESSION



Source BNP PARIBAS

TRANSACTIONS PAR SEMESTRE ET PAR SURFACE EN IDF

EN HAUSSE



Source BNP PARIBAS

2

STRATÉGIE

POURSUITE DU PLAN STRATÉGIQUE

Objectif : porter la taille du patrimoine à 1,5 Md € dans les prochaines années

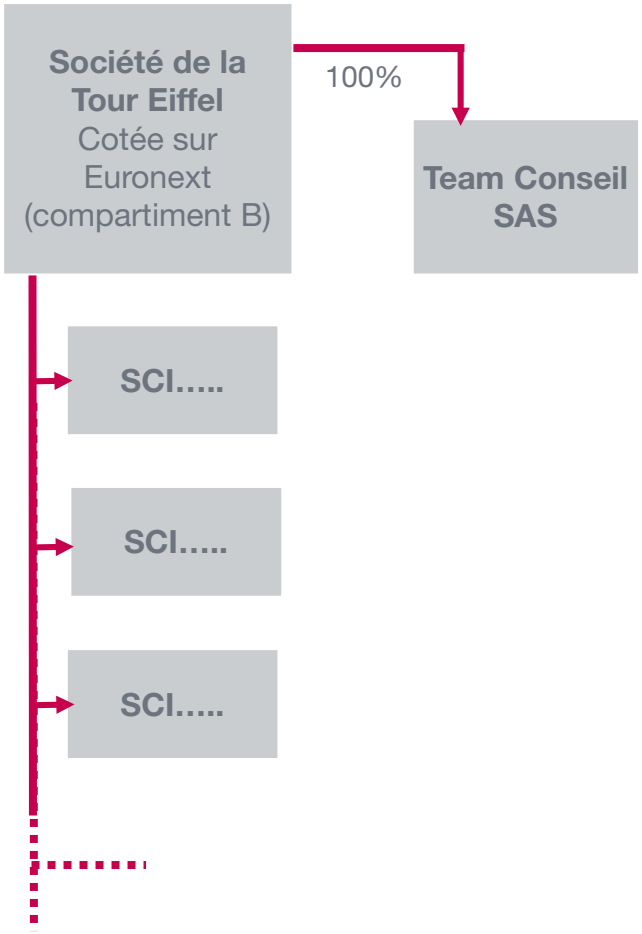
- **Trois axes de croissance :**
  - Acquisition directe d'actifs sécurisés
  - Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir
  - Croissance externe

- **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 (obtenue début 2016 et maintenue début 2017)
  - Engagement environnemental fort

UN OPÉRATEUR INTÉGRÉ AVEC TEAM CONSEIL



TEAM conseil

- **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 (obtenue début 2016 maintenue début 2017)**
  - ISO 9001 Qualité
  - ISO 14001 Environnement

afaq ISO 9001 ISO 14001 Qualité Environnement AFNOR CERTIFICATION

- **Une gestion pour compte de tiers**
- **Un site internet dédié : www.team-conseil.fr**

DES EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES AU SERVICE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

3

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2017

1. RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES
2. RÉSULTATS FINANCIERS

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT QUI SE POURSUIT

ACQUISITIONS

- 28 avril 2017 **: <u>sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence</u>, acquisition du bâtiment 11 (1 357 m² en R+1)**

- 2 mai 2017 : **<u>sur le Parc Orsay Université</u>, acquisition à Orsay du bâtiment D (1 295 m² en R+1)) ; la société détient désormais la totalité du parc (17 000 m²)**

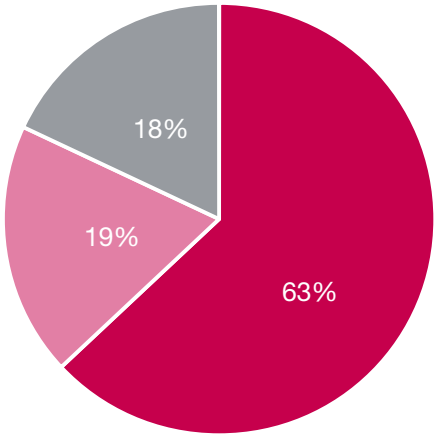
- 21 juillet 2017 : **<u>sur le Parc du Golf à Aix en Provence</u>, nouvelle acquisition : bâtiment 8 (1 037 m² R+1)) ; la société détient désormais 70% du parc (30 000 m² sur 43 000 m²)**

UN PORTEFEUILLE TOUJOURS EN PROGRESSION AU 30 JUIN 2017

(COMPARÉ AU 31.12.2016)

