

Résultats semestriels 2018

Des développements en cours pour préparer le futur

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 20 juillet 2018, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2018. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

Chiffres consolidés (audités)

	30/06/2018	31/12/2017
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 158,6 M€	1 168,9 M€
Valeur du patrimoine au coût amorti	946,3 M€	950,2 M€
Dette financière nette	467,0 M€	436,1 M€
Taux moyen de la dette	2,26%	2,06%
LTV nette	40,3%	37,3%
ANR EPRA triple net (en €/action)	54,9	58,3
Taux d'occupation financier EPRA	86,8%	87,5%
	S1 2018	S1 2017
Loyers	34,2 M€	34,4 M€
Excédent Brut d'Exploitation	23,6 M€	25,5 M€
Résultat net	-2,9 M€	8,0 M€
Résultat net récurrent	4,2 M€	8,0 M€
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	18,2 M€	21,5 M€
Cash-flow courant	23,5 M€	24,8 M€
en €/action	1,9	2,1

Maintien des indicateurs d'exploitation

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 34,2 M€ au 30 juin 2018 contre 34,4 M€ au 30 juin 2017.

L'évolution des charges sur les immeubles à 5,2 M€ au 1^{er} semestre 2018 contre 4,2 M€ au 1^{er} semestre 2017 est le reflet combiné d'une légère progression de la vacance et de dépenses mises en œuvre pour améliorer la commercialisation du patrimoine.

Le revenu locatif net disponible sur le patrimoine s'établit ainsi à 28,9 M€ au 30 juin 2018 contre 30,1 M€ au 30 juin 2017.

Le résultat opérationnel courant est de 23,6 M€ au 30 juin 2018 après prise en compte des amortissements et des frais de structure contre 25,5 M€ au 30 juin 2017.

Le Cash-Flow Courant s'élève à 23,5 M€ contre 24,8 M€ au titre du 1^{er} semestre 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 fonciers, 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'activité :
 - le NANTEUIL: après rénovation du bâtiment, un bail de 6 ans fermes portant sur une surface de 4 000 m² a pris effet au premier trimestre 2018 ;
 - le NAVARQUE (projet en cours): restructuration d'un bâtiment de 6 423 m² pour réaménagement en bureaux et activités pour une livraison attendue fin 2018 et une certification BREEAM RFO Good visée ; 50% du bâtiment sont d'ores et déjà commercialisés et des négociations avancées sont en cours sur le solde ;
 - le NYMPHEA : rénovation d'un bâtiment de 2 900 m² Bureaux et Activités. Livraison fin octobre 2018 ;
 - le NANTURRA (projet à l'étude) : développement d'un bâtiment neuf d'activités et bureaux de 2 790 m²;

- ✓ à **Massy** au sein de la ZAC Ampère Atlantis, le projet « Campus Eiffel Massy » pour la réalisation de plus de 24 000 m² de bureaux et activités en plusieurs bâtiments : l'objectif de ce campus centré sur la modularité et les services est de proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire. 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 m². Les travaux ont débuté en octobre 2017 pour une livraison attendue au deuxième semestre 2019 ; L'ensemble est en cours de pré-commercialisation dont notamment 2 baux signés pour 2 500 m² complémentaires ;
 - phase 2 : un agrément a été obtenu en septembre 2016 pour la réalisation de 12 000 m² ;

- ✓ à **Orsay** dans le Parc Eiffel, (17 000 m² existants pour 16 bâtiments). Un permis de construire a été obtenu en janvier 2018 pour un projet de construction complémentaire de 13 600 m², composé de deux bâtiments HQE Excellent (6 000 m² de bureaux et 7 600 m² de bureaux-activités et restaurant). Compte tenu des accords de principe exprimés pour la prise à bail de 70% des surfaces, le développement est lancé pour une livraison attendue en 2020 ;

- ✓ à **Marseille** dans le Parc des Aigalades, (16 000 m²),
 - un immeuble de 1 967 m² certifié BREEAM Good a été livré comme annoncé et pris à bail par le SERAMM au 2^{ème} trimestre 2018 ;
 - la rénovation d'un bâtiment complémentaire de 2 600 m² pour un mono locataire ;
 - un bâtiment neuf, l'Olivier, d'une surface de 3 600 m² de bureaux et commerces dont la construction a démarré au 2^{ème} trimestre 2018 pour une livraison fin 2019 ;

- ✓ à **Aix-en-Provence**, (30 000 m²) dans le Parc du Golf,
 - la réalisation d'un immeuble neuf BREEAM Good de 4 600 m² 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 m² acquis en 2017 en cours de négociation pour la totalité de la surface.

Le loyer potentiel attendu pour l'ensemble de ces opérations représente plus de 11,0 M€ à terme.

Une valeur du portefeuille marquée par les développements et l'annonce de 2 congés

Le patrimoine du Groupe s'établit au 30 juin 2018 à 1 158,9 M€, hors droits de mutation et frais, contre 1 168,9 M€ au 31 décembre 2017.

Au cours du premier semestre 2018, le Groupe a reçu deux congés sur les immeubles le Copernic à Massy et Seine Etoile à Suresnes qui seront respectivement effectifs en novembre 2018 et en juin 2019. Leur prise en compte dans les hypothèses de valorisation des experts indépendants a conduit à constater dans les comptes au 30 juin 2018 une dépréciation temporaire en attente de relocation de 7,1 M€. D'ores et déjà, des actions commerciales sont mises en œuvre pour relouer les surfaces qui se libèreront, dans les plus brefs délais.

La valorisation des immeubles fait ressortir un rendement net moyen (EPRA topped up) de 5,4 %, stable par rapport à la fin 2017 (5,5 %).

