

## Résultats annuels 2015

### Une année de transition et de consolidation marquée par une dynamique de croissance

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel s'est réuni le 22 mars 2016 sous la présidence d'Hubert Rodarie et a arrêté les comptes de l'exercice 2015. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées. Les rapports de certification sont en cours d'émission.

#### Chiffres consolidés

	31/12/2015	31/12/2014
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	915,3 M€	765,1 M€
Valeur du patrimoine en coût amorti	751,6 M€	616,9 M€
Dette financière nette	343,8 M€	364,7 M€
Taux moyen de la dette	3,2%	3,8%
LTV nette	37,6%	47,7%
ANR EPRA triple net (en €/action)	58,1	58,2
	2015	2014
Loyers	53,0 M€	51,9 M€
Taux d'occupation financier EPRA	89,7%	89,6%
Résultat net	12,4 M€	4,2 M€
Résultat net récurrent	10,4 M€	12,4 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	26,3 M€	21,9 M€
Cash-flow courant	32,3 M€	27,0 M€
en €/action	3,4	4,7

## Des indicateurs d'exploitation stables

- **Chiffre d'affaires 2015**

Le chiffre d'affaires consolidé de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 65,6 M€ au 31 décembre 2015 dont 53,0 M€ de loyers, le solde étant constitué de charges locatives refacturées aux locataires et du produit constaté à l'avancement de la vente du bâtiment B2 du parc de Nantes, vendu en VEFA.

- a. Les acquisitions récentes de 5 immeubles à Bagneux (juillet 2014), Suresnes (octobre 2014), Vélizy-Villacoublay (mars 2015), Guyancourt (avril 2015) et Puteaux (novembre 2015), pour un volume de 265 M€ d'investissement, ont eu un impact de + 8,1 M€ par rapport aux loyers consolidés de 2014 (+16,5 M€ en année pleine). Ces acquisitions d'actifs sécurisés de qualité, loués auprès de signatures de premier plan et bien situés témoignent de la nouvelle stratégie de développement active mise en œuvre depuis mi-2014.
- b. Le groupe a par ailleurs mis un terme, au cours de l'exercice, au plan de désinvestissement entamé en 2012. Ainsi en 2015, les cessions ont porté sur 10,5 M€, contre 39 M€ en 2014 et plus de 200 M€ en 2013. Ces cessions résiduelles ont eu un impact sur les loyers de -1,3 M€.
- c. La Société a accompli un important travail proactif de renouvellement des baux et de sécurisation des flux locatifs, notamment sur des lignes importantes de son portefeuille (Le Plessis-Robinson, Asnières-sur-Seine, Champigny-sur-Marne, Caen Colombelles). Ce travail a porté sur près d'un tiers du revenu global de la Société. La durée moyenne ferme des baux (hors parcs) s'établit ainsi à plus de 4 ans (au 31 décembre 2015).
- d. L'effet de l'indexation est neutre.

Le solde de loyers net sur le portefeuille existant connaît un fléchissement (impact des prorogations de baux et de la libération de l'actif de Rueil-Malmaison au 30 septembre 2014).

- Le taux d'occupation financier EPRA est stable. Il passe de 89,6 % au 31 décembre 2014 à 89,7% au 31 décembre 2015.
- Le résultat opérationnel courant est en progression de 6% à 24,6 M€.
- Le Cash-Flow courant est en forte progression à 32,3 M€ pour 2015, contre 27,0 M€ pour 2014.

- **Développements**

En 2015, la société a également mis en œuvre son plan de développement de ses réserves foncières, avec la programmation de projets de constructions adaptés à la demande locative :

- Sur le parc Eiffel d'Orsay, avec un projet de construction immédiat de 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux complémentaires ;
- Sur le Campus Eiffel à Massy pour un ensemble immobilier de 55.000 m<sup>2</sup> sur plusieurs bâtiments ;
- en région, à Marseille et à Aix en Provence pour des projets de construction de respectivement 3.600 m<sup>2</sup> et 4.600 m<sup>2</sup>.

## Un patrimoine en forte progression

La valeur IFRS hors droit du patrimoine ressort à 915,3 M€ au 31 décembre 2015, en augmentation significative, de près de 20%, par rapport au 31 décembre 2014 (765,1 M€). Les bureaux représentent 94% de cette valeur, dont 88% sont situés en Ile-de-France, ce qui fait de la Société un des acteurs majeurs du Grand Paris.

La valorisation des immeubles fait ressortir un rendement net moyen (*EPRA topped up*) de 6%.

A périmètre constant, les valeurs d'expertise du patrimoine sont stables (+0,5%) à 758,7 M€.

Sur la base de cette évaluation IFRS du patrimoine, le ratio d'endettement du Groupe (« *loan-to-value* ») ressort à 37,6 % au 31 décembre 2015 contre 47,7% fin 2014, et l'ANR EPRA triple net atteint 58,1 € par action contre 58,2 € par action au 31 décembre 2014.

## Une augmentation de capital réussie

Un renforcement des fonds propres de la Société est intervenu en 2015 à l'occasion de l'ouverture de son capital pour un montant global de 180 M€. Cette augmentation de capital a permis :

- l'entrée au capital de la Société de plusieurs institutionnels de premier plan,
- la réduction de la participation du groupe SMA en deçà de 60% du capital (près de 90% à l'issue de l'OPA lancée en 2014),
- le maintien du statut SIIC de la Société,
- l'apport de moyens pour le financement de la croissance.