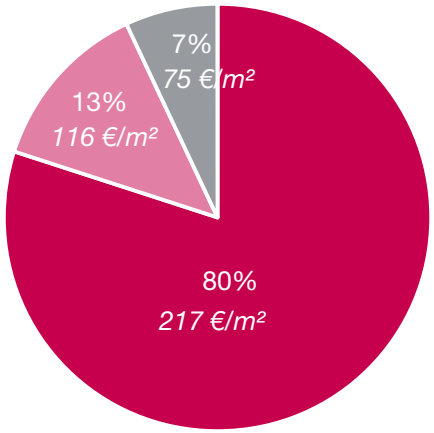
En surface
488 922 m²

486 666 m²



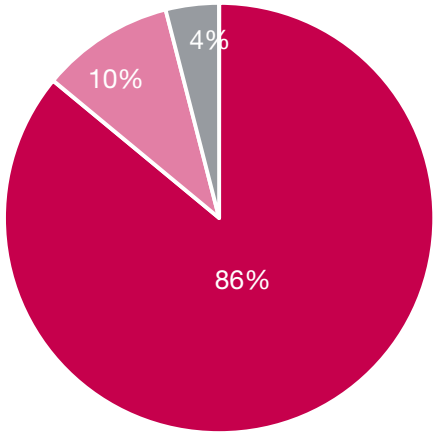
En loyer annualisé
71 M€

70 M€



En valeur
1 145 M€

1135 M€



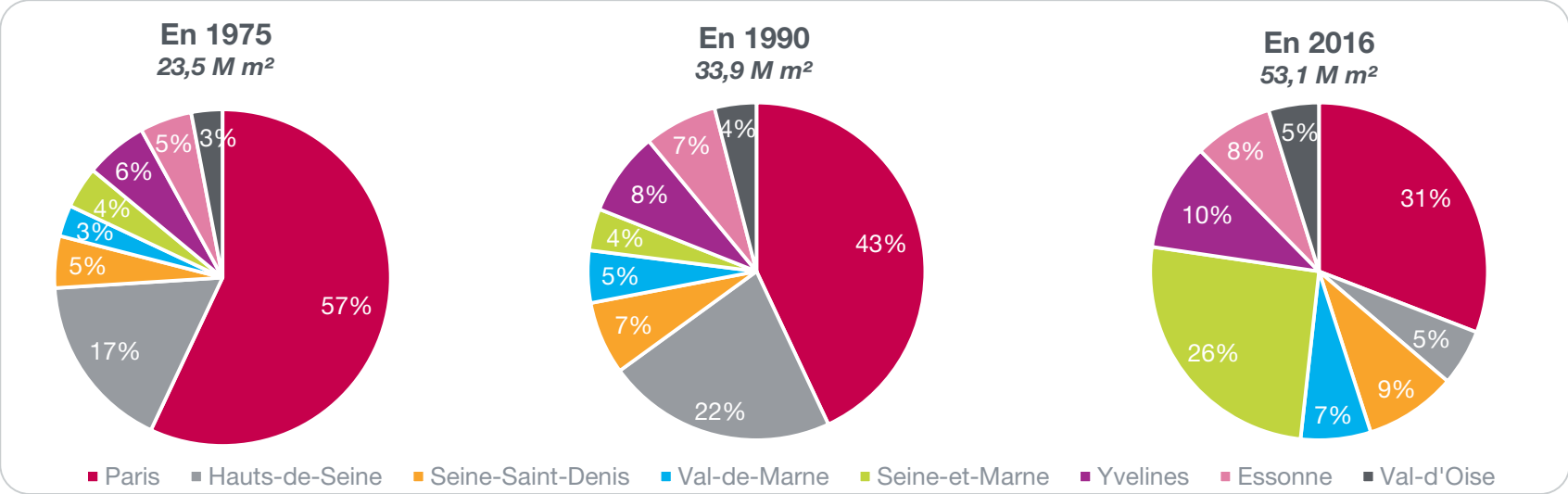
Nombre d'actifs : **48**
Nombre de bâtiments : 136

Loyer moyen : 175 €/m²

Part bureaux : 96%
Part IDF : 87%

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

ÉVOLUTION DU PARC DE BUREAUX PAR DÉPARTEMENT EN ILE-DE-FRANCE



Département	1975	1990	2016	TMCA* 1975-2016
75	13 530 987	14 656 718	16 388 681	0,5 %
77	893 020	1 515 913	2 863 632	2,9 %
78	1 301 317	2 567 668	4 672 017	3,2 %
91	1 233 244	2 204 064	3 552 502	2,6 %
92	3 941 431	7 605 608	13 584 530	3,1 %
93	1 261 203	2 282 974	5 478 989	3,6 %
94	769 599	1 857 411	3 997 497	4,1 %
95	596 118	1 198 344	2 564 748	3,6 %
Total Ile-de-France	**23 526 919**	**33 888 700**	**53 102 596**	**2,0 %**

* Taux Moyen de Croissance Annuelle

Source ORIE

UN PORTEFEUILLE CONCENTRÉ SUR L'ILE-DE-FRANCE

Département	Surface (m²)	% par secteur	% France entière	Loyer annuel (€)	% par secteur	% France entière
ILE-DE-FRANCE						
PARIS	12 341	4%	3%	3 847 103	6%	5%
SEINE & MARNE	9 756	3%	2%	812 083	1%	1%
YVELINES	52 557	15%	11%	9 851 098	16%	14%
ESSONNES	34 739	10%	7%	6 791 887	11%	10%
HAUTS-DE-SEINE	190 056	56%	39%	33 674 075	56%	48%
SEINE-ST-DENIS	28 207	8%	6%	2 180 901	4%	3%
VAL-DE-MARNE	14 153	4%	3%	2 676 347	4%	4%
	341 810	100%	70%	59 833 494	100%	85%
REGIONS						
BOUCHES-DU-RHONE	40 517	28%	8%	4 257 757	40%	6%
CALVADOS	14 763	10%	3%	2 139 016	20%	3%
DOUBS	28 165	19%	6%	612 729	6%	1%
HAUTE-GARONNE	13 814	9%	3%	944 296	9%	1%
LOIRET	4 436	3%	1%	272 684	3%	0%
MARNE	11 350	8%	2%	795 835	7%	1%
BAS-RHIN	34 067	23%	7%	1 699 028	16%	2%
	147 112	100%	30%	10 721 345	100%	15%

Rappel : fin 2016, loyers IDF sur patrimoine global : 85%

PROCESSUS CONTINU DE CERTIFICATION DES IMMEUBLES

Pour accroître l'attractivité de nos actifs
et préserver leur valeur

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE 2017 : TAUX DE 70%

Stratégie d'amélioration continue de la performance des actifs

- **Franay – Saint-Cloud : lancement d'un HQE EXPLOITATION : 4.104 m²**
- **Berlioz - Guyancourt : lancement d'un HQE EXPLOITATION : 6.222 m²**

Assimilation des nouveaux actifs du portefeuille Parc Défense Nanterre Seine :

- **Niveole : BREEAM IN USE : 10.485 m²**
- **Narval : BREEAM IN USE : 13.550 m²**

Après le Parc Eiffel Orsay Université à Orsay, le Parc du Golf à Aix-en-Provence s'est vu décerner le label ECO-JARDIN.

3

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2017

1. RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES
2. RÉSULTATS FINANCIERS

CHIFFRES CLÉS

DE SOLIDES FONDAMENTAUX

	30/06/2017	31/12/2016
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 145,2 M€	1 135,1 M€
Valeur du patrimoine au coût amorti	934,4 M€	934,4 M€
Dette financière nette	412,0 M€	410,1 M€
Taux moyen de la dette	1,86%	1,85%
LTV nette	36,0%	36,2%
ANR EPRA triple net (en €/action)	57,3	58,9
	1S 2017	**1S 2016**
Loyers	34,4 M€	28,9 M€
Taux d'occupation financier EPRA	*87,3%*	*87,5%*
Résultat net	8,0 M€	5,7 M€
Résultat net récurrent	8,0 M€	7,3 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	21,5 M€	16,0 M€
Cash-flow courant	24,9 M€	20,8 M€
en €/action	2,0	2,2

- Plus-values supérieures à 200 M€
- Une structure de dette adaptée
- Une distribution de dividende de 3€ par action
- Une progression de +19%
- Des résultats en hausse
- Forte progression des cash-flows de + 20%

INDICATEURS EPRA

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

	1S 2017	1S 2016
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	21,5 M€	16,0 M€
	30/06/2017	31/12/2016
Taux de rendement EPRA	5,33 %	5,27 %
Taux de rendement EPRA topped-up	5,52 %	5,54 %
Taux de vacance EPRA	12,7 %	12,5 %
ANR EPRA par action	57,3 €	58,8 €
ANR EPRA Triple net par action	57,3 €	58,9 €

RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

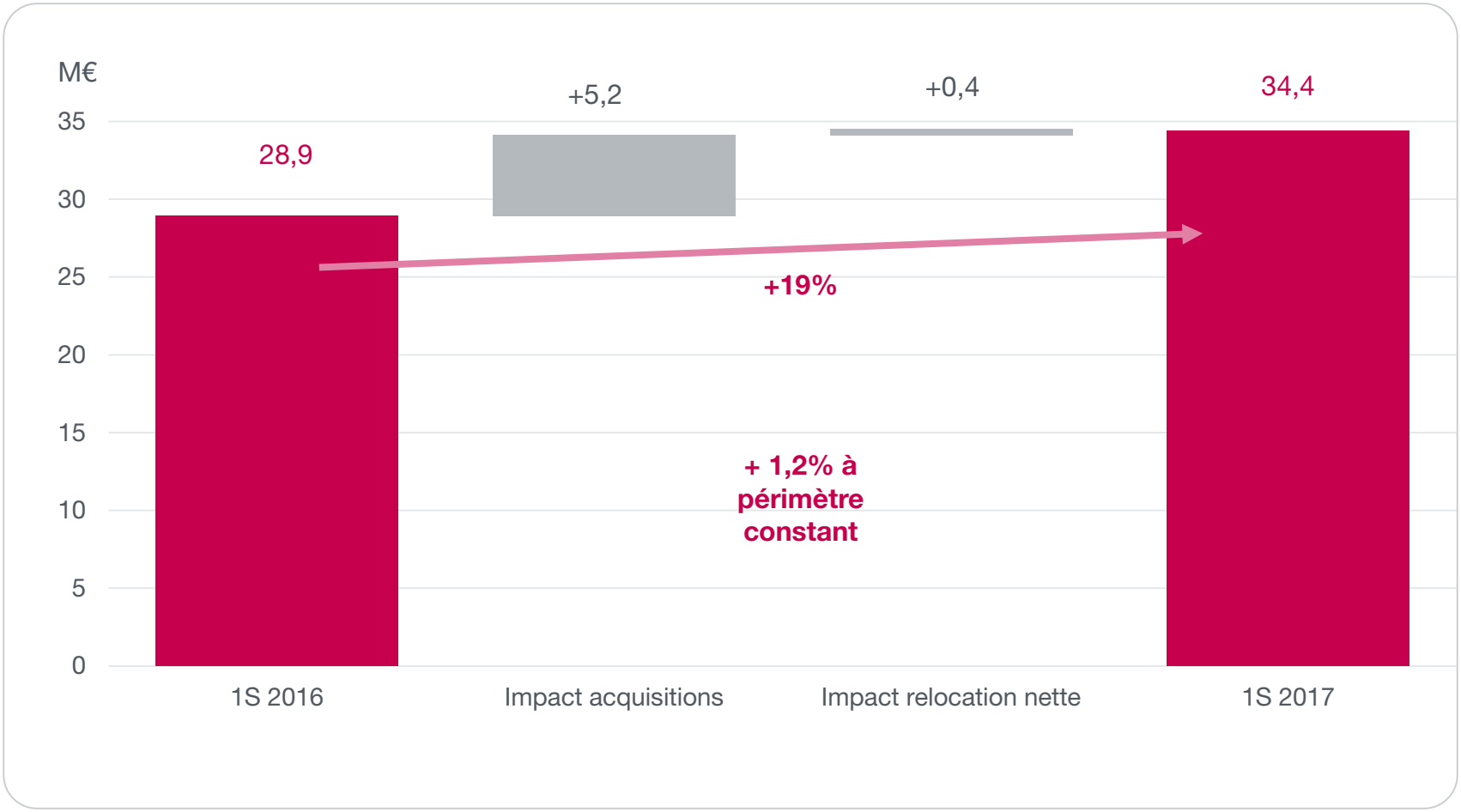
FORTE PROGRESSION DES RÉSULTATS

En M€	S1 2017 Résultat Total IFRS	S1 2016 Résultat Total IFRS	Var. Résultat analytique (%)
Loyers bruts	34,4	28,9	*19,1%*
Charges sur immeubles	-3,7	-3,7	
Revenus locatifs nets	30,7	25,2	*21,7%*
Frais de fonctionnement	-5,2	-4,3	
Excédent brut d'exploitation	25,5	20,9	*21,7%*
Dotations nettes aux amortissements	-13,3	-9,9	
Dotations nettes aux provisions	0,0	-0,2	
Résultat opérationnel courant	12,1	10,8	*12,1%*
%loyers	*35,2%*	*37,4%*	
Résultats de cessions	-	-	
Autres produits et charges d'exploitation	0,3	-0,1	
Résultat opérationnel	12,4	10,7	*16,5%*
%loyers	*36,2%*	*37,0%*	
Coût de l'endettement net	-4,2	-4,5	
Autres produits et charges financiers	-0,2	-0,5	
Résultat financier net	-4,4	-5,0	*-12,3%*
Résultat net avant impôts	8,1	5,7	*41,6%*
Impôts	-0,1	0,0	
Résultat net (Part du Groupe)	8,0	5,7	*41,3%*
%loyers	*23,3%*	*19,6%*	
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	0,7	0,6	*9,2%*

(*) nombre d'actions dilué au 30/06/2017: 12 256 310 ; nombre d'actions au 30/06/2016: 9 474 212

LOYERS

UNE PROGRESSION SIGNIFICATIVE



BILAN CONSOLIDÉ

UN SEMESTRE DE CONSOLIDATION

en M€	30/06/2017	31/12/2016	VAR	VAR%
ACTIF				
Immeubles de placement	930,1	930,1	0,0	0,0%
Actifs destinés à être cédés	4,3	4,3	0,0	0,0%
Immobilisations corporelles	0,6	0,6	0,0	-0,8%
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0	-71,4%
Créances	37,3	42,4	-5,1	-12,0%
Trésorerie	19,8	22,6	-2,8	-12,4%
Total ACTIF	**992,2**	**1 000,0**	**-7,9**	**-0,8%**
PASSIF				
Capitaux Propres	485,4	506,9	-21,5	-4,2%
dont Résultat	8,0	17,1	-9,1	-53,2%
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	431,8	432,7	-0,9	-0,2%
Autres dettes	75,0	60,5	14,5	23,9%
Total PASSIF	**992,2**	**1 000,0**	**-7,9**	**-0,8%**