Le taux de vacance EPRA qui s'applique à la totalité du patrimoine progresse légèrement atteignant un niveau de 13,2 % 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 est de 9,5 % au 30 juin 2018 contre 10,3 % fin 2017.

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 54,9 €. Il était de 58,3 € par action fin 2017.

Maîtrise du ratio LTV (*Loan To Value*)

La dette brute s'élève à 493,9 M€ au 30 juin 2018 contre 449,1 M€ au 31 décembre 2017 compte tenu d'un tirage complémentaire de 40 M€ sur une ligne de crédit intervenu en juin 2018.

La dette nette (corrigée des disponibilités) s'élève à 467,0 M€.

Ainsi, le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2018 représente 40,3 % de la valeur du patrimoine, contre 37,3 % au 31 décembre 2017.

Le taux moyen de financement du Groupe progresse légèrement au 1^{er} semestre 2018, passant de 2,06 % en 2017 (en année pleine) à 2,26 %, demeurant à un niveau historiquement faible.

Compte tenu de ces éléments, la durée de vie moyenne de l'endettement du Groupe ressort à 6,6 années au 30 juin 2018, à comparer à 7,2 années à fin 2017.

En date du 6 juillet 2018, Le Groupe a conclu un emprunt (Revolving Credit Facility) de 100 M€, d'une maturité de 7 ans et assorti d'un taux variable Euribor+100 points de base.

Perspectives

« Les résultats du premier semestre de l'exercice 2018 sont conformes au déroulement du plan mené depuis près de 4 ans. Sans acquisitions majeures depuis fin 2016, le montant des loyers s'est stabilisé et la foncière poursuit sa stratégie de croissance visant à porter la taille de son patrimoine à 1,5 Md€ dans les prochaines années. La priorité aujourd'hui va aux développements et les équipes de la Société de la Tour Eiffel sont mobilisées sur le renforcement de l'offre de services qui accompagne la mutation et le développement de nos parcs d'affaires tant en Ile-de-France qu'en région. Fort de cette dynamique d'investissement, 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 500.000 m² s'élève au 30 juin 2018 à 1 159 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

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

www.societetoureiffel.com

ANNEXES

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

Chiffres clés

Patrimoine

Résultat

Cash-flow et dividende

Capitalisation boursière

Structure financière

Ratios de valorisation

Indicateurs clés EPRA



Chiffres clés

	30/06/2018	31/12/2017
Patrimoine		
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)	946,3	950,2
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) (M€)	1 158,6	1 168,9
ANR EPRA (*)	54,8	58,2
ANR Triple Net EPRA (*)	54,9	58,3
	1S 2018	1S 2017
Résultats		
Loyers bruts (M€)	34,2	34,4
Résultat opérationnel courant (M€)	2,7	12,1
Résultat net part du Groupe (M€)	-2,9	8,0
Résultat Net part du Groupe par action (€) (**)	-0,2	0,7
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) (M€)	18,2	21,5
	1S 2018	1S 2017
Cash-flow et dividende		
Cash-Flow courant (M€)	23,5	24,9
Cash-Flow courant par action (€) (**)	1,9	2,0
Dividende par action (€)	3,0	3,0
Taux de distribution (Dividende / Cash-flow courant)	156%	150%
	30/06/2018	31/12/2017
Capitalisation boursière		
Nombre d'actions fin de période	12 289 348	12 254 546
Cours de bourse (€)	52,2	54,4
Capitalisation boursière (M€)	641,5	667,0
	30/06/2018	31/12/2017
Structure financière		
Capitaux Propres consolidés (M€)	457,6	495,2
Dette financière brute / Capitaux propres consolidés	1,1	0,9
LTV nette Groupe	40,3%	37,3%
EBE / Frais financiers	4,4	5,7
	30/06/2018	31/12/2017
Ratios de valorisation		
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / cash-flow courant)	13,6	15,0

(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre moyen pondéré d'actions en circulation : 12 269 075 au 30/06/2018 contre 12 134 133 au 30/06/2017



Indicateurs clé EPRA

	1S 2018	1S 2017	Var en %
EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA)			
EPRA Earnings en M€	18,2	21,5	-15,5%
EPRA Earnings en € par action (*)	1,5	1,8	-15,9%

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

	30/06/2018	31/12/2017	Var en %
ANR EPRA et ANR EPRA triple net			
ANR EPRA en M€	675,2	714,3	-5,5%
ANR EPRA en € par action (*)	54,8	58,2	-5,8%
ANR EPRA triple net en M€	675,8	715,1	-5,5%
ANR EPRA triple net en € par action (*)	54,9	58,3	-5,8%

	30/06/2018	31/12/2017	Var en %
Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)			
Taux de rendement EPRA topped-up (*)	5,41%	5,47%	-1,1%
Taux de rendement EPRA (**)	5,07%	5,29%	-4,2%

(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

	30/06/2018	31/12/2017	Var en %
Taux de vacance EPRA(4)			
Patrimoine en exploitation	13,2%	12,5%	5,6%

(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)