## Une structure de financement renouvelée

L'année 2015 et les conditions de marché favorables ont été propices à la restructuration totale de la dette de la société. Une émission obligataire EURO PP de 200 M€ et la signature d'un financement bancaire de type « Corporate » de 210 M€ ont permis le remboursement par anticipation de l'ensemble des crédits hypothécaires (302,6 M€) et des avances en compte courant octroyées par le groupe SMA (127,6 M€). Ces remboursements ont notamment eu pour conséquence la libération de toutes les suretés réelles grevant le patrimoine.

Cette restructuration complète, réalisée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, a entraîné, dès 2015, une réduction du taux moyen de la dette à 3,2 % (contre 3,8% en 2014). Cet effet favorable sera accentué en année pleine, dès 2016. Par ailleurs, cette restructuration permet un allongement significatif de la maturité moyenne de l'endettement à 6,1 ans (contre 3,1 ans en 2014), tout en mettant en place des modes de financements plus en adéquation avec le nouveau profil de la Société.

## Un dividende stable

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires la distribution d'un dividende de 3,0 € par action, en numéraire, dont la mise en paiement sera réalisée dans les délais légaux.

## Des perspectives conformes au plan stratégique

Dans un contexte économique qui incite à une grande prudence, l'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de porter à 1,5 Md€ la valeur de son patrimoine d'ici à 2 à 3 ans. La foncière a donc abordé l'année 2016 avec des fondamentaux solides et une ambition réaliste. Cet objectif de croissance sera

réalisé par l'acquisition d'actifs sécurisés, par des développements sur des fonciers disponibles et à acquérir, mais également par croissance externe, sur des portefeuilles d'actifs déjà constitués, compatibles et cohérents avec le patrimoine existant.

Ainsi, en 2016, la Société de la Tour Eiffel s'inscrit à nouveau dans une tendance de croissance significative de ses cash flows.

« L'année 2015 a été celle de la confirmation du retour de la Société de la Tour Eiffel sur le chemin de la croissance, avec un projet structuré et ambitieux soutenu par un actionariat solide et de long terme », déclare Hubert Rodarie, Président de la Société de la Tour Eiffel.

« Le renforcement de notre capital et le refinancement de la totalité de notre dette dans d'excellentes conditions viennent souligner la pertinence de notre positionnement et la confiance du marché, se félicite Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel. Dans la continuité de 2015, nos acquisitions récentes de 2016 à Puteaux et à Guyancourt ainsi que la signature d'un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) à Aix-en-Provence pour la construction d'un immeuble neuf de 4.600 m<sup>2</sup> témoignent de la dynamique de croissance et de création de valeur dans laquelle est engagée notre Société ».

**Date à retenir :** 25 mai 2016 – assemblée générale annuelle

**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 400.000 m<sup>2</sup> est valorisé au 31 décembre 2015 à 915 millions d'euros pour des actifs situés principalement en région parisienne  
Société de la Tour Eiffel est cotée sur NYSE 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

Tél : +33 (01) 81 70 96 33/+33 (0)6 71 91 18 83

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

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

# ANNEXES

<i>Chiffres clés</i>	<b>Page 6</b>
<i>Patrimoine</i>	<b>Page 9</b>
<i>Loyers</i>	<b>Page 14</b>
<i>Financement</i>	<b>Page 16</b>
<i>ANR</i>	<b>Page 19</b>
<i>Cash-flow et Etats financiers résumés</i>	<b>Page 21</b>

# Chiffres clés

*Patrimoine*

*Résultat*

*Cash-flow et dividende*

*Capitalisation boursière*

*Structure financière*

*Ratios de valorisation*

*Indicateurs clés EPRA*

## Chiffres clés

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Patrimoine</b>		
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)	751,6	616,9
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)	915,3	765,1
ANR EPRA (*)	59,6	60,4
ANR Triple Net EPRA (*)	57,4	58,2
	<b>2015</b>	<b>2014 (***)</b>
<b>Résultats</b>		
Loyers bruts (M€)	53,0	51,9
Résultat opérationnel courant (M€)	24,6	23,2
Résultat net part du Groupe (M€)	12,4	4,2
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	1,3	0,7
Résultat net récurrent	10,4	12,4
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	26,3	21,9
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Cash-flow et dividende</b>		
Cash-Flow courant (M€)	32,3	27,0
Cash-Flow courant par action (€) (**)	3,4	4,3
Dividende par action (€)	3,0	0,0
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	88%	0%
	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Capitalisation boursière</b>		
Nombre d'actions (**)	9 463 747	6 328 181
Cours de bourse (€)	54,0	43,8
Capitalisation boursière (M€)	511,0	277,0
	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014 (***)</b>
<b>Structure financière</b>		
Capitaux Propres consolidés (M€)	378,2	214,5
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	1,1	1,8
<b>LTV nette Groupe</b>	<b>37,6%</b>	<b>47,7%</b>
EBE / Frais financiers	2,7	2,5
	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Ratios de valorisation</b>		
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant)	15,8	10,3

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

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

## Indicateurs clé EPRA

	2015	2014	Var en %
<b>EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA) (1)</b>			
EPRA Earnings en M€	26,3	21,9	20,3%
EPRA Earnings en € par action (**)	2,78	3,45	-19,5%

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

La légère augmentation du résultat net récurrent EPRA renvoie d'une part à l'augmentation des loyers (53 M€ en 2015 contre 51,9 M€ en 2014) ainsi qu'à la baisse des charges sur immeubles et de fonctionnement (10,7 M€ en 2015 contre 15,8 M€ en 2014).