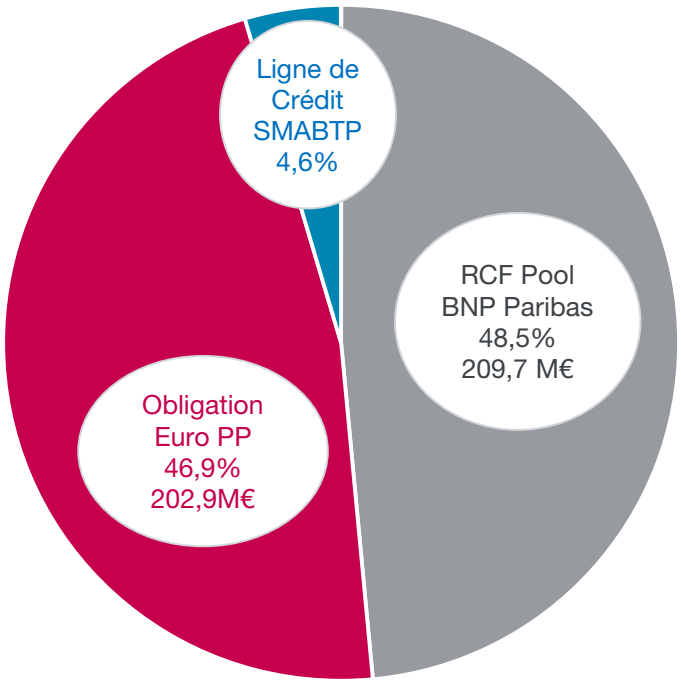
VARIATION DU PATRIMOINE (JUSTE VALEUR)

PROGRESSION DU PATRIMOINE

DETTE FINANCIÈRE

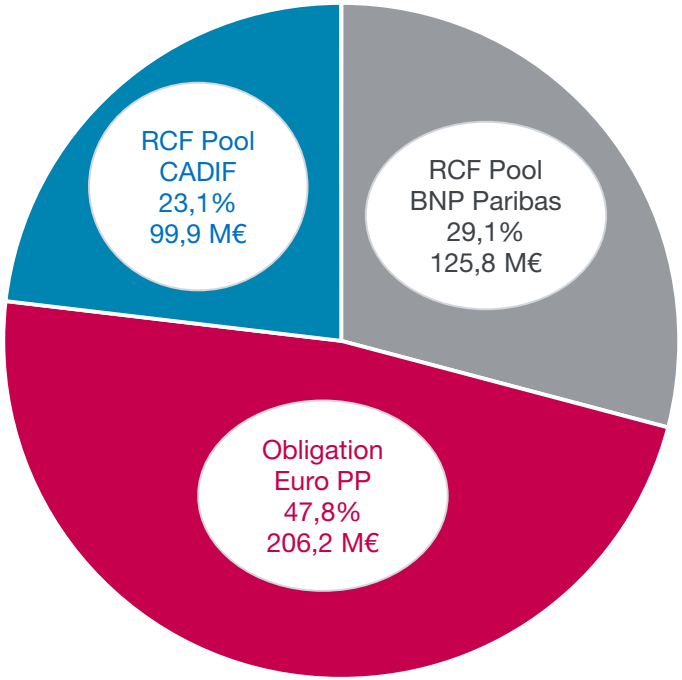
SOURCES DE FINANCEMENT DIVERSIFIÉES

Au 31/12/2016



- 3 lignes pour un total de 432,7 M€
- Aucune sûreté réelle sur les immeubles

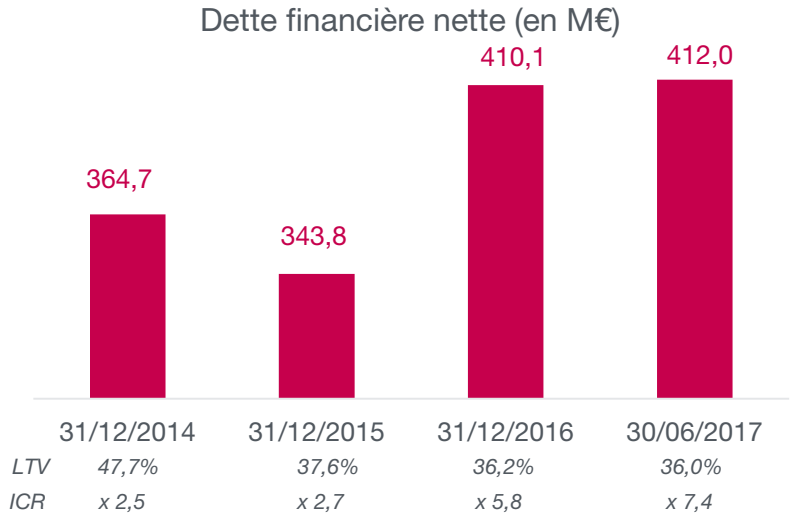
Au 30/06/2017

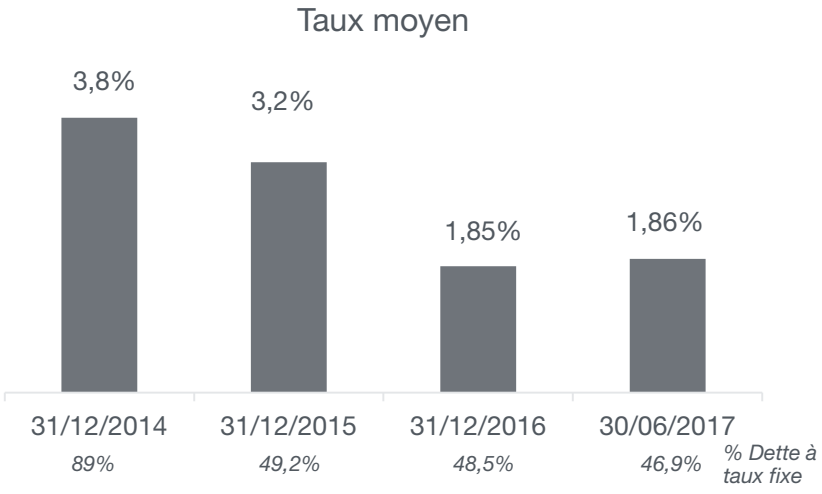


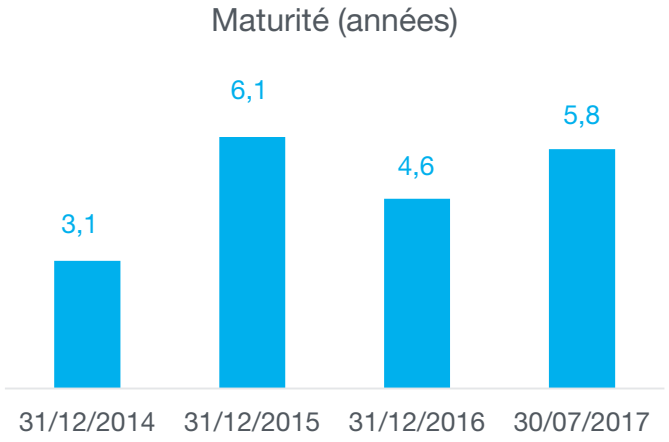
- 3 lignes pour un total de 431,8 M€
- Aucune sûreté réelle sur les immeubles

