

## Société de la Tour Eiffel - Résultats annuels 2018

### Des fondamentaux solides après la fusion-absorption d'Affine

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 11 mars 2019, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2018. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

#### Intégration d'Affine dans les comptes

L'exercice 2018 a été marqué par la fusion absorption d'Affine intervenue le 18 décembre 2018. Compte tenu de sa proximité avec la date de clôture du 31 décembre 2018, les effets de cette opération se traduisent uniquement dans les éléments bilantiels. Ainsi, le compte de résultat, les flux de trésorerie, les agrégats en découlant et les faits marquants de l'exercice correspondent essentiellement à l'activité du Groupe avant intégration d'Affine.

#### Chiffres consolidés

	31/12/2018 <sup>(1)</sup>	31/12/2017
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 717,2 M€	1 168,9 M€
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 502,4 M€	950,2 M€
Taux d'occupation financier EPRA	85,2%	87,5%
Dette financière nette	840,3 M€	436,1 M€
Taux moyen de la dette	2,21%	2,06%
LTV nette	48,9%	37,3%
ANR EPRA triple net (en €/action)	53,0	58,3
	31/12/2018 <sup>(2)</sup>	31/12/2017
Loyers	67,2 M€	68,4 M€
Excédent Brut d'Exploitation	45,5 M€	52,8 M€
Résultat net	-14,7 M€	17,3 M€
Résultat net récurrent	-11,0 M€	17,3 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	35,9 M€	43,6 M€
Cash-flow courant	39,1 M€	45,1 M€
en €/action	3,1	3,7

(1) Intégrant le périmètre Ex-Affine

(2) Société de la Tour Eiffel historique seule

## Indicateurs d'exploitation (périmètre historique Société de la Tour Eiffel)

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 67,2 M€ en 2018 contre 68,4 M€ en 2017.

L'évolution des charges sur les immeubles à 6,0 M€ en 2018 contre 5,3 M€ en 2017 est le reflet combiné d'une légère progression de la vacance et de dépenses mises en œuvre pour la commercialisation du patrimoine et notamment sur les opérations en développement.

Le revenu locatif net disponible sur le patrimoine s'établit ainsi à 61,3 M€ en 2018 contre 63,1 M€ en 2017 (A titre d'information, les loyers nets du nouveau périmètre auraient été de 90 M€ (chiffre non audité)).

Le résultat opérationnel courant est de -4,9 M€ en 2018 après prise en compte des amortissements et des frais de structure contre 26,3 M€ en 2017. Il est principalement marqué par les dépréciations de 21,2 M€ constatées sur les immeubles de Suresnes et de Massy, à la suite de l'annonce du départ de leurs locataires respectifs, Cap Gemini et Alstom, déjà communiqué en juillet 2018.

Par ailleurs, des dépenses non récurrentes engagées pour des projets pèsent pour 3,8 M€ sur le résultat de l'exercice dont 2,0 M€ au titre de la réalisation de la fusion avec Affine.

Le coût de l'endettement s'établit à 11,0 M€ en 2018 contre 9,3 M€ en 2017.

Après retraitement de ces éléments, le Cash-Flow Courant s'élève à 39,1 M€ en 2018 contre 45,1 M€ en 2017.

## Une valeur du portefeuille marquée par l'absorption d'Affine et l'annonce de deux congés

Le patrimoine du Groupe s'établit au 31 décembre 2018 à 1 717,2 M€, hors droits de mutation et frais, contre 1 168,9 M€ au 31 décembre 2017 ; une croissance essentiellement alimentée par l'absorption d'Affine.

Cette opération a permis à la nouvelle direction générale, nommée fin septembre 2018, d'effectuer une revue de la totalité du patrimoine pour le confronter à son modèle stratégique de SIIC foncière d'accumulation, propriétaire et développeur d'immobilier tertiaire à long terme, en se concentrant sur le secteur tertiaire dans le Grand Paris et les territoires les plus dynamiques en régions, pour accompagner ses clients locataires au sein de pôles ou de parcs d'activités.

L'examen des marchés locaux, la visite des nouveaux immeubles apportés par Affine et les échanges réalisés avec les experts immobiliers indépendants à cette occasion ont conduit à adapter la valorisation de certains actifs. Ces justes valeurs concernant le portefeuille historique de Société de la Tour Eiffel prennent en compte notamment pour -28,6 M€, l'impact du départ de deux des principaux locataires du Groupe, annoncé avant l'été 2018 sur les immeubles Le Copernic à Massy et Seine Etoile à Suresnes. La société mène depuis fin 2018 d'importants travaux de rénovation et une stratégie de commercialisation intensive sur ces deux actifs, qui commencent à porter leurs fruits.

Concernant l'entrée des immeubles apportés par Affine dans le patrimoine, par application d'IFRS 3 la société a procédé à l'évaluation à la « juste valeur » des actifs et des passifs apportés. Sur la base de ces estimations, un écart d'acquisition provisoire a été comptabilisé pour un montant de 964 K€. Ces valeurs feront l'objet d'examens complémentaires, conformément à la norme IFRS 3 qui prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

Ainsi, et comme annoncé, le Groupe va s'engager dans une politique d'arbitrage visant à un recentrage sur les actifs tertiaires stratégiques sur l'ensemble des deux patrimoines.

La valorisation de la totalité du patrimoine fait ressortir un rendement net moyen (EPRA topped up) de 5,1 %, en légère baisse par rapport à la fin 2017 (5,5 %).

Le taux de vacance EPRA qui s'applique à la totalité du patrimoine progresse et ressort à 14,8 % contre 12,5 % au 31 décembre 2017. Hors immeubles en cours de cession ou non commercialisables pour travaux

lourds ou restructuration, le taux de vacance financière se limite à 12,6 % au 31 décembre 2018 contre 10,3 % fin 2017.

Sur ces bases, l'Actif Net Réévalué triple net EPRA (ajusté de la valeur du TSDI basée sur une valorisation indicative de la banque émettrice) par action s'établit à 53,0 € (contre 58,3 € fin 2017), reflétant essentiellement la revue stratégique et prudente du patrimoine global.

### Un ratio LTV (*Loan To Value*) en hausse

La dette brute s'élève à 907,5 M€ au 31 décembre 2018 contre 449,1 M€ au 31 décembre 2017 compte tenu de l'opération de fusion (+354,4 M€) et du tirage complémentaire net des lignes de crédit pour 104 M€ sur l'exercice 2018.

La dette nette (corrigée des disponibilités) s'élève à 840,3 M€.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2018 représente 48,9 % de la valeur du patrimoine, contre 37,3 % au 31 décembre 2017. Cette hausse reflète l'intégration en fin d'année des financements issus du modèle Ex-Affine fondé sur un recours plus important à l'effet de levier et éloignant temporairement le Groupe de son objectif stratégique d'un ratio proche de 40%.

