

## Résultats semestriels 2017

### Forte progression des résultats

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 21 juillet 2017 sous la présidence d'Hubert Rodarie, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2017. Les procédures de revue limitée de ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

#### Chiffres consolidés (audités)

|                                                | 30/06/2017 | 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<br>(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        |

#### Des indicateurs d'exploitation en forte progression

Le chiffre d'affaires consolidé (constitué des loyers et produits locatifs sur les immeubles) s'élève à 44,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 contre 36,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016, dont les seuls loyers représentent respectivement 34,4 M€ et 28,9 M€, soit une progression de 19%.

L'augmentation des loyers résulte principalement des acquisitions réalisées en 2016 (3 actifs à Guyancourt, Puteaux et Nanterre-Préfecture et le parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 12,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 après prise en compte des amortissements, des charges sur immeubles et des frais généraux.

Le Cash-Flow Courant est en forte progression de 20%, à 24,9 M€ contre 20,8 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

## Des projets de développements sur l'ensemble des réserves foncières

Conformément à sa stratégie qui consiste à réaliser en parallèle, selon les opportunités, des acquisitions et des développements, le Groupe poursuit actuellement la valorisation de ses réserves foncières, en Ile-de-France comme en régions :

- ✓ à **Nanterre**, deux projets sont à l'étude dans le Parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine situé en bordure de l'A86 et déjà composé de 19 immeubles de bureaux et locaux d'activité :
  - Le NAVARQUE : restructuration d'un bâtiment de 6 423 m<sup>2</sup> pour réaménagement en bureaux et activités.
  - Le NANTURRA : développement d'une 1<sup>ère</sup> tranche de 3 000 m<sup>2</sup> d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux.
- ✓ à **Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis, projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités en plusieurs bâtiments : l'objectif de ce campus centré sur la modularité, les services et les moyennes surfaces, est de proposer une offre commerciale alternative aux immeubles existants. Ce projet est scindé en deux phases :
  - îlot O : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE d'une surface de plus de 12 000 m<sup>2</sup> ;
  - îlot P : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12 150 m<sup>2</sup>.
- ✓ à **Orsay** dans le Parc Eiffel, (17 000 m<sup>2</sup>), projet de construction complémentaire de 13 600 m<sup>2</sup>, composée de deux bâtiments (6 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 7 600 m<sup>2</sup> de bureaux-activités et restaurant) faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.
- ✓ à **Marseille** dans le Parc des Aygalades, (18 000 m<sup>2</sup>), projet de construction complémentaire d'un bâtiment d'une surface de 3 634 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces. Ce projet vient compléter le développement en cours d'un immeuble de 1 967 m<sup>2</sup> pris à bail par la SERAMM aux termes d'un Bail en Etat Futur d'Achèvement (BEFA) dont la livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2018.
- ✓ à **Aix-en-Provence**, (25 000 m<sup>2</sup>) dans le Parc du Golf, la réalisation d'un bâtiment complémentaire de 4 600 m<sup>2</sup> pris à bail par Capgemini aux termes d'un BEFA. La construction de ce nouveau bâtiment se poursuit avec une livraison prévue début 2018.

Par ailleurs, le Groupe a complété sa présence dans deux parcs au travers de plusieurs acquisitions :

- ✓ deux immeubles respectivement de 1 500 m<sup>2</sup> et 1 100 m<sup>2</sup> situés dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence. Ces acquisitions permettent au Groupe d'y porter son patrimoine immobilier à 30 000 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 43 000 m<sup>2</sup>, soit 70 % du parc.
- ✓ un bâtiment de 1 300 m<sup>2</sup> dans le Parc Eiffel Orsay Université. Cette acquisition permet au Groupe de détenir la totalité du Parc.

## Une augmentation de la valeur du portefeuille

Le patrimoine du Groupe s'établit au 30 juin 2017 à 1 145,2 M€, hors droits de mutation et frais, dont 1 140,9 M€ d'immeubles de placement et 4,3 M€ d'immeubles destinés à être cédés. Les immeubles de

bureaux en Ile-de-France représentent 86% de cette valeur. La valorisation du patrimoine était de 1 135,1 M€ au 31 décembre 2016, la variation étant principalement due aux coûts engagés au titre des développements sur la période.

La valorisation des immeubles fait ressortir un rendement net moyen (EPRA topped up) de 5,5 %, stable par rapport à la fin 2016.

Le taux de vacance EPRA reste à un niveau de 12,7 % au 30 juin 2017 marqué par la vacance issue du Parc d'affaires Défense-Nanterre-Seine récemment acquis dont certains immeubles sont en cours de rénovation ou de restructuration.

Sur ces bases et après une distribution de dividende de 3 € par action, l'Actif Net Réévalué triple net EPRA par action s'établit à 57,3 €. Il était de 58,9 € par action fin 2016.

## Rallongement de la maturité de la dette et maintien du ratio LTV (*Loan To Value*)

La dette brute s'élève à 431,8 M€ au 30 juin 2017 contre 432,7 M€ au 31 décembre 2016.

La dette nette (corrigée des disponibilités) s'élève à 412,0 M€.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2017 représente 36,0 % du patrimoine, contre 36,2 % au 31 décembre 2016.

Le Groupe a entamé au cours du premier semestre 2017 les opérations annoncées de rallongement de la maturité de sa dette avec la signature d'un emprunt à 7 ans (Revolving Credit Facility) pour un montant de 100 M€ dont 84 M€ ont été utilisés pour rembourser en partie l'emprunt arrivant à échéance en octobre 2018.

Compte tenu de ces éléments, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 5,8 années au 30 juin 2017, à comparer à 4,6 années à fin 2016.

Le taux moyen de financement du Groupe est resté stable à 1,9 % au premier semestre 2017 par rapport à l'exercice 2016.

