# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2020

## DES FONDAMENTAUX SOLIDES FACE AUX DÉFIS DE LA CRISE

29 juillet 2020

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# PRÉSENTATION DES DIRIGEANTS

Thomas GEORGEON
Directeur Général

Bruno MEYER
Directeur Général Délégué

Didier RIDORET
Président

# DES ATOUTS SOLIDES AU SERVICE DE NOTRE CROISSANCE

## Puissants catalyseurs sectoriels

- Expertise géographique et forte résilience :
  → Grand Paris : 205 €/m² de loyer annualisé moyen
  → Régions à potentiel : 161 €/m² de loyer annualisé moyen

## Fondamentaux en amélioration

- Activité locative soutenue : +0,9 M€ de loyers annualisés signés
- Plan de cession 190 M€ : > 50% atteints
- Pipeline 96 M€ : > 2/3 réalisés

## Résultats solides

- ANR EPRA Triple net : 54,4 € (+0,3 %)
- Résultat EPRA par action : 1,3 € (+5,8 %)
- Cash-Flow Courant par action : 1,6 € (vs. 1,7€)

## Actionnariat robuste

- SMA (52,6%), autres institutionnels* (33,6%), flottant (13,8%)
- TSDI / Quasi-fonds propres : 180 M€

Note (*) : Malakoff Humanis 11,1%, Suravenir 6,9%, Mutuelle Générale 5,7%, AG Finance 5,4%

# CONFINEMENT : MESURES STRATÉGIQUES…

**REEXAMEN DU PLAN DE CROISSANCE**

**AJUSTEMENT DU DIVIDENDE À 2,0€ (VS. 2,25€)**

# …MESURES OPÉRATIONNELLES…

**AUCUN RECOURS AU CHOMAGE PARTIEL / PAS DE PGE**

**LOYERS DES TPE/PME REPORTÉS ET/OU MENSUALISÉS**

**ARRETS DE CHANTIERS ET REPRISE RAPIDE**

**PLEINE CONTINUITÉ D'ACTIVITÉ VIS-À-VIS DES LOCATAIRES**

**SÉCURISATION DES IMMEUBLES ET MISE EN CONFORMITÉ SANITAIRE POUR LA REPRISE**

# …ET PRINCIPAUX IMPACTS À DATE SUR L'ACTIVITÉ

**LOYERS : ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES PARTICULIEREMENT EXPOSES**

13% des locataires
(2 M€ résiduels étalés sur le S2 2020)

**DÉVELOPPEMENTS : DES DÉLAIS AJUSTÉS**

Env. 3 mois de décalage

**INVESTISSEMENTS : IDENTIFICATION DES OPPORTUNITÉS ET ARBITRAGES**

Décalage de certaines cessions du plan annoncé

1 POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA STRATÉGIE 100 / 80/20

2 RENFORCEMENT DE LA SOLIDITÉ STRUCTURELLE

3 ÉLÉMENTS FINANCIERS

4 STRATÉGIE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA STRATÉGIE 100 / 80/20

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# UN PATRIMOINE EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE

PATRIMOINE : **1 871 M€**

NOMBRE : **216 bâtiments**

SUPERFICIE : **661 200 m²**

TAUX OCCUPATION : **82,9 %**

RENDEMENT* : **4,52 %**

* EPRA Topped up

## GRAND PARIS**

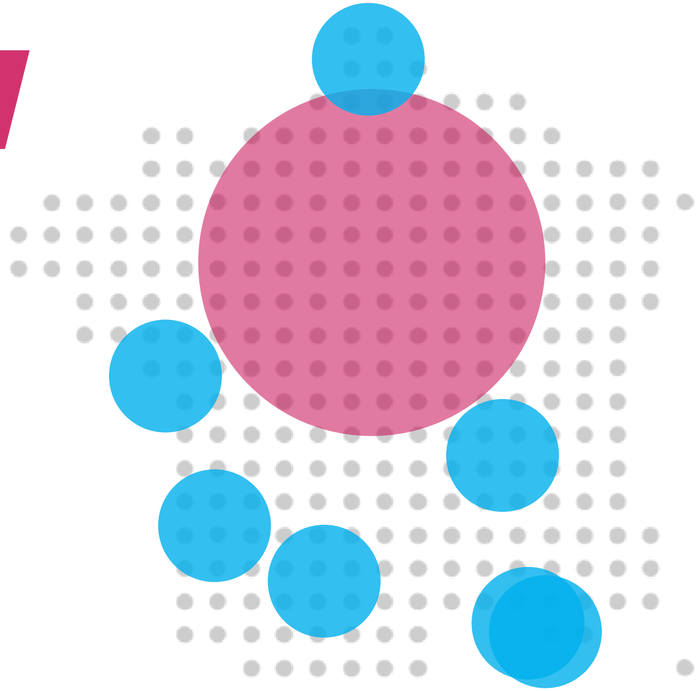
1 390 M€

108 bâtiments

393 485 m²

Taux occupation EPRA
84,5 %

Rendement Topped up
4,32 %



20 % de parcs d'affaires

## RÉGIONS À POTENTIEL**

349 M€

54 bâtiments

138 824 m²

Taux occupation EPRA
90,6 %

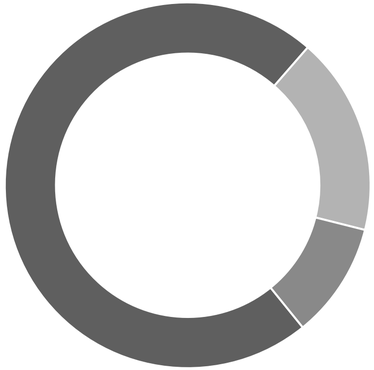
Rendement Topped up
5,45 %

** après plan de cession

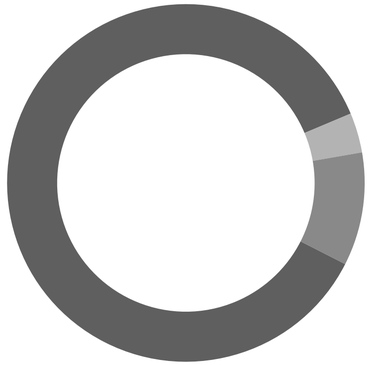
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# OBJECTIF : 100 / 80/20

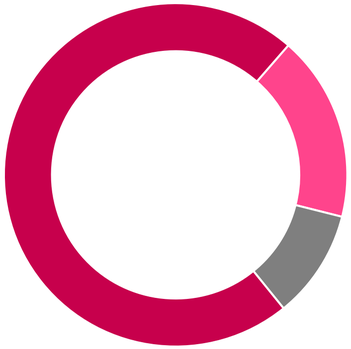
## AU 31 DÉCEMBRE 2018
## POST FUSION AFFINE



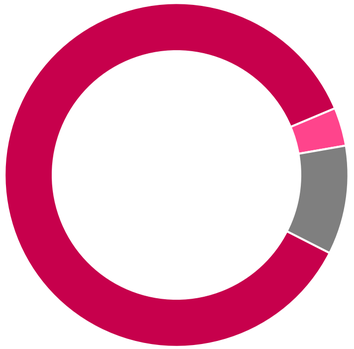

1,8 Md€




## AU 30 JUIN 2020




1,9 Md€




* Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Toulouse,

** Mixte Bureaux / Commerces

# BONNE DYNAMIQUE DE COMMERCIALISATION DANS UN MARCHE DEVENU DIFFICILE

**RENOUVELLEMENTS**

Domino – Porte des Lilas
Paris – 12 300 m²

*3 baux renouvelés – sécurisation de l'ensemble*

**LOCATIONS**

Le Delta – Nanterre

2 350 m²

Transactis

**RENOUVELLEMENTS**

Bourg-lès-Valence

19 500 m²

Fiter

**PERFORMANCE LOCATIVE**

Parc Eiffel Nanterre Seine

4 500 m²

**DEVELOPPEMENT**

1ère phase
Campus Eiffel Massy

Poursuite du remplissage

77% TO

**DEVELOPPEMENT**

L'Olivier - Marseille

1 400 m²

**Marché IDF S1 2020***
-40% de transactions
-33% Hors Paris
Vacance : 5,5% vs 5,0% fin 2019

*source BNP PARIBAS

# DÉVELOPPEMENTS EN COURS : PEU D'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE

| Nom de l'immeuble | Dév/ Redév. | Statut | Surface (m²) | Coût des Travaux (M€) | Début des travaux | Report estimé | Date prévisionnelle ou finale de livraison | Commercialisation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Marseille-Parc des Aygalades (Olivier) | Développement | Livré | 3 634 | 7,0 | 17/04/2018 | N/A | 1T 2020 | 38%/ 1 locataire: Ceva Freight Mgmt |
| Kremlin Bicêtre II Brossolette | Redéveloppement | En cours | 1 617 | 4,9 | 15/01/2019 | 3 mois | 3T 2020 | 100% / monolocataire: Louvre Immobilier |
| Lyon Kbis | Développement | En cours | 7 660 | 25,5 | 17/10/2018 | 1 mois | 4T 2020 | 0% |
| Orsay-Parc d'Orsay (construction) | Développement | En cours | 13 846 | 43,2 | 10/10/2018 | 3 mois | 4T 2020 | CPS & IBM |
| Lille Hashtag bât. C | Développement | En cours | 3 049 | 5,8 | 14/03/2017 | aucun | 1T 2021 | 0% |
| Bordeaux Hangar 15 | Redéveloppement | En cours | 3 384 | 8,8 | 13/09/2019 | 2 mois | 1T 2021 | 86%/ 1 locataire: Nowcoworking |