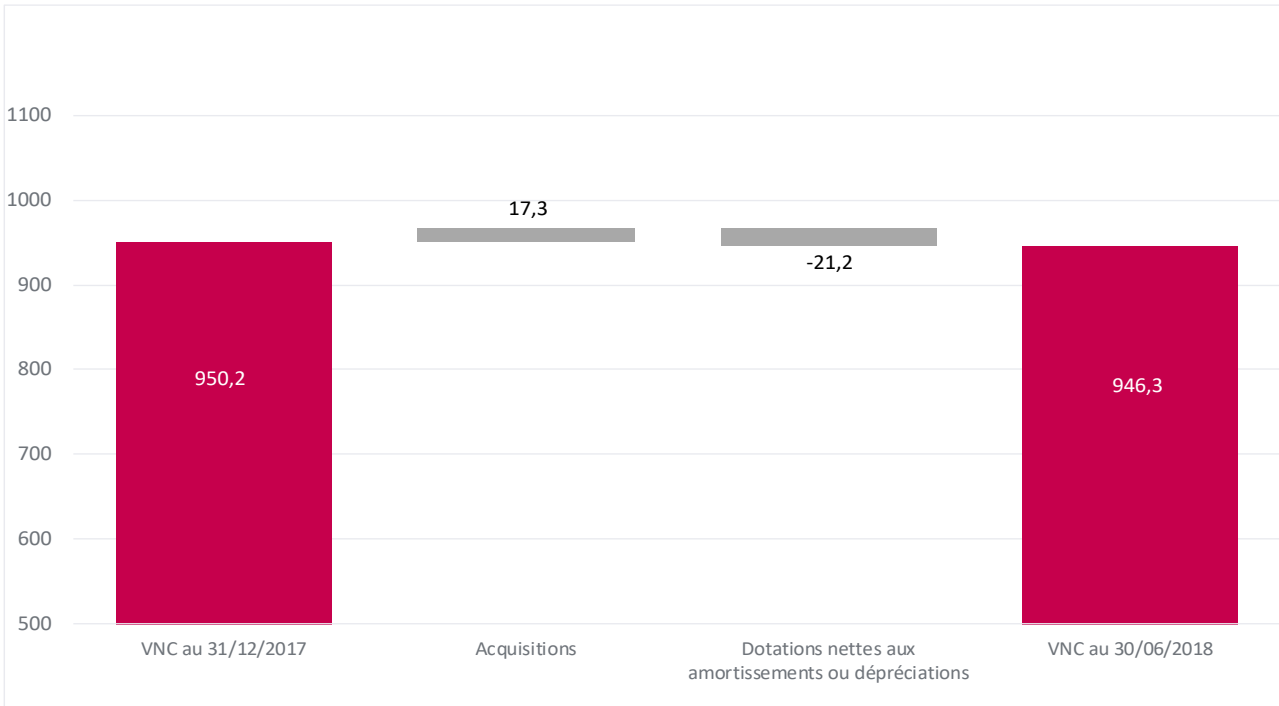
(*) nombre d'actions dilué fin de période