## Perspectives

« Les résultats du premier semestre 2017 sont conformes à la croissance des deux dernières années. La foncière renforce ses fondamentaux et déroule son plan visant à porter la taille de son patrimoine à 1,5 Md€ dans les prochaines années. La priorité va aux pré-commercialisations des projets de développements et les équipes sont également mobilisées sur l'optimisation de l'offre de services qui accompagne la mutation et les développements des parcs d'affaires. Ainsi, tant en Ile de France qu'en région, l'attention est constante pour la valorisation des parcs et des opérations. Forts de cette dynamique et du soutien des actionnaires, je suis confiant dans la perspective de voir le Groupe s'engager dans de nouveaux projets dans les prochains mois », déclare Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel.

### **A propos de la Société de la Tour Eiffel**

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, sa stratégie privilégie l'investissement sur des sites à fort potentiel et la fourniture d'immeubles neufs loués à des acteurs de premier plan. Son patrimoine de près de 490.000 m<sup>2</sup> s'élève au 30 juin 2017 à 1 145 millions d'euros pour des actifs situés principalement en région parisienne.

Société de la Tour Eiffel est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) - Code ISIN : FR0000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP - Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

### **Contact Presse**

Jean-Philippe MOCCI / CAPMOT

[jpmocci@capmot.com](mailto:jpmocci@capmot.com)

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

[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)

# ANNEXES

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

## Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash-flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA



## Chiffres clés

|                                                            | 30/06/2017        | 31/12/2016        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Patrimoine</b>                                          |                   |                   |
| Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)            | 934,4             | 934,4             |
| Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)    | 1 145,2           | 1 135,1           |
| ANR EPRA (*)                                               | 57,3              | 58,8              |
| ANR Triple Net EPRA (*)                                    | 57,3              | 58,9              |
|                                                            | <b>1S 2017</b>    | <b>1S 2016</b>    |
| <b>Résultats</b>                                           |                   |                   |
| Loyers bruts (M€)                                          | 34,4              | 28,9              |
| Résultat opérationnel courant (M€)                         | 12,4              | 10,7              |
| Résultat net part du Groupe (M€)                           | 8,0               | 5,7               |
| Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)            | 0,7               | 0,6               |
| Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) (M€)           | 21,5              | 16,0              |
|                                                            | <b>1S 2017</b>    | <b>1S 2016</b>    |
| <b>Cash-flow et dividende</b>                              |                   |                   |
| Cash-Flow courant (M€)                                     | 24,9              | 20,8              |
| Cash-Flow courant par action (€) (**)                      | 2,0               | 2,2               |
| Dividende par action (€)                                   | 3,0               | 3,0               |
| Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)       | 148%              | 136%              |
|                                                            | <b>30/06/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
| <b>Capitalisation boursière</b>                            |                   |                   |
| Nombre d'actions (**)                                      | 12 232 422        | 12 110 509        |
| Cours de bourse (€)                                        | 56,4              | 52,5              |
| Capitalisation boursière (M€)                              | 689,9             | 635,8             |
|                                                            | <b>30/06/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
| <b>Structure financière</b>                                |                   |                   |
| Capitaux Propres consolidés (M€)                           | 485,4             | 506,9             |
| Dette financière brute / Capitaux propres consolidés       | 0,9               | 0,9               |
| <b>LTV nette Groupe</b>                                    | <b>36,0%</b>      | <b>36,2%</b>      |
| EBE / Frais financiers                                     | 6,1               | 5,8               |
|                                                            | <b>30/06/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
| <b>Ratios de valorisation</b>                              |                   |                   |
| Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant) | 13,9              | 16,3              |

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre d'actions fin de période



## Indicateurs clé EPRA

|                                                    | 1S 2017 | 1S 2016 | Var en % |
|----------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| <b>EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA)</b> |         |         |          |
| EPRA Earnings en M€                                | 21,5    | 16,0    | 34,4%    |
| EPRA Earnings en € par action (*)                  | 1,8     | 1,7     | 4,0%     |

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

|                                         | 30/06/2017 | 31/12/2016 | Var en % |
|-----------------------------------------|------------|------------|----------|
| <b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>  |            |            |          |
| ANR EPRA en M€                          | 701,7      | 713,5      | -1,6%    |
| ANR EPRA en € par action (*)            | 57,3       | 58,8       | -2,5%    |
| ANR EPRA triple net en M€               | 702,7      | 714,6      | -1,7%    |
| ANR EPRA triple net en € par action (*) | 57,3       | 58,9       | -2,7%    |

|                                          | 30/06/2017 | 31/12/2016 | Var en % |
|------------------------------------------|------------|------------|----------|
| <b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b> |            |            |          |
| Taux de rendement EPRA topped-up (*)     | 5,52%      | 5,54%      | -0,4%    |
| Taux de rendement EPRA (**)              | 5,33%      | 5,27%      | 1,1%     |

(2) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer en cours, net de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

(3) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

|                                | 30/06/2017 | 31/12/2016 | Var en % |
|--------------------------------|------------|------------|----------|
| <b>Taux de vacance EPRA(4)</b> |            |            |          |
| Patrimoine en exploitation     | 12,7%      | 12,5%      | 1,4%     |

