RÉSULTATS ANNUELS 2021
ET NOUVELLES ORIENTATIONS

10 mars 2022

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION DES DIRIGEANTS

Christel ZORDAN
Directrice Générale

Patrick BERNASCONI
Président du Conseil d'Administration

Bruno MEYER
Directeur Général Délégué

CHIFFRES CLÉS ET BILAN 2021

Résultats 2021

Résultat EPRA / action : 1,6 €

Cash-Flow Courant / action : 1,7 €

ANR EPRA NTA : 50,9 €

ANR EPRA NDV : 53,0 €

Dividende : 1,5 €*

Expertise géographique

Grand Paris : 204 €/m² de loyer annualisé moyen

Grandes Métropoles Régionales : 159 €/m² de loyer annualisé moyen

Fondamentaux solides

Activité locative soutenue : 16,3 M€ négociés

Cessions : 79 M€

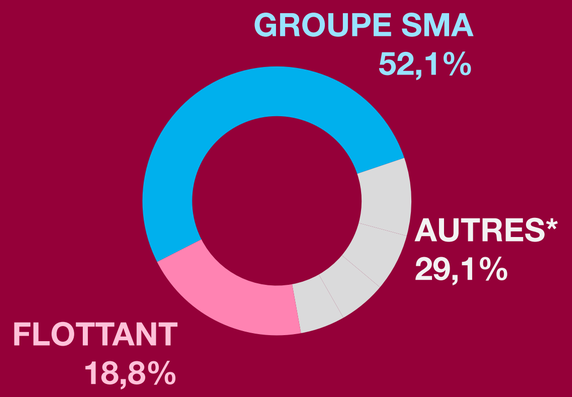
Développements livrés : 20 M€

Patrimoine résilient

1,80 Md€ (-1,6 % à périmètre constant)

Capacité financière robuste

Un actionnariat stable :



TSDI / Quasi-fonds propres : 180 M€

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

* Proposé à l'Assemblée Générale du 29 avril 2022

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

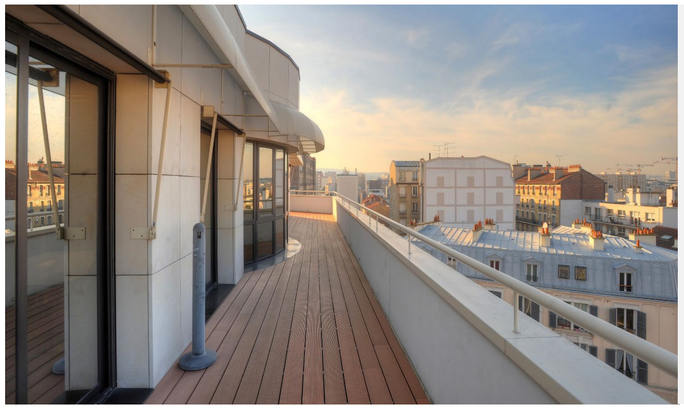
FAITS MARQUANTS 2021

GOUVERNANCE

Nomination de Patrick Bernasconi en tant que Président du Conseil d'Administration (2022)

Nomination de Christel Zordan en tant que Directrice Générale

Renouvellement de Bruno Meyer en tant que Directeur Général Délégué



Weiden
ISSY-LES-MOULINEAUX

Campus Eiffel
MASSY

CONTEXTE DE MARCHÉ

Adaptation à l'évolution des tendances : transformation urbaine, modes de travail, modes de consommation, mixité

Poursuite des mesures stratégiques, commerciales et opérationnelles pour limiter l'impact de la crise sanitaire

ACTIVITÉ

Arbitrages ciblés

Activité locative soutenue : 16 M€ de loyers annualisés (145 signatures)

Gestion rigoureuse

Poursuite de la stratégie RSE

K-Bis
LYON

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

L'Olivier
Parc des Aygalades – Marseille

1 **DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE**

2 **ÉLÉMENTS FINANCIERS**

3 **NOUVELLES ORIENTATIONS**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Copernic
Massy

1. DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE

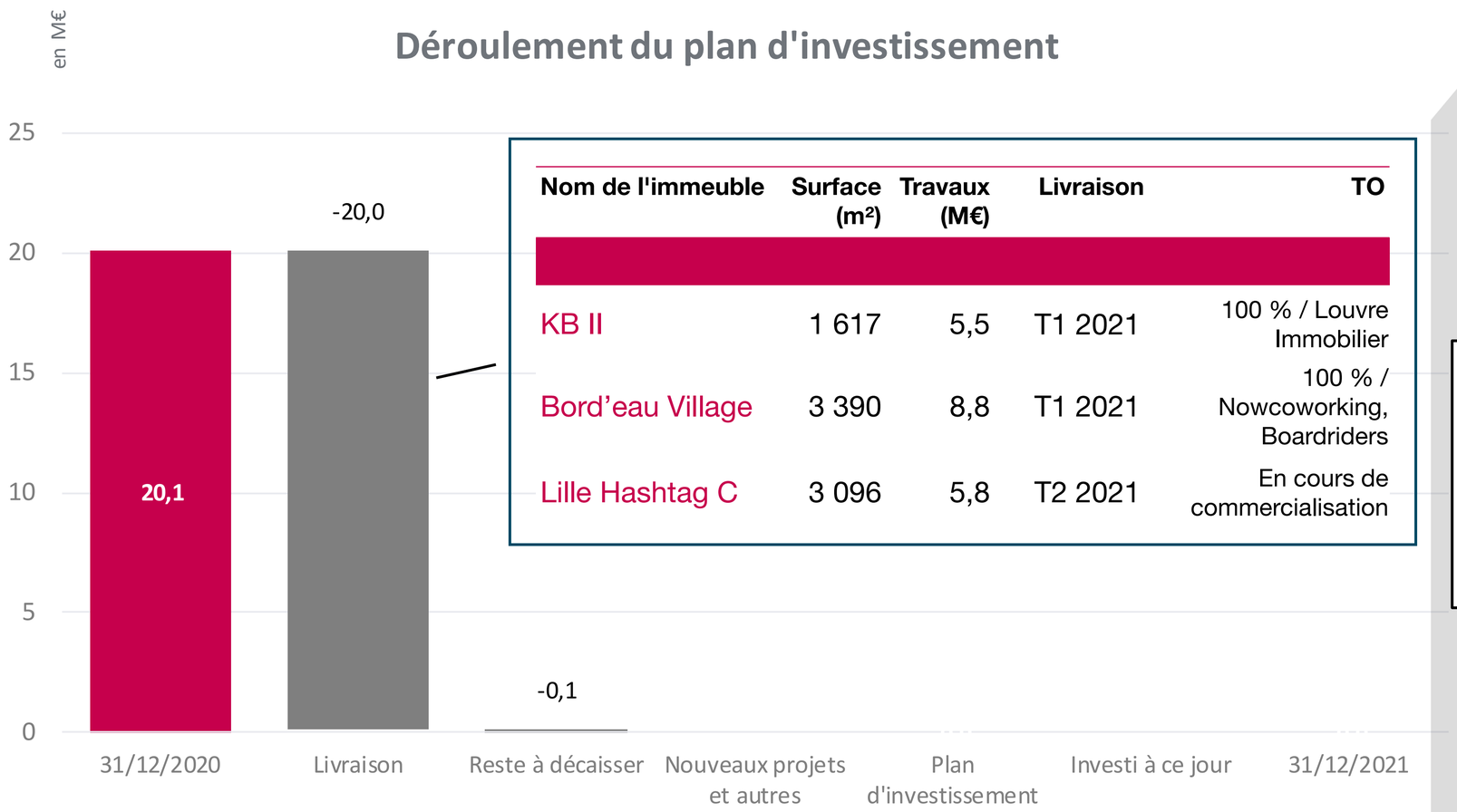
LA FINALISATION DU PLAN DE CESSION ENTAMÉ EN 2019

Localisation	Destination de l'actif	Surface (m²)	Cessionnaire	Date
NANTES PICHERIT	Bureaux	2 956	Promoteur Aménageur	T1 2021
ARCACHON	2 cellules commerciales	293	Immobilier	T1 2021 T2 2021
CHAVILLE SALENGRO	Bureaux	9 700	Immobilier	T2 2021
CAEN	Bureaux	14 620	Immobilier	T4 2021
BOURG-LES-VALENCE	Entrepôts	19 474	Immobilier	T4 2021
CORBEIL-ESSONNES	Bureaux	6 765	Promoteur	T4 2021
SAINT-GERMAIN	Bureaux	3 490	Promoteur	T4 2021
COURBEVOIE	Bureaux	2 068	Immobilier	T4 2021
NÎMES	Commerce	17 710	Immobilier	T1 2022
PARIS VAUGIRARD	Commerce	2 210	Immobilier	T1 2022

Des cessions adaptées à la stratégie post-fusion

Aux valeurs d'expertise malgré un contexte économique difficile

LIVRAISONS 2021



Nom de l'immeuble	Surface (m²)	Travaux (M€)	Livraison	TO
KB II	1 617	5,5	T1 2021	100 % / Louvre Immobilier
Bord'eau Village	3 390	8,8	T1 2021	100 % / Nowcoworking, Boardriders
Lille Hashtag C	3 096	5,8	T2 2021	En cours de commercialisation

Investissements

20,1 M€ livrés au cours de la période
(0,1 M€ à décaisser)

VLM

1,6 M€

Autres développements en cours

- Lyon Dauphiné (10 500 m²)
- Puteaux SOL'R (9 700 m²)
- Aix-en-Provence Jade (3 900 m²)

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

BORD'EAU VILLAGE
UNE TRANSITION URBAINE EN PLUSIEURS VOLETS

Réhabilitation d'un lieu d'exception

Acquis en 2015

Classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

30 000 m² sur les quais de la Garonne, réhabilités pour créer un ensemble rénové mixant commerces tendances, loisirs et sports, lifestyle, bars et restaurants