Le conseil d'administration du 11 mars 2019 a donc décidé un plan de cession destiné à réduire le ratio de LTV au travers de cessions d'actifs non stratégiques.

Le taux moyen de financement du Groupe progresse légèrement en 2018, passant de 2,06 % en 2017 (en année pleine) à 2,21 %, demeurant à un niveau historiquement faible.

La durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe diminue à 6,1 années à fin 2018, contre 7,2 années à fin 2017.

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

Conformément à sa stratégie d'accumulation qui consiste à réaliser concomitamment des acquisitions et des développements sur ses propres foncières, le Groupe poursuit actuellement la valorisation de ses réserves foncières, en Ile-de-France comme en régions :

- ✓ à **Nanterre**, quatre projets sont menés en priorité dans le Parc Eiffel la Défense-Nanterre-Seine situé en bordure de l'A86 et composé de 19 immeubles de bureaux et locaux d'activités :
  - Le NANTEUIL : après rénovation du bâtiment, un bail de 6 ans fermes portant sur une surface de 4 000 m<sup>2</sup> a pris effet au premier trimestre 2018 ;
  - Le NAVARQUE : restructuration d'un bâtiment de 6 370 m<sup>2</sup> réaménagé en bureaux et activités livré en janvier 2019 avec une certification BREEAM RFO Good ; Le bâtiment est totalement loué, preuve de l'attractivité du parc et de ses services ;
  - Le NYMPHEA : rénovation d'un bâtiment de 2 900 m<sup>2</sup> de bureaux et activités livré fin octobre 2018 ; entièrement loué en baux 6 ans fermes.
  - Le NANTURRA (projet à l'étude) : développement d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux de 2 790 m<sup>2</sup>;
  
- ✓ à **Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis, le projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de plus de 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités en plusieurs bâtiments : Ce campus centré sur la modularité et les services proposera une offre commerciale diversifiée. Ce projet est scindé en deux phases :
  - Phase 1 : un permis de construire a été obtenu en juillet 2016 pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE Excellent d'une surface totale de plus de 12 600 m<sup>2</sup>. Les travaux ont débuté en octobre 2017 pour une livraison attendue au deuxième semestre 2019 ; L'ensemble est en pré commercialisation, avec déjà 30% de baux signés.
  - Phase 2 : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12 000 m<sup>2</sup> supplémentaires ;

- ✓ à **Orsay** dans le Parc Eiffel (17 000 m<sup>2</sup> existants pour 16 bâtiments). Un permis de construire a été obtenu en janvier 2018 pour un projet de construction de 13 600 m<sup>2</sup>, composé de deux bâtiments HQE Excellent (6 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 7 600 m<sup>2</sup> de bureaux-activités et restaurant). Plus de 80 % des surfaces sont louées avant le démarrage des travaux pour une livraison attendue en 2020.
- ✓ à **Marseille** dans le Parc des Aigalades (16 000 m<sup>2</sup>),
  - un immeuble de 1 967 m<sup>2</sup> certifié BREEAM Good a été livré et pris à bail par le SERAMM au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 ;
  - la rénovation d'un bâtiment complémentaire de 2 600 m<sup>2</sup> pour un mono locataire et commercialisé en octobre 2018 ;
  - un bâtiment neuf, l'Olivier, d'une surface de 3 600 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces dont la construction a démarré au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 ;
- ✓ à **Aix-en-Provence** dans le Parc du Golf (30 000 m<sup>2</sup>),
  - la réalisation d'un immeuble neuf BREEAM Good de 4 600 m<sup>2</sup> pris à bail par Capgemini aux termes d'un BEFA. La livraison est intervenue en janvier 2018 ;
  - la rénovation d'un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup> acquis en 2017 et loué dans sa totalité début 2019.

La valeur globale de ces opérations en cours représente un investissement cumulé de près de 120,0 M€ pour un loyer annuel potentiel de plus de 11,0 M€.

L'acquisition d'Affine permet au Groupe de compléter ses différents pôles avec plusieurs projets en cours parmi lesquels figurent :

- ✓ à **Lyon** dans le Carré de Soie de Vaulx en Velin,
  - l'acquisition en VEFA en octobre 2018 d'un immeuble de bureaux développant 7 660 m<sup>2</sup> sur 6 niveaux avec une livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 ;
- ✓ à **Lille** dans le pôle d'excellence et d'innovation d'EuraTechnologies,
  - la VEFA composée de 2 bâtiments de bureaux pour une superficie totale de 5 280 m<sup>2</sup>. Le premier représentant 2 230m<sup>2</sup> a été livré fin février 2019. La livraison du second est prévue en 2020 ;
- ✓ à **Nantes** au cœur du quartier d'affaires de la Gare,
  - la VEFA d'un immeuble de bureaux de 3 960 m<sup>2</sup> sur 8 niveaux livré et loué début 2019 en totalité à la Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique ;
- ✓ à **Bordeaux** dans un emplacement privilégié au bord de la Garonne à proximité du centre ville et de la Cité du vin.,
  - la création de 3 000 m<sup>2</sup> de coworking (BEFA en cours de signature) pour une livraison prévue début 2021.

## Un dividende attractif sera proposé en action ou en numéraire

Le Conseil d'Administration, poursuivant sa politique, proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires un maintien du dividende d'un montant de 3,0 € par action, en action ou en numéraire, dont la mise en paiement sera réalisée dans les délais légaux. Le dividende représente un rendement de 6,0 % et 8,2 % calculé respectivement sur la moyenne des cours de 2018 et le cours de clôture de fin 2018.

## Perspectives

« La société a poursuivi en 2018 les développements programmés sur tous les sites de la foncière et a absorbé Affine à la fin de l'exercice, nous permettant ainsi de franchir le seuil de 1,5 Md€ de patrimoine tout en renforçant notre modèle de SIIC foncière d'accumulation, propriétaire et développeur d'immobilier tertiaire. L'exécution de cette opération dans un délai très court avec des équipes très mobilisées, nous a conduits à nous montrer prudents et conservateurs sur l'intégration de ce nouveau patrimoine.

L'arrivée des équipes d'Affine vient compléter et diversifier les compétences techniques et professionnelles déjà bien établies du Groupe et nous donne les moyens humains pour saisir toutes les opportunités de développements.