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

(\*) nombre d'actions dilué fin de période

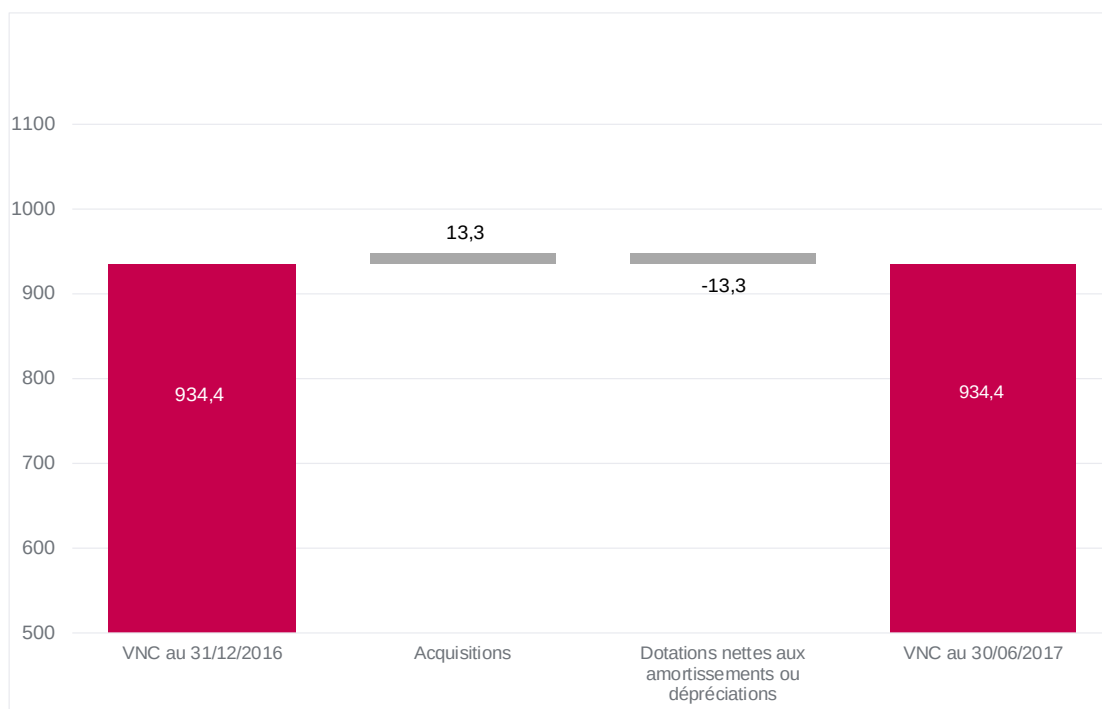
(\*\*) nombre d'actions fin de période

# Patrimoine

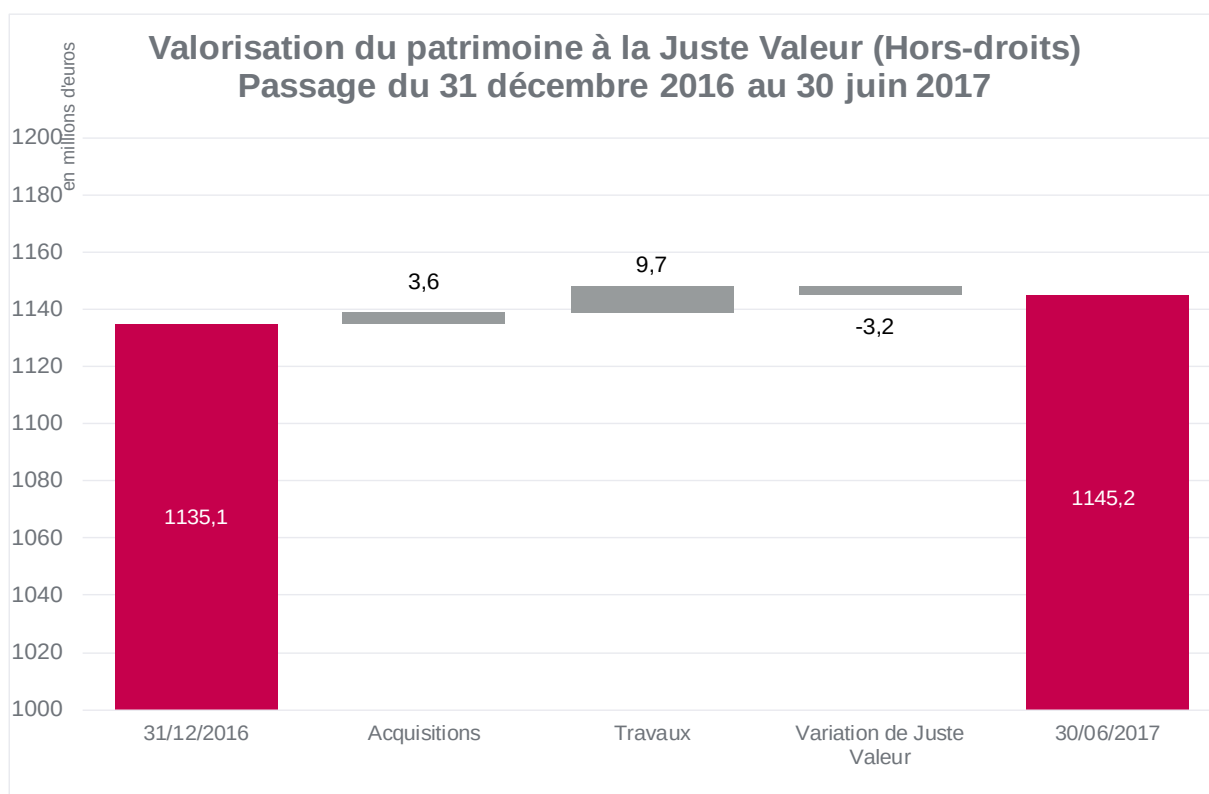




### Valeur du patrimoine évalué au coût amorti

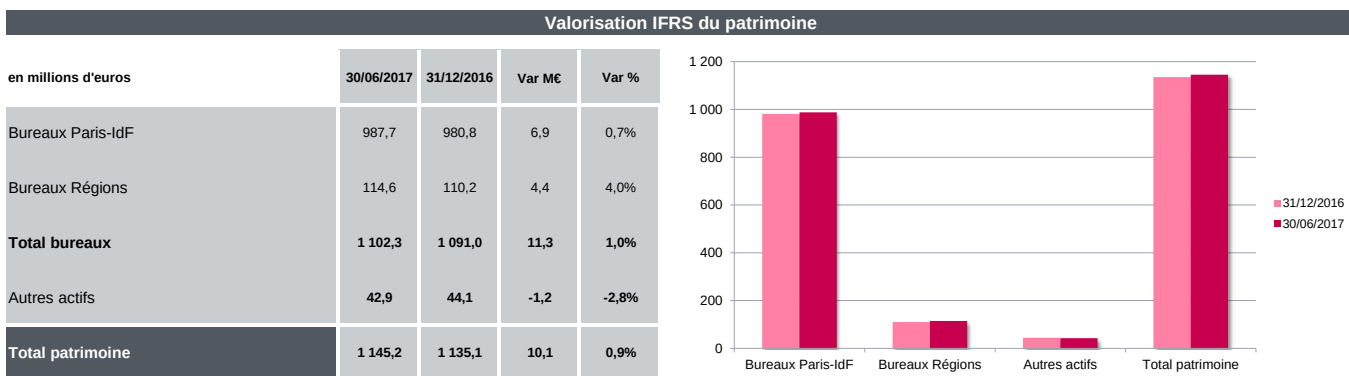


### Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur

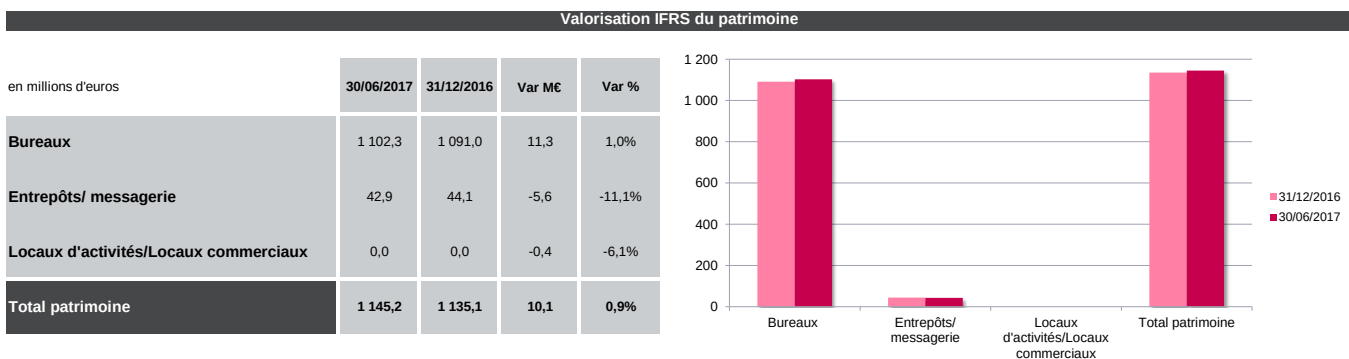




### Juste Valeur du patrimoine: répartition Bureaux / Autres actifs



### Juste Valeur du patrimoine: évolution du patrimoine par typologie d'actif



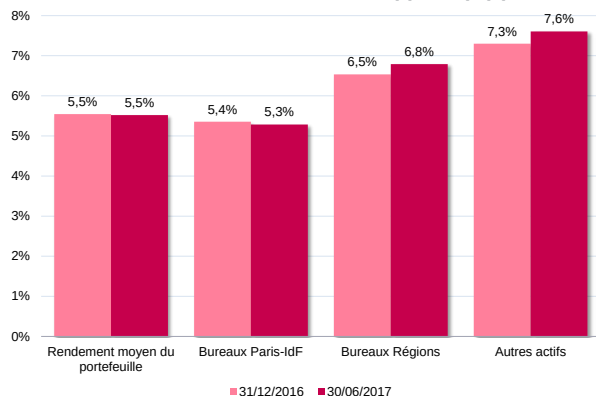
|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Acquisitions 1S 2017: 3,6M€ (coût de revient) | Cessions 1S 2017: N/A |
|-----------------------------------------------|-----------------------|



## Rendement EPRA du patrimoine

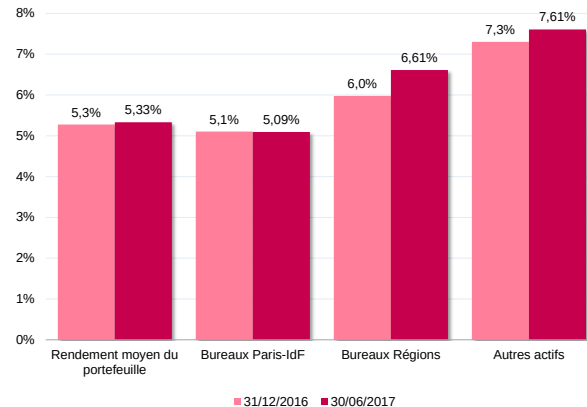
| Taux de rendement EPRA topped-up       | 30/06/2017   | 31/12/2016   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,52%</b> | <b>5,54%</b> |
| Bureaux Paris-IdF                      | 5,29%        | 5,35%        |
| Bureaux Régions                        | 6,79%        | 6,53%        |
| <b>Total bureaux</b>                   | <b>5,43%</b> | <b>5,47%</b> |
| <b>Autres actifs</b>                   | <b>7,61%</b> | <b>7,30%</b> |

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



| Taux de rendement EPRA                 | 30/06/2017   | 31/12/2016   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,33%</b> | <b>5,27%</b> |
| Bureaux Paris-IdF                      | 5,09%        | 5,10%        |
| Bureaux Régions                        | 6,61%        | 5,98%        |
| <b>Total bureaux</b>                   | <b>5,24%</b> | <b>5,19%</b> |
| <b>Autres actifs</b>                   | <b>7,61%</b> | <b>7,30%</b> |