La baisse du résultat net récurrent EPRA par action découle de l'augmentation de capital qui a vu la création de 3 135 566 actions. Cette opération a permis de lever plus de 180 M€, enveloppe qui n'a pas totalement contribué au résultat de l'ensemble de l'exercice 2015.

	31/12/2015	31/12/2014	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	564,3	382,1	47,7%
ANR EPRA en € par action (*)	59,6	60,4	-1,3%
ANR EPRA triple net en M€	543,8	368,3	47,7%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	57,4	58,2	-1,3%

L'ANR triple net au 31 décembre 2015 est en augmentation par rapport au 31 décembre 2014 sous l'effet conjugué de l'augmentation de capital, du résultat opérationnel, de la revalorisation des instruments de couverture et de la revalorisation de la valeur de la société TEAM Conseil suite à son développement et notamment à l'internalisation de l'activité de gestion immobilière.

L'ANR triple net par action est quant à lui en légère diminution principalement sous l'effet compensé de la distribution (dont une partie a été prélevée sur la prime d'émission) (-3,0 €/action), du résultat opérationnel (+1,5 €/action) et de la revalorisation des dérivés (+1,5 €/action) et de la valeur de la société TEAM Conseil (+0,3 €/action).

	31/12/2015	31/12/2014	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	5,96%	6,47%	-7,9%
Taux de rendement EPRA (3)	5,84%	6,14%	-4,9%

(2) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre 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 au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

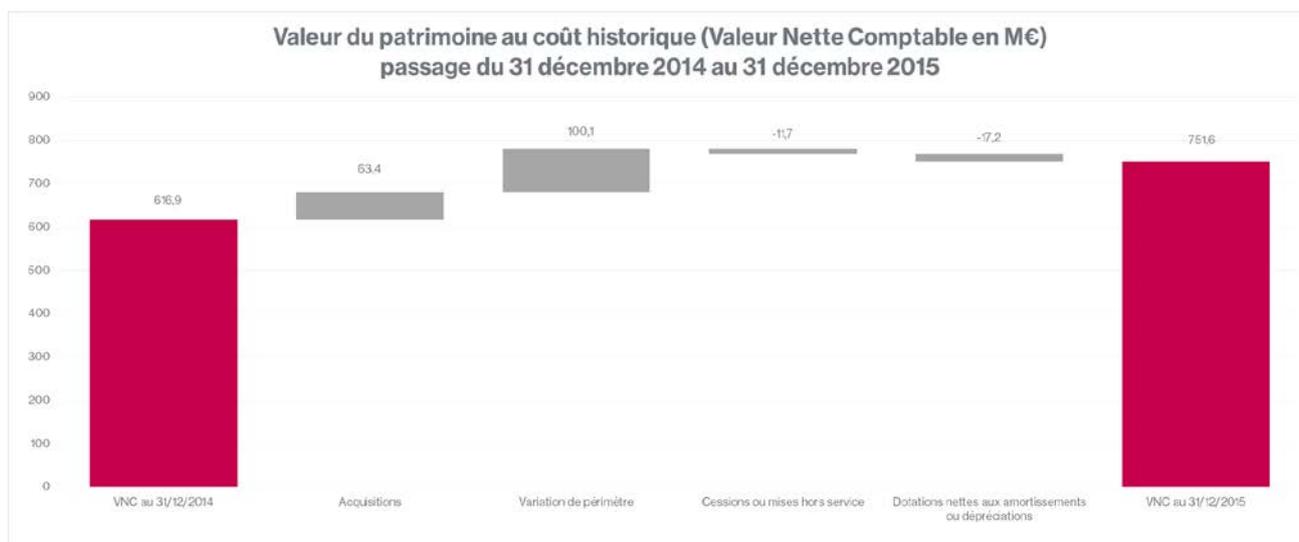
	31/12/2015	31/12/2014	Var en %
<b>Taux de vacance EPRA(4)</b>			
Patrimoine en exploitation	10,34%	10,36%	-0,2%

(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

# Patrimoine

## Valeur du patrimoine évalué au coût amorti



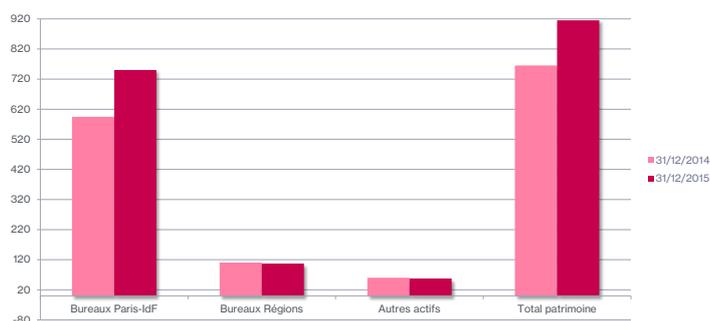
## Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur



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

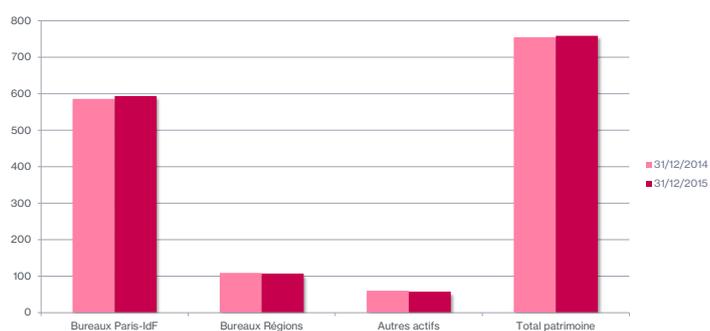
### Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014	Var MC	Var %
Bureaux Paris-IdF	750,4	594,5	155,9	26,2%
Bureaux Régions	107,3	110,5	-3,2	-2,9%
<b>Total bureaux</b>	<b>857,6</b>	<b>704,9</b>	<b>152,7</b>	<b>21,7%</b>
Autres actifs	57,7	60,2	-2,5	-4,2%
<b>Total autres actifs</b>	<b>57,7</b>	<b>60,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,2%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>915,3</b>	<b>765,1</b>	<b>150,2</b>	<b>19,6%</b>



### Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2015 / 2014

en millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014	Var MC	Var %
Bureaux Paris-IdF	593,7	585,6	8,1	1,4%
Bureaux Régions	107,3	109,1	-1,8	-1,6%
<b>Total Bureaux</b>	<b>701,0</b>	<b>694,7</b>	<b>6,3</b>	<b>0,9%</b>
Autres actifs	57,7	60,2	-2,5	-4,2%
<b>Total autres actifs</b>	<b>57,7</b>	<b>60,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,2%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>758,7</b>	<b>754,9</b>	<b>3,8</b>	<b>0,5%</b>



## Evolution du patrimoine par typologie d'actif

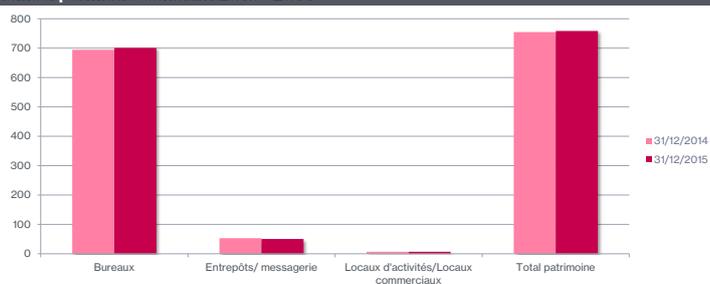
### Valorisation IFRS du patrimoine

en millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014	Var MC	Var en %
Bureaux	857,6	704,9	152,7	21,7%
Entrepôts/ messagerie	50,9	53,1	-2,2	-4,2%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	6,8	7,1	-0,3	-4,1%
<b>Total patrimoine</b>	<b>915,3</b>	<b>765,1</b>	<b>150,2</b>	<b>19,6%</b>



### Valorisation IFRS du patrimoine à périmètre constant 2015 - 2014

en millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014	Var MC	Var en %
Bureaux	701,0	694,7	6,3	0,9%
Entrepôts/ messagerie	50,9	53,1	-2,2	-4,2%
Locaux d'activités/Locaux commerciaux	6,8	7,1	-0,3	-4,1%
<b>Total patrimoine</b>	<b>758,7</b>	<b>754,9</b>	<b>3,8</b>	<b>0,5%</b>



Evolution du patrimoine à périmètre constant= +0,5 %

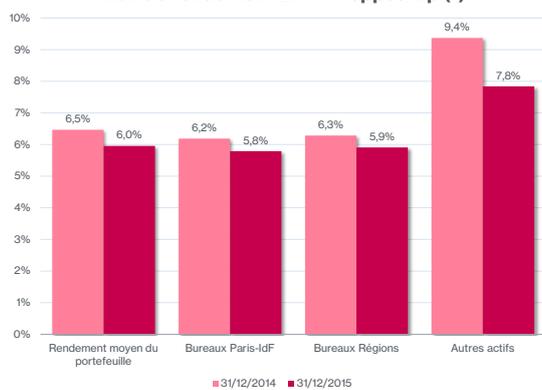
Montants des acquisitions 2015: 156,9 MC (coût de revient) - Montant des cessions 2015: 10,5 MC

## Rendement EPRA du patrimoine

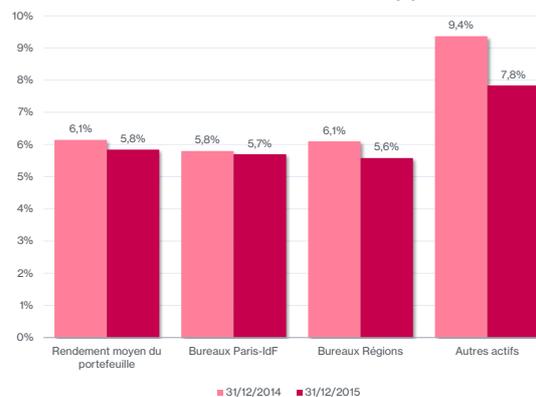
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2015	31/12/2014
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,5%</b>
Bureaux Paris-IdF	5,8%	6,2%
Bureaux Régions	5,9%	6,3%
<b>Total bureaux</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,2%</b>
Autres actifs	7,8%	9,4%
<b>Total Autres actifs</b>	<b>7,8%</b>	<b>9,4%</b>