Valorisation de la mixité du lieu

Développement d'offres différenciantes et complémentaires

Transformation du flux présent naturellement sur les quais

Revalorisation des espaces extérieurs

Création d'une food expérience en continuum sur l'ensemble du site

BORD'EAU VILLAGE
UNE TRANSITION URBAINE EN PLUSIEURS VOLETS

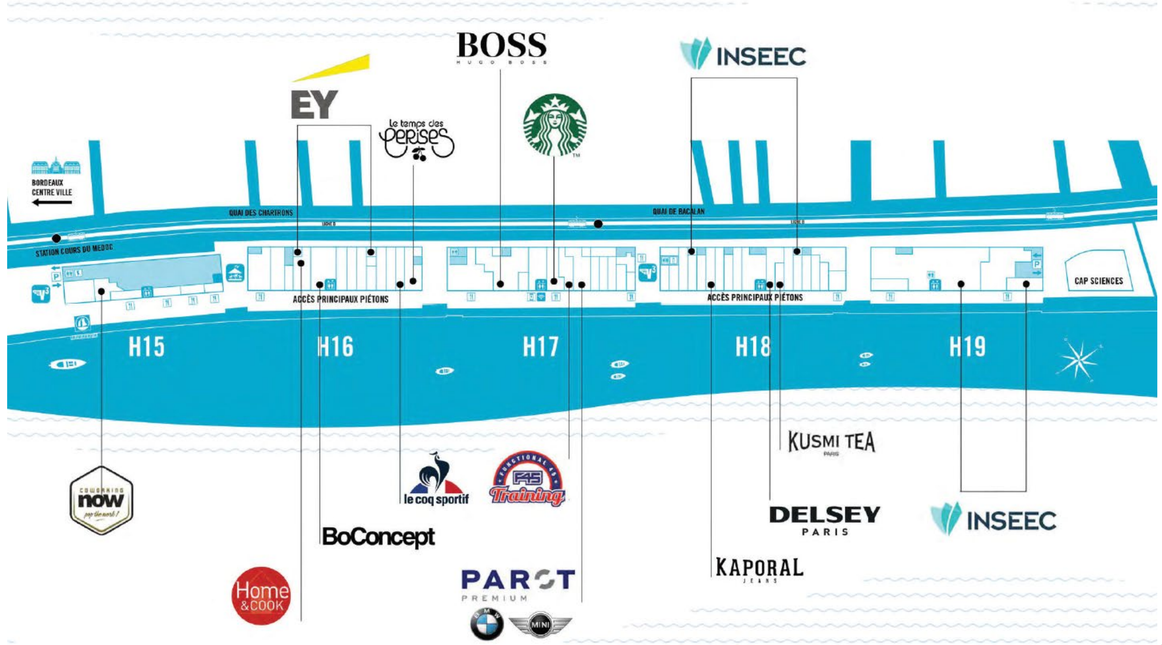
Un lieu de vie moderne et responsable…

Bureaux : 8 900 m²
dont 3 300 m² de coworking
Restauration : 4 100 m²
Commerces : 8 400 m²
Lieux d'enseignement : 8 100 m²

2 000 étudiants

750 emplois sur site

… remportant l'adhésion de grands groupes nationaux et internationaux



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : AU CŒUR DE LA STRATÉGIE RSE

Éco Énergie Tertiaire

Dispositif Eco-Energie Tertiaire

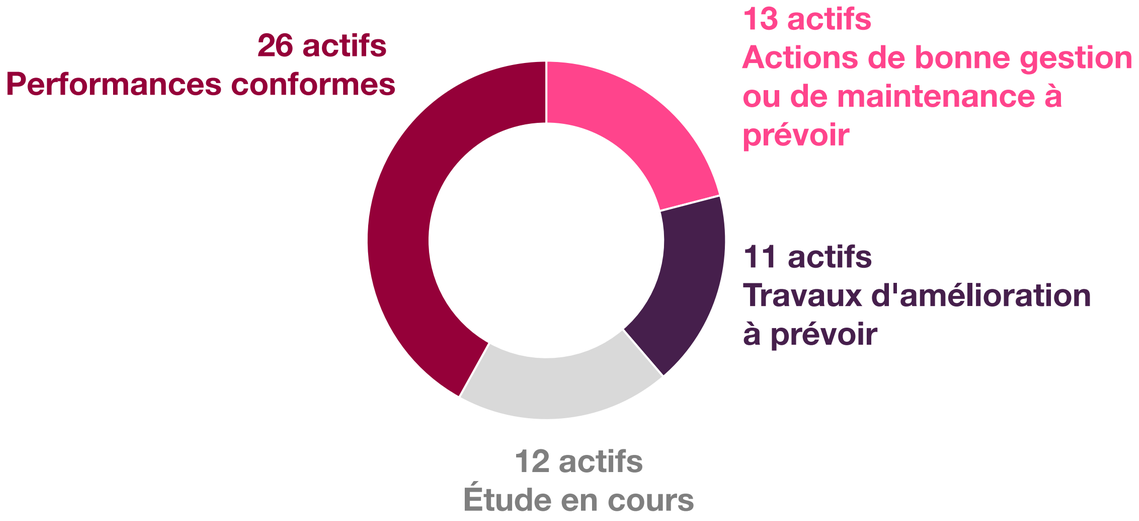
Objectif à 2030 :

-40% des consommations d'énergie ou valeurs absolues à atteindre

3 leviers d'action :

1. Exploitation et pilotage
2. Comportement des utilisateurs
3. Travaux

Évaluation des actifs par rapport à cet objectif



« Construire ensemble la transition énergétique »

PILOTAGE DES INDICATEURS RSE

LA FONCIÈRE EST BIEN POSITIONNÉE POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS

		2020	2021	OBJ 2023
Atténuer le changement climatique	Émissions GES totales liées à l'énergie en KgCO2/m².an	9,64	10,46	14 *(benchmark OID)*
	Consommation d'énergie en kWhEF/m².an	119	123	160 *(benchmark OID)*
Certification environnementale	Actifs certifiés	74% *dont Grand Paris 80%*	80% *dont Grand Paris 88%*	80%
Satisfaction des locataires	Locataires satisfaits Actifs en exploitation*	70% *(Grand Paris)*	70,3% *(Régions)*	80%
Confort et bien-être	Actifs bénéficiant d'une offre de services	69%**	79%***	70%
Formation des collaborateurs	Formation en développement durable	100%	100%	100%

** Etude annuelle réalisée en alternance sur le Grand Paris et en Régions*
*** en nombre*
**** en valeur*

Pour plus d'informations sur la politique RSE, veuillez consulter la DPEF

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

UN ENGAGEMENT CONCRET…

En 2021, signature de deux chartes

Le Cercle des Femmes de l'Immobilier

Charte en faveur de la parité dans l'Immobilier

43 % de femmes au Conseil d'Administration
60 % de femmes au Comité exécutif
Index Penicaud : 97

LA CHARTE
UNIVERSITÉ DE LA VILLE DE DEMAIN

Charte de l'Université de la Ville de Demain

FONDATION PALLADIO
AGIR POUR LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN

Aide aux entreprises locataires pour leur Plan de Mobilité
Déploiement de solutions sur les parcs

...ET RÉCOMPENSÉ

Nos récompenses et notations

Deux Trophées EPRA

EPRA BPR GOLD

EPRA sBPR SILVER

GRESB – 5 étoiles vertes sur 5

GRESB 2021

2e place dans la catégorie PME-ETI

Gaïa RATING

Nos adhésions

NOUS SOUTENONS LE PACTE MONDIAL

UN GLOBAL COMPACT

OID Penser l'immobilier responsable

FONDATION PALLADIO AGIR POUR LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