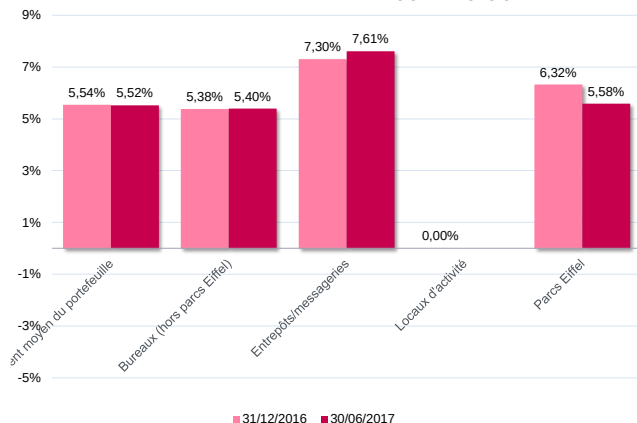
Taux de rendement EPRA (2)



## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

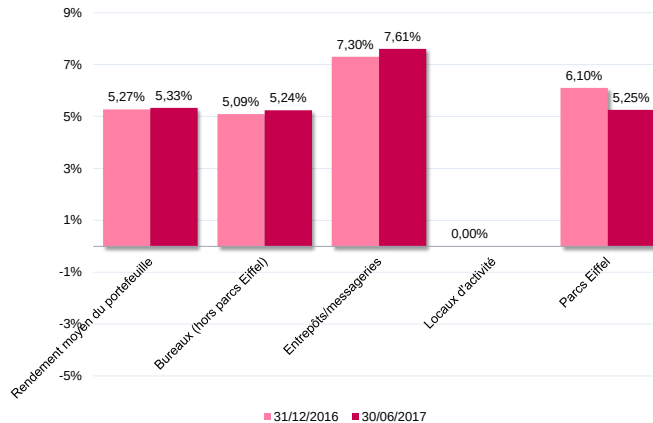
| Taux de rendement EPRA topped-up       | 30/06/2017   | 31/12/2016   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,52%</b> | <b>5,54%</b> |
| Bureaux (hors parcs Eiffel)            | 5,40%        | 5,38%        |
| Entrepôts/messageries                  | 7,61%        | 7,30%        |
| Locaux d'activité                      | N/A          | N/A          |
| Parcs Eiffel                           | 5,58%        | 6,32%        |

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



| Taux de rendement EPRA                 | 30/06/2017   | 31/12/2016   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rendement moyen du portefeuille</b> | <b>5,33%</b> | <b>5,27%</b> |
| Bureaux (hors parcs Eiffel)            | 5,24%        | 5,09%        |
| Entrepôts/messageries                  | 7,61%        | 7,30%        |
| Locaux d'activité                      | N/A          | N/A          |
| Parcs Eiffel                           | 5,25%        | 6,10%        |

Taux de rendement EPRA (2)



(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer fin de période annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

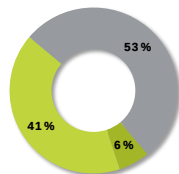
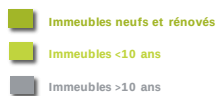
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus



## Indicateurs clé du patrimoine

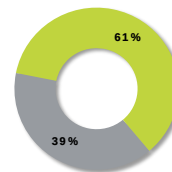
### Immeubles de moins de 10 ans : 47%

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

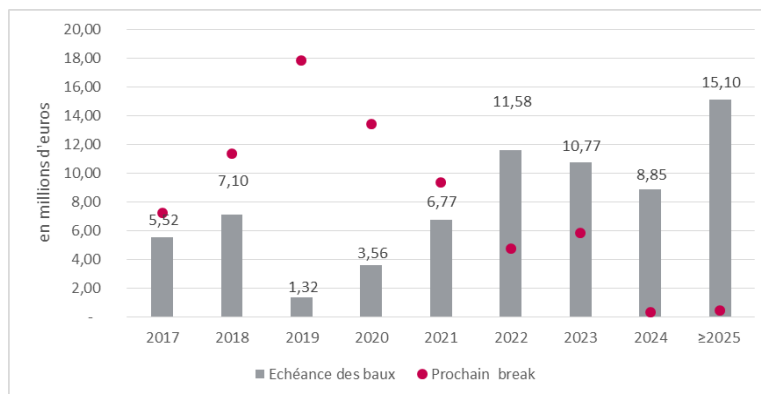


### Immeubles labellisés

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



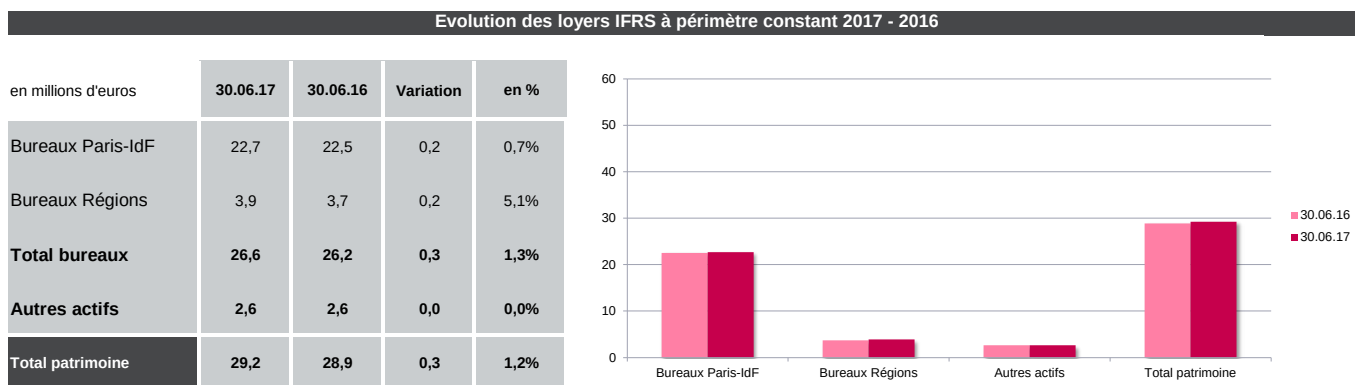
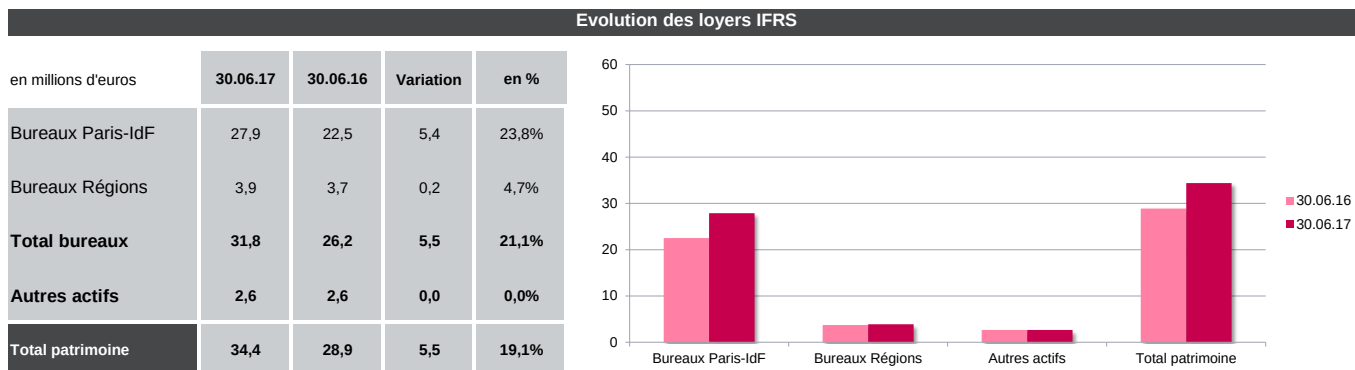
### Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