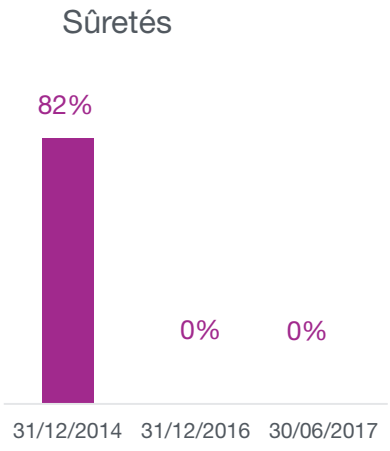
DETTE FINANCIÈRE

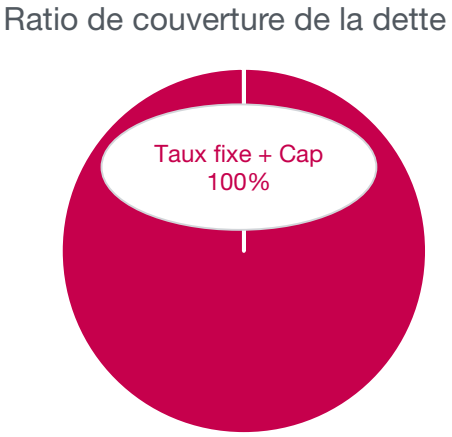
UNE SIGNATURE SOLIDE ET UNE GESTION PRUDENTE





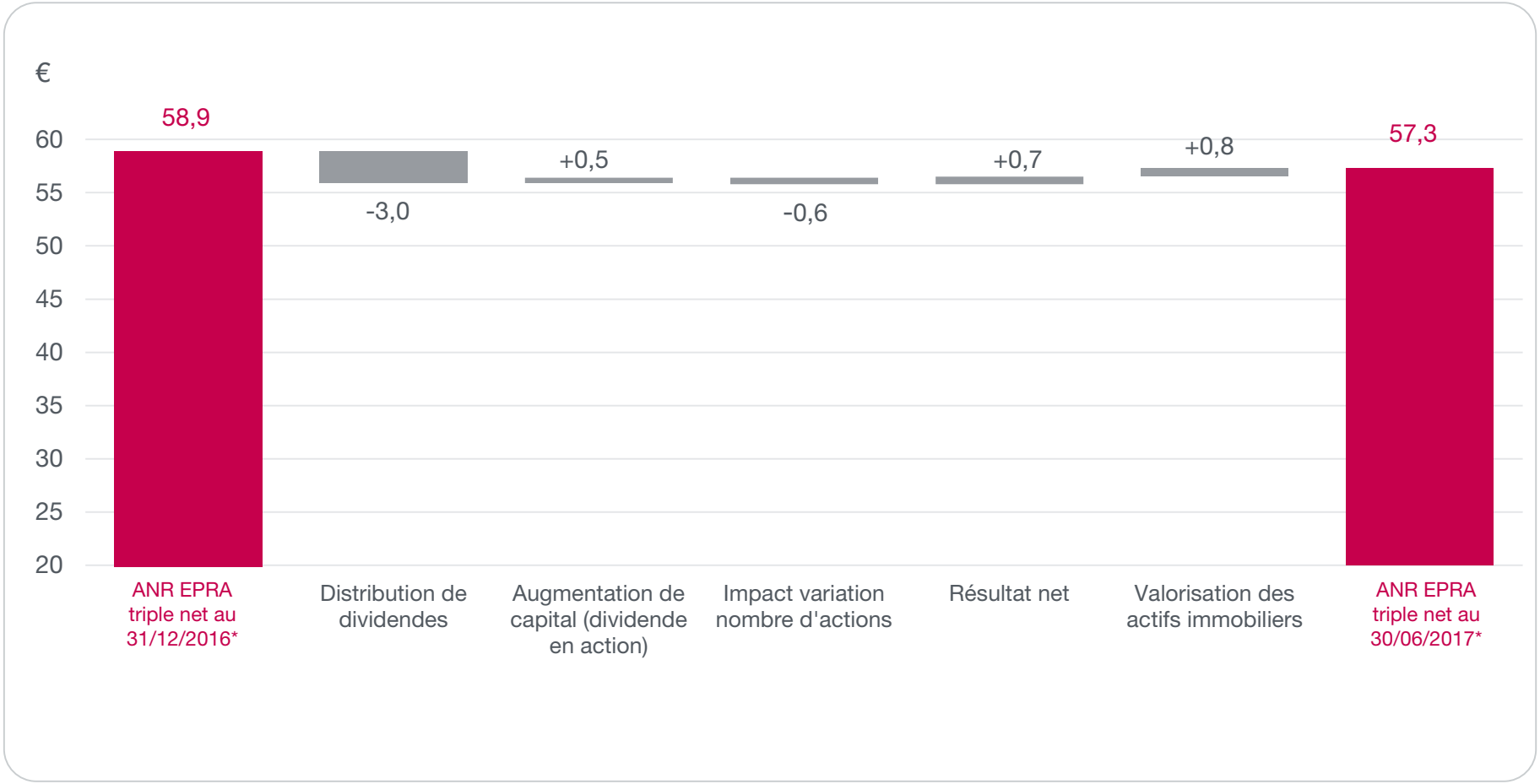






VARIATION ANR EPRA TRIPLE NET (EN € PAR ACTION)