FEI

ORIE OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

Booster du Réemploi

PLAN BATIMENT DURABLE

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

PATRIMOINE : **1 797 M€**

NOMBRE : **164 bâtiments**

SUPERFICIE : **598 450 m²**

TAUX OCCUPATION : **75,6 %**

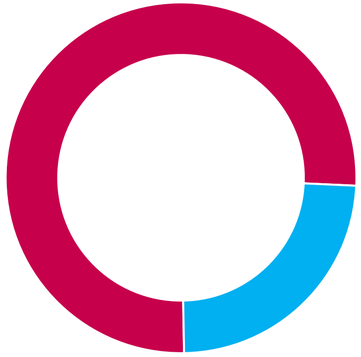
RENDEMENT* : 4,**0 %**

* EPRA Topped up

GRAND PARIS

76 %

1 371 M€
95 bâtiments
410 270 m²
TO EPRA 74,5 %
Rdt Topped up 3,8 %



GRANDES MÉTROPOLES RÉGIONALES

24 %

426 M€
69 bâtiments
188 170 m²
TO EPRA 78,5 %
Rdt Topped up 4,5 %

BUREAUX

81 %

ACTIVITÉ / LOGISTIQUE **10 %**

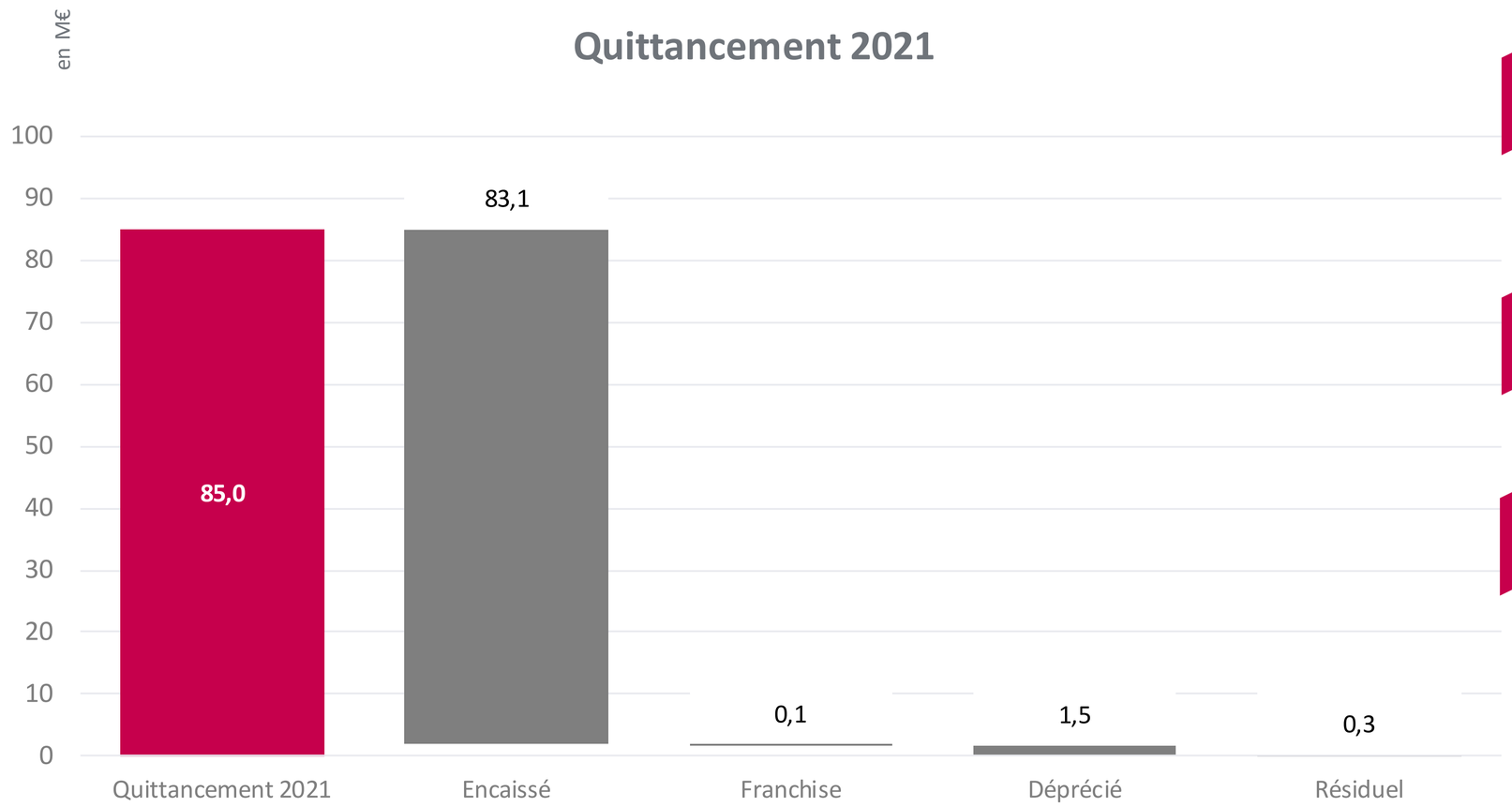
MIXTE **7 %**

RÉSIDENTIEL GÉRÉ **0,4 %**

COMMERCE **2 %**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

UNE BASE LOCATIVE DE QUALITÉ



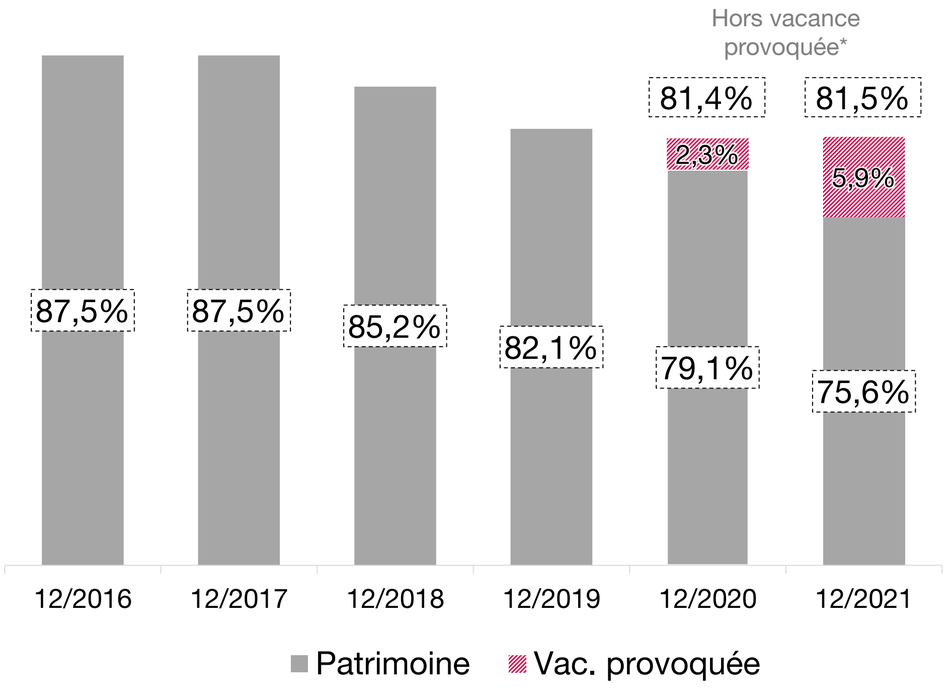
98% des loyers quittancés encaissés sur 560 baux

Franchise vs extension durée des baux

82% des locataires classés dans les 2 meilleures catégories de risques (Coface, Credit Safe)

LE TAUX D'OCCUPATION, UN ENJEU MAJEUR

Evolution du Taux d'Occupation (EPRA)

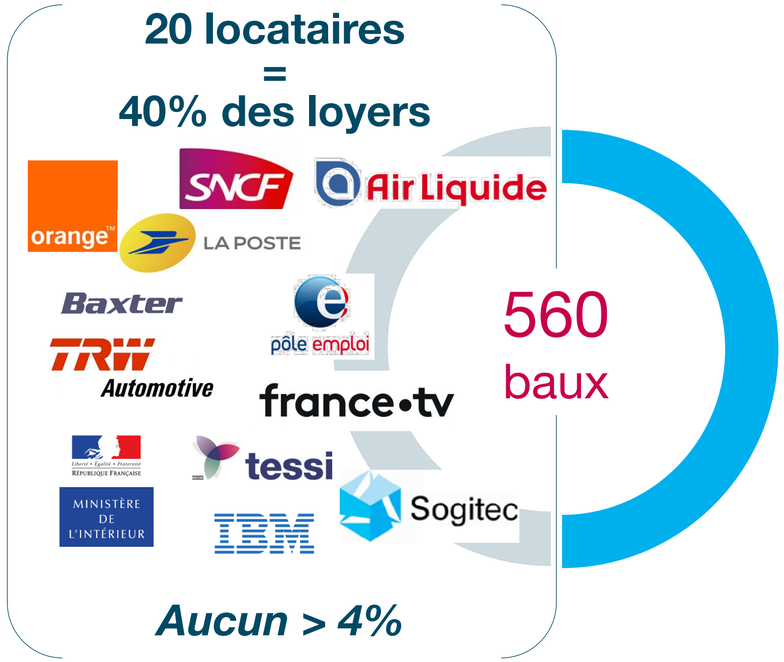


WALT 5,5 ans

WALB 3,0 ans

* dont Lyon Dauphiné, Aubervilliers et Puteaux SOL'R.