# PLAN DE CESSIONS : DÉCALAGE PILOTÉ, IMPACT LIMITÉ

190 M€
en Cession

50/50
Tour Eiffel / Affine

1 équipe
dédiée

Quelques actifs « core »

Actifs « retail » nécessitant un travail d'asset

Lignes non stratégiques à très faible impact

**38%**
VENDUS

**18%**
SOUS PROMESSE

2

# RENFORCEMENT DE LA SOLIDITÉ STRUCTURELLE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# NOUVEAU FINANCEMENT SIGNIFICATIF…

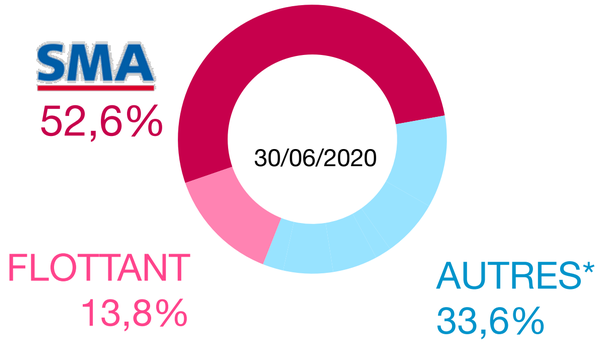
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

**180 M€**

COUPON 4,5%
1ÈRE POSSIBILITÉ DE REMBOURSEMENT DANS 5 ANS

Marges de manœuvre renforcées

Ratio LTV : 39 % (vs. 49 % au 31/12/2019)

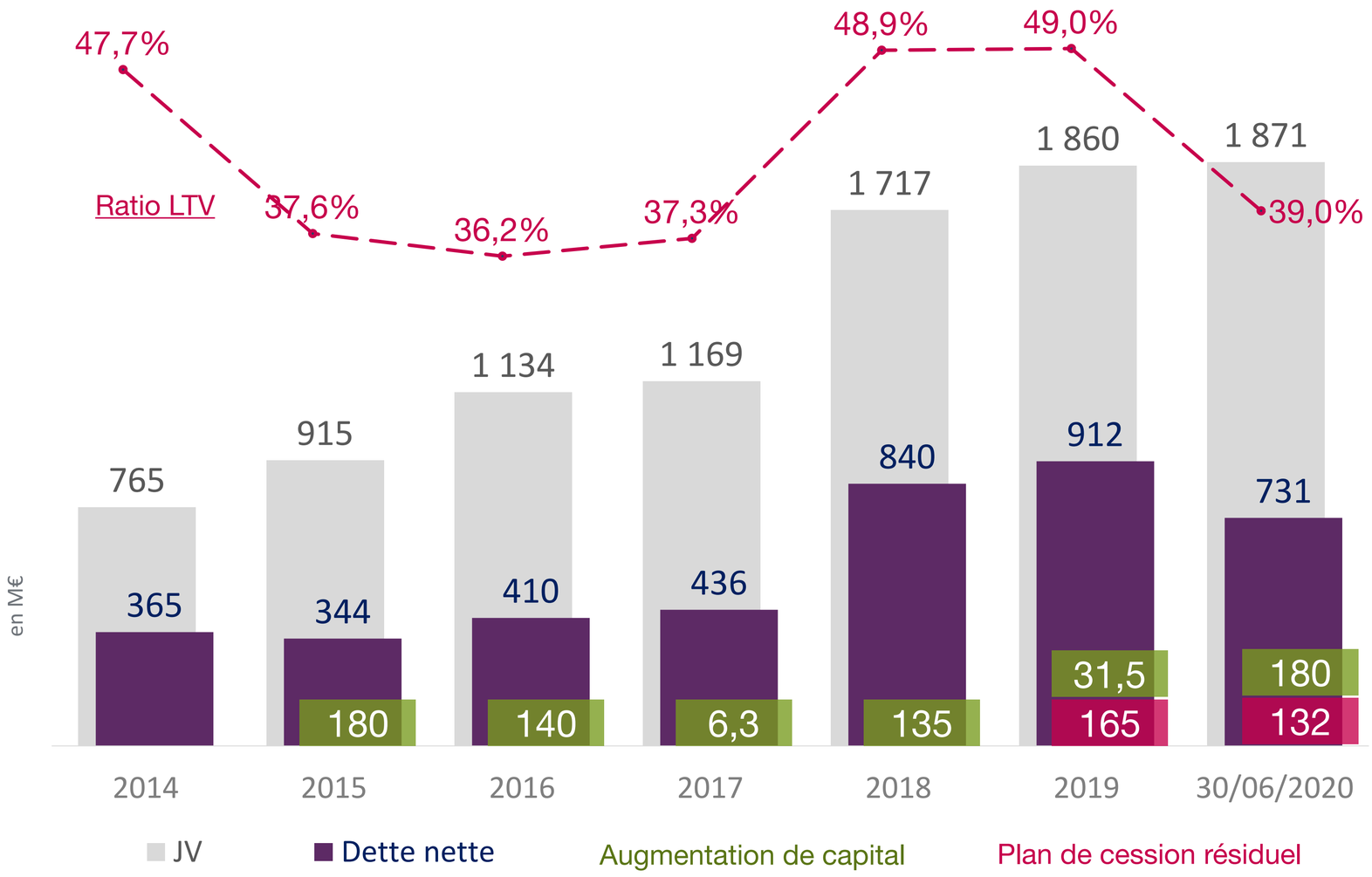



NON DILUTIF

Note (*) : Malakoff Humanis 11,1%, Suravenir 6,9%, Mutuelle Générale 5,7%, AG Finance 5,4%, La Tricogne 2,5%, Holdaffine 1,9%

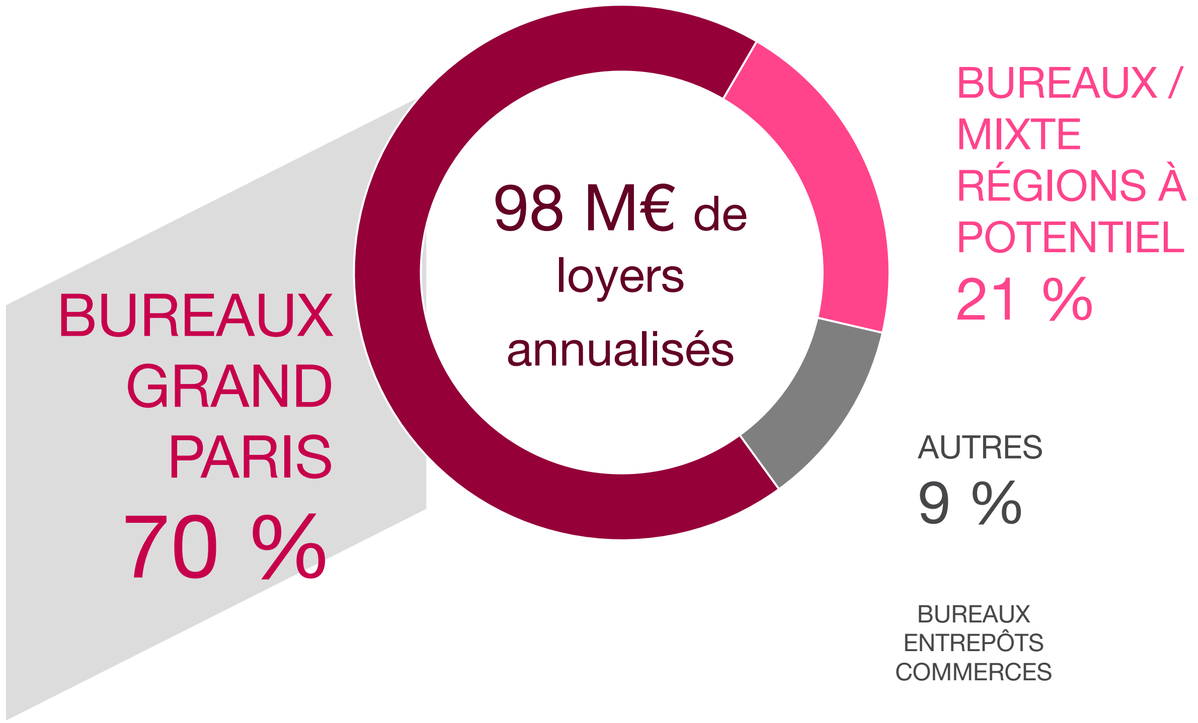
# …POUR UNE OPTIMISATION CONTINUE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Evolution de la structure financière

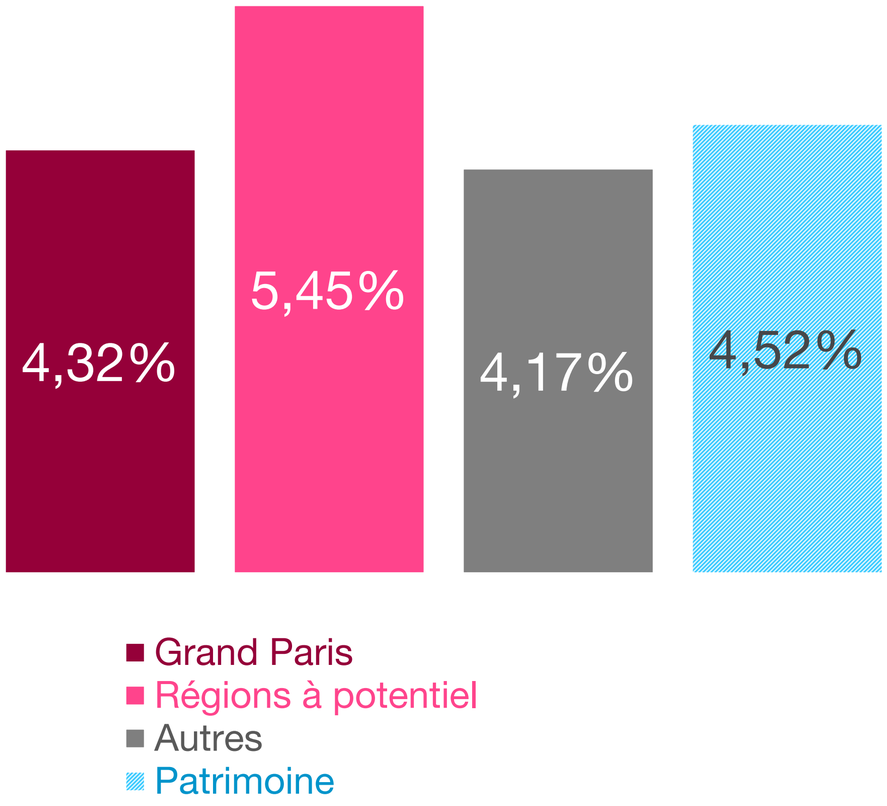



**Amélioration de la flexibilité financière**

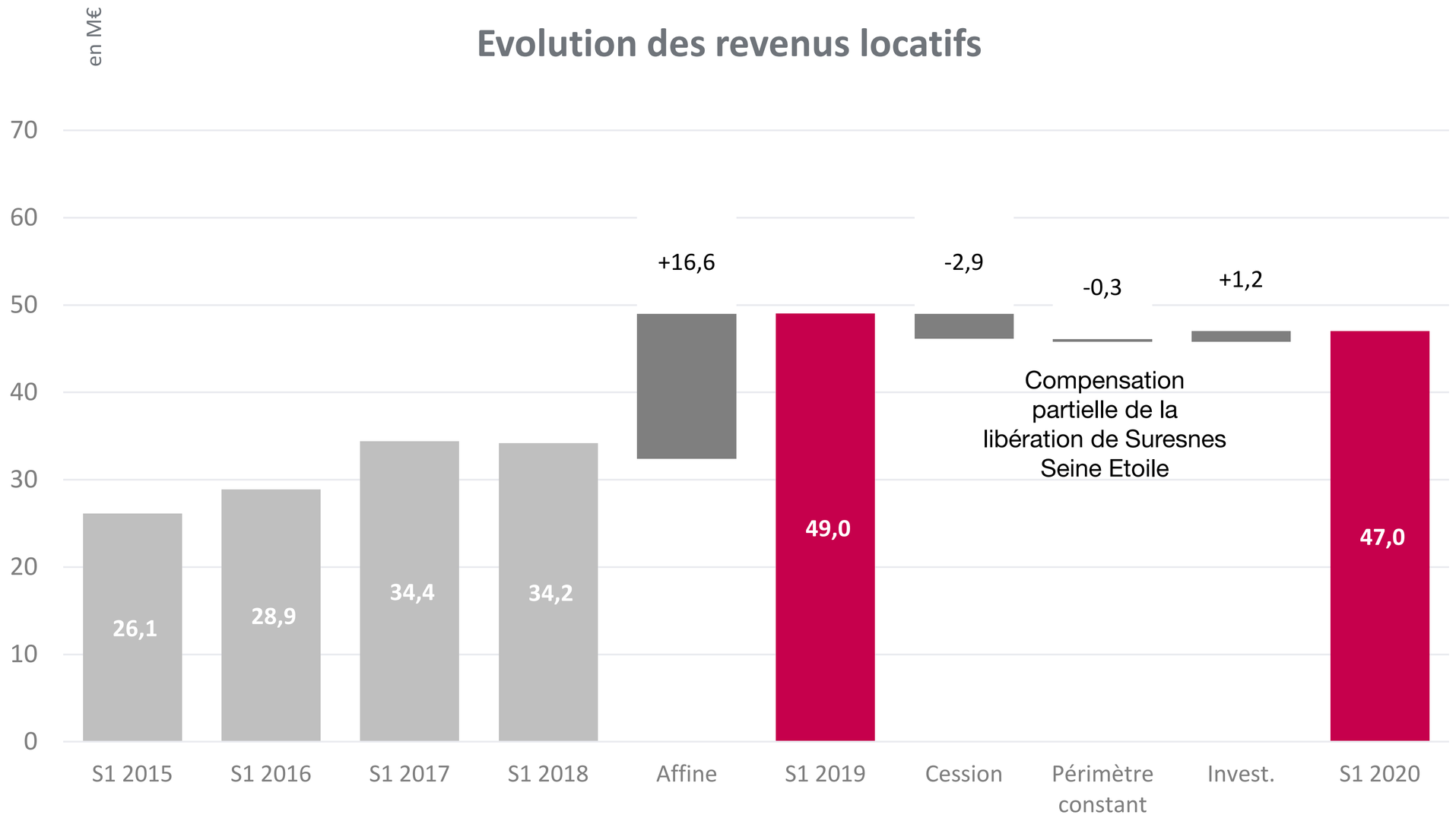
# UN MODÈLE RÉSILIENT TOURNÉ VERS LE MULTILOCATIF




RENDEMENT EPRA TOPPED-UP



# ÉVOLUTION ET CONSTITUTION DES LOYERS

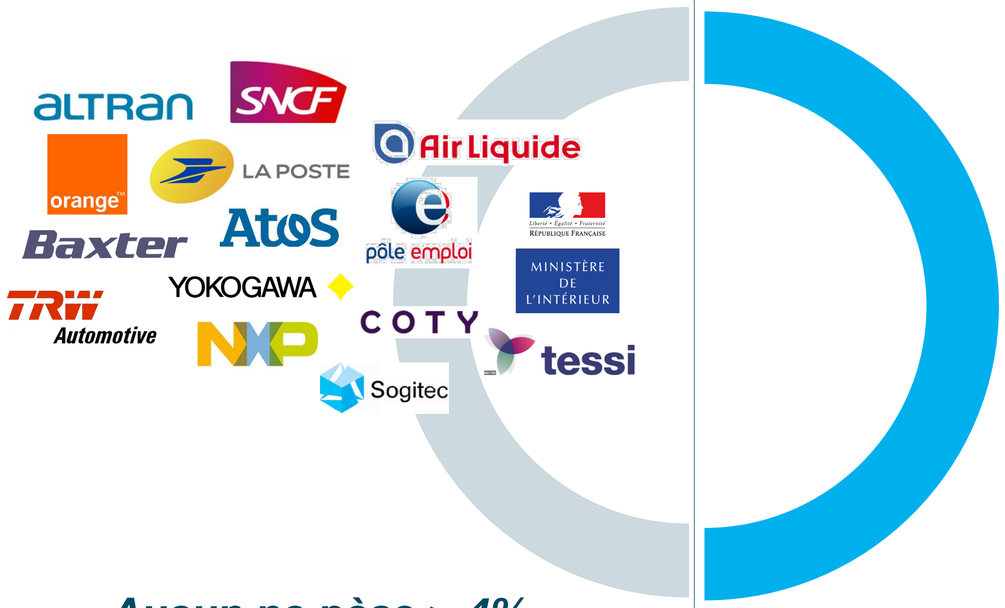



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# FORTE DILUTION DU RISQUE LOCATIF