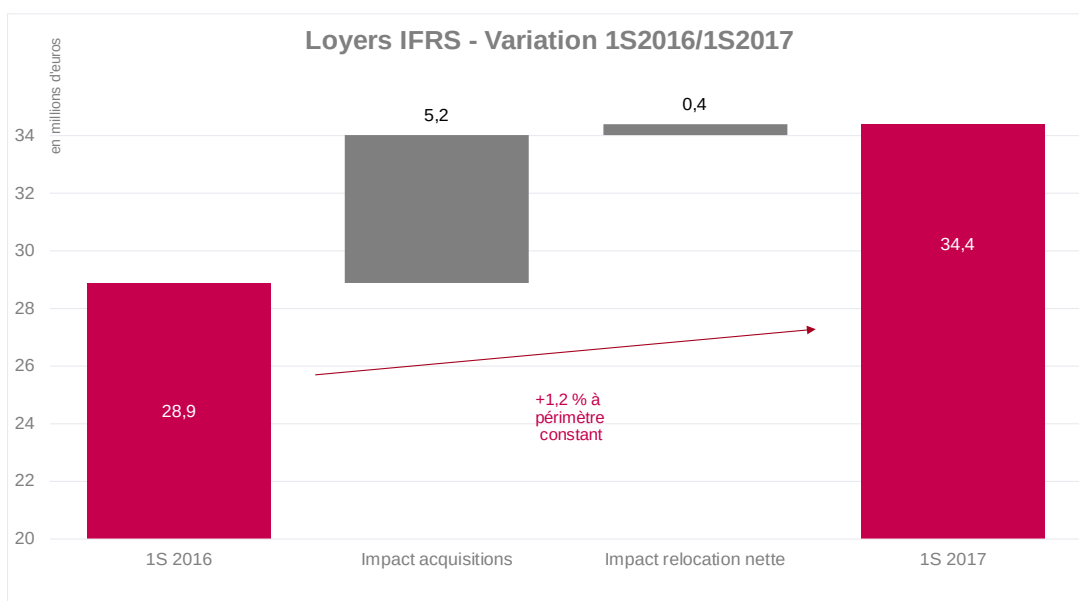
# Loyers



## Evolution des Loyers IFRS



|                                                  |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Evolution des loyers à périmètre constant= +1,2% | Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +5,2 M€<br>Impact des cessions sur la variation des loyers: 0 M€ (les immeubles vendus étant quasi vides) |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

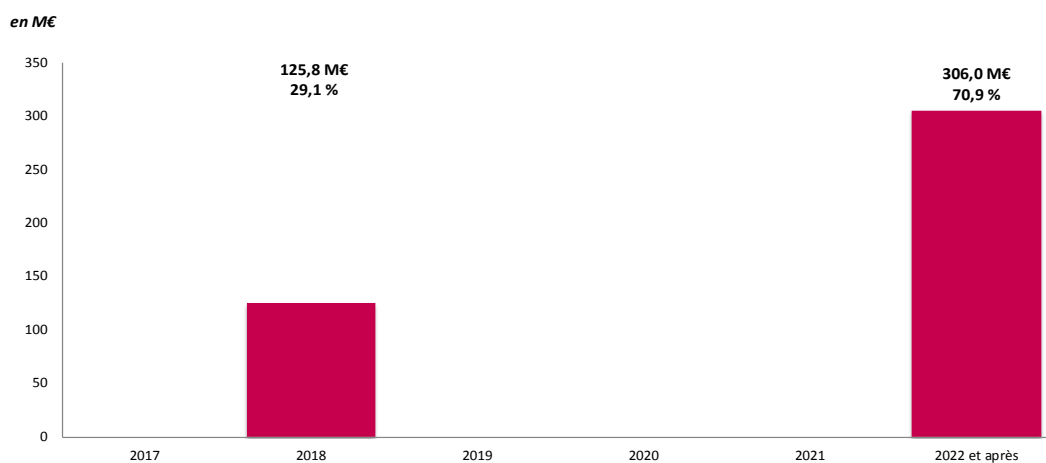
*Résumé au 30/06/2017*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*