Base Locative solide et diversifiée

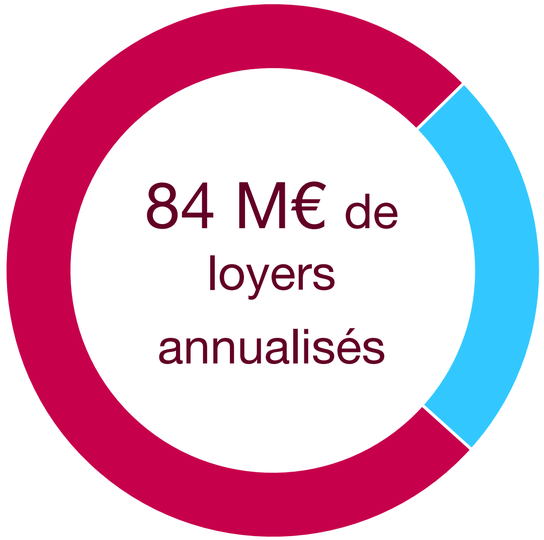


Un modèle multilocataire pour une dilution du risque renforcée

LA RÉPARTITION DES LOYERS

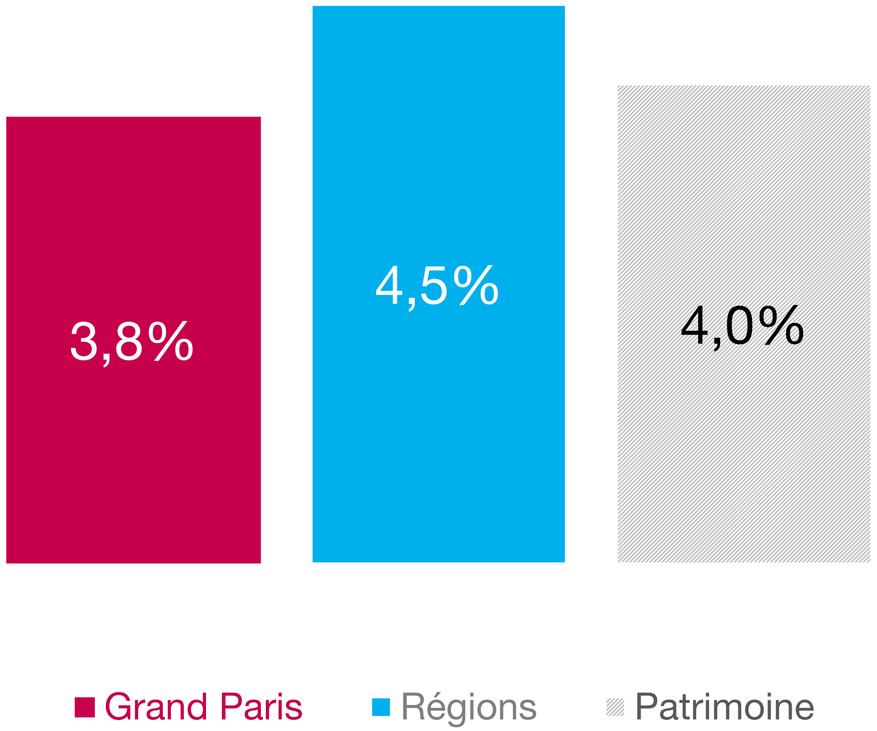
Répartition des loyers

GRAND PARIS
76 %

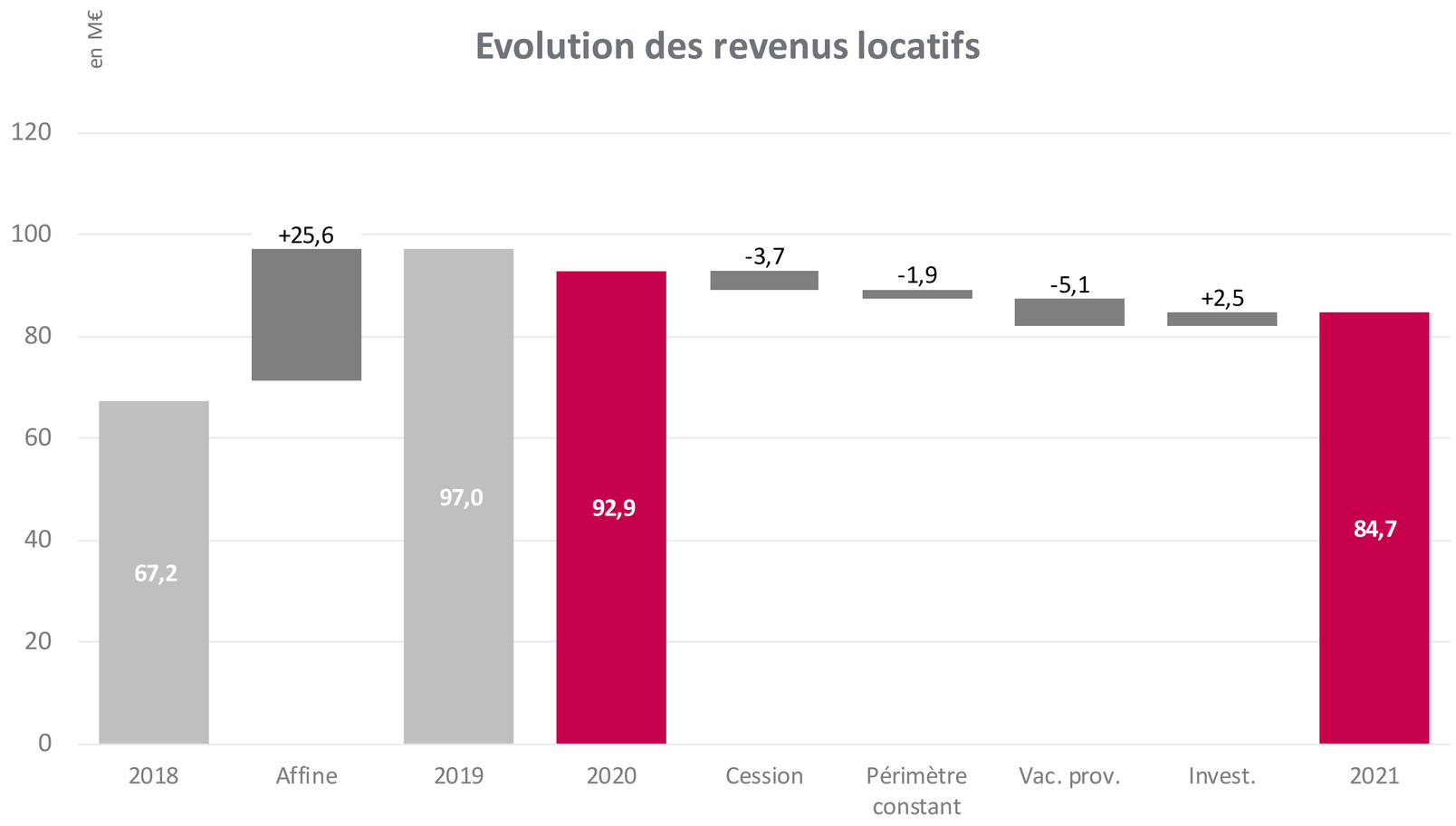


RÉGIONS
24 %

Rendement EPRA Topped-up



LES REVENUS LOCATIFS



Périmètre constant

- Indexation : +0,6 M€
- Relocation nette : -2,6 M€

Vacance provoquée

- Redéveloppements : -5,1 M€ (Puteaux SOL'R, Lyon Dauphiné, Aubervilliers, Champigny, Corbeil Essonnes)

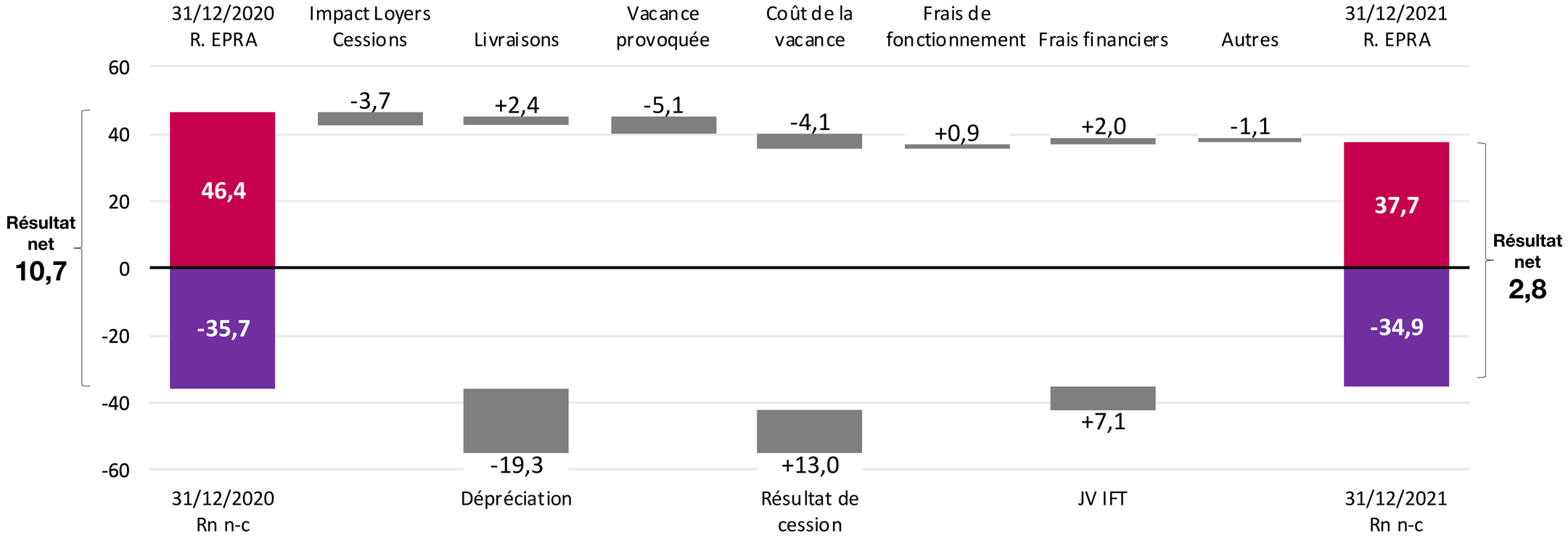
Kbis
Vaux-en-Velin

2. ÉLÉMENTS FINANCIERS

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

Décomposition de l'évolution du résultat net (M€)