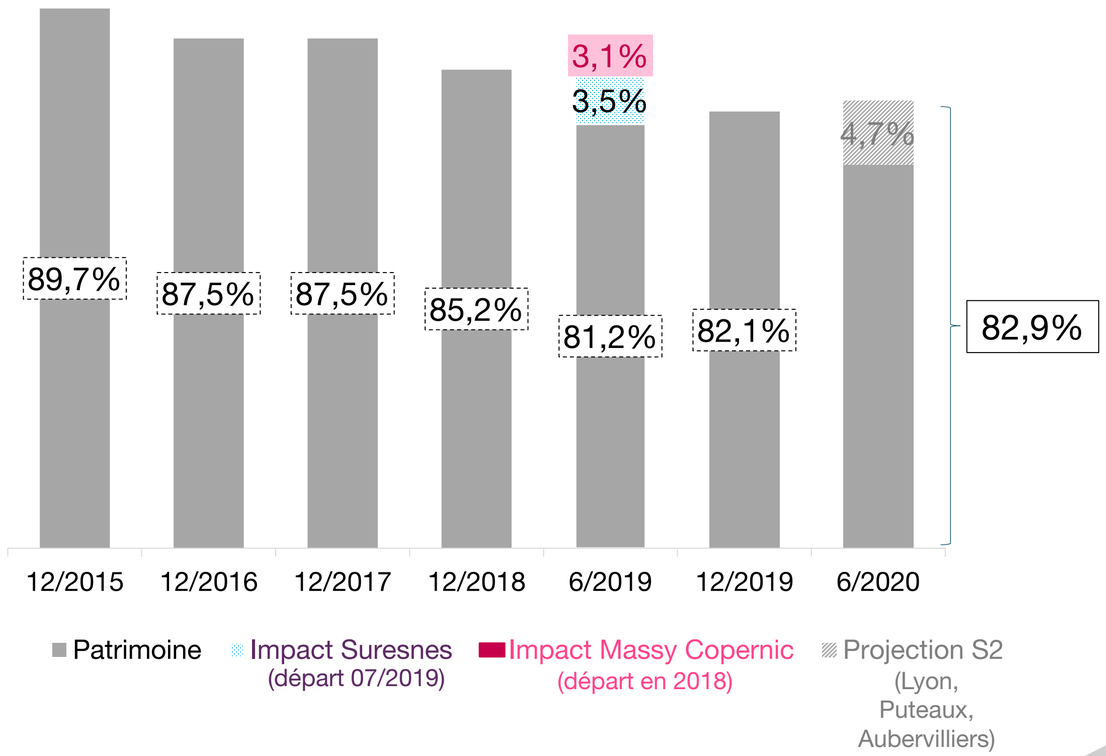
## 628 BAUX DE L'ETI AU CAC 40

**22 locataires**
**=**
**env. 50% des loyers**



***Aucun ne pèse > 4%***

## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION




**WALT 5,3 ans**

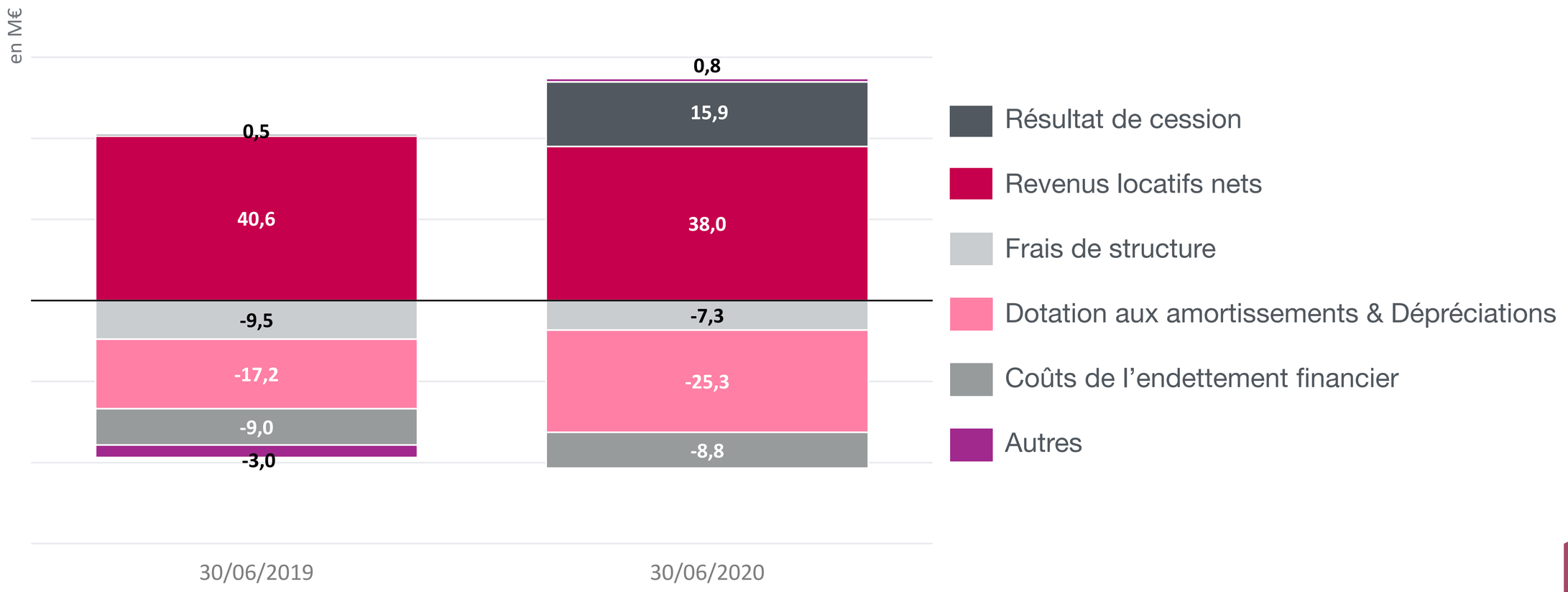
**WALB 3,0 ans**

3

# ÉLÉMENTS FINANCIERS

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

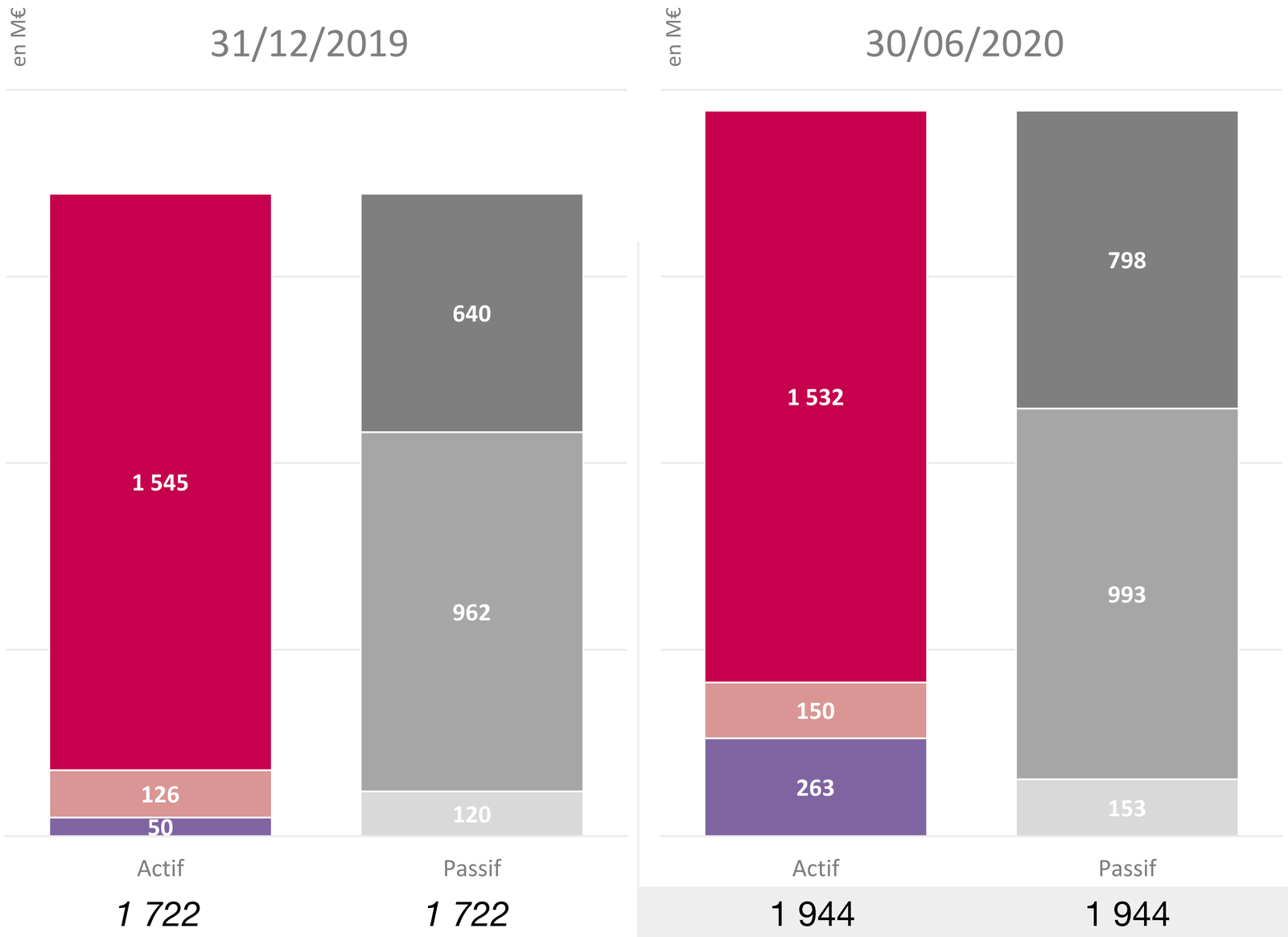
# RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS




| | | |
|---|---|---|
| 2,4 M€ | 13,4 M€ | Résultat net consolidé |
| 26,9 M€ | 25,7 M€ | Cash-Flow Courant |
| 1,7 € | 1,6 € | Cash-Flow Courant par action |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# STRUCTURE BILANCIELLE




Actif

- Immeubles de placement
- Autres actifs
- Trésorerie

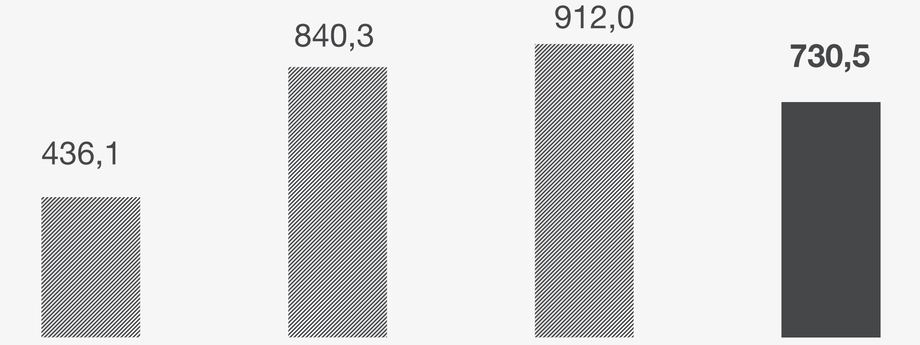
Passif

- Capitaux propres
- Emprunts
- Autres passifs

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

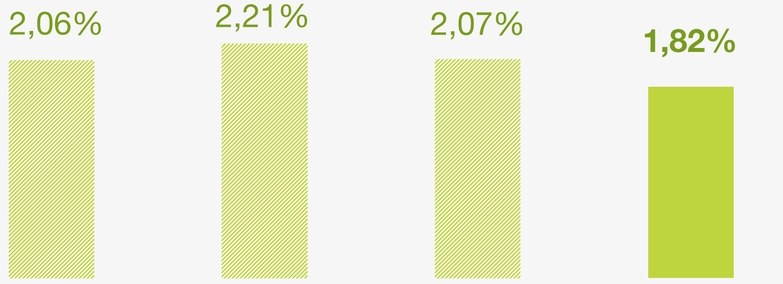
# FOCUS SUR L'ENDETTEMENT

## Dette financière nette (M€)



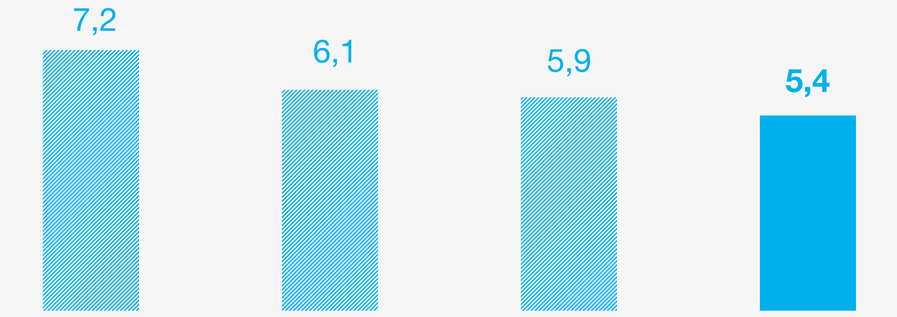

| | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|---|---|---|---|
| LTV | *37,3%* | *48,9%* | *49,0%* | ***39,0%*** |
| *ICR* | *5,7x* | *4,1x* | *3,7x* | ***3,5x*** |

## Taux moyen



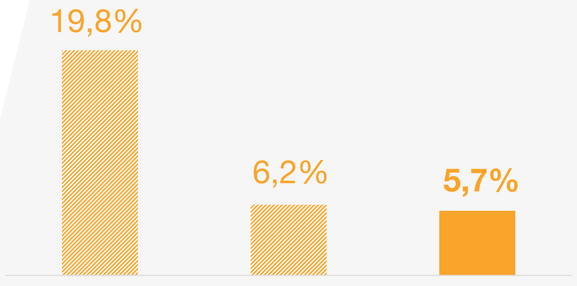

| | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|---|---|---|---|
| *% Dette à taux fixe* | *65,4%* | *31,9%* | *30,2%* | ***29,4%*** |

## Maturité (années)




31/12/2017 31/12/2018 31/12/2019 30/06/2020

## Sûretés




31/12/2018 31/12/2019 30/06/2020

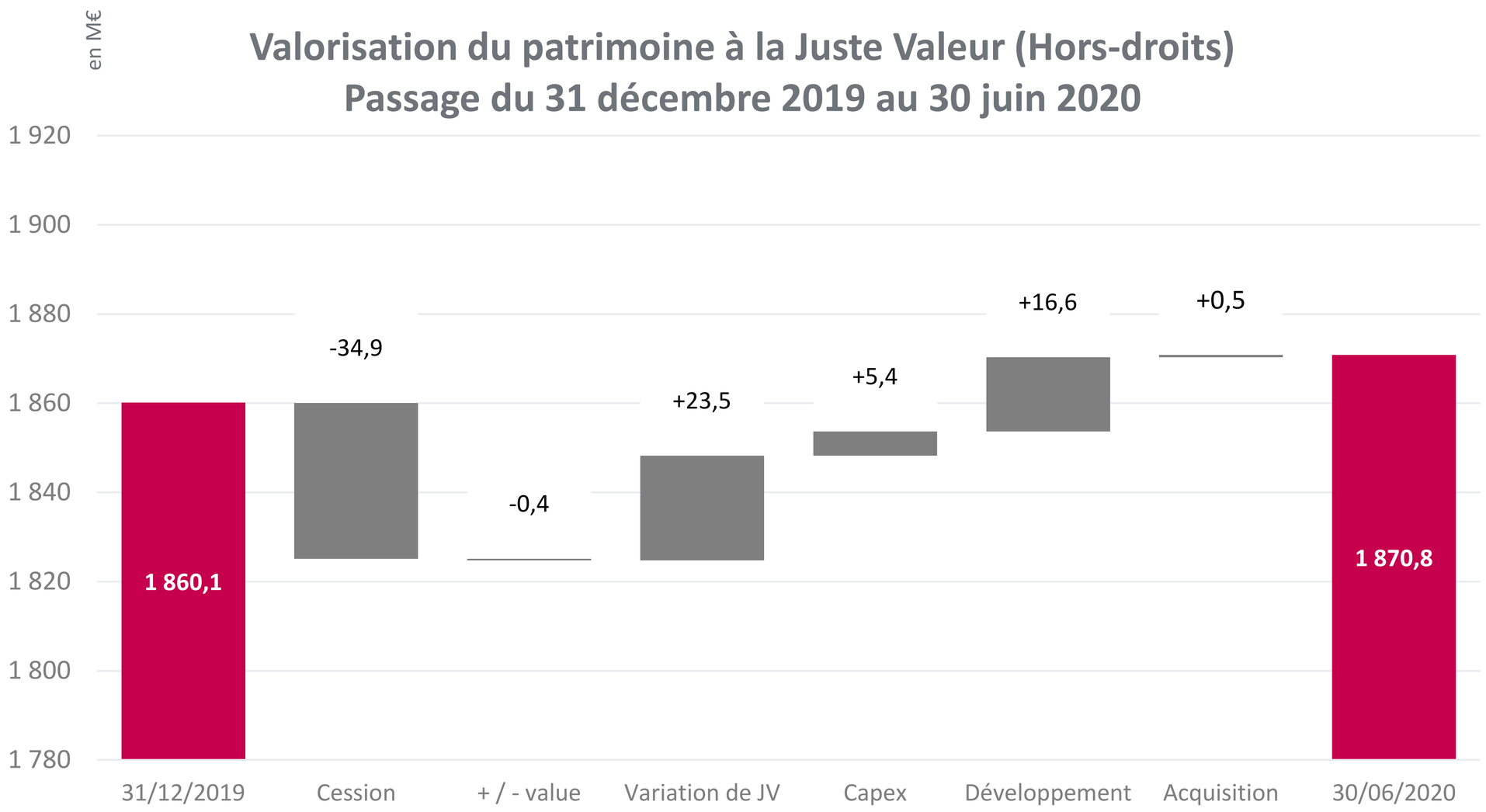
## Ratio de couverture de la dette

101%*

*Couverture < 1 %

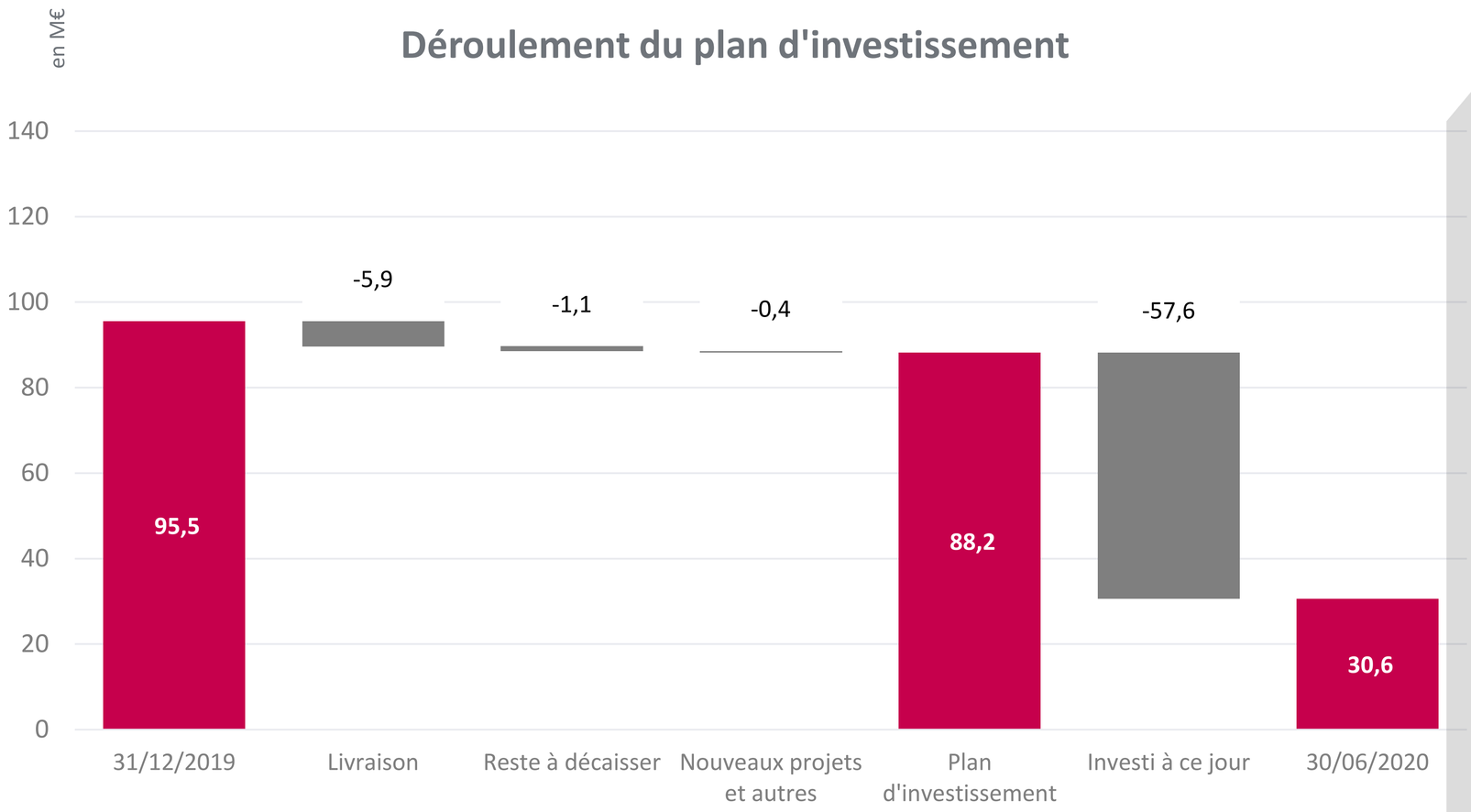
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE




SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

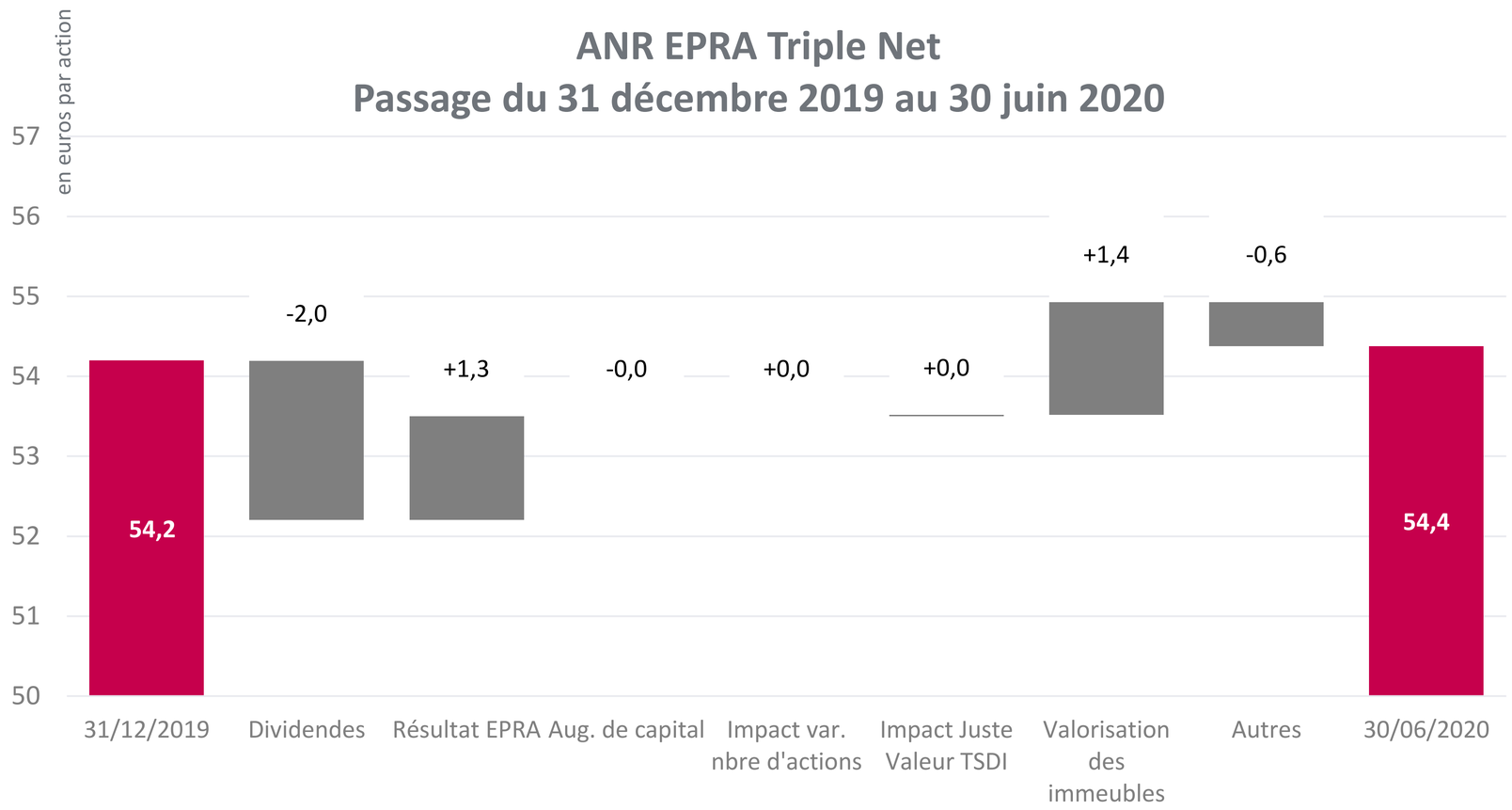
# PIPELINE : 96 M€ DE LIVRAISONS EN COURS




| Investissement | VLM |
|---|---|
| 7 M€ livrés au cours de la période (1,1 M€ à décaisser) | 0,7 M€ |
| 88 M€ d'investissements engagés à fin juin 2020 (31 M€ à décaisser) | 5,7 M€ |

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# ÉVOLUTION DE L'ANR PAR ACTION




Dividende 2019 : 2,0 € par action versé en juin 2020

# 4

# STRATÉGIE

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

# AMBITIONS INCHANGÉES DANS UN CONTEXTE IMPACTÉ

**RECONSTITUER LES CASH FLOWS**

**AMÉLIORER LES TAUX D'OCCUPATION ET TAUX DE MARGE**

**FINALISER LE RECENTRAGE**

**MAÎTRISER LE TAUX DE DETTE**

Vigilance sur le marché des transactions et des investissements

Attention particulière sur le recouvrement

Travail d'asset sur le suivi des valeurs

Renforcement du suivi client personnalisé

# CROISSANCE DURABLE DU PATRIMOINE : OBJECTIFS À MOYEN TERME

- Certifications Bureaux Grand Paris :
  - Objectif plan triennal 2018-2021 : 80%
  - Projection fin 2020 : 83%

- Renégociation des contrats de fourniture d'énergie : - 8% sécurisés sur une période de 3 ans

- Décret Tertiaire : certains actifs ont déjà atteint l'objectif à -40% des consommations d'énergie pour 2030

**Lutter contre l'obsolescence**

**Baisser les charges et fidéliser les clients par un accompagnement**

**Participer à la lutte contre le réchauffement climatique et valoriser les actifs**

# LEVIERS STRATEGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

- Satisfaction des locataires : services, praticité, responsabilité
- Génération durable de cash-flows sécurisés et croissants
- Intégration forte dans le maillage territorial
- Réduction significative de l'empreinte environnementale
- Attractivité par la marque employeur et Fidélisation

# TROIS AXES DE CROISSANCE

1

**ACQUISITION D'ACTIFS SECURISÉS OU À POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR**

2

**DÉVELOPPEMENTS SUR NOS RÉSERVES FONCIÈRES**

3

**CROISSANCE EXTERNE**

**Marché** Investissement S1*
-21% en IDF et en France
(2020 vs 2019)
T1 : +39%
Avril-mai : -49%

*source BNP PARIBAS

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# EN MARCHE POUR UNE NOUVELLE ÈRE DE CROISSANCE

**1,9 MD€ DE PATRIMOINE**

Un changement de dimension à l'aube d'une nouvelle étape de croissance

**RECENTRAGE STRATÉGIQUE**

**100 / 80/20**

Améliorer la qualité du patrimoine

**190 M€**

**de plan de cession**

**> 50% réalisé**

**96 M€ DE PIPELINE**

de projets générateurs de futurs revenus significatifs

# ANNEXES

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

# RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

| M€ | 30/06/2019 | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|---|---|---|
| Revenus locatifs bruts | 49,0 | 97,0 | 47,0 |
| **Revenus locatifs nets** | **40,6** | **86,1** | **38,0** |
| Frais de fonctionnement | (9,5) | (14,8) | (7,3) |
| **Excédent brut d'exploitation courant** | **31,0** | **71,3** | **30,8** |
| Autres produits et charges d'exploitation | (0,5) | (1,8) | 1,6 |
| Coût de l'endettement financier net | (9,0) | (19,1) | (8,8) |
| Divers (courant) | (0,3) | 0,3 | (0,1) |
| Impôts (courant) | (0,1) | (0,2) | (0,3) |
| Sociétés mises en équivalence (courant) | (0,2) | (0,6) | (0,2) |
| Résultat net courant | 21,0 | 50,0 | 23,0 |
| **Résultat EPRA (Résultat net courant – Part du Groupe)** | **21,0** | **50,0** | **23,0** |
| Dépréciation et amortissement sur IP | (17,2) | (45,1) | (25,3) |
| Résultat de cession | 0,5 | 2,7 | 15,9 |
| Ajustement de valeurs des instruments financiers | (1,9) | (2,0) | (0,2) |
| Impôts (non-courant) | - | - | - |
| Divers (non-courant) | - | (4,1) | - |
| Résultat net non-courant | (18,6) | (48,6) | (9,5) |
| **Résultat net non-courant (Part du Groupe)** | **(18,6)** | **(48,6)** | **(9,5)** |
| **Résultat net (Part du Groupe)** | **2,4** | **1,4** | **13,4** |
| Résultat par action (€) | 0,06 | (0,08) | 0,73 |
| Résultat dilué par action (€) | 0,06 | (0,08) | 0,73 |
| **Résultat EPRA par action (€)** | **1,23** | **2,92** | **1,30** |

Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI

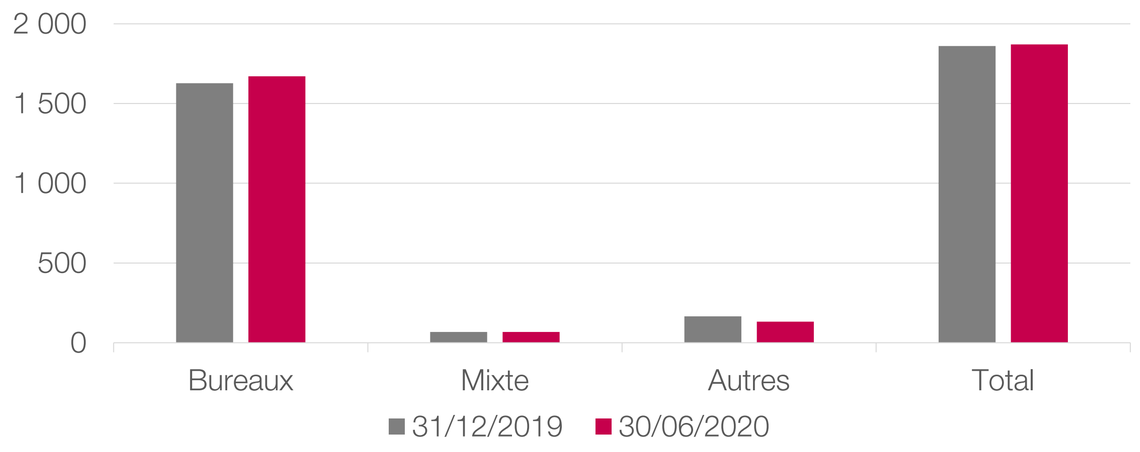
# BILAN CONSOLIDÉ

| M€ | 30/06/2019 | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|---|---|---|
| **ACTIF** | **1 746,5** | **1 722,0** | **1 944,1** |
| Ecart d'acquisition | 1,0 | - | - |
| Immeubles de placement | 1 515,7 | 1 495,7 | 1 497,9 |
| Actifs destinés à être cédés | 29,6 | 49,6 | 34,0 |
| Immobilisations corporelles | 0,9 | 0,9 | 1,1 |
| Immobilisations incorporelles | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| Droits d'utilisation de l'actif loué | 24,3 | 19,7 | 19,1 |
| Créances | 113,7 | 105,7 | 129,2 |
| Trésorerie | 61,2 | 50,3 | 262,7 |
| | | | |
| **PASSIF** | **1 746,5** | **1 722,0** | **1 944,1** |
| Capitaux Propres | 642,2 | 639,7 | 798,4 |
| - dont Résultat | 2,4 | 1,4 | 13,4 |
| Emprunts bancaires et avances de trésorerie | 957,8 | 962,3 | 993,2 |
| Autres dettes | 146,5 | 120,0 | 152,5 |

# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (JUSTE VALEUR)

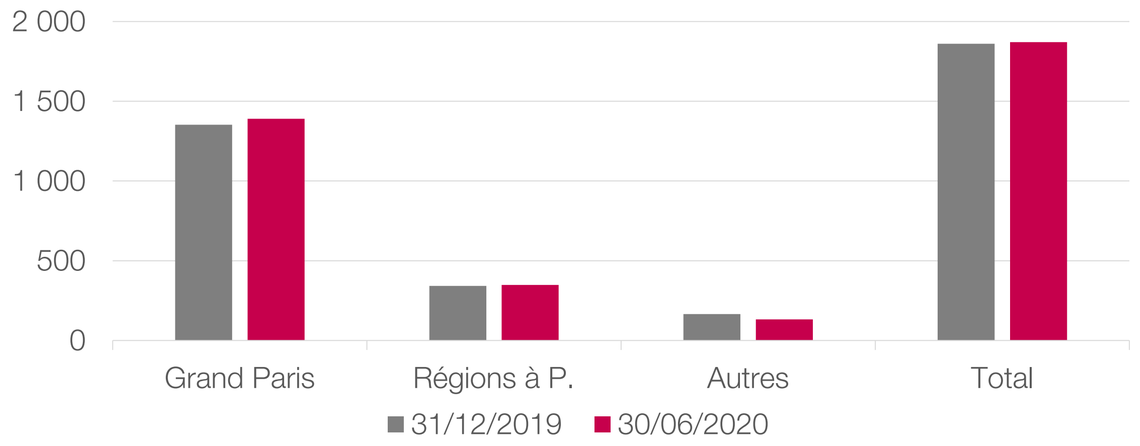
## Valorisation du patrimoine (JV) – répartition par typologie d'actifs

| M€ | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 1 627,0 | 1 671,0 | 2,7% |
| Mixte | 67,8 | 67,8 | 0,0% |
| Autres | 165,3 | 132,0 | -20,1% |
| Total patrimoine | 1 860,1 | 1 870,8 | 0,6% |




## Valorisation du patrimoine (JV) – répartition géographique

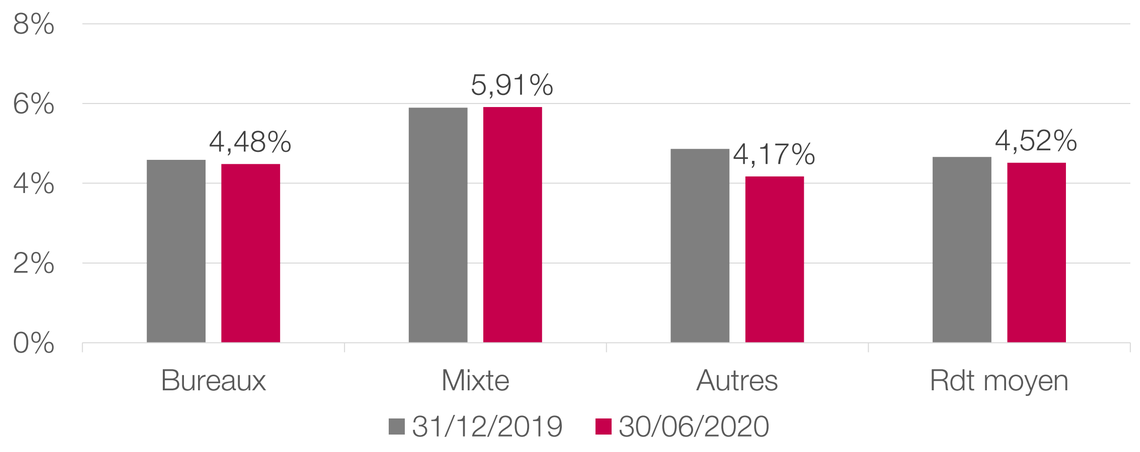
| M€ | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Grand Paris | 1 352,9 | 1 390,1 | 2,7% |
| Régions à P. | 341,9 | 348,8 | 2,0% |
| Autres | 165,3 | 132,0 | -20,1% |
| Total patrimoine | 1 860,1 | 1 870,8 | 0,6% |



# RENDEMENT EPRA DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

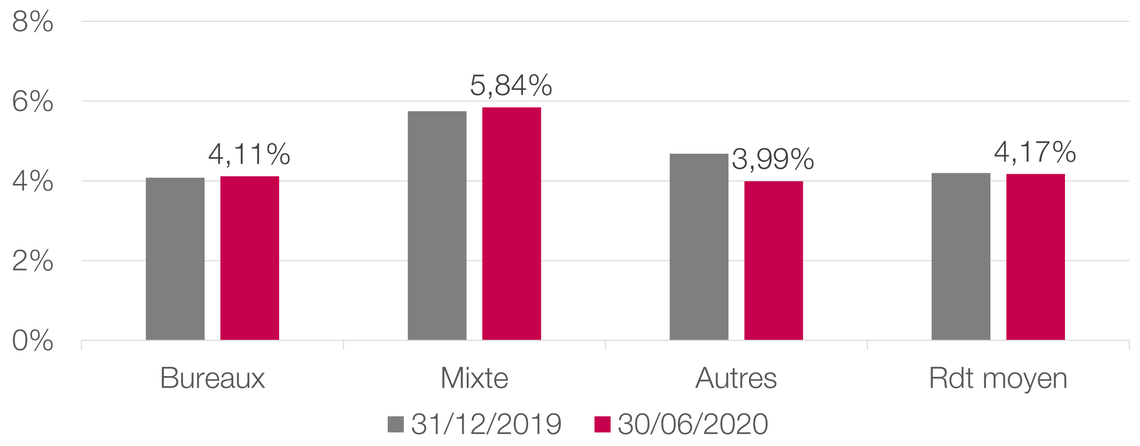
## Taux de rendement EPRA topped-up

| | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 4,6% | 4,5% | -2,3% |
| Mixte | 5,9% | 5,9% | 0,3% |
| Autres | 4,9% | 4,2% | -14,2% |
| Total patrimoine | 4,66% | 4,52% | -3,1% |




## Taux de rendement EPRA

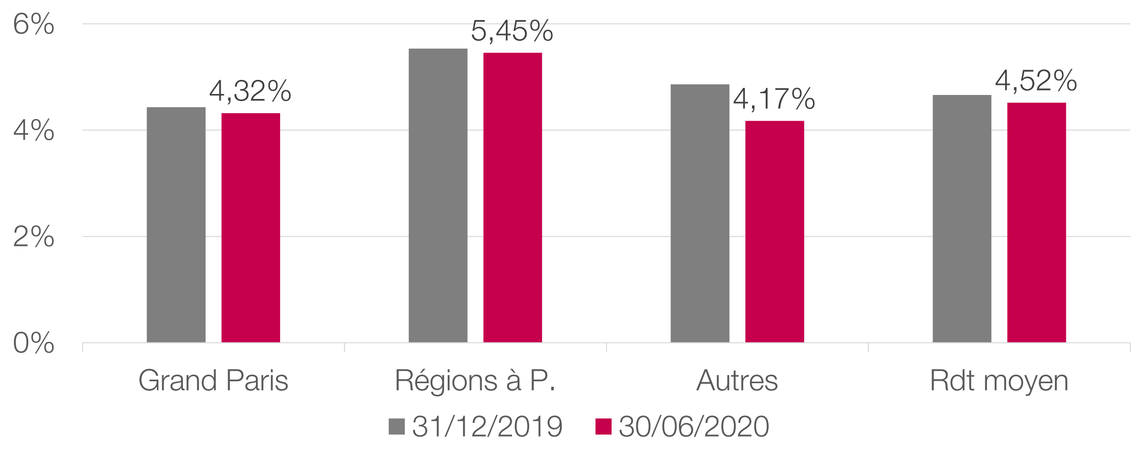
| | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 4,1% | 4,1% | 0,9% |
| Mixte | 5,7% | 5,8% | 1,7% |
| Autres | 4,7% | 4,0% | -14,7% |
| Total patrimoine | 4,20% | 4,17% | -0,6% |



# RENDEMENT EPRA DU PATRIMOINE PAR RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

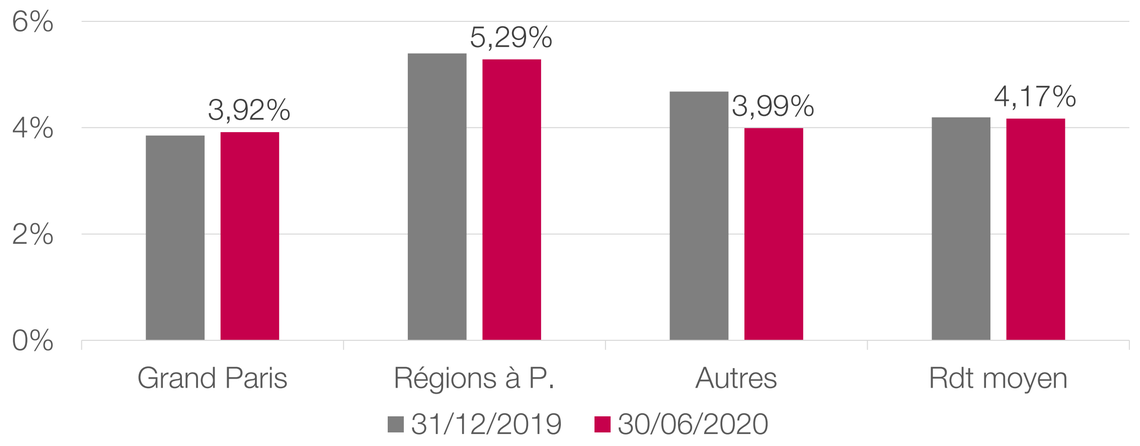
## Taux de rendement EPRA topped-up

| | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Grand Paris | 4,4% | 4,32% | -2,5% |
| Régions à P. | 5,5% | 5,45% | -1,4% |
| Autres | 4,9% | 4,17% | -14,2% |
| Total patrimoine | 4,7% | 4,52% | -3,1% |




## Taux de rendement EPRA

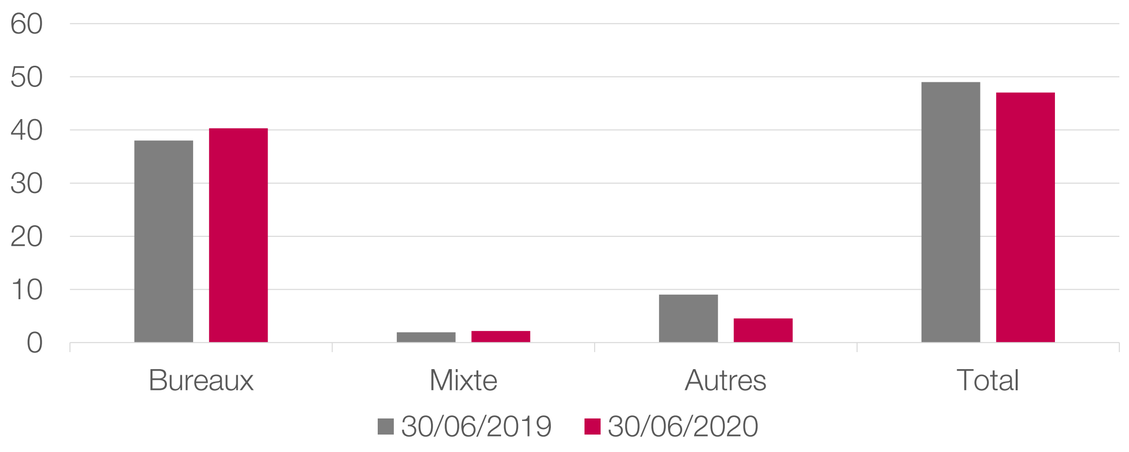
| | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Grand Paris | 3,9% | 3,9% | 1,7% |
| Régions à P. | 5,4% | 5,3% | -2,1% |
| Autres | 4,7% | 4,0% | -14,7% |
| Total patrimoine | 4,2% | 4,2% | -0,6% |



# ÉVOLUTION DES LOYERS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

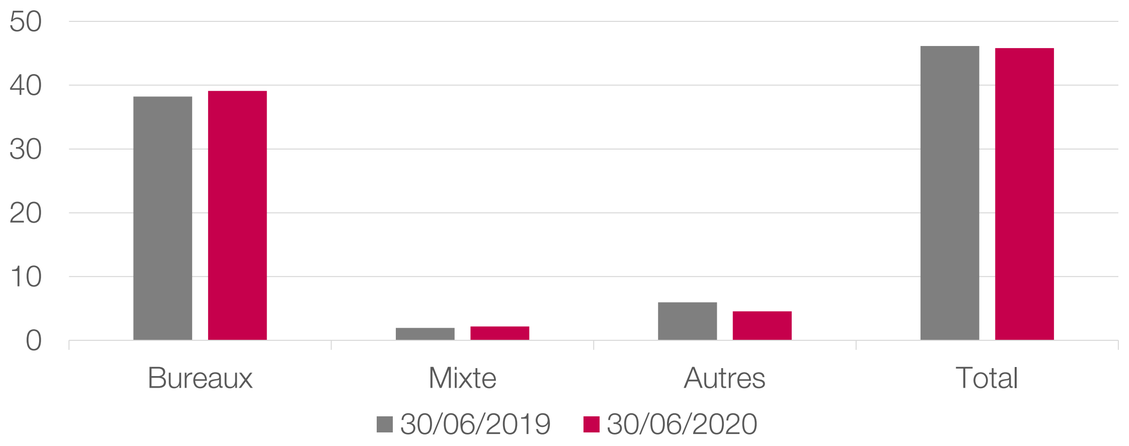
## Évolution des loyers IFRS

| | 30/06/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 38,0 | 40,3 | 6,0% |
| Mixte | 1,9 | 2,2 | 12,4% |
| Autres | 9,0 | 4,6 | -49,7% |
| Total patrimoine | 49,0 | 47,0 | -4,0% |




## Évolution des loyers à périmètre constant

| | 30/06/2019 | 30/06/2020 | Var (%) |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 38,2 | 39,1 | 2,2% |
| Mixte | 1,9 | 2,2 | 12,4% |
| Autres | 6,0 | 4,6 | -23,7% |
| Total patrimoine | 46,1 | 45,8 | -0,7% |



# INDICATEURS EPRA

| M€ | 30/06/2019 | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|---|---|---|
| EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA) | 21,0 | 50,0 | 23,0 |
| EPRA earnings par action | 1,2 | 2,9 | 1,3 |
| Ratio de coût EPRA (y compris coût de la vacance) | 36,2% | 25,6% | 34,3% |
| Ratio de coût EPRA (hors coût de la vacance) | 21,1% | 16,7% | 19,8% |
| ANR EPRA Triple net par action * | 51,6 | 54,2 | 54,4 |
| ANR NDV EPRA par action * | 51,6 | 54,2 | 54,4 |
| ANR NTA EPRA par action * | 56,4 | 59,8 | 59,9 |
| ANR NRV EPRA par action * | 56,5 | 59,8 | 60,0 |
| ANR EPRA par action * | 49,2 | 52,2 | 52,4 |
| Taux de rendement EPRA | 4,7% | 4,2% | 4,2% |
| Taux de rendement EPRA topped-up | 5,1% | 4,7% | 4,5% |
| Taux de vacance EPRA | 15,3% | 17,9% | 17,1% |
| EPRA property related capex (M€) | 62,1 | 124,7 | 25,4 |
| (*) Nombre d'actions dilué en fin de période | 16 593 524 | 16 612 200 | 16 611 593 |