Taux de rendement EPRA	31/12/2015	31/12/2014
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,1%</b>
Bureaux Paris-IdF	5,7%	5,8%
Bureaux Régions	5,6%	6,1%
<b>Total bureaux</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>
Autres actifs	7,8%	9,4%
<b>Total Autres actifs</b>	<b>7,8%</b>	<b>9,4%</b>

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



Taux de rendement EPRA (2)



## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2015	31/12/2014
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,5%</b>
Bureaux	5,7%	6,2%
Entrepôts/messageries	9,1%	9,2%
Locaux d'activité	-1,6%	10,6%
Parcs Eiffel	6,2%	6,2%

Taux de rendement EPRA	31/12/2015	31/12/2014
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,1%</b>
Bureaux	5,7%	5,8%
Entrepôts/messageries	9,1%	9,2%
Locaux d'activité	-1,6%	10,6%
Parcs Eiffel	5,9%	6,1%

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



Taux de rendement EPRA (2)



(1) Taux de rendement EPRA topped-up (Net Initial Yield EPRA topped-up) : Loyer au 31 décembre annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

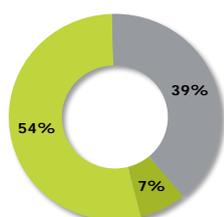
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer au 31 décembre annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

## Indicateurs clé du patrimoine

### Immeubles de moins de 10 ans : 61%

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

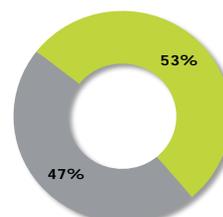
- Immeubles neufs et rénovés
- Immeubles <10 ans
- Immeubles >10 ans



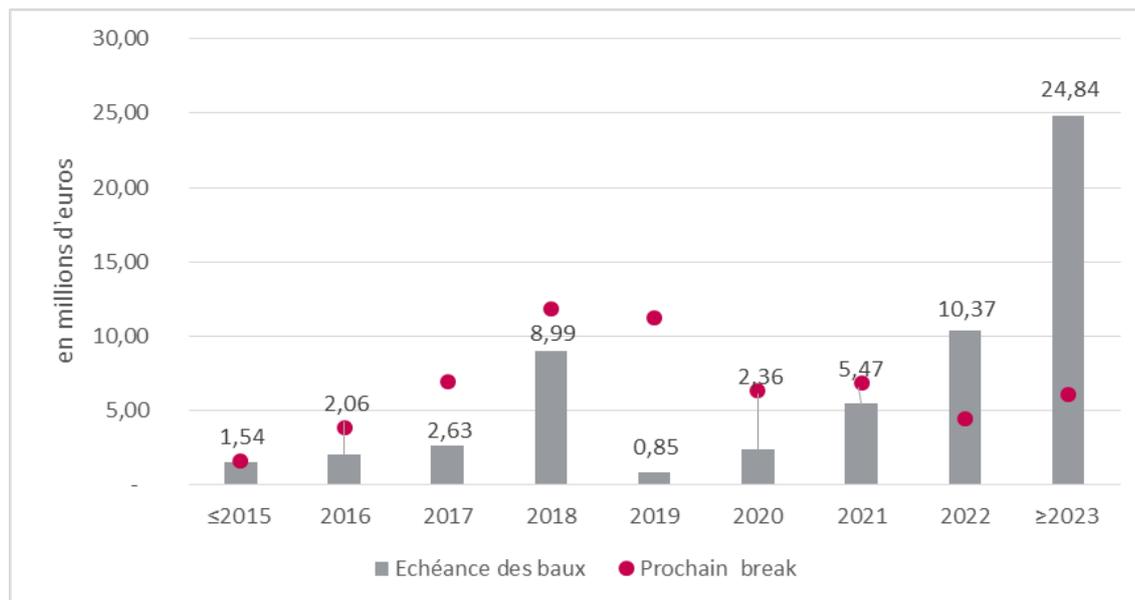
### Immeubles labellisés

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

- Immeubles labellisés
- Immeubles non labellisés



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

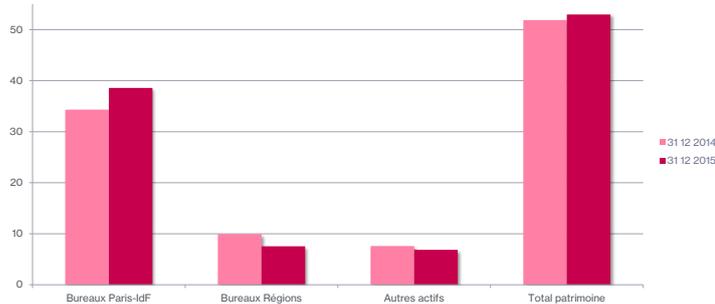


# Loyers

## Evolution des Loyers IFRS

### Evolution des loyers IFRS

en millions d'euros	31 12 2015	31 12 2014	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	38,6	34,3	4,2	12,4%
Bureaux Régions	7,5	10,0	-2,4	-24,1%
<b>Total bureaux</b>	<b>46,1</b>	<b>44,3</b>	<b>1,8</b>	<b>4,2%</b>
Autres actifs	6,8	7,6	-0,7	-9,8%
<b>Total autres actifs</b>	<b>6,8</b>	<b>7,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>-9,8%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>53,0</b>	<b>51,9</b>	<b>1,1</b>	<b>2,1%</b>



### Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 2015 - 2014

en millions d'euros	31 12 2015	31 12 2014	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	30,4	34,3	-3,9	-11,4%
Bureaux Régions	7,5	9,0	-1,4	-15,9%
<b>Total bureaux</b>	<b>38,0</b>	<b>43,3</b>	<b>-5,3</b>	<b>-12,3%</b>
Autres actifs	6,8	7,3	-0,5	-6,3%
<b>Total autres actifs</b>	<b>6,8</b>	<b>7,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-6,3%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>44,8</b>	<b>50,6</b>	<b>-5,8</b>	<b>-11,4%</b>



Evolution des loyers à périmètre constant= -11,4%

Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +8,1 MC / Impact des cessions sur la variation des loyers: -1,3 MC

# Financement

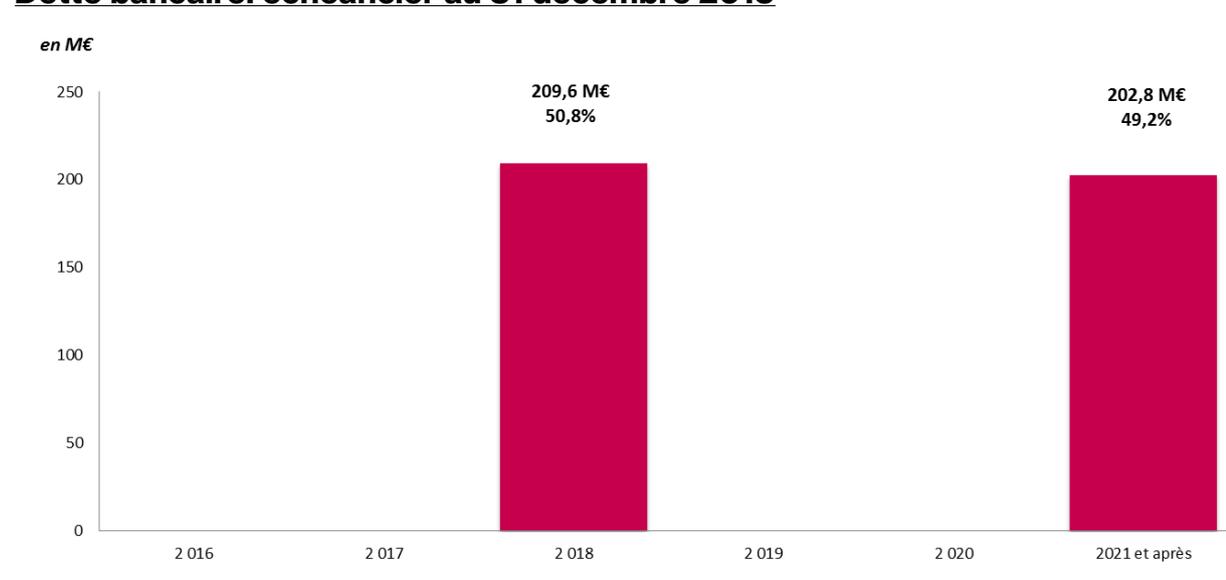
*Echéancier de la dette bancaire*

*Résumé au 31/12/2015*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*

## Dettes bancaires: échéancier au 31 décembre 2015



Montant de la dette consolidée au 31 décembre 2015 : 412,3 M€

## Financement - Résumé au 31 décembre 2015

Au 31/12/2015	Dettes bancaires consolidées en M€	Échéance	
RCF POOL BNP	209,6	10/2018	- Taux moyen de la dette 3,2% - Couverture de la dette 58,2% - LTV Nette globale 37,6% - ICR global 265%
Obligation Euro PP	202,8	07/2025	
Pool bancaire PBB	0,0	remboursé par anticipation	
SAAR LB	0,0	remboursé par anticipation	
Société Générale / Crédit Foncier	0,0	remboursé par anticipation	
BECM / Société Générale	0,0	remboursé par anticipation	
Autres dettes bancaires	0,0	remboursé par anticipation	
Avances de trésorerie Groupe SMA	0,0	remboursé par anticipation	
<b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>412,3</b>		
<b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>343,8</b>		

## Ratios de structure de financement

en M€	31/12/2015	31/12/2014 (**)	VAR en %
Capitaux propres consolidés	378,2	214,5	76,4%
Dette financière brute	412,3	384,1	7,3%
Dette financière nette	343,8	364,7	-5,7%
<b>LTV (*)</b>	<b>37,6%</b>	<b>47,7%</b>	<b>-21,2%</b>
<b>Taux moyen de financement</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,8%</b>	<b>-14,5%</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>58,2%</b>	<b>100%</b>	<b>-41,8%</b>
Maturité de la dette	6,1 ans	3,1 ans	96,8%
<b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>5,1%</b>

(\*) Les comptes de dépôts d'espèces, qui s'élevaient à 4 747 K€ au 31 12 2014 (néant au 31 12 2015), ont été retraités en réduction de la dette financière nette dans le calcul du ratio LTV. Ces dépôts, qui appartenaient au Groupe, constituaient une garantie accordée à l'une des banques du groupe et étaient comptabilisés au bilan en « autres actifs financiers ».

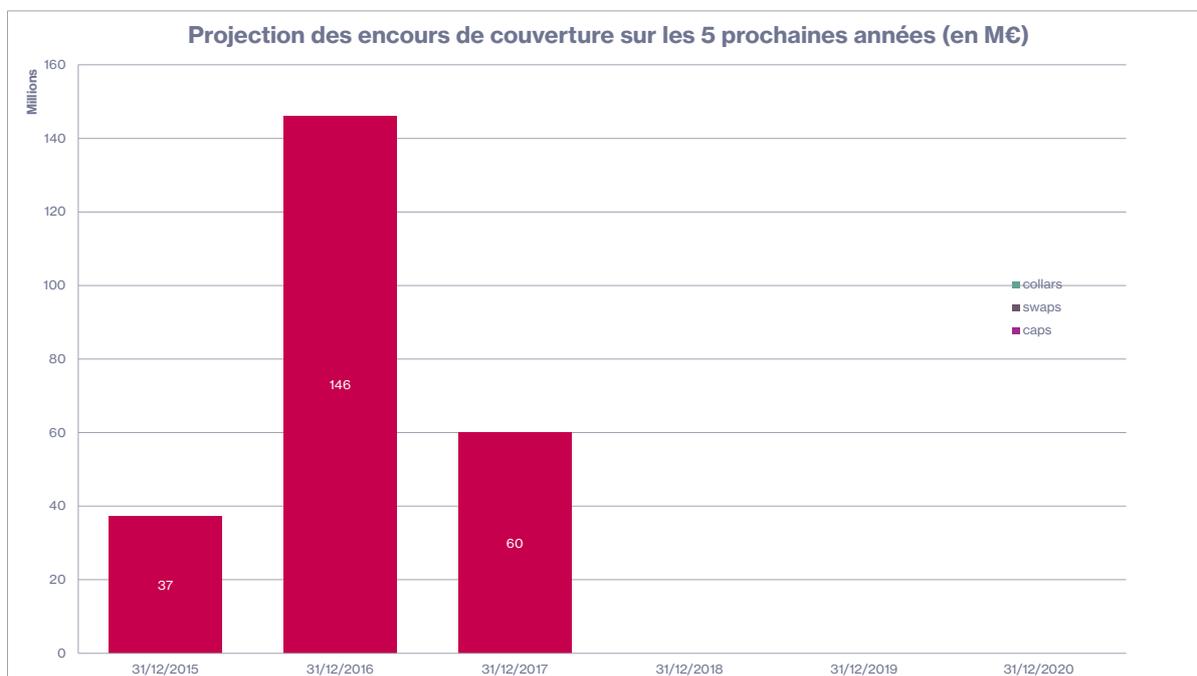
	31/12/2015	31/12/2014
LTV	37,6%	48,3%
LTV avec retraitement des dépôts d'espèces	37,6%	47,7%

(\*\*) proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)

### Remarque :

- Sensibilité d'une hausse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 2,3 M€ (sur une base annuelle)
- Sensibilité d'une baisse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = - 1,6 M€ (sur une base annuelle)

## Instruments de couverture au 31 décembre 2015



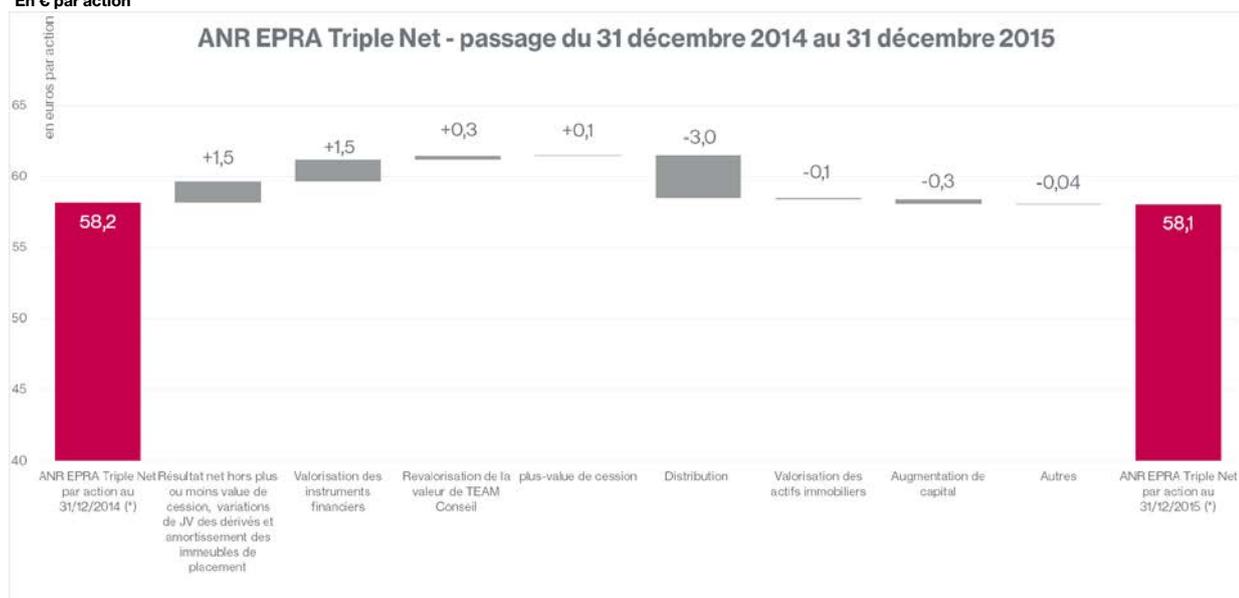
Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2015 : 37,4 M€

**ANR**

## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2014 au 31/12/2015

En € par action



(\*) Nombre dilué d'actions: 9 475 122 au 31/12/2015 contre 6 330 337 au 31/12/2014

# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow 2015*

*Résultat net consolidé et résultat net récurrent*

*EPRA Earnings*

*Bilan consolidé*

## **Cash-flow courant**

en M€	2015	2014	VAR %
Loyers bruts cash	52,8	51,9	1,8%
Charges récurrentes sur immeubles	-7,6	-8,5	-9,7%
Frais généraux récurrents	-3,1	-2,9	5,1%
Intérêts financiers versés	-9,7	-13,5	-27,9%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>32,3</b>	<b>27,0</b>	<b>19,8%</b>
<b>Cash-Flow courant (en € / action *)</b>	<b>3,4</b>	<b>4,7</b>	<b>-27,5%</b>

(\*) nombre d'actions: 9 463 747 au 31/12/2015 contre 6 328 181 au 31/12/2014

## Résultat net consolidé et résultat net récurrent

En M€	2015			2014 retraité (***)			Var. Résultat récurrent (%)
	Résultat récurrent	Résultat non récurrent	Résultat Total IFRS	Résultat récurrent	Résultat non récurrent	Résultat Total IFRS	
Loyers bruts	53,0		53,0	51,9		51,9	2,1%
Dotations nettes aux amortissements	-17,4		-17,4	-15,6		-15,6	
Dotations nettes aux provisions	-0,3		-0,3	2,3		2,3	
Charges sur immeubles(*)	-7,6	-0,4	-8,0	-8,5	-0,9	-9,4	
Frais de fonctionnement	-3,1	0,4	-2,7	-2,9	-3,0	-5,9	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	24,5	0,1	24,6	27,1	-3,9	23,2	#####
<b>%loyers</b>	46,2%		46,4%	52,2%		44,8%	
Résultats de cessions		1,6	1,6		0,9	0,9	
Autres produits et charges d'exploitation	-0,1	0,6	0,5	0,1		0,1	
<b>Résultat opérationnel</b>	24,4	2,3	26,6	27,2	-3,0	24,2	#####
<b>%loyers</b>	46,0%		50,3%	52,5%		46,7%	
Coût de l'endettement net	-14,1	-2,5	-16,6	-14,8		-14,8	
Autres produits et charges financiers	0,2	2,2	2,4		-5,2	-5,2	
<b>Résultat financier net</b>	-13,9	-0,3	-14,2	-14,8	-5,2	-20,0	6,4%
<b>Résultat net avant impôts</b>	10,5	2,0	12,5	12,4	-8,2	4,2	#####
Impôts	-0,04		-0,04	0,0		0,0	
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	10,4	2,0	12,4	12,4	-8,2	4,2	#####
<b>%loyers</b>	19,7%		23,5%	23,8%		8,1%	
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (**)</b>	1,1	0,2	1,3	2,0	-1,3	0,7	#####

(\*) coûts Team Conseil inclus

(\*\*) nombre d'actions au 31/12/2015: 9 463 747 ; nombre d'actions au 31/12/2014: 6 328 181

(\*\*\*) proforma selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)

## EPRA Earnings

en M€	2015	2014	VAR %
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	12,4	4,2	197,7%
<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	17,7	13,3	33,0%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	-1,6	-0,9	85,1%
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0	-66,7%
(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	-2,2	5,2	-142,9%
(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>	26,3	21,9	20,3%
nombre d'actions au 31 12 2015 (en millions)	9,463747	6,328181	49,5%
<b>EPRA Earnings par action</b>	2,8	3,5	-19,5%

## Bilan consolidé

<i>en M€</i>	31/12/2015	31/12/2014 (*)	VAR	VAR%
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	747,3	608,0	139,3	22,9%
Actifs destinés à être cédés	4,3	9,0	-4,6	-51,7%
Immobilisations corporelles	0,2	0,1	0,0	9,2%
Immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0	20,0%
Créances	23,4	30,3	-7,0	-23,0%
Trésorerie	68,6	14,8	53,8	364,0%
<b>Total ACTIF</b>	<b>843,7</b>	<b>662,2</b>	<b>181,5</b>	<b>27,4%</b>
<b>PASSIF</b>				
Capitaux Propres	378,2	214,5	163,8	76,4%
<i>dont Résultat</i>	<b>12,4</b>	<b>4,2</b>	<b>8,3</b>	<b>197,6%</b>
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	412,3	384,7	27,6	7,2%
Autres dettes	53,1	63,0	-9,9	-15,7%
<b>Total PASSIF</b>	<b>843,7</b>	<b>662,2</b>	<b>181,5</b>	<b>27,4%</b>

(\*) *proforma* selon changement de méthode de valorisation des immeubles de placement (passage de la méthode de la Juste Valeur à la méthode du coût amorti)