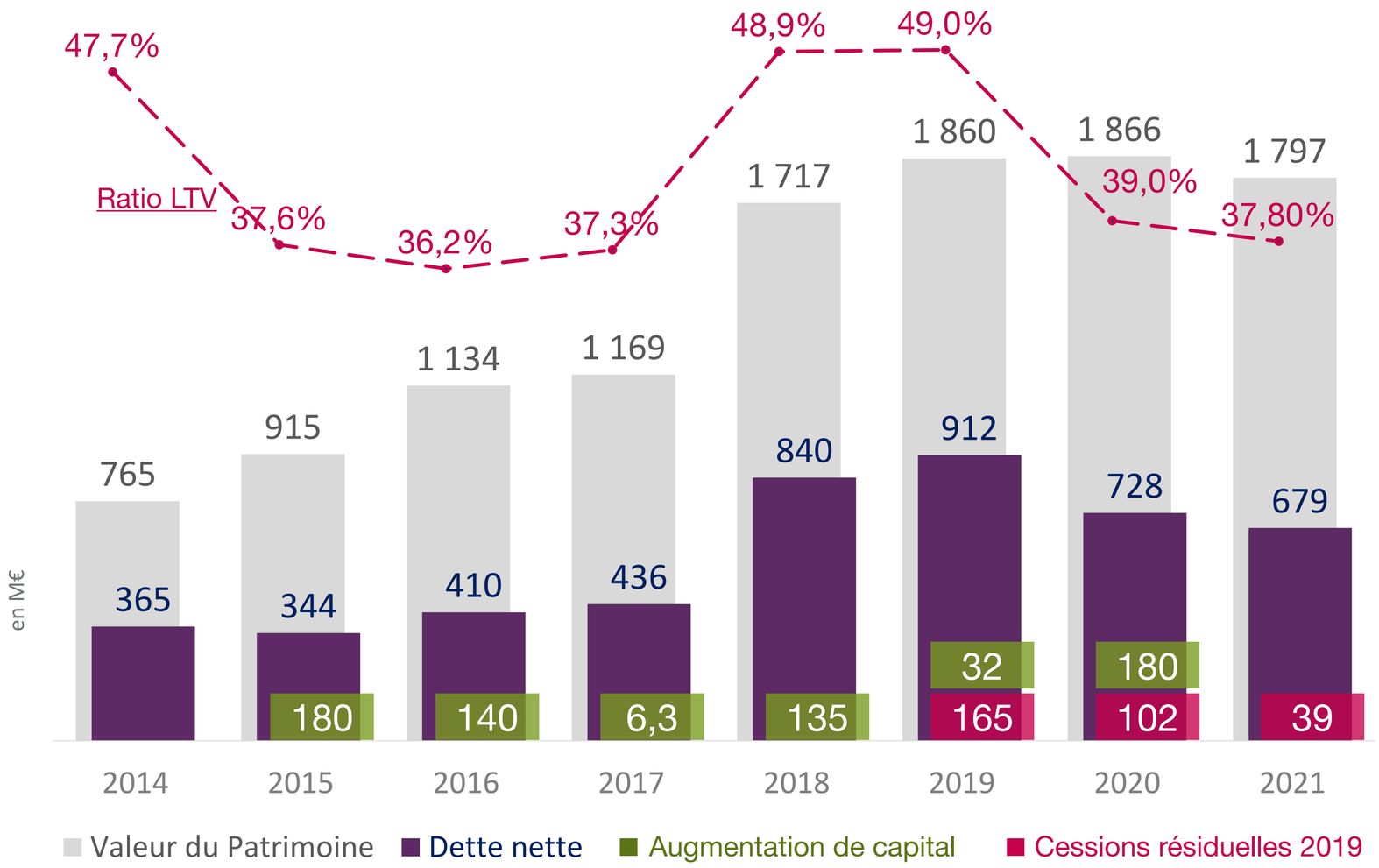


M€	31/12/2020	31/12/2021
Résultat net consolidé	10,7	2,8
Cash-Flow Courant	38,0	27,5
Cash-Flow Courant par action (€)	2,3	1,7

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

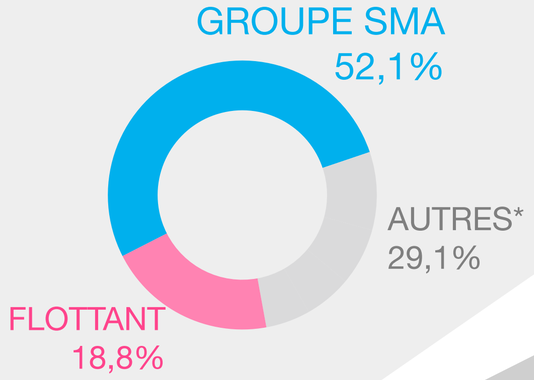
STRUCTURE FINANCIÈRE

Evolution de la structure financière



Une flexibilité financière améliorée

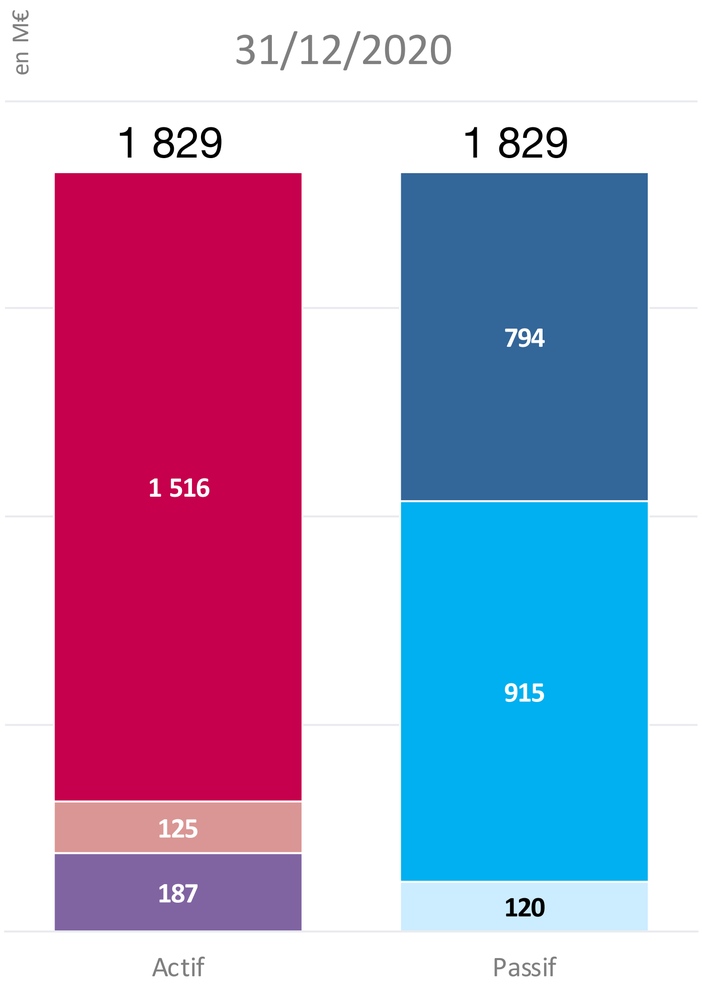
Un actionnariat solide, stable et fidèle

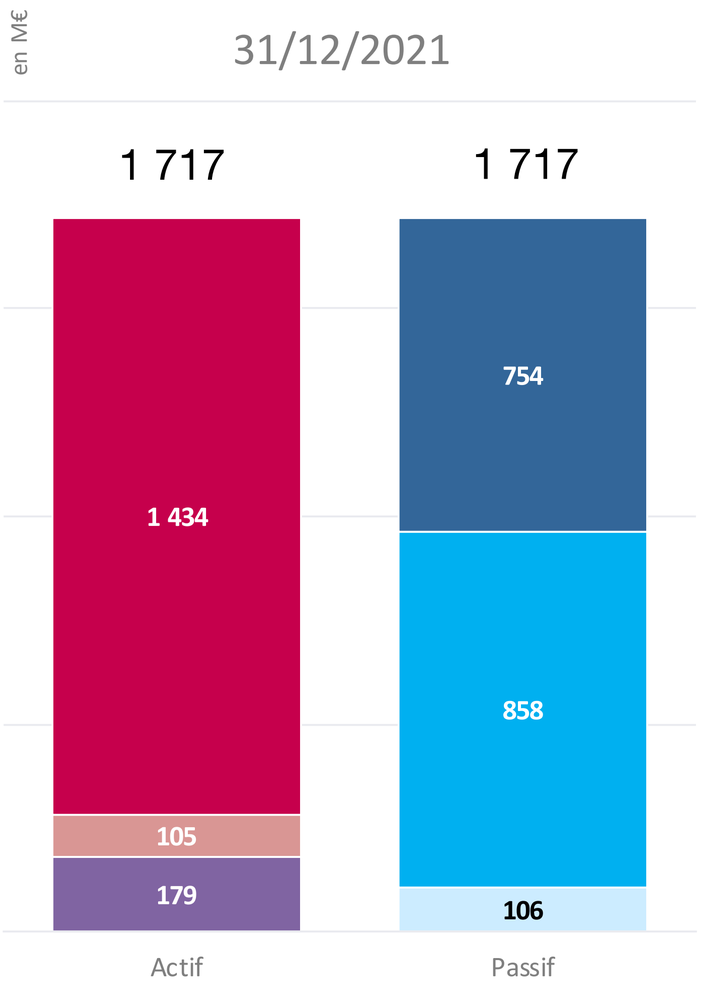


* Malakoff Humanis 11,1%, Suravenir 6,9%, Mutuelle Générale 5,7%, AG Finance 5,4%