En parallèle, les équipes restent focalisées sur les pré-commercialisations des développements en cours et sont mobilisées sur l'amélioration de l'offre de services qui accompagne la mutation et l'expansion de nos parcs d'affaires tant en Ile-de-France qu'en régions. C'est avec beaucoup de confiance et d'enthousiasme que nous débutons 2019 », déclare Thomas Georgeon, 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 800.000 m<sup>2</sup> s'élève au 31 décembre 2018 à 1 717 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

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

# Chiffres clés

*Patrimoine*

*Résultat*

*Cash-flow et dividende*

*Capitalisation boursière*

*Structure financière*

*Ratios de valorisation*

*Indicateurs clés EPRA*



## Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Patrimoine</b>		
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)	1 502,4	950,2
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)	1 717,2	1 168,9
ANR EPRA (*)	50,1	58,2
ANR Triple Net EPRA (*)	53,0	58,3
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Résultats</b>		
Loyers bruts (M€)	67,2	68,4
Résultat opérationnel courant (M€)	-4,9	26,3
Résultat net part du Groupe (M€)	-14,7	17,3
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-1,2	1,4
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	35,9	43,6
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Cash-flow et dividende</b>		
Cash-Flow courant (M€)	39,1	45,2
Cash-Flow courant par action (€) (**)	3,1	3,7
Dividende par action (€)	3,0	3,0
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	96%	81%
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capitalisation boursière</b>		
Nombre d'actions fin de période	15 652 871	12 254 546
Cours de bourse (€)	36,8	55,4
Capitalisation boursière (M€)	576,0	679,4
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Structure financière</b>		
Capitaux Propres consolidés (M€)	656,1	495,2
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	1,4	0,9
<b>LTV nette Groupe</b>	<b>48,9%</b>	<b>37,3%</b>
EBE / Frais financiers	4,1	5,7
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Ratios de valorisation</b>		
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant)	14,7	15,0

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

(\*\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 559 709 au 31/12/2018 contre 12 177 133 au 31/12/2017



## Indicateurs clé EPRA

	2018	2017	Var en %
<b>EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA) (1)</b>			
EPRA Earnings en M€	35,9	43,6	-17,6%
EPRA Earnings en € par action (**)	2,86	3,58	-20,1%

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

	31/12/2018	31/12/2017	Var en %
<b>ANR EPRA et ANR EPRA triple net</b>			
ANR EPRA en M€	787,7	714,3	10,3%
ANR EPRA en € par action (*)	50,1	58,2	-14,0%
ANR EPRA triple net en M€	832,4	715,1	16,4%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	53,0	58,3	-9,1%

L'ANR triple net au 31 décembre 2018 a augmenté par rapport au 31 décembre 2017 essentiellement grâce à la fusion absorption d'Affine. L'ANR triple net par action a diminué principalement en raison de la dilution engendrée par la fusion et la baisse de la juste valeur du patrimoine d'Affine..

	2018	2017	Var en %
<b>Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)</b>			
Taux de rendement EPRA topped-up (2)	5,13%	5,47%	-6,2%
Taux de rendement EPRA (3)	4,71%	5,29%	-11,0%

(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

	31/12/2018	31/12/2017	Var en %
<b>Taux de vacance EPRA(4)</b>			
Patrimoine en exploitation	14,8%	12,5%	18,2%

(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)

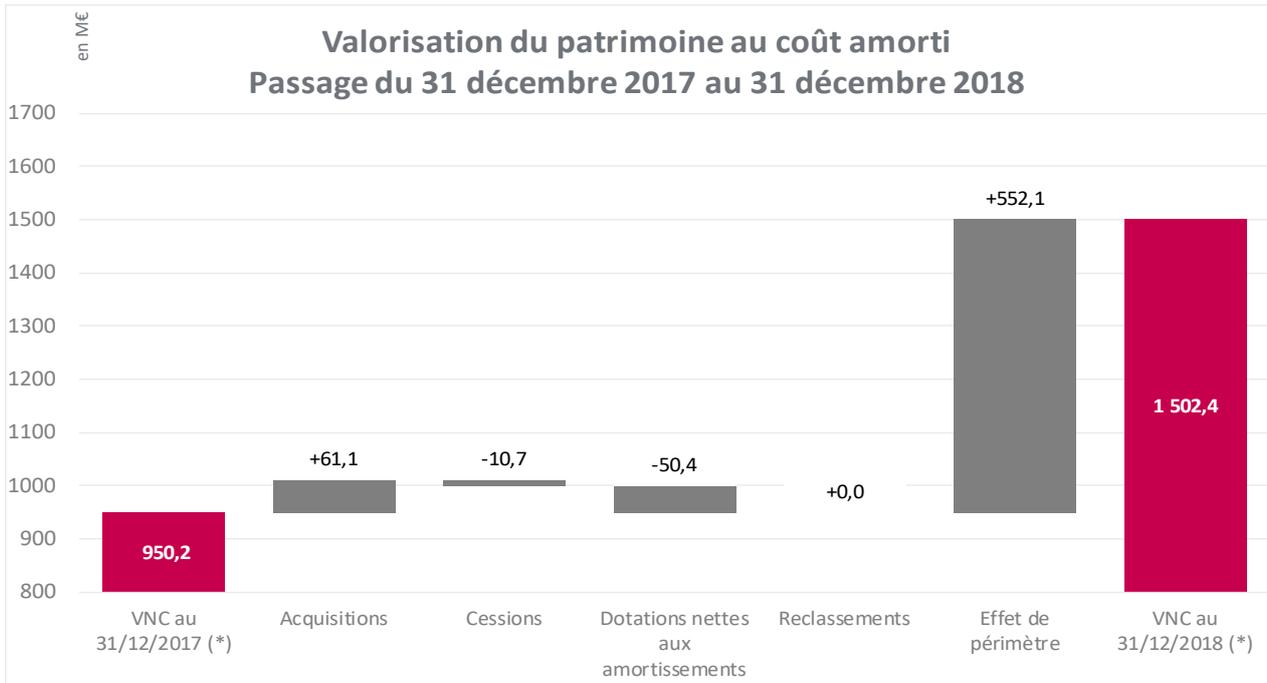
(\*) nombre d'actions dilué fin de période

(\*\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation

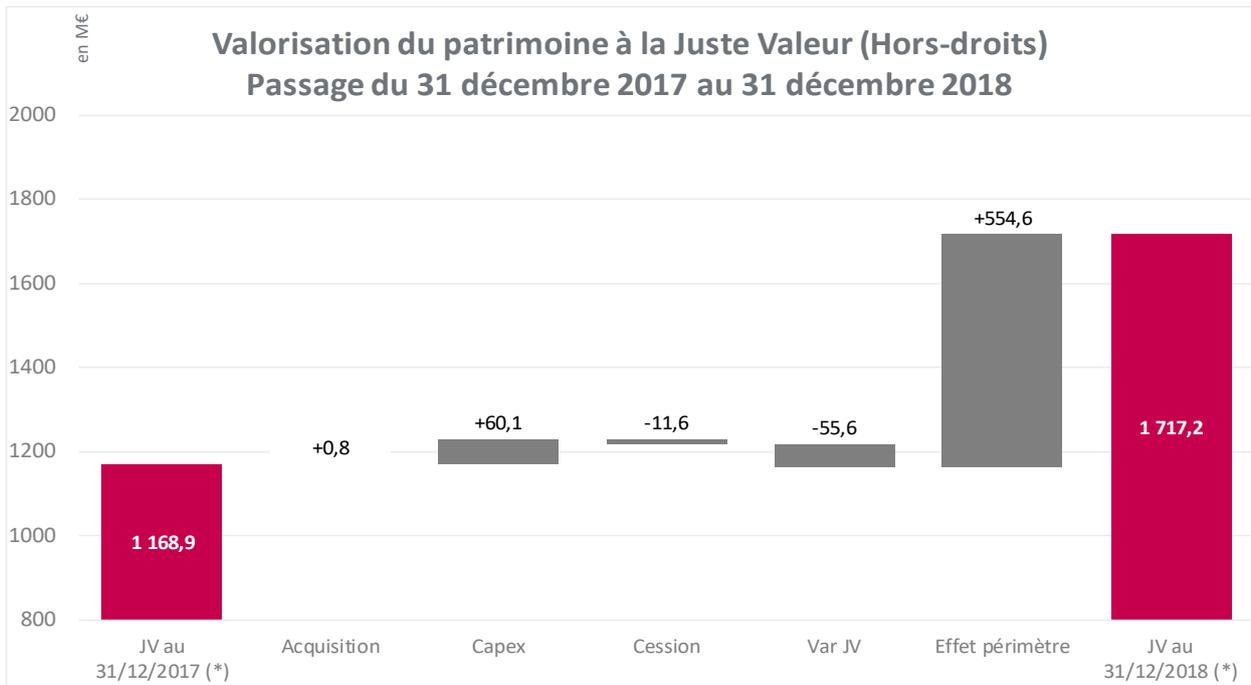
# Patrimoine



### Valeur du patrimoine évalué au coût amorti

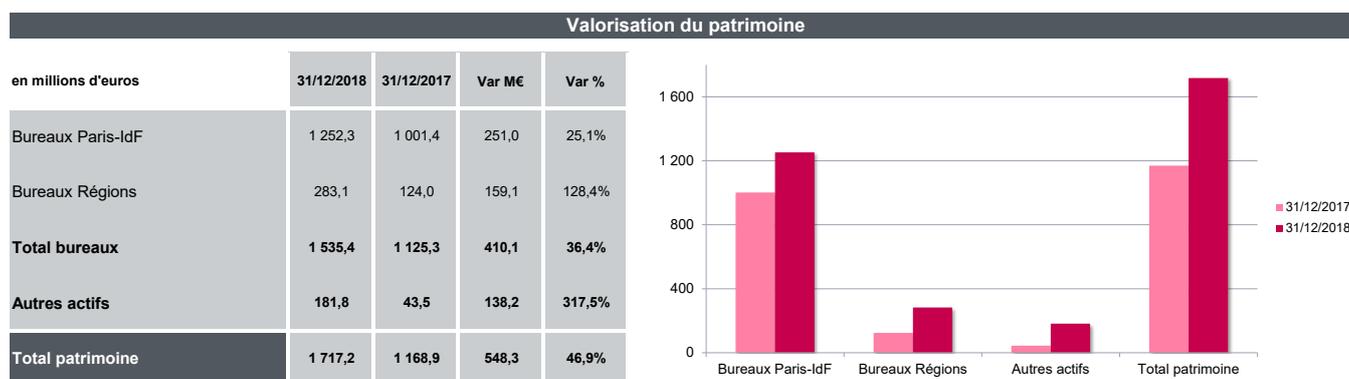


### Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur





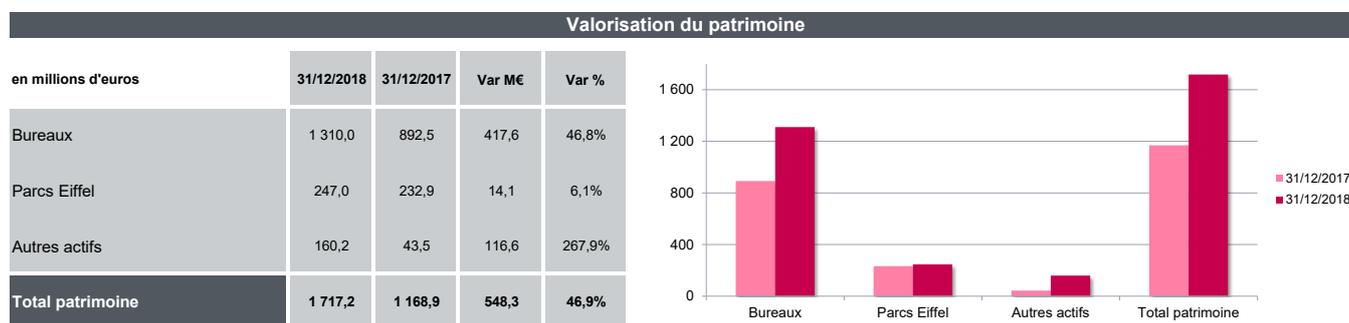
## Juste Valeur du patrimoine: répartition Bureaux par zones géographiques / Autres actifs



L'augmentation du patrimoine s'explique principalement par la fusion-absorption d'Affine (+554,6 M€)

Acquisitions 2018: 554,6 M€ (fusion-absorption Affine)	Cessions 2018: 11,6 M€
--	------------------------

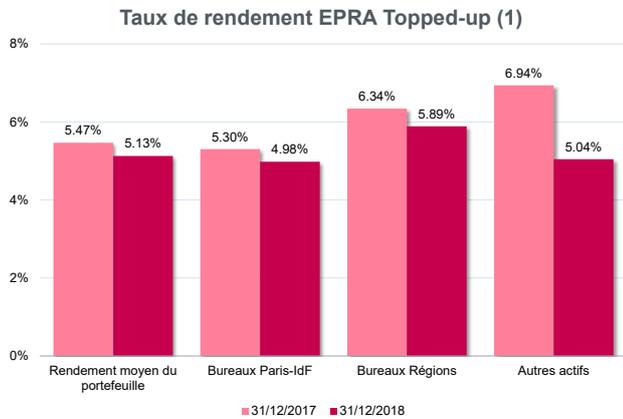
## Juste Valeur du patrimoine: répartition du patrimoine par typologie d'actif



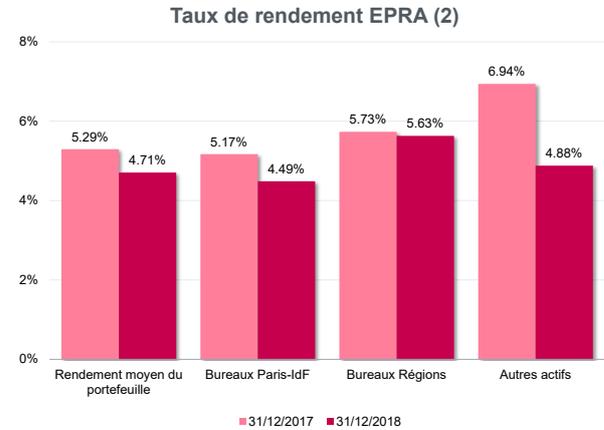


## Rendement EPRA du patrimoine

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,13%</b>	<b>5,47%</b>
Bureaux Paris-IdF	4,98%	5,30%
Bureaux Régions	5,89%	6,34%
<b>Total bureaux</b>	<b>5,14%</b>	<b>5,41%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>5,04%</b>	<b>6,94%</b>

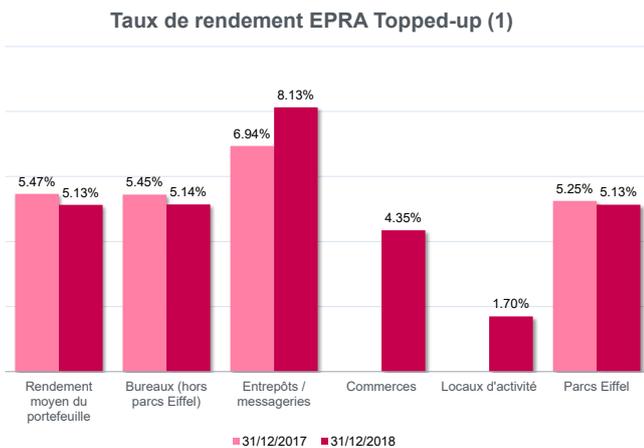


Taux de rendement EPRA	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>4,71%</b>	<b>5,29%</b>
Bureaux Paris-IdF	4,49%	5,17%
Bureaux Régions	5,63%	5,73%
<b>Total bureaux</b>	<b>4,69%</b>	<b>5,23%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>4,88%</b>	<b>6,94%</b>

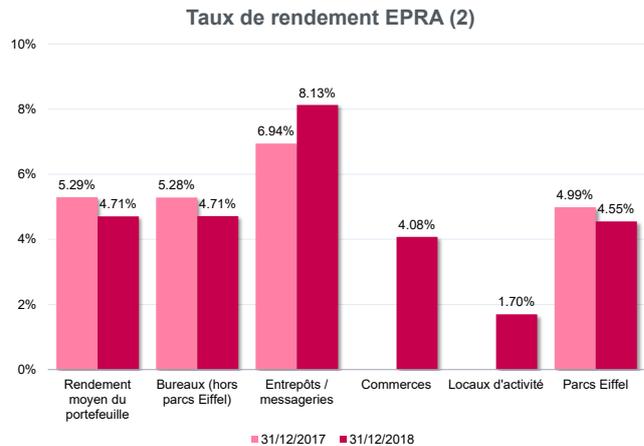


## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,13%</b>	<b>5,47%</b>
Bureaux (hors parcs Eiffel)	5,14%	5,45%
Entrepôts / messageries	8,13%	6,94%
Commerces	4,35%	
Locaux d'activité	1,70%	
Parcs Eiffel	5,13%	5,25%



Taux de rendement EPRA	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>4,71%</b>	<b>5,29%</b>
Bureaux (hors parcs Eiffel)	4,71%	5,28%
Entrepôts / messageries	8,13%	6,94%
Commerces	4,08%	
Locaux d'activité	1,70%	
Parcs Eiffel	4,55%	4,99%



(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

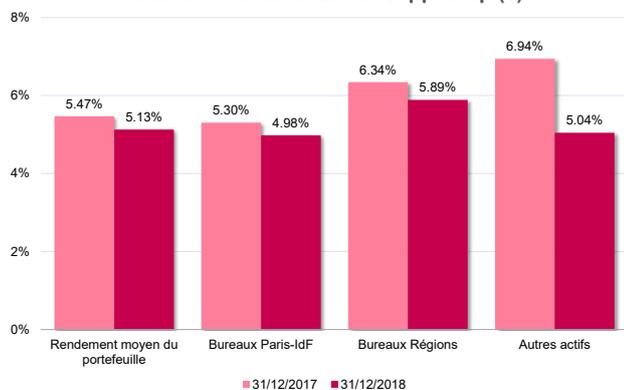


## Rendement EPRA du patrimoine

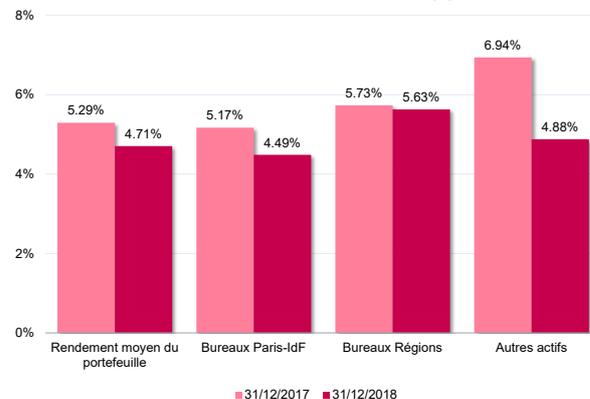
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,13%</b>	<b>5,47%</b>
Bureaux Paris-IdF	4,98%	5,30%
Bureaux Régions	5,89%	6,34%
<b>Total bureaux</b>	<b>5,14%</b>	<b>5,41%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>5,04%</b>	<b>6,94%</b>

Taux de rendement EPRA	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>4,71%</b>	<b>5,29%</b>
Bureaux Paris-IdF	4,49%	5,17%
Bureaux Régions	5,63%	5,73%
<b>Total bureaux</b>	<b>4,69%</b>	<b>5,23%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>4,88%</b>	<b>6,94%</b>

Taux de rendement EPRA Topped-up (1)



Taux de rendement EPRA (2)

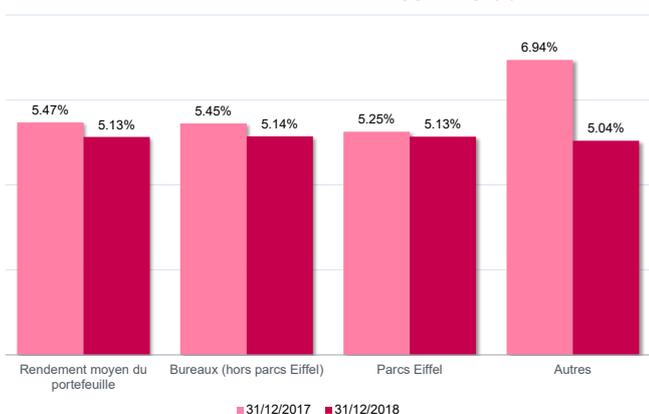


## Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

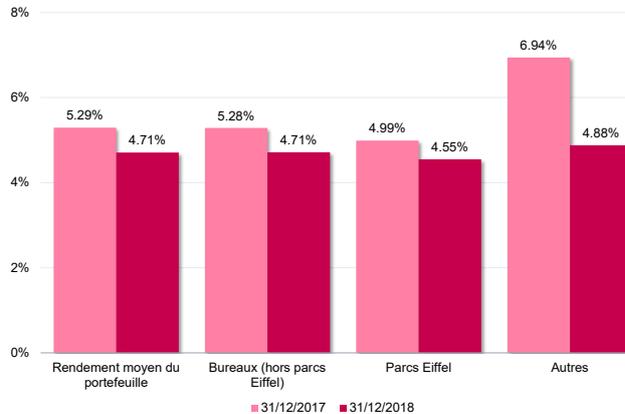
Taux de rendement EPRA topped-up	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>5,13%</b>	<b>5,47%</b>
Bureaux (hors parcs Eiffel)	5,14%	5,45%
Parcs Eiffel	5,13%	5,25%
<b>Autres</b>	<b>5,04%</b>	<b>6,94%</b>

Taux de rendement EPRA	31/12/2018	31/12/2017
<b>Rendement moyen du portefeuille</b>	<b>4,71%</b>	<b>5,29%</b>
Bureaux (hors parcs Eiffel)	4,71%	5,28%
Parcs Eiffel	4,55%	4,99%
<b>Autres</b>	<b>4,88%</b>	<b>6,94%</b>

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 fin de période annualisé, sans appliquer les aménagements de loyer, net de charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus

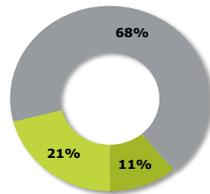
(2) Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA) : Loyer fin de période annualisé, en appliquant les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par la juste valeur du patrimoine, droits inclus



## Indicateurs clés du patrimoine

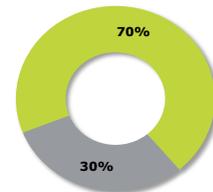
### Immeubles de moins de 10 ans : 32%

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



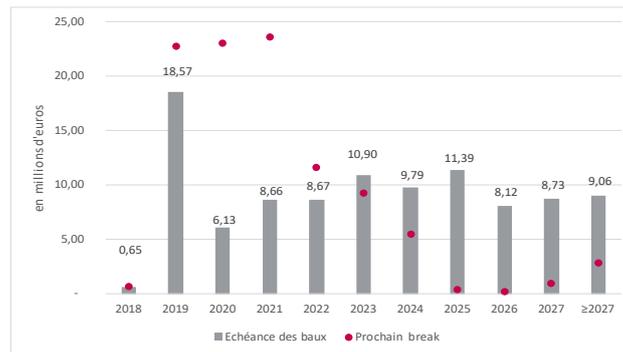
### Immeubles labélisés\*

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



\* Hors patrimoine Affine (détenion < 6 mois)

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



dont 0,65 M€ en fin de bail à la date du reporting

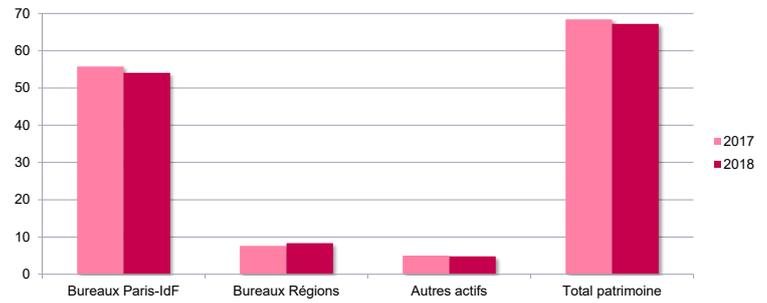
# Loyers



## Evolution des Loyers IFRS

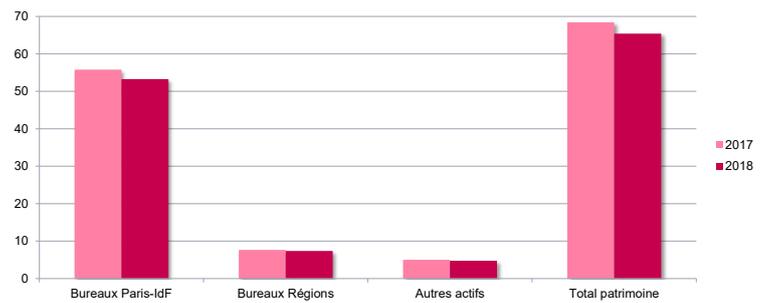
Evolution des loyers IFRS

en millions d'euros	2018	2017	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	54,1	55,8	-1,7	-3,0%
Bureaux Régions	8,3	7,6	0,7	9,3%
<b>Total bureaux</b>	<b>62,4</b>	<b>63,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,5%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,3%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>67,2</b>	<b>68,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,7%</b>



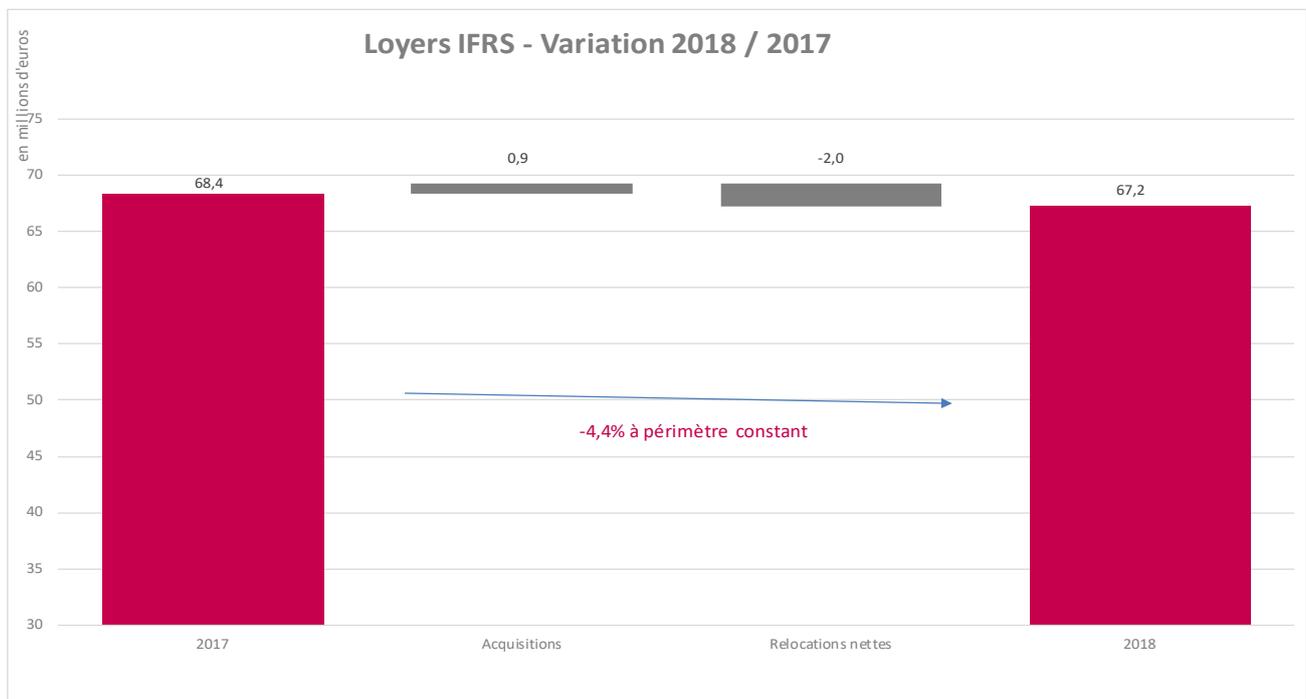
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 2018 - 2017

en millions d'euros	2018	2017	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	53,3	55,8	-2,5	-4,5%
Bureaux Régions	7,4	7,6	-0,3	-3,6%
<b>Total bureaux</b>	<b>60,6</b>	<b>63,4</b>	<b>-2,8</b>	<b>-4,4%</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,3%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>65,4</b>	<b>68,4</b>	<b>-3,0</b>	<b>-4,4%</b>



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

Impact des acquisitions sur la variation des loyers: **+0,9 M€**



# Financement

*Echéancier de la dette bancaire*

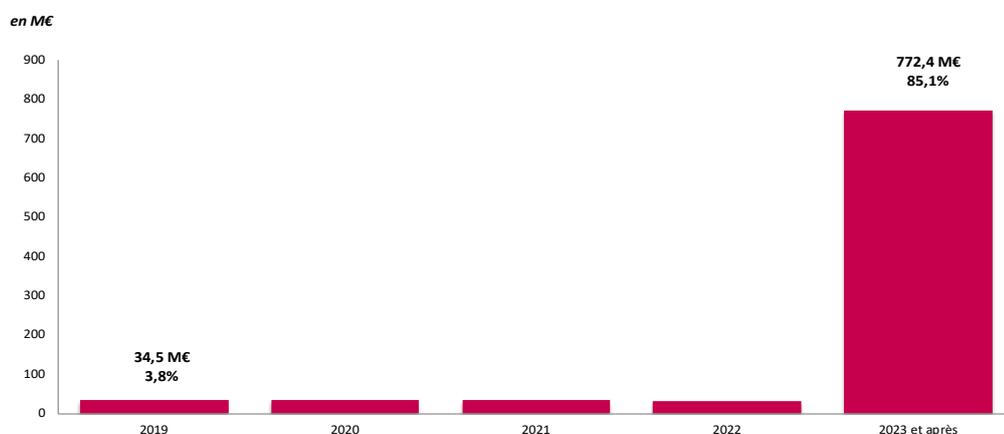
*Résumé*

*Structure financière*

*Instruments de couvertures de taux*



## Dettes bancaires : échéancier au 31 décembre 2018



Montant de la dette consolidée au 31 décembre 2018 : 90,7 M€

## Financement - Résumé au 31 décembre 2018

31/12/2018	Dettes bancaires consolidées en M€	Échéance	
EURO PP 2015 200 M€	200,0	07/2025	- Taux moyen de la dette 2,21% - Couverture de la dette 108,3% - LTV Nette globale 48,9% - ICR global 412%
EURO PP 2017 90 M€	90,0	07/2027	
RCF Natixis 60 M€	60,0	12/2024	
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	100,0	04/2024	
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	100,0	07/2025	
Financements hypothécaires	357,5	NA	
<b>DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>907,5</b>		
<b>DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE</b>	<b>840,3</b>		



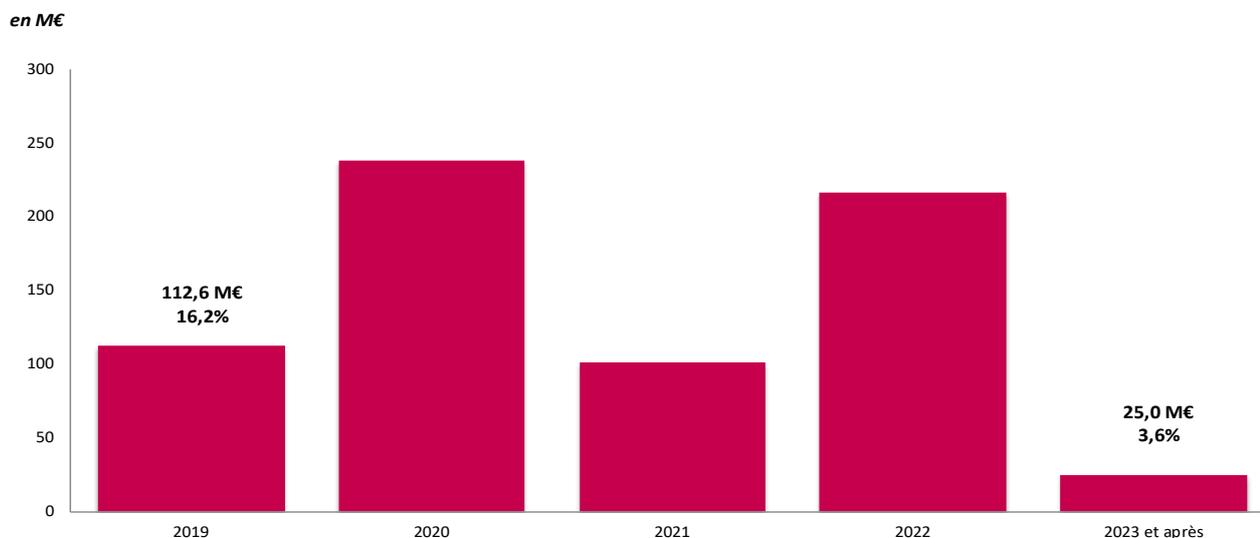
## Ratios de structure de financement

en M€	31/12/2018	31/12/2017	VAR en %
Capitaux propres consolidés	656,1	495,2	32,5%
Dette financière brute	907,5	449,1	102,1%
Dette financière nette	840,3	436,1	92,7%
<b>LTV</b>	<b>48,9%</b>	<b>37,3%</b>	<b>31,2%</b>
<b>Taux moyen de financement</b>	<b>2,21%</b>	<b>2,1%</b>	<b>7,3%</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>108,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,3%</b>
Maturité de la dette (année)	6,1 ans	7,2 ans	-15,3%
<b>ICR Groupe (EBE / Frais financiers)</b>	<b>4,1</b>	<b>5,7</b>	<b>-27,7%</b>

### Remarque :

- Sensibilité d'une hausse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = + 2,9 M€ (sur une base annuelle)
- Sensibilité d'une baisse de 100 pb de l'EURIBOR 3M sur le coût de la dette = - 1,9 M€ (sur une base annuelle)

## Instruments de couverture au 31 décembre 2018



Notionnel des instruments de couverture au 31 décembre 2018 : 693,3 M€

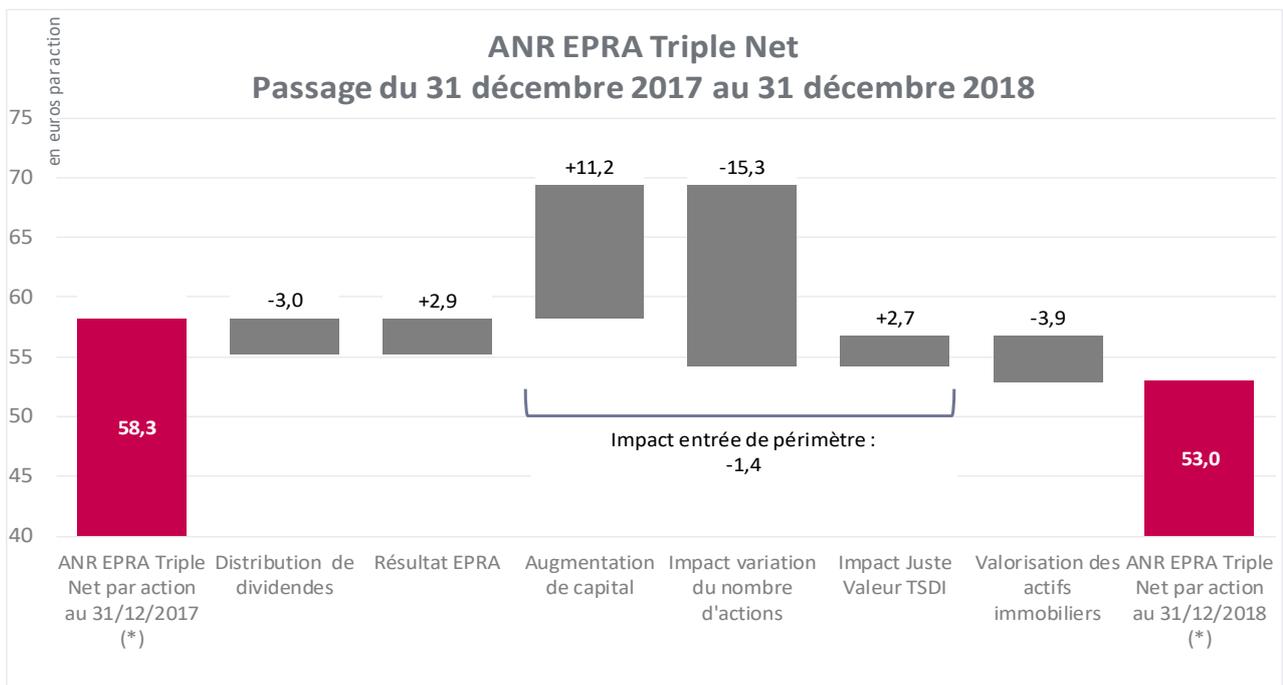
**ANR**



## Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2017 au 31/12/2018

En Euros par action





# Cash-flow et états financiers résumés

*Cash-flow*

*Résultat net consolidé et EPRA Earnings*

*Bilan consolidé*



## Cash-flow courant

en M€	2018	2017	VAR %
Loyers bruts cash	66,8	67,6	-1,1%
Charges récurrentes sur immeubles	-6,0	-5,3	13,4%
Frais généraux récurrents	-11,1	-9,6	16,4%
Intérêts financiers versés	-10,6	-7,6	39,6%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>39,1</b>	<b>45,1</b>	<b>-13,4%</b>
<b>Cash-Flow courant (en € / action *)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>-16,0%</b>

(\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 559 709 au 31/12/2018 contre 12 177 133 au 31/12/2017



## Résultat net consolidé et résultat net récurrent

En M€	2018	2017	Var. Résultat analytique (%)
	Résultat Total IFRS	Résultat Total IFRS	
Loyers bruts	67,2	68,4	-1,7%
Charges sur immeubles	-6,0	-5,3	
Revenus locatifs nets	61,3	63,1	-3,0%
Frais de fonctionnement	-15,8	-10,4	
Excédent brut d'exploitation	45,5	52,8	-13,8%
Dotations nettes aux amortissements	-29,2	-26,8	
Dotations nettes aux provisions	-21,2	0,3	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-4,9</b>	<b>26,3</b>	<b>-118,7%</b>
%loyers	-7,3%	38,4%	
Résultats de cessions	2,0	0,7	
Autres produits et charges d'exploitation	0,3	0,3	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-2,7</b>	<b>27,3</b>	<b>-109,8%</b>
%loyers	-4,0%	39,8%	
Coût de l'endettement net	-11,0	-9,3	
Autres produits et charges financiers	-0,8	-0,4	
<b>Résultat financier net</b>	<b>-11,8</b>	<b>-9,7</b>	<b>22,2%</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-14,5</b>	<b>17,6</b>	<b>-182,8%</b>
Impôts	-0,2	-0,3	
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>-14,7</b>	<b>17,3</b>	<b>-185,3%</b>
%loyers	-21,9%	25,3%	
<b>Résultat net (Part du Groupe) par action (*)</b>	<b>-1,17</b>	<b>1,42</b>	<b>-182,7%</b>

(\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 559 709 au 31/12/2018 contre 12 177 133 au 31/12/2017

## EPRA Earnings

en M€	2018	2017	VAR %
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>-14,7</b>	<b>17,3</b>	<b>N/A</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	50,4	26,5	90,1%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	-2,0	-0,7	195,5%
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0	N/A
(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	0,2	0,5	46,2%
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	2,0	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>35,9</b>	<b>43,6</b>	<b>-17,5%</b>
nombre d'actions (en millions) (*)	12,559709	12,177133	3,1%
<b>EPRA Earnings par action</b>	<b>2,86</b>	<b>3,58</b>	<b>-20,1%</b>

(\*) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 559 709 au 31/12/2018 contre 12 177 133 au 31/12/2017



## Bilan consolidé

<i>en M€</i>	31/12/2018	31/12/2017	VAR	VAR%
<b>ACTIF</b>				
Ecart d'acquisition	1,0	0,0	1,0	NA
Immeubles de placement	1 471,4	945,9	525,4	55,5%
Actifs destinés à être cédés	31,1	4,3	26,8	630,8%
Immobilisations corporelles	0,9	0,6	0,3	54,7%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3	0,0	1,3%
Créances	102,3	41,8	60,5	144,8%
Trésorerie	67,1	13,0	54,1	416,1%
<b>Total ACTIF</b>	<b>1 674,0</b>	<b>1 005,9</b>	<b>667,2</b>	<b>66,3%</b>
<b>PASSIF</b>				
Capitaux Propres	656,1	495,2	161,0	32,5%
<i>dont Résultat</i>	<b>-14,7</b>	<b>17,3</b>	<b>-32,0</b>	<b>-185,3%</b>
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	907,5	449,1	458,4	102,1%
Autres dettes	110,4	61,6	48,8	79,2%
<b>Total PASSIF</b>	<b>1 674,0</b>	<b>1 005,9</b>	<b>668,1</b>	<b>66,4%</b>