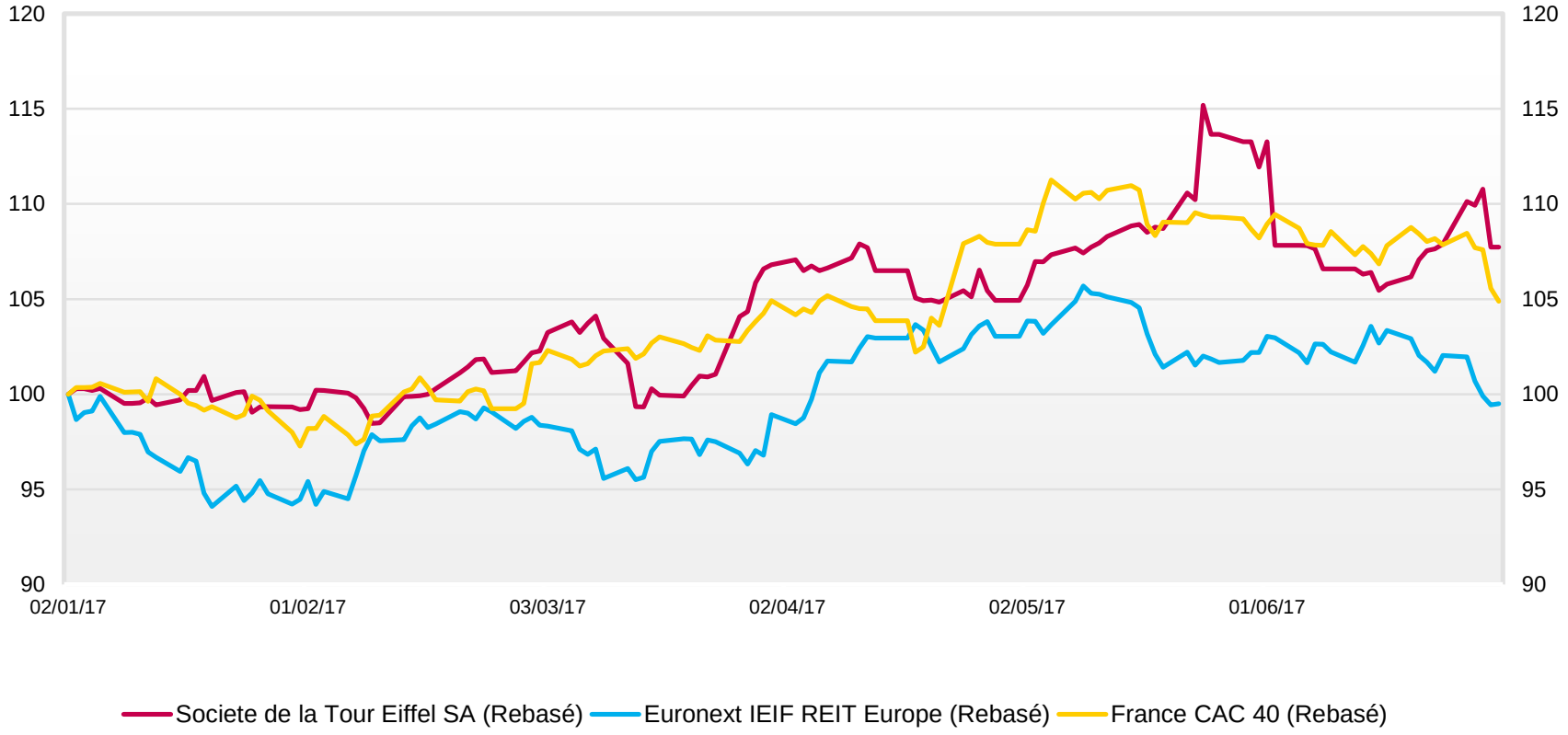
UN DIVIDENDE DE 3 € PAR ACTION POUR 2016, PAYÉ EN 2017



(*) Nombre dilué d'actions: 12 256 310 au 30/06/2017 contre 12 134 254 au 31/12/2016

PROGRESSION DU COURS DE BOURSE

Evolution du cours de bourse en 2017 comparé aux indices
Base 100 au 01/01/2017



Cours moyen : 54,63 €
Cours le plus haut : 60,30 €
Cours le plus bas : 51,55 €

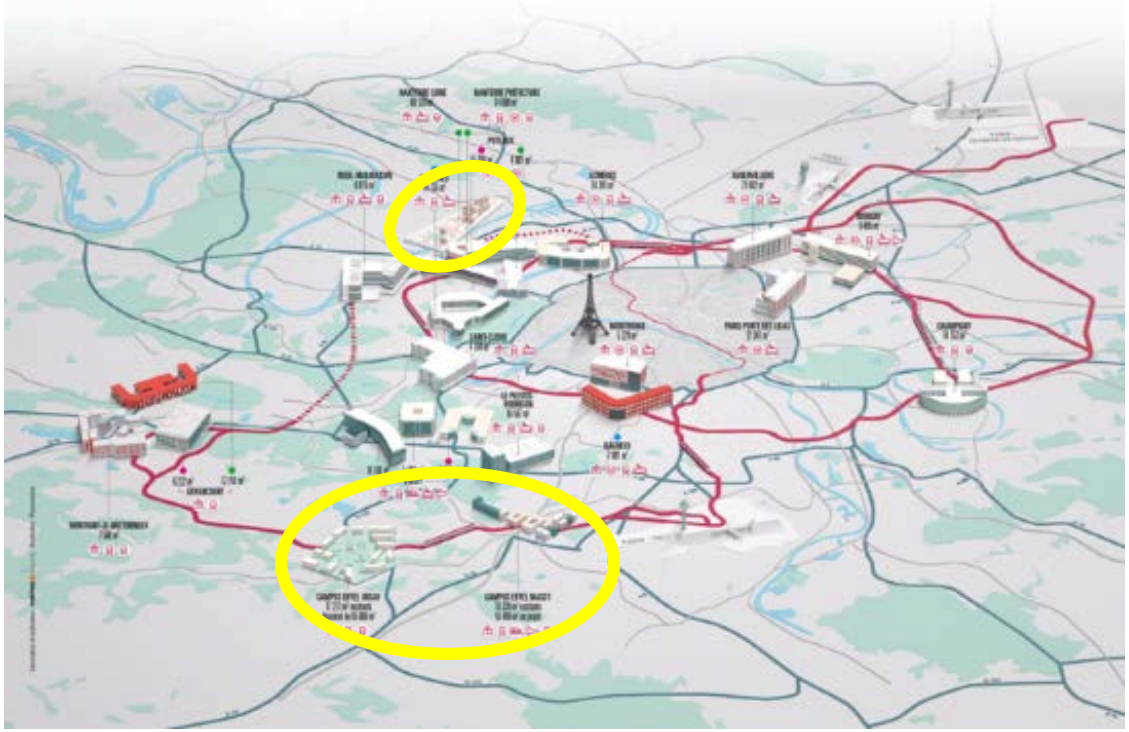
4

DÉVELOPPEMENTS

DÉVELOPPEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

DÉVELOPPEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

ORSAY / MASSY / NANTERRE



- **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…)**

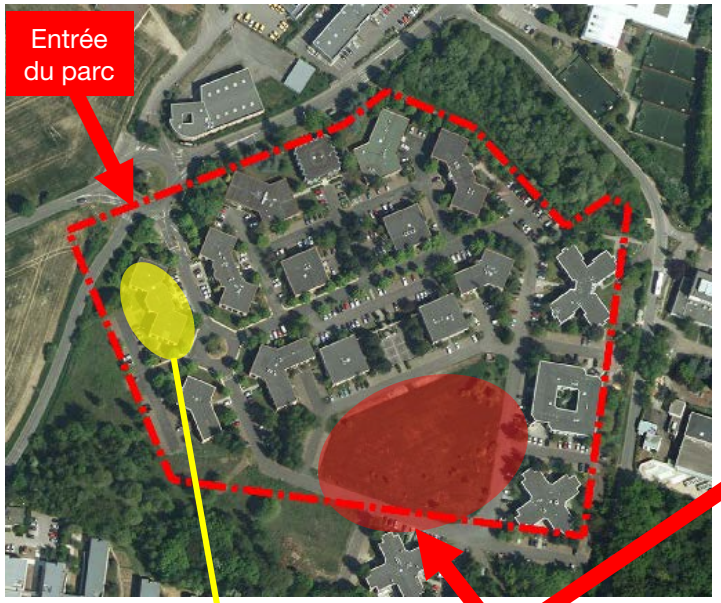
- **A Massy au sein de la ZAC Ampère Atlantis bénéficiant du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien :**
  - **2 lignes de RER, 1 gare TGV, l'aéroport d'Orly, Tram Express Sud**

- **A Nanterre, le parc Défense Nanterre Seine bénéficie de la dynamique de la Défense, premier quartier d'affaires européen situé à proximité. Ce parc est bordé par la Seine et l'A86 et desservi par les transports en commun**

PARC EIFFEL D'ORSAY (17 500 M²)
EN PROJET IMMÉDIAT : 13 600 M² SUR FONCIER DISPONIBLE

Le Parc Eiffel d'Orsay est situé à 300 m de la future station du Grand Paris (prévue en 2024) au sein de la ZAC de Moulon

PARC ACTUEL
92% DE TAUX D'OCCUPATION

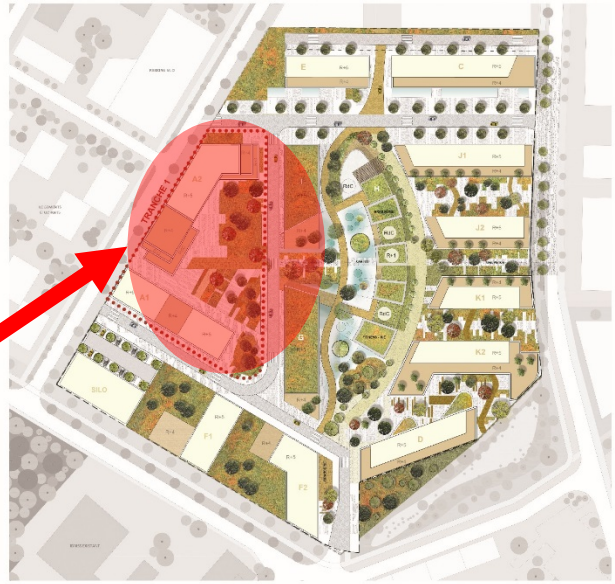


Future ligne de métro 18
Gare Orsay - GIF

Projet de développement immédiat de 13.600 m²
Agrément modifié obtenu le 02/12/2016 - PC à déposer en juillet 2017

Acquisition du bâtiment D (1 295 m²) signée le 02.05.2017

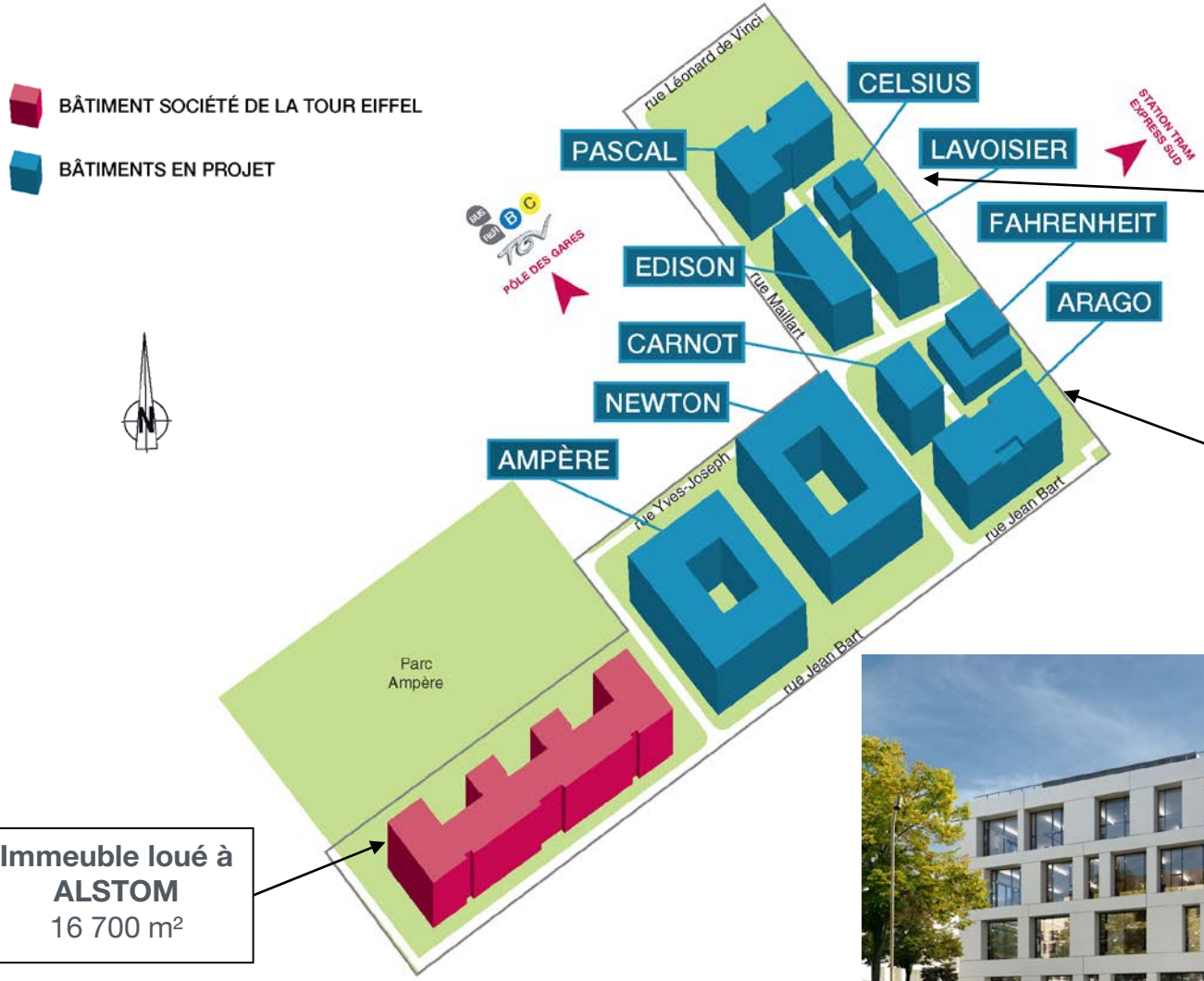
FUTUR CAMPUS



ORSAY – PROJET TRANCHE 1 : 13 600 M² CERTIFIÉ HQE EXCELLENT

ARCHITECTE PAUL MAYLA

MASSY : 70 000 M² EN COURS DE VALORISATION



1ère tranche de 12 600 m²
(Lavoisier, Celsius, Pascal, Edison)
PC obtenu
Juillet 2016

2ème tranche de 12 000 m²
(Fahrenheit, Arago, Carnot)
Agrément obtenu
Septembre 2016

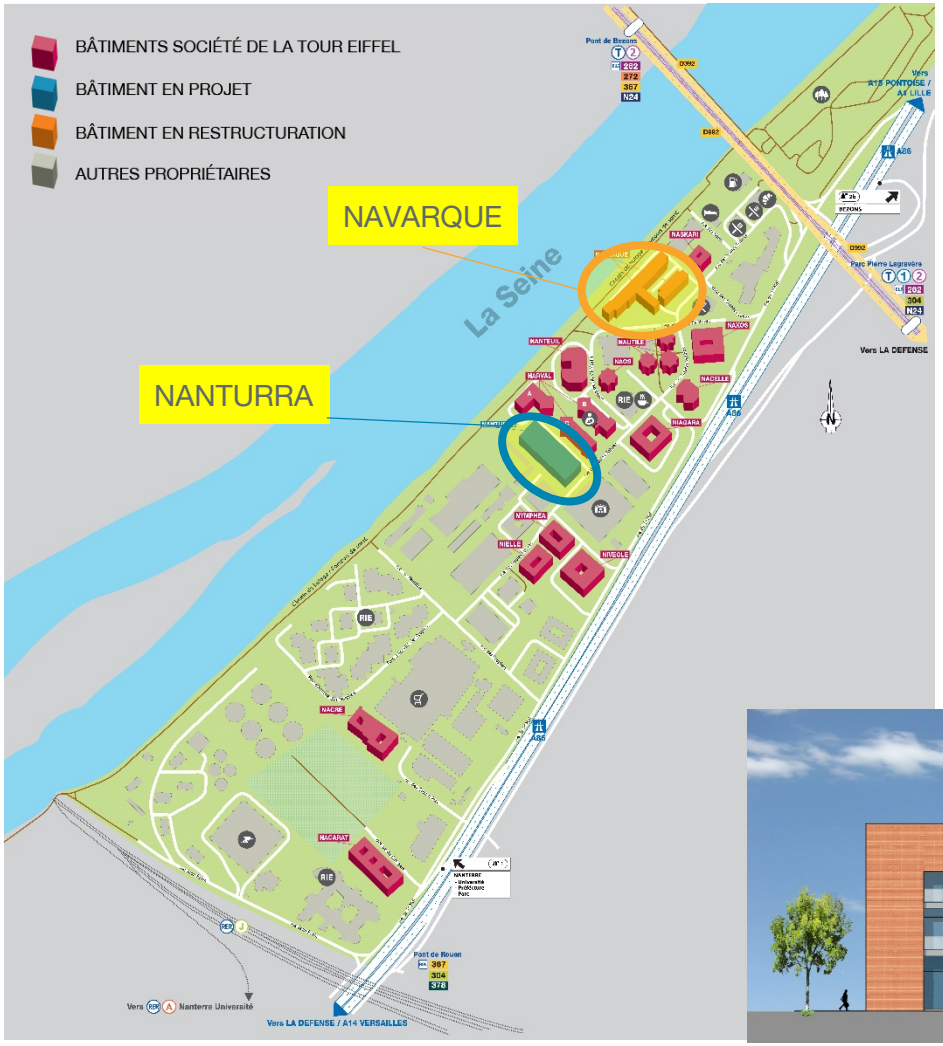
Immeuble loué à ALSTOM
16 700 m²

CAMPUS EIFFEL MASSY – TRANCHE 1 – CERTIFIÉ HQE EXCELLENT

CABINET SIMONETTI, MALASPINA & ASSOCIES

PARC DÉFENSE NANTERRE SEINE (70 000 M²)

DEUX PROJETS À L'ÉTUDE



- **Le NANTURRA : bâtiment en projet**
  - Développement d'un bâtiment de 3 000 m² Bureaux et Activités
  - Développement d'un bâtiment de services pour répondre aux besoins des utilisateurs du parc

- **Le NAVARQUE : Bâtiment en développement**
  - Restructuration d'un bâtiment de 6 423 m² pour réaménagement en Bureaux et Activités

DÉVELOPPEMENTS EN RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE – PARC DU GOLF (43 000 M²) PROPRIÉTAIRE DE 30 000 M² (DONT 4 300 M² EN CONSTRUCTION)

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 détentes
- 44 sociétés locataires

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

- Immeuble (R+4) de 4 300 m² de bureaux
- Investissement : 11 M€
- Locataire : entreprise du CAC 40
- PC obtenu et purgé - Livraison prévue 1er trimestre 2018 – Avancement au 30/06/2017 : 51%
- Certification BREEAM Very Good

Acquisition du bâtiment 8 (1 037 m²) signée le 21.07.2017

Acquisition du bâtiment 11 (1 357 m²) signée le 28.04.2017

MARSEILLE - PARC EIFFEL DES AYGALADES (23 000 M²) PROPRIÉTAIRE DE 18 000 M² (DONT 2 000 M² EN CONSTRUCTION)

CYPRES

Bail en l'état futur d'achèvement

- Immeuble de 1 967 m² de bureaux (R+2)
- Investissement : 4,4 M€
- Locataire SERAMM
- PC obtenu 19/12/2016 – Début des travaux avril 2017 – Livraison prévue 2T 2018

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 en février 2017

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

PERSPECTIVES

PERSPECTIVES 2017

- **Porter la taille du portefeuille à 1,5 Md € dans les prochaines années**
- **Une année 2017 qui se déroule selon le plan stratégique**
  - Amélioration de nos prestations au service de nos locataires
  - Poursuite des acquisitions
  - Développements de nos projets et pré-commercialisation à Massy, Orsay et Nanterre
  - Attention particulière sur les perspectives de notre patrimoine en régions (Marseille, Aix-en-Provence, Strasbourg)
- **La Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans une tendance de croissance forte de ses cash-flows**