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

STRUCTURE BILANCIELLE
EN COÛT HISTORIQUE





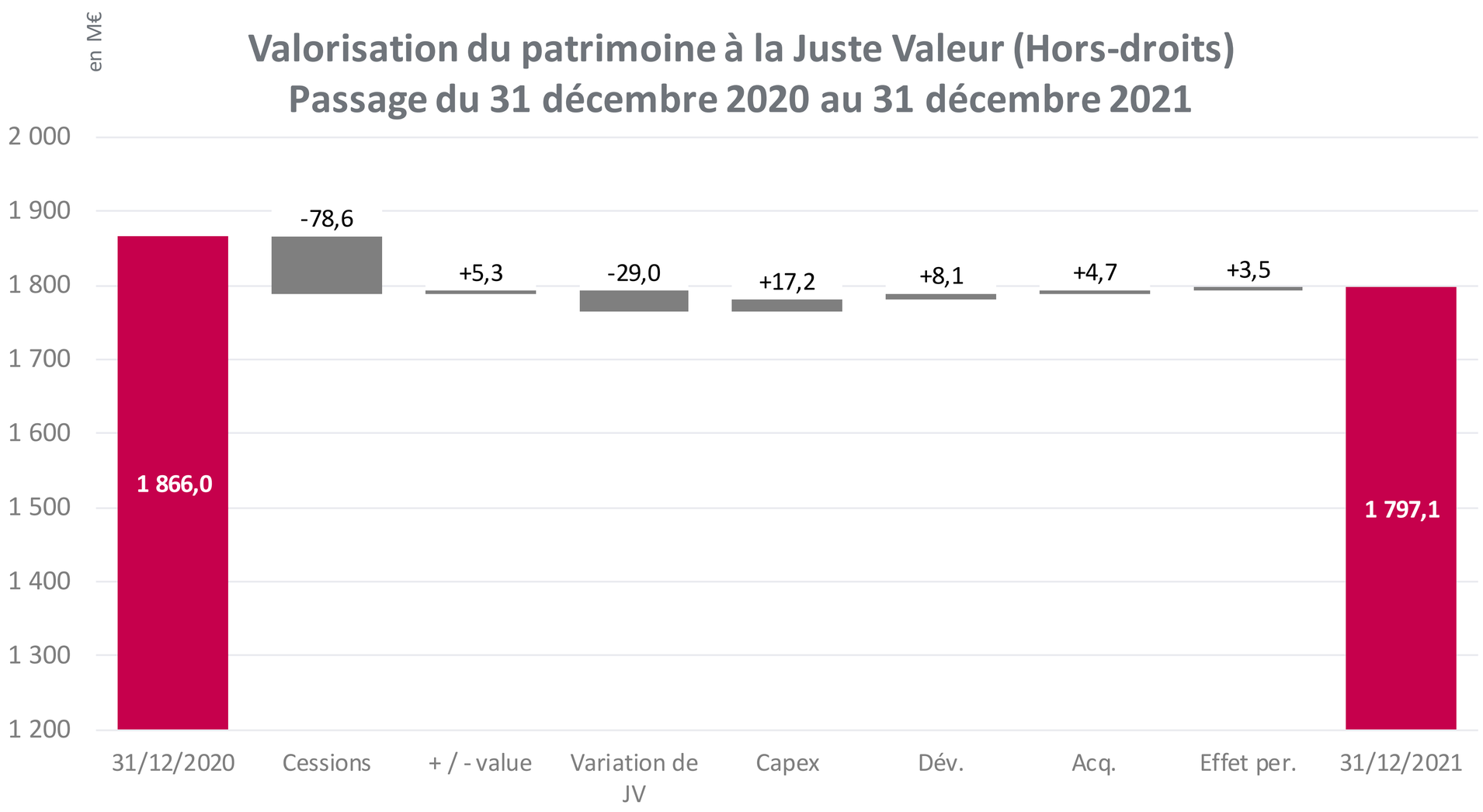
Actif

- Immeubles de placement
- Autres actifs
- Trésorerie

Passif

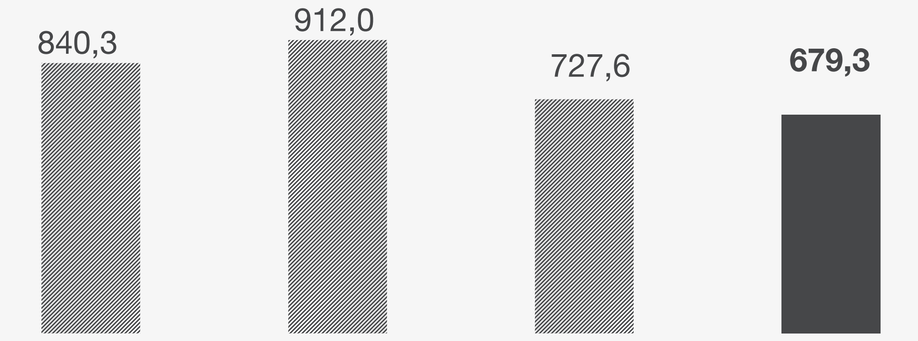
- Capitaux propres
- Emprunts
- Autres passifs

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE



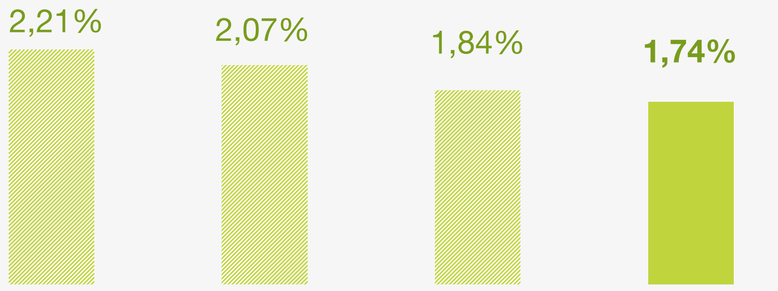
FOCUS SUR L'ENDETTEMENT

Dette financière nette (M€)



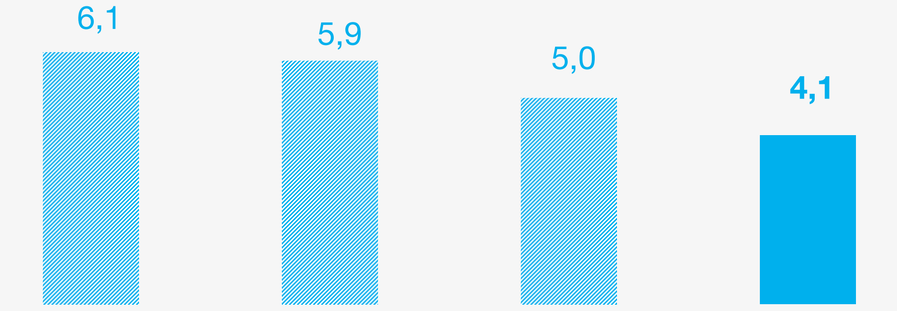
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
LTV	*48,9%*	*49,0%*	*39,0%*	***37,8%***
ICR	*4,1x*	*3,7x*	*3,8x*	***3,6x***

Taux moyen



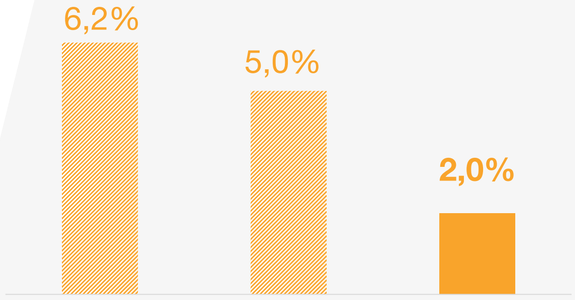
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
% Dette à taux fixe	*31,9%*	*30,2%*	*31,7%*	***33,8%***

Maturité (années)



31/12/2018 31/12/2019 31/12/2020 31/12/2021

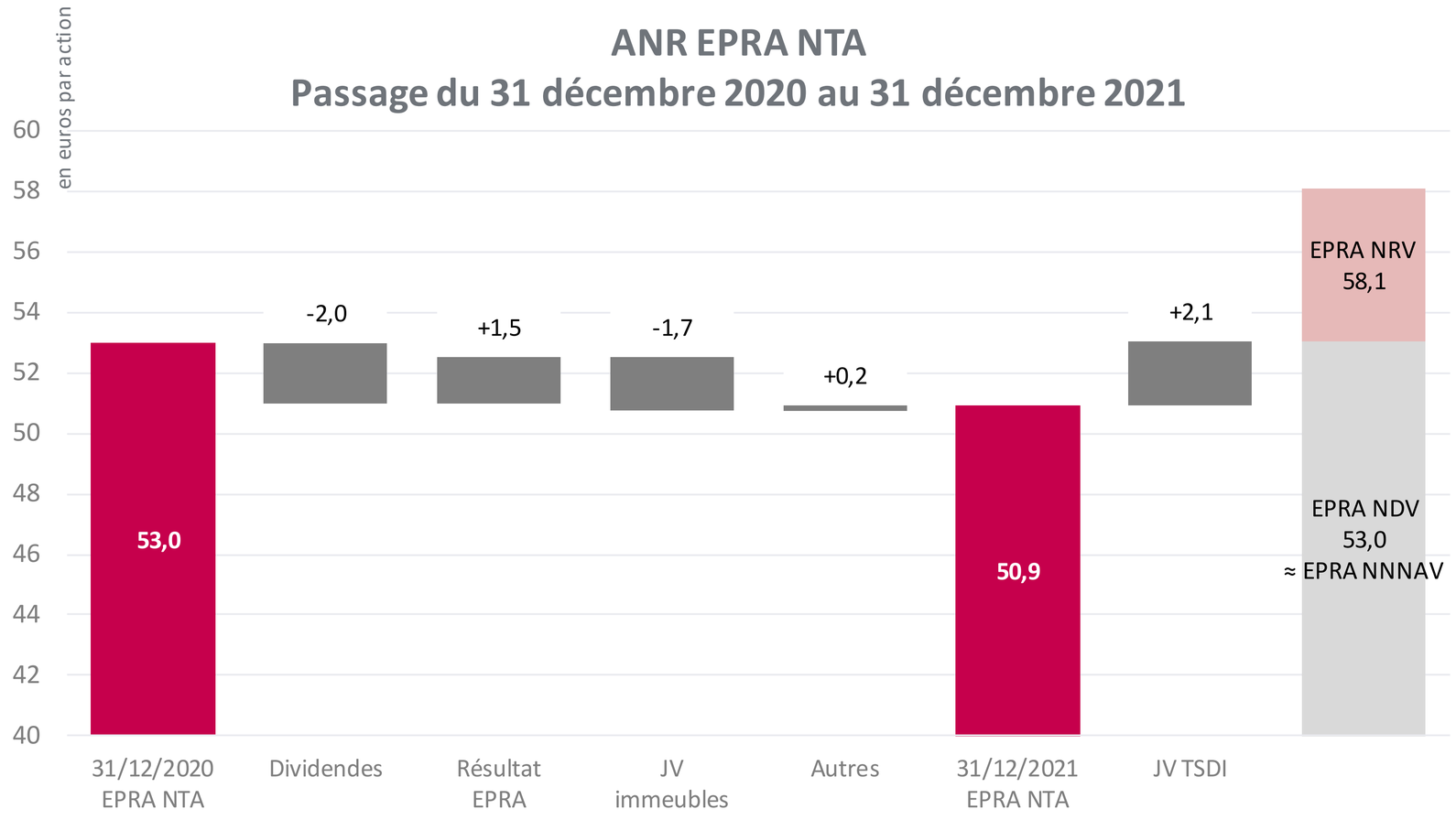
Sûretés



31/12/2019 31/12/2020 31/12/2021

Couverture (M€)

ÉVOLUTION DE L'ANR PAR ACTION



Dividende 2020 :
2,0 € par action
versé en juin 2021

EPRA NTA
(ANR de continuation)
EPRA NRV
(ANR de reconstitution)
EPRA NDV
(ANR de liquidation)