## Dettes bancaires : échéancier au 30 juin 2017



Montant de la dette consolidée au 30 juin 2017 : 431,8 M€

## Financement - Résumé au 30 juin 2017

| Au 30/06/2017                        | Dettes bancaires consolidées en M€ | Échéance |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------|
| RCF POOL BNP                         | 125,8                              | 10/2018  | - Taux moyen de la dette<br>1,86%  |
| Obligation Euro PP                   | 206,2                              | 07/2025  | - Couverture de la dette<br>100,0% |
| RCF POOL CADIF                       | 99,9                               | 04/2024  | - LTV Nette globale<br>36,0%       |
| <b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b> | <b>431,8</b>                       |          | - ICR global<br>735%               |
| <b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b> | <b>412,0</b>                       |          |                                    |





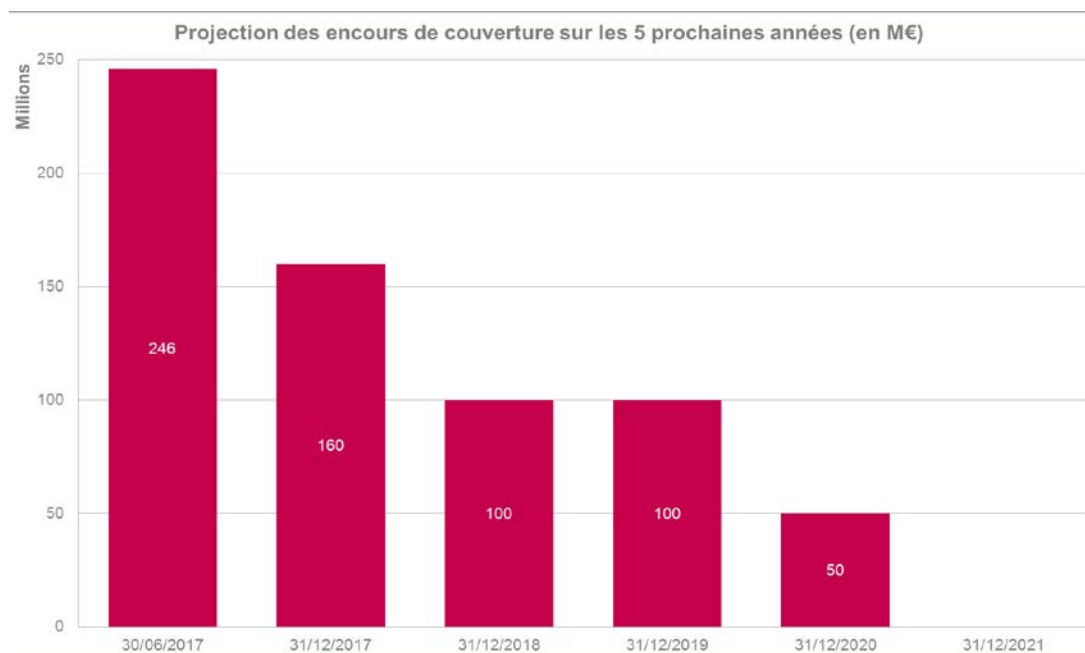
## Ratios de structure de financement

| en M€                                      | 30/06/2017    | 31/12/2016   | VAR en %     |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres consolidés                | 485,4         | 506,9        | -4,2%        |
| Dette financière brute                     | 431,8         | 432,7        | -0,2%        |
| Dette financière nette                     | 412,0         | 410,1        | 0,5%         |
| <b>LTV</b>                                 | <b>36,0%</b>  | <b>36,2%</b> | <b>-0,5%</b> |
| <b>Taux moyen de financement</b>           | <b>1,9%</b>   | <b>1,8%</b>  | <b>0,8%</b>  |
| <b>Taux de couverture</b>                  | <b>100,0%</b> | <b>96,9%</b> | <b>3,2%</b>  |
| Maturité de la dette                       | 5,8 ans       | 4,6 ans      | -24,6%       |
| <b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b> | <b>7,4</b>    | <b>5,8</b>   | <b>27,6%</b> |

### Remarque :

- Sensibilité d'une hausse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 1,4 M€ (sur une base annuelle)
- Sensibilité d'une baisse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = - 1,1 M€ (sur une base annuelle)

## Instruments de couverture au 30 juin 2017



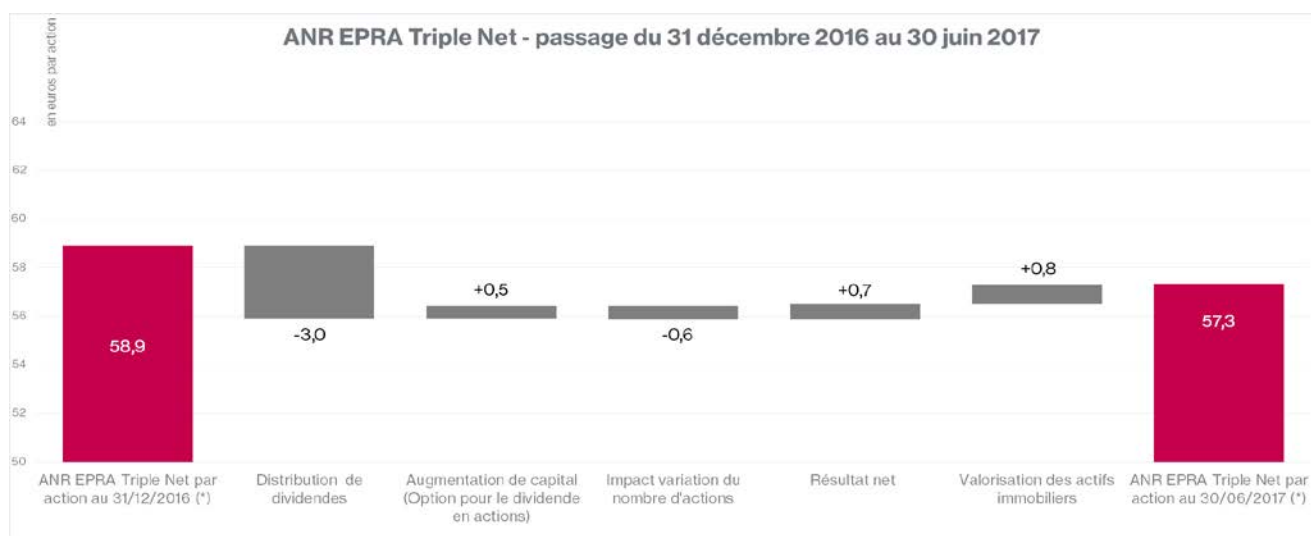
Notionnel des instruments de couverture au 30 juin 2017 : 245,5 M€

**ANR**



### Actif Net Réévalué Triple net EPRA

**PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2016 au 30/06/2017**  
**En Euros par action**



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

# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow*

*Résultat net consolidé et EPRA Earnings*

*Bilan consolidé*



## Cash-flow courant

| en M€                                      | 1S 2017     | 1S 2016     | VAR %        |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Loyers bruts cash                          | 34,1        | 28,8        | 18,5%        |
| Charges récurrentes sur immeubles          | -3,7        | -3,4        | 8,8%         |
| Frais généraux récurrents                  | -4,8        | -4,0        | 20,1%        |
| Intérêts financiers versés                 | -0,8        | -0,6        | 28,9%        |
| <b>Cash-flow courant</b>                   | <b>24,9</b> | <b>20,8</b> | <b>19,5%</b> |
| <b>Cash-Flow courant (en € / action *)</b> | <b>2,0</b>  | <b>2,2</b>  | <b>-7,6%</b> |

(\*) nombre d'actions: 12 232 422 au 30/06/2017 contre 9 463 868 au 30/06/2016



## Résultat net consolidé, résultat net analytique

|                                                     | 1S 2017             | 1S 2016             |                              |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|
|                                                     | Résultat Total IFRS | Résultat Total IFRS | Var. Résultat analytique (%) |
| <i>En M€</i>                                        |                     |                     |                              |
| 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                |                              |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                | <b>12,1</b>         | <b>10,8</b>         | <b>12,1%</b>                 |
| %loyers                                             | 35,2%               | 37,4%               |                              |
| Résultats de cessions                               | -                   | -                   |                              |
| Autres produits et charges d'exploitation           | 0,3                 | -0,1                |                              |
| <b>Résultat opérationnel</b>                        | <b>12,4</b>         | <b>10,7</b>         | <b>16,5%</b>                 |
| %loyers                                             | 36,2%               | 37,0%               |                              |
| Coût de l'endettement net                           | -4,2                | -4,5                |                              |
| Autres produits et charges financiers               | -0,2                | -0,5                |                              |
| <b>Résultat financier net</b>                       | <b>-4,4</b>         | <b>-5,0</b>         | <b>#####</b>                 |
| <b>Résultat net avant impôts</b>                    | <b>8,1</b>          | <b>5,7</b>          | <b>41,6%</b>                 |
| Impôts                                              | -0,1                | 0,0                 |                              |
| <b>Résultat net (Part du Groupe)</b>                | <b>8,0</b>          | <b>5,7</b>          | <b>41,3%</b>                 |
| %loyers                                             | 23,3%               | 19,6%               |                              |
| <b>Résultat net (Part du Groupe) par action (*)</b> | <b>0,7</b>          | <b>0,6</b>          | <b>9,2%</b>                  |

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

## EPRA Earnings

| en M€                                                                                                                                             | 1S 2017     | 1S 2016     | VAR %        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>                                                                                                         | <b>17,1</b> | <b>12,4</b> | <b>37,5%</b> |
| <b>retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :</b>                                                                                          |             |             |              |
| (i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti | 20,8        | 17,7        | 17,5%        |
| (ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement                                                                                  | -2,0        | -1,6        | 23,2%        |
| (iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison                                        | 0,0         | 0,0         | -99,9%       |
| (iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions                                                                                                   | N/A         | N/A         | N/A          |
| (v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill                                                                                                   | N/A         | N/A         | N/A          |
| (vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture                                                                                    | -0,5        | -2,2        | 76,1%        |
| (vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle                                                   | N/A         | N/A         | N/A          |
| (viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA                                                                                            | N/A         | N/A         | N/A          |
| (ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)                                                                  | N/A         | N/A         | N/A          |
| (x) Intérêts minoritaires                                                                                                                         | N/A         | N/A         | N/A          |
| <b>EPRA Earnings</b>                                                                                                                              | <b>35,4</b> | <b>26,3</b> | <b>34,6%</b> |
| nombre d'actions (en millions)                                                                                                                    | 12,110509   | 9,463747    | 28,0%        |
| <b>EPRA Earnings par action</b>                                                                                                                   | <b>2,9</b>  | <b>2,8</b>  | <b>5,2%</b>  |



## **Bilan consolidé**

| <i>en M€</i>                                | <b>30/06/2017</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>VAR</b>  | <b>VAR%</b>   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------|
| <b>ACTIF</b>                                |                   |                   |             |               |
| 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%        |
| <b>Total ACTIF</b>                          | <b>992,2</b>      | <b>1 000,0</b>    | <b>-7,9</b> | <b>-0,8%</b>  |
| <b>PASSIF</b>                               |                   |                   |             |               |
| Capitaux Propres                            | 485,4             | 506,9             | -21,5       | -4,2%         |
| <i>dont Résultat</i>                        | <b>8,0</b>        | <b>17,1</b>       | <b>-9,1</b> | <b>-53,2%</b> |
| Emprunts bancaires et avances de trésorerie | 431,8             | 432,7             | -0,9        | -0,2%         |
| Autres dettes                               | 75,0              | 60,5              | 14,5        | 23,9%         |
| <b>Total PASSIF</b>                         | <b>992,2</b>      | <b>1 000,0</b>    | <b>-7,9</b> | <b>-0,8%</b>  |