(**) nombre d'actions fin de période

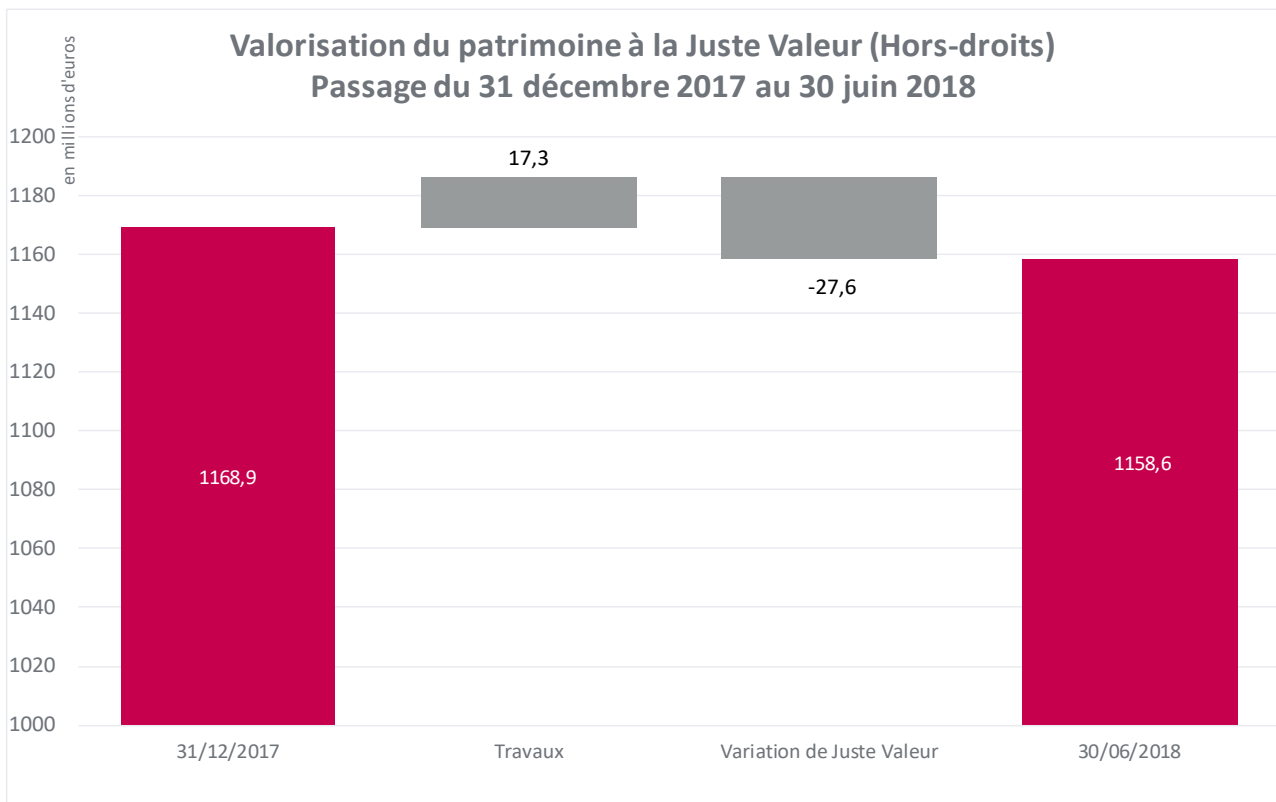
Patrimoine



Valeur du patrimoine évalué au coût amorti



Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur

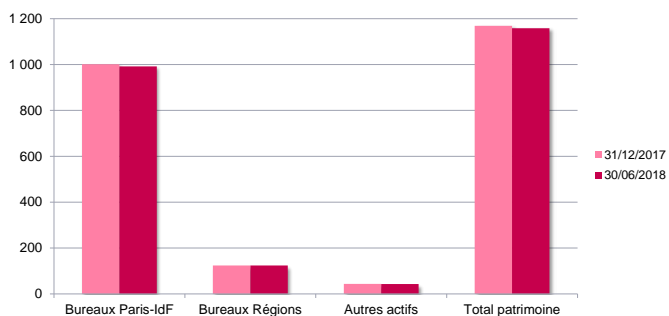




Juste Valeur du patrimoine: répartition Bureaux / Autres actifs

Valorisation du patrimoine

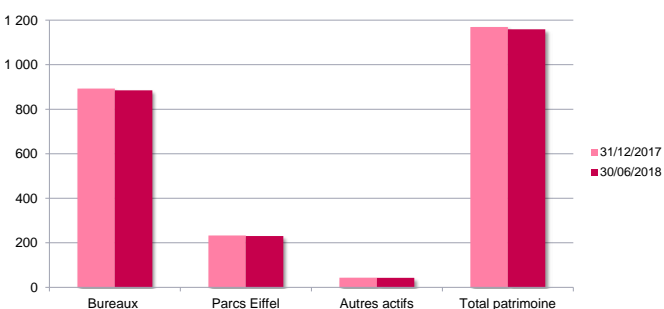
en millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017	Var M€	Var %
Bureaux Paris-IdF	992,0	1 001,4	-9,4	-0,9%
Bureaux Régions	123,7	124,0	-0,2	-0,2%
Total bureaux	1 115,7	1 125,3	-9,6	-0,9%
Autres actifs	42,9	43,5	-0,7	-1,5%
Total patrimoine	1 158,6	1 168,9	-10,3	-0,9%



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

Valorisation du patrimoine

en millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017	Var M€	Var %
Bureaux	885,1	892,5	-7,4	-0,8%
Parcs Eiffel	230,6	232,9	-5,6	-11,1%
Autres actifs	42,9	43,5	-0,4	-6,1%
Total patrimoine	1 158,6	1 168,9	-10,3	-0,9%



Développements 1S 2018: 9,0M€(coût de revient)
Acquisitions 1S 2018: N/A

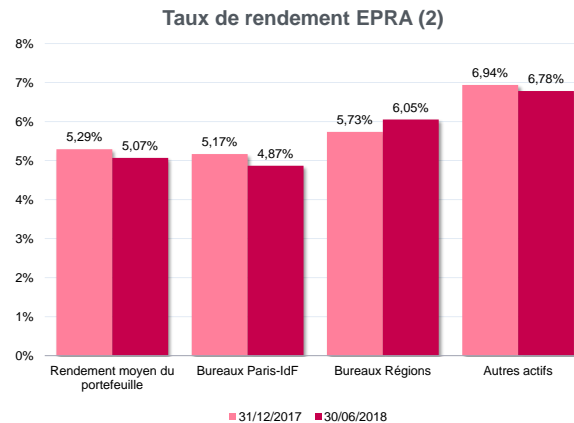
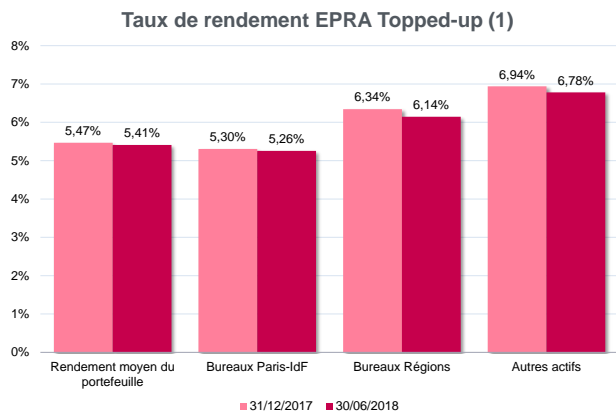
Cessions 1S 2018: N/A



Rendement EPRA du patrimoine

Taux de rendement EPRA topped-up	30/06/2018	31/12/2017
Rendement moyen du portefeuille	5,41%	5,47%
Bureaux Paris-IdF	5,26%	5,30%
Bureaux Régions	6,14%	6,34%
Total bureaux	5,35%	5,41%
Autres actifs	6,78%	6,94%

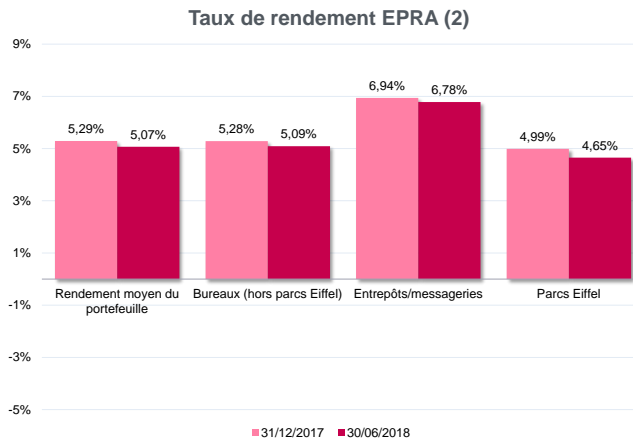
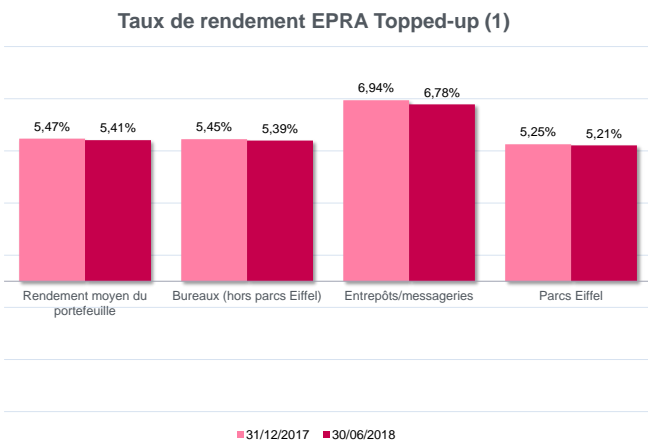
Taux de rendement EPRA	30/06/2018	31/12/2017
Rendement moyen du portefeuille	5,07%	5,29%
Bureaux Paris-IdF	4,87%	5,17%
Bureaux Régions	6,05%	5,73%
Total bureaux	5,00%	5,23%
Autres actifs	6,78%	6,94%



Rendement EPRA du patrimoine par typologie d'actifs

Taux de rendement EPRA topped-up	30/06/2018	31/12/2017
Rendement moyen du portefeuille	5,41%	5,47%
Bureaux (hors parcs Eiffel)	5,39%	5,45%
Entrepôts/messageries	6,78%	6,94%
Parcs Eiffel	5,21%	5,25%

Taux de rendement EPRA	30/06/2018	31/12/2017
Rendement moyen du portefeuille	5,07%	5,29%
Bureaux (hors parcs Eiffel)	5,09%	5,28%
Entrepôts/messageries	6,78%	6,94%
Parcs Eiffel	4,65%	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

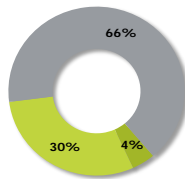


Indicateurs clé du patrimoine

Immeubles de moins de 10 ans : 34%

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

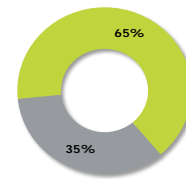
- Immeubles neufs et rénovés*
- Immeubles <10 ans**
- Immeubles >10 ans



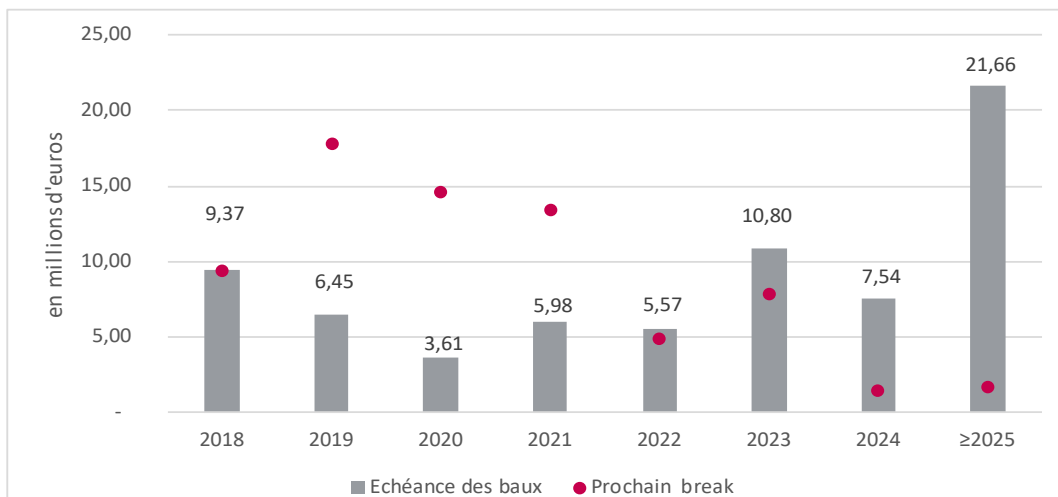
Immeubles labélisés

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

- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés



Échéance des baux du portefeuille en M€ de loyers



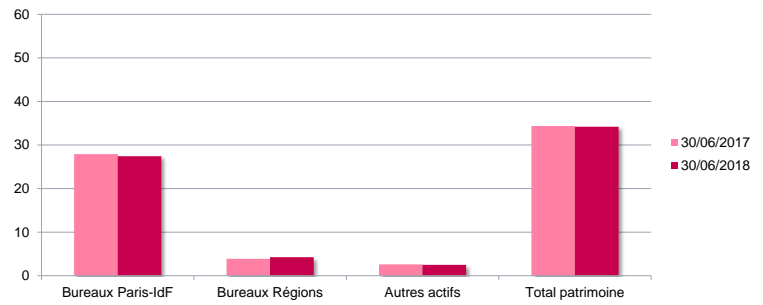
Loyers



Evolution des Loyers IFRS

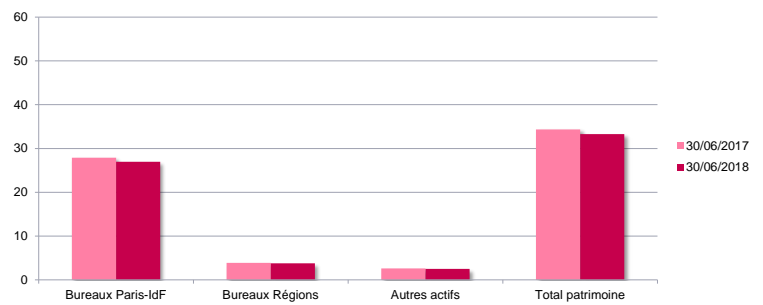
Evolution des loyers IFRS

en millions d'euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	27,4	27,9	-0,5	-1,7%
Bureaux Régions	4,2	3,9	0,4	9,7%
Total bureaux	31,7	31,8	-0,1	-0,3%
Autres actifs	2,5	2,6	-0,1	-3,7%
Total patrimoine	34,2	34,4	-0,2	-0,6%



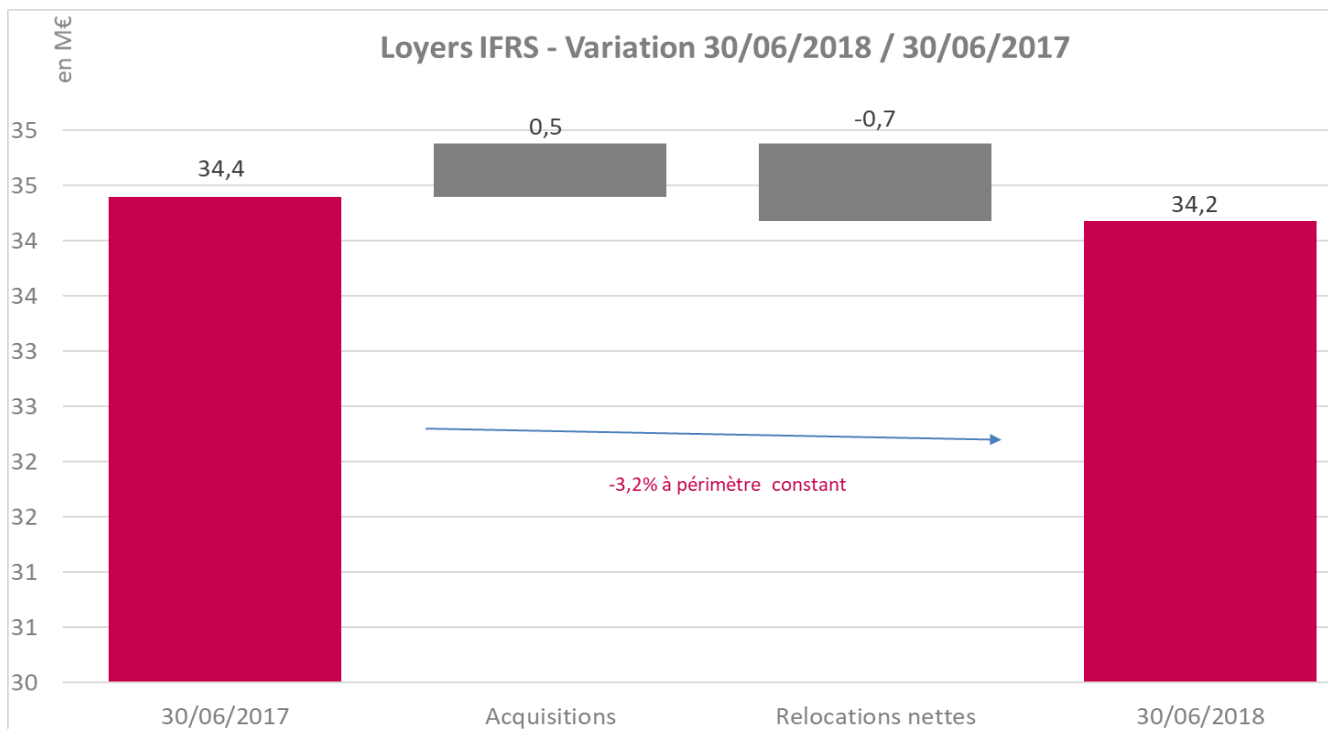
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant 30.06.2018 / 30.06.2017

en millions d'euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation	en %
Bureaux Paris-IdF	27,0	27,9	-0,9	-3,3%
Bureaux Régions	3,8	3,9	-0,1	-2,0%
Total bureaux	30,8	31,8	-1,0	-3,1%
Autres actifs	2,5	2,6	-0,1	-3,7%
Total patrimoine	33,3	34,4	-1,1	-3,2%



Evolution des loyers à périmètre constant = -3,2%

Impact des acquisitions sur la variation des loyers: +0,5 M€



Financement

Echéancier de la dette bancaire

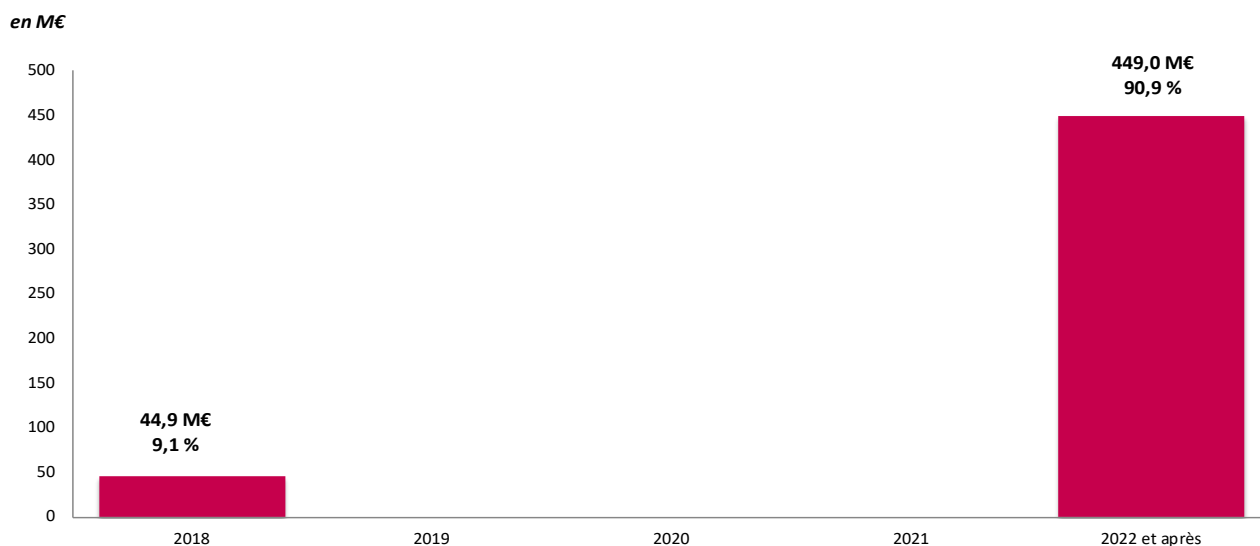
Résumé au 30/06/2018

Structure financière

Instruments de couvertures de taux



Dettes bancaires: échéancier au 30 juin 2018



Montant de la dette consolidée au 30 juin 2018 : 493,9 M€

Financement - Résumé au 30 juin 2018

Au 30/06/2018	Dettes bancaires consolidées en M€	Échéance	
RCF POOL BNP	35,9	10/2018	- Taux moyen de la dette
RCF POOL Cadif	99,7	04/2024	2,26%
RCF Natixis	59,7	12/2024	- Couverture de la dette
Obligation Euro PP 2015	206,2	07/2025	93,0%
Obligation Euro PP 2017	92,4	07/2027	- LTV Nette globale
			40,3%
DETTE BRUTE CONSOLIDÉE TOTALE	493,9		- ICR global
			443%
DETTE NETTE CONSOLIDÉE TOTALE	467,0		



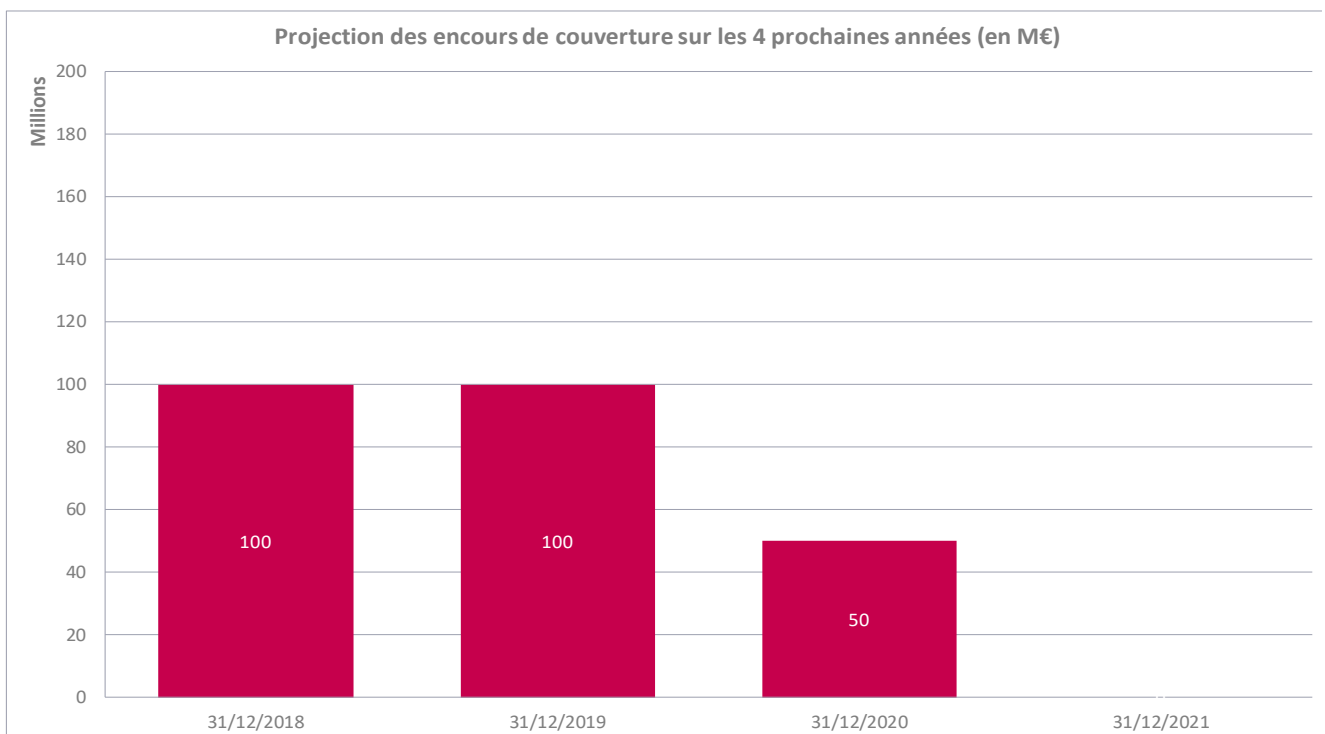
Ratios de structure de financement

<i>en M€</i>	30/06/2017	31/12/2017	VAR en %
Capitaux propres consolidés	457,6	495,2	-7,6%
Dette financière brute	493,9	449,1	10,0%
Dette financière nette	467,0	436,1	7,1%
LTV	40,3%	37,3%	8,0%
Taux moyen de financement	2,26%	2,06%	9,7%
Taux de couverture	93,0%	100,0%	-7,0%
Maturité de la dette	6,6 ans	7,2 ans	-24,6%
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,4	5,7	-22,3%

Remarque :

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

Instruments de couverture au 30 juin 2018



Notionnel des instruments de couverture au 30 juin 2018 : 160,0 M€

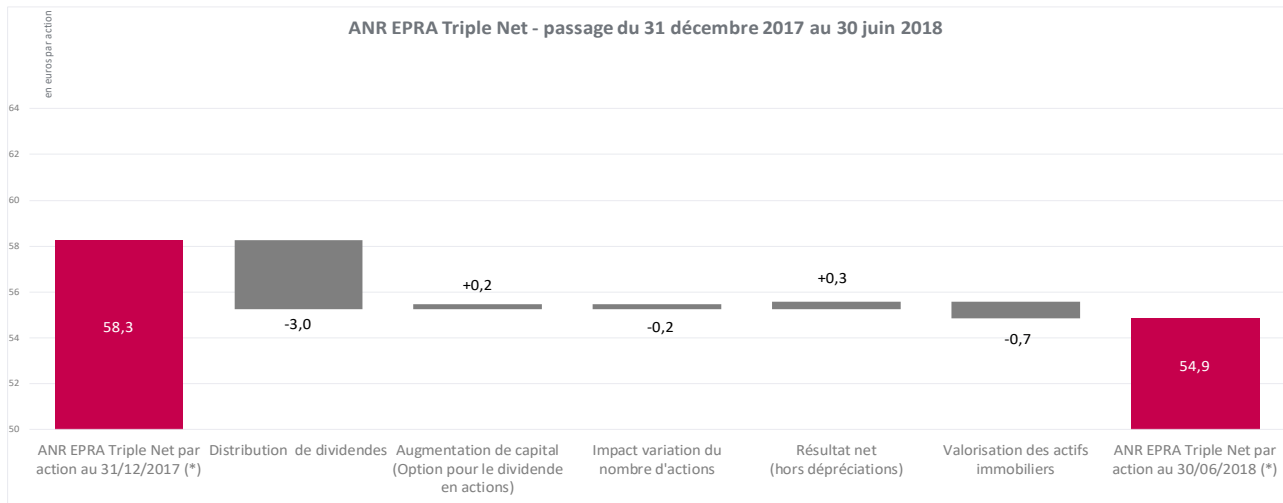
ANR



Actif Net Réévalué Triple net EPRA

PASSAGE DE L'ANR Triple Net EPRA du 31/12/2017 au 30/06/2018

En Euros par action



(*) Nombre d'actions dilué : 12 319 103 au 30/06/2018 contre 12 272 857 au 31/12/2017

Cash-flow et états financiers résumés

Cash-flow

Résultat net consolidé et EPRA Earnings

Bilan consolidé



Cash-flow courant

en M€	1S 2018	1S 2017	VAR %
Loyers bruts cash	34,2	34,1	0,2%
Charges immobilières	-5,3	-4,3	23,9%
Frais de structure	-4,9	-4,3	14,2%
Intérêts financiers versés	-0,5	-0,8	-29,4%
Cash-flow courant	23,5	24,8	-5,3%
Cash-Flow courant (en €/ action *)	1,9	2,0	-6,4%

(*) nombre d'actions: 12 269 075 au 30/06/2018 contre 12 134 133 au 30/06/2017



Résultat net consolidé

	1S 2018	1S 2017	Var. Résultat analytique (%)
	Résultat Total IFRS	Résultat Total IFRS	
<i>En M€</i>			
Loyers bruts	34,2	34,4	-0,6%
Charges sur immeubles	-5,3	-4,3	
Revenus locatifs nets	28,9	30,1	-4,1%
Frais de fonctionnement	-5,3	-4,7	
Excédent brut d'exploitation	23,6	25,5	-7,3%
Dotations nettes aux amortissements	-13,9	-13,3	
Dotations nettes aux provisions	-7,1	0,0	
Résultat opérationnel courant	2,6	12,1	-78,1%
<i>%loyers</i>	<i>7,7%</i>	<i>35,2%</i>	
Résultats de cessions	-	-	
Autres produits et charges d'exploitation	0,1	0,3	
Résultat opérationnel	2,8	12,4	-77,7%
<i>%loyers</i>	<i>8,1%</i>	<i>36,2%</i>	
Coût de l'endettement net	-5,3	-4,2	
Autres produits et charges financiers	-0,2	-0,2	
Résultat financier net	-5,6	-4,4	27,7%
Résultat net avant impôts	-2,8	8,1	-134,3%
Impôts	-0,2	-0,1	
Résultat net (Part du Groupe)	-2,9	8,0	-136,7%
<i>%loyers</i>	<i>-8,6%</i>	<i>23,3%</i>	
Résultat net (Part du Groupe) par action (*)	-0,2	0,7	-136,2%

(*) nombre moyen pondéré d'actions dilué au 30/06/2018: 12 308 353 ; nombre d'actions au 30/06/2017: 12 161 887

EPRA Earnings

en M€	1S 2018	1S 2017	VAR %
Résultat net IFRS (part du groupe)	-2,9	8,0	-136,7%
retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	21,0	13,4	56,7%
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	0,0	0,0	
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	0,0	0,0	
(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	0,1	0,1	-23,9%
(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
EPRA Earnings	18,2	21,5	-15,5%
nombre d'actions (en millions)	12,289348	12,232422	0,5%
EPRA Earnings par action	1,5	1,8	-15,9%



Bilan consolidé

<i>en M€</i>	30/06/2018	31/12/2017	VAR	VAR%
ACTIF				
Immeubles de placement	936,8	945,9	-9,1	-1,0%
Actifs destinés à être cédés	9,5	4,3	5,2	122,9%
Immobilisations corporelles	1,1	0,6	0,5	82,0%
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3	0,0	-6,0%
Créances	41,2	41,8	-0,6	-1,4%
Trésorerie	26,9	13,0	13,9	106,7%
Total ACTIF	1 015,8	1 005,9	9,9	1,0%
PASSIF				
Capitaux Propres	457,6	495,2	-37,6	-7,6%
<i>dont Résultat</i>	-2,9	17,3	-20,2	-117,0%
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	493,9	449,1	44,8	10,0%
Autres dettes	64,3	61,6	2,7	4,4%
Total PASSIF	1 015,8	1 005,9	9,9	1,0%