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

3. NOUVELLES ORIENTATIONS

FACE AUX GRANDES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES…

Nouvelles tendances

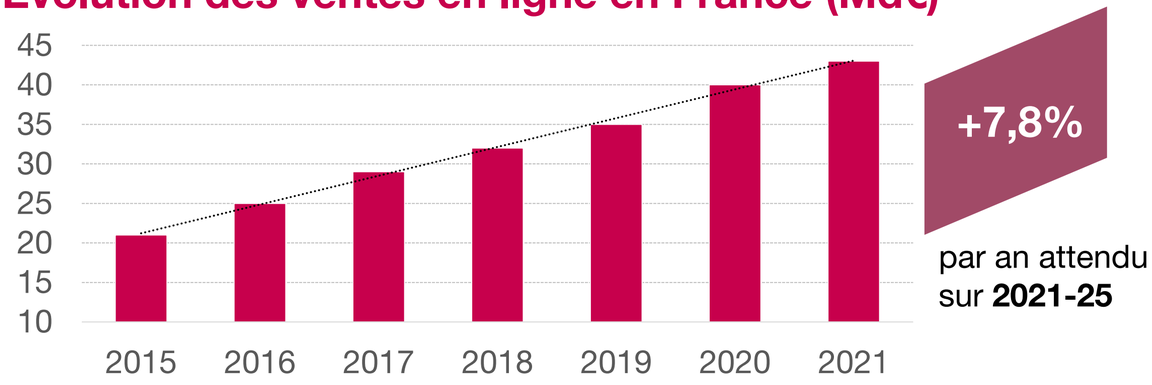
Aspirations de la population à une meilleure qualité de vie

Mutation de la consommation avec la digitalisation

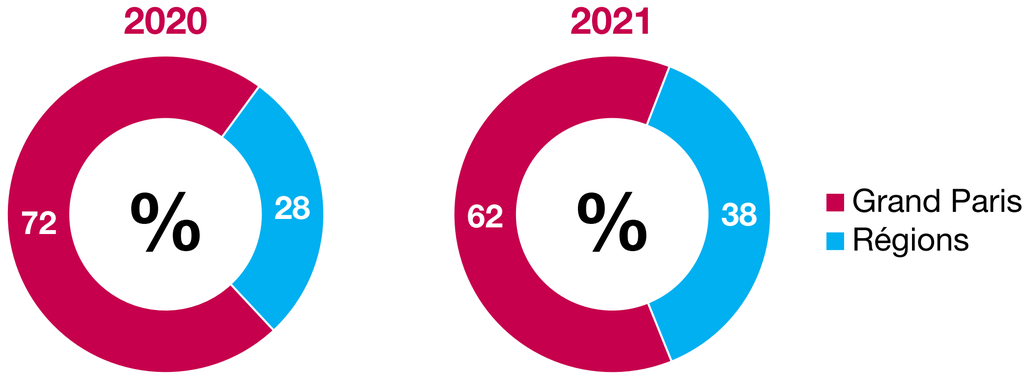
Nouveau modèle urbain : écosystème local et mobilités douces

Evolution des modes de travail

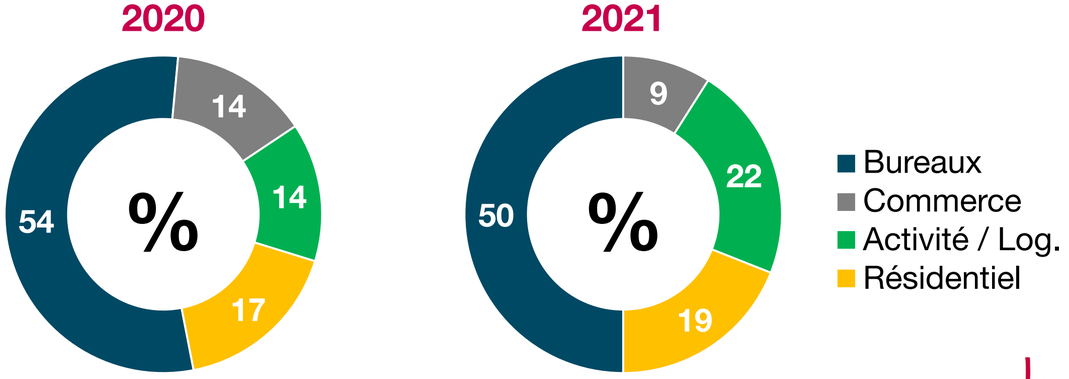
Evolution des ventes en ligne en France (Md€)



Evolution des investissements en France par zone géographique



Evolution des investissements en France par classe d'actifs



Sources : CBRE , Global E-commerce Outlook 2021

… L'ADAPTATION DU MONDE DE L'IMMOBILIER…

Forte tendance à la mixité d'usage

Nouvelle urbanité au service des territoires

Développement de nouveaux quartiers

Diversification de l'investissement

Boom du résidentiel sénior

Evolution du résidentiel étudiant

Forte demande de services et de bâtiments logistiques/activités

Retour au commerce de proximité et développement de l'omnicanalité

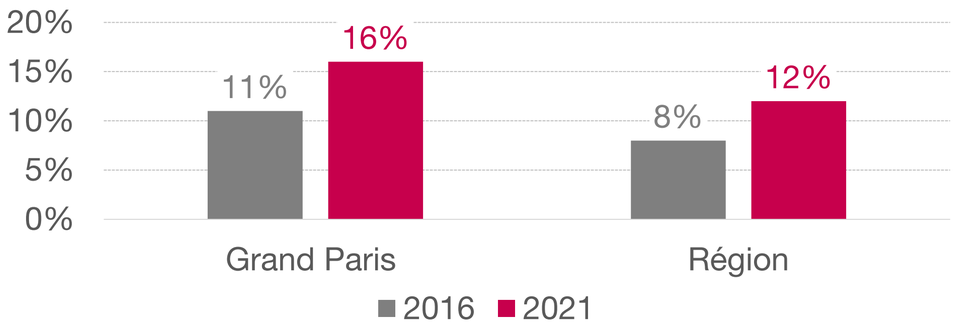
Développement des métropoles régionales

Nouveaux modèles urbains

Enjeu de la qualité environnementale

Décarbonation de l'activité immobilière

Part des bureaux certifiés* en France



* Certification : BREEAM, LEED, DGNB, HQE, WELL

Source : CBRE Research

… ET DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Evolution de la foncière pour accompagner les transformations urbaines
et répondre aux enjeux de ses clients et des territoires

3 leviers :

- ARBITRAGES
- ACQUISITIONS
- DÉVELOPPEMENTS

ENGAGER UNE STRATÉGIE D'ADAPTATION DU PATRIMOINE PAR :

AU 31 DECEMBRE 2021		PATRIMOINE CIBLE
GRAND PARIS 76 % / RÉGIONS 24 %	**LOCALISATION** – Renforcement du maillage territorial	GRAND PARIS 67 % / RÉGIONS 33 %
BUREAUX 81 % / DIVERSIFIÉ 19 %	**TYPOLOGIE D'ACTIFS** – Diversité et Mixité	BUREAUX 67 % / DIVERSIFIÉ 33 %
HQE, BREEAM, EcoJardin	**LABELLISATION & CERTIFICATION** – La performance environnementale comme pilier de l'activité	

DE NOUVELLES ORIENTATIONS CLAIRES ET AMBITIEUSES

LES FONDAMENTAUX DE CETTE FEUILLE DE ROUTE

LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

UN ACTEUR AGILE AU SERVICE DE SES LOCATAIRES ET DES TERRITOIRES

RECONSTITUER LES CASH FLOWS

ADAPTER LE PATRIMOINE

RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

AMÉLIORER LES TAUX D'OCCUPATION ET DE MARGE

MAÎTRISER LE TAUX DE DETTE

POURSUIVRE ET DIVERSIFIER LES DÉVELOPPEMENTS

Parc Eiffel Paris – Saclay
Orsay

Copernic
Massy

Navarque
Parc Eiffel Nanterre Seine

Tangram
Lyon

Seine Etoile
Suresnes

Linéa
Puteaux

Azur
Aix en Provence

QUESTIONS & RÉPONSES

Linéa
Puteaux

ANNEXES

RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

M€	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	97,0	92,9	84,7
Revenus locatifs nets	**86,1**	**81,2**	**68,9**
Frais de fonctionnement	(14,8)	(14,0)	(13,1)
Excédent brut d'exploitation courant	**71,3**	**67,2**	**55,7**
Résultat d'exploitation courant	**71,3**	**61,2**	**51,4**
Autres produits et charges d'exploitation	(1,8)	3,8	2,6
Coût de l'endettement financier net	(19,1)	(17,5)	(15,5)
Divers (courant)	0,3	(0,4)	(0,1)
Impôts (courant)	(0,2)	(0,3)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,6)	(0,3)	(0,2)
Résultat net courant	50,0	46,4	37,7
Résultat EPRA (Résultat net courant – Part du Groupe)	**50,0**	**46,4**	**37,7**
Dépréciation et amortissement sur IP	(45,1)	(49,6)	(67,1)
Résultat de cession	2,7	15,2	28,2
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2,0)	(1,3)	5,8
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	(4,1)	-	(1,8)
Résultat net non-courant	(48,6)	(35,7)	(34,9)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	**(48,6)**	**(35,7)**	**(34,9)**
Résultat net (Part du Groupe)	**1,4**	**10,7**	**2,8**
Résultat par action (€)	(0,08)	0,23	(0,47)
Résultat dilué par action (€)	(0,08)	0,23	(0,47)
Résultat EPRA par action (€)	**2,92**	**2,38**	**1,64**

Les résultats par action intègrent le coût des TSDI

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

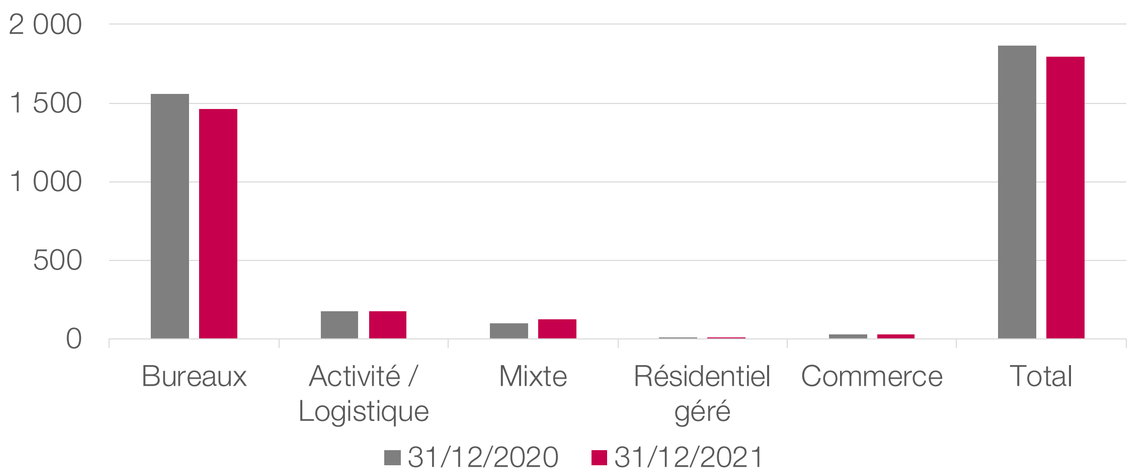
BILAN CONSOLIDÉ

M€	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
ACTIF	**1 722,0**	**1 828,9**	**1 717,1**
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 495,7	1 501,6	1 405,2
Actifs destinés à être cédés	49,6	14,8	28,4
Immobilisations corporelles	0,9	1,2	0,8
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2	0,5
Droits d'utilisation de l'actif loué	19,7	18,5	16,1
Créances	105,7	105,3	87,5
Trésorerie	50,3	187,2	178,5
PASSIF	**1 722,0**	**1 828,9**	**1 717,1**
Capitaux Propres	639,7	794,3	753,6
- dont Résultat	1,4	10,7	2,8
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	962,3	914,9	857,9
Autres dettes	120,0	119,7	105,6

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (JUSTE VALEUR)

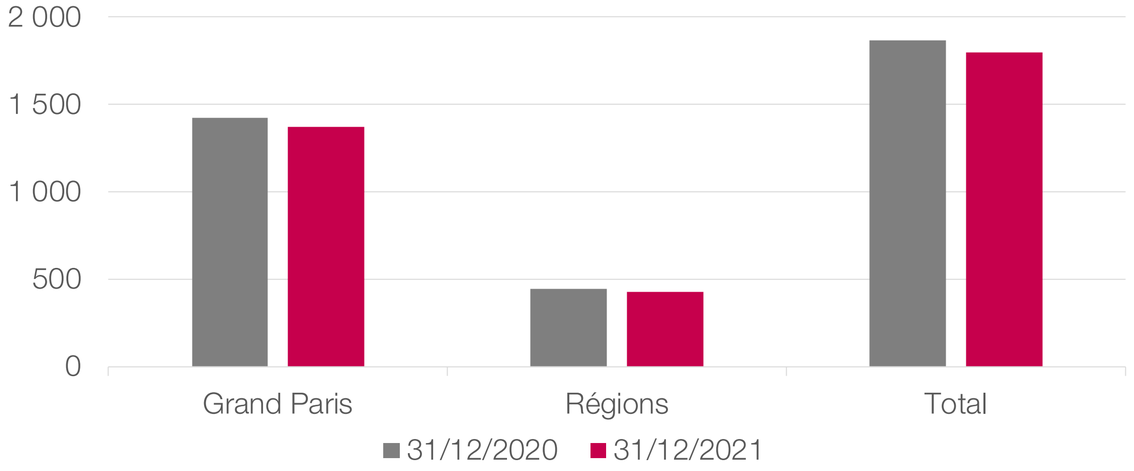
Valorisation du patrimoine (JV) – répartition par typologie d'actifs

M€	31/12/2020	31/12/2021	Var (%)
Bureaux	1 555,8	1 462,3	-6,0%
Activité / Logistique	173,1	174,5	0,8%
Mixte	98,6	123,1	24,9%
Résidentiel géré	7,5	7,3	-2,8%
Commerce	31,0	29,9	-3,7%
Total patrimoine	1 866,0	1 797,1	-3,7%



Valorisation du patrimoine (JV) – répartition géographique

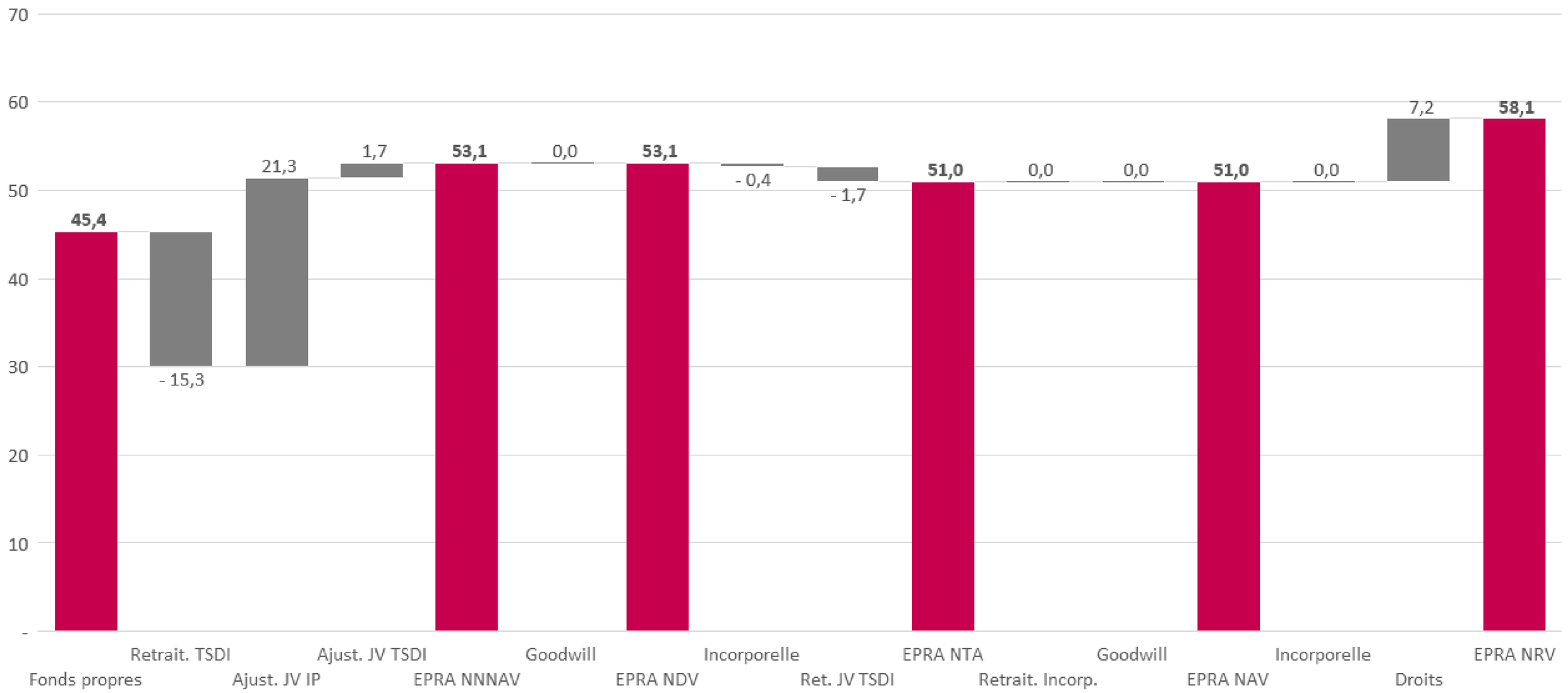
M€	31/12/2020	31/12/2021	Var (%)
Grand Paris	1 422,1	1 371,4	-3,6%
Régions	443,9	425,6	-4,1%
Total patrimoine	1 866,0	1 797,1	-3,7%



INDICATEURS EPRA

€m	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
EPRA Earnings	50,0	46,4	37,7
EPRA NNNAV	900,3	911,7	881,4
EPRA NDV	900,3	911,7	881,4
EPRA NTA	866,5	878,6	846,3
EPRA NAV	866,7	878,7	846,8
EPRA NRV	994,0	1 002,3	965,5
EPRA Initial Yield	4,2%	4,1%	3,5%
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	4,7%	4,5%	4,0%
EPRA Vacancy Rate	17,9%	18,6%	24,4%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	25,6%	33,9%	39,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	16,7%	24,0%	25,9%
EPRA Property Investments	125,9	61,8	34,3
In euros per share	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2021**
EPRA Earnings *	2,9	2,4	1,6
EPRA NNNAV ** (previous version)	54,2	55,0	53,0
EPRA NDV **	54,2	55,0	53,0
EPRA NTA **	52,2	53,0	50,9
EPRA NAV ** (previous version)	52,2	53,0	50,9
EPRA NRV **	59,8	60,4	58,1
Average number of diluted shares (excl. Tr. shares) *	16 238 058	16 594 263	16 602 564
Fully diluted number of shares **	16 612 200	16 583 368	16 620 401

CALCUL DES DIFFÉRENTS ANR (EUROS PAR ACTION)



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

CONTACTS

Relations Presse
Laetitia Baudon – Directrice Conseil
Agence Shan
Tél. + 33 (0)1 44 50 58 79
laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs
Aliénor Kuentz – Directrice de Clientèle
Agence Shan
Tél. +33 (0)1 42 86 82 45
alienor.kuentz@shan.fr

Société de la Tour Eiffel
11-13 avenue Friedland
75008 Paris
Tél. + 33 (0)1 53 43 07 06
contact@stoureiffel.com
https://societetoureiffel.com/

Calendrier
29 avril 2022 : Assemblée générale
15 juin 2022 : Versement du dividende
27 juillet 2022 : Résultats semestriels 2022
(après-bourse)

RÉSULTATS ANNUELS 2021
ET NOUVELLES ORIENTATIONS

10 mars 2022

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL