

Résultats annuels 2019

Une année de transformation

Le Conseil d'Administration de Société de la Tour Eiffel, réuni le 5 mars 2020, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2019. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

Thomas Georgeon, Directeur Général de Société de la Tour Eiffel, déclare : « L'année 2019 a vu l'exécution réussie de la fusion-absorption d'Affine sous trois grands axes avec :

- la définition et la réalisation avancée d'un plan de cession pour atteindre l'objectif stratégique d'un patrimoine 100 % bureaux et une répartition géographique 80 % Grand Paris / 20 % Régions à potentiel ;
- l'intégration des équipes et l'adaptation de la structure avec l'atteinte de synergies plus élevées qu'attendues et en avance de phase pour 4,6 M€ ; et
- le refinancement de la dette ex-Affine avec l'obtention d'une ligne supplémentaire de 100 M€ pour financer les développements dans une structure financière optimisée.

Cette opération a permis de transformer la foncière avec des succès notables :

- en investissement avec la réalisation d'acquisitions ciblées,
- en développement avec la bonne marche du plan de 170 M€ et
- en commercialisation avec des succès locatifs sur les sites de Massy et Suresnes, confirmant leur attractivité.

Cette gestion vertueuse de la foncière porte la valeur de son patrimoine à 1,9 Md€, permet de maintenir le résultat EPRA et d'enregistrer un ANR en progression de 2,4 %. C'est idéalement adossés à ce palier que nous continuons le déploiement de notre stratégie : proximité accrue avec nos locataires, redéveloppement de notre patrimoine et développement de nos réserves foncières, opportunités d'acquisitions ciblées d'actifs sécurisés, poursuivant une trajectoire vers une nouvelle taille critique au service de nos clients et de nos actionnaires. »

Stratégie

- Patrimoine en progression à 1,86 Md€ autour du recentrage 100/80/20 : 100 % Bureaux, 80 % Grand Paris et 20 % Régions à potentiel
- Bilan positif de la fusion-absorption d'Affine : intégration réussie et création de valeur
- Plan de cession en avance de phase : plus de 50 % des actifs ciblés sont vendus ou sous promesse
- Solide dynamique opérationnelle : livraisons et commercialisations conformes au plan de marche
- Amélioration de la structure financière : financement de 330 M€ et maîtrise du ratio LTV
- Performance RSE au cœur du patrimoine

Réalisations et Perspectives

- 39 M€ d'acquisitions d'immeubles générateurs de cash-flow immédiats
- 173 M€ de pipeline d'investissement dont 79 M€ de projets livrés en 2019
- 189 M€ de cessions : plus de 50 % des actifs non stratégiques vendus ou sous promesse
- Massy / Suresnes : rénovations achevées, 30 % déjà reloués
- 4,6 M€ de synergies : un an d'avance sur les prévisions

Éléments financiers

- Valorisation du patrimoine : +8,3 % à 1,86 Md€ (+3,0 % à périmètre constant)
- Résultat EPRA par action : 2,9 € / Cash-flow Courant par action : 2,9 €
- Bénéfice net consolidé : 1,4 M€ (vs. -24,5 M€ en proforma 2018)
- ANR Triple Net EPRA par action : 54,2 € (+2,4 %)
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,66 %
- Cash-flow annuel : impact des deux départs importants (Massy/Suresnes) partiellement compensé par les synergies de la fusion-absorption d'Affine en avance de phase
- Dividende 2019 : compte tenu du Cash-Flow Courant par action et du LTV, le dividende proposé est de 2,25 € par action

5^e acteur coté français en immobilier de bureaux avec un patrimoine de 1,86 Md€ au 31 décembre 2019, le Groupe Société de la Tour Eiffel bâtit sa stratégie de développement sur la satisfaction du locataire, en répondant à ses exigences et en anticipant celles de demain. Le modèle de gestion internalisée du Groupe, sa proximité unanimement reconnue avec ses clients, sa vision précise des attentes des utilisateurs finaux et son fort engagement RSE en font un acteur immobilier de référence, expert du bureau du Grand Paris.

Une stratégie 100/80/20 claire

Société de la Tour Eiffel poursuit son recentrage stratégique visant un patrimoine constitué exclusivement de bureaux répartis à 80 % dans le Grand Paris et à 20 % en Régions à potentiel (Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Toulouse). Les trois principaux leviers de sa montée en puissance sont les plans de développement et de cession des actifs non stratégiques et les acquisitions.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine s'élève à 1 860 M€, pour 87 % de bureaux (1 627 M€), 4 % d'actifs mixtes bureaux / commerces (68 M€) et 9 % d'actifs non stratégiques (165 M€). Parmi ces actifs, 73 % sont situés dans le Grand Paris (1 353 M€) et 18 % en Régions à potentiel (342 M€).

39 M€ d'acquisitions pour renforcer les Parcs et créer de la réserve foncière

Le Groupe a poursuivi sa dynamique de croissance en finalisant l'acquisition de 18 950 m² pour 39 M€, correspondant à des loyers annuels additionnels de 2,3 M€ :

- Sale & lease back sur 4 immeubles de bureaux, dont un dans le Parc de Nanterre Seine : +1,4 M€ de loyer annuel pour 9 570 m² supplémentaires ;
- 1 immeuble dans le Parc de Nanterre Seine : +0,2 M€ de loyer annuel pour 1 390 m² supplémentaires ;
- 1 immeuble dans le Parc des Aygaldes à Marseille : +0,1 M€ de loyer annuel pour 1 160 m² supplémentaires ;
- 3 immeubles de bureaux dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence : +0,5 M€ de loyer annuel pour 6 830 m² supplémentaires.

173 M€ de développements en 2019 pour nourrir la progression des revenus futurs

Après prise en compte de la livraison de 10 projets au cours de l'année (79 M€ de valeur, 6,9 M€ de loyers annuels potentiels) ainsi que l'évolution des développements en cours, le solde du plan s'élève à 97 M€ au 31 décembre 2019. Avancé à hauteur de 50 M€ et devant générer 6,4 M€ de loyers annualisés, il se compose de 2 projets sur le Grand Paris (48 %) et 4 projets en Régions à potentiel (52 %).

Le Groupe tire un bilan très positif de ses livraisons 2019 (total de 42 730 m²) avec notamment :

- le Kibori (4 000 m²) à Nantes, entièrement loué dès sa livraison ;
- le bâtiment Indigo (1 000 m²) sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, entièrement rénové et loué à Daikin ;
- le grand Navarque (5 850 m²) sur le Parc de Nanterre Seine, multilocataire, complètement redéveloppé, avec un taux d'occupation de 96 % à la livraison ;
- le Massy Campus (12 060 m²), multilocataire, inauguré en octobre, loué à plus de 70 %.

Parmi les projets en cours :

- signature d'un bail en l'état futur d'achèvement sur le plateau de Saclay à Orsay avec IBM sur 5 400 m². Avec les surfaces également prises à bail par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, cette opération, dont la livraison est prévue à l'été 2020, est entièrement louée ;
- mutation du site mixte (commerces et bureaux) à Bordeaux avec la transformation d'une partie du parc de stationnement en centre d'affaires sur près de 3 000 m², après la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (livraison prévue fin 2020).

Plus de 50 % du plan de cession des 189 M€ d'actifs non stratégiques déjà atteints

9 mois seulement après son lancement, le plan de cession d'actifs non stratégiques pour un montant de 189 M€ est avancé à plus de 50 % sous la forme de cessions ou de promesses. Les ventes ont permis de générer une plus-value de près de 8 %. Ce programme de recentrage du patrimoine porte principalement sur des immeubles de bureaux situés en dehors des implantations stratégiques du Groupe, des plateformes logistiques et des commerces.

Activité locative soutenue

Plus de 20 % des loyers faciaux annualisés ont fait l'objet de discussions au cours de l'année, avec 9,9 M€ de nouveaux baux signés (48 530 m²) et 10,5 M€ renégociés (82 460 m²), incluant le bail SNCF sur la Tour Traversière renouvelé pour une durée ferme de 6 ans, pour un solde net positif de +1,1 M€.

L'arrivée en décembre d'Avnet sur le site de Massy ainsi que d'un groupe international sur celui de Suresnes a permis de réduire de près d'un tiers les surfaces vacantes de ces sites.

Par ailleurs, le Groupe profitera des futures libérations du S2 2020 des sites de Lyon Dauphiné, Puteaux Dion Bouton et Aubervilliers Jean-Jaurès pour lancer des développements créateurs de valeur au-delà des flux actuels (4,4 M€ en loyers annualisés).

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 82,1 % (contre 85,2 % un an plus tôt ou 81,2 % retraité de l'impact de Suresnes fin juin 2019) et la durée moyenne ferme des baux à 3,0 ans.

Résultat EPRA (Résultat Net Récurrent) stable à 2,9 € par action

Après intégration d'Affine, les revenus locatifs du Groupe ont progressé de 44,2 % à 97,0 M€. En proforma et à périmètre constant, les revenus locatifs diminuent de 6,7 % sous l'impact principalement des départs d'Alstom fin novembre 2018 sur le site de Massy et de Capgemini au 30 juin 2019 sur le site de Suresnes. Corrigés de ces deux départs, les revenus locatifs progressent de 0,6 %.

L'EBITDA courant ressort à 71,3 M€, en hausse de +51,0 % par rapport à 2018 (+3,9 % vs. proforma), sous l'effet des synergies de coûts supérieures aux attentes (4,6 M€ vs 4,2 M€).

Les frais financiers atteignent 19,1 M€ (vs. 16,8 M€ en proforma), reflétant un recours plus important à l'effet de levier d'Ex-Affine, des tirages complémentaires pour financer les développements et Capex (71,3 M€) ainsi qu'un coût de financement plus avantageux. Le taux d'endettement moyen ressort à 2,1 % (contre 2,2 % en 2018), démontrant la réussite du re-financement de 330 M€ opéré en octobre dernier. Le ratio LTV du Groupe est quasi-stable à 49,0 % (vs. 48,9 % à fin 2018).

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net récurrent) ressort à 50,0 M€, quasi-stable à 2,92 € par action par rapport au proforma de 2018 à 2,95 € par action.

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé passe à 1,4 M€ contre -24,5 M€ en proforma 2018. Il intègre la dépréciation de l'écart d'acquisition pour 4,1 M€.

Le Cash-Flow Courant s'élève à 47,1 M€ soit par action à 2,91 € contre 3,09 € en proforma 2018.

Actif Net Réévalué en progression de +2,4%

L'Actif Net Réévalué triple net EPRA par action passe de 53,0 € à 54,2 € à fin 2019. Cette hausse de 2,4 % est essentiellement alimentée par la revalorisation du patrimoine, liée notamment aux développements, qui ressort à +3,0 % à périmètre constant.

En prenant en compte l'impact net des investissements et cessions, le patrimoine s'élève à 1 860,1 M€ (hors droits), contre 1 717,2 M€ à fin 2018 (+8,3 %).

Dividende de 2,25 € par action

Au regard de l'évolution du Cash-Flow Courant par action (2,9 €) et du ratio d'endettement LTV (49,0 %), le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires un dividende à 2,25 € par action versé en numéraire. Le dividende correspond à un rendement de 5,8 % et 5,7 % calculés respectivement sur la moyenne des cours de 2019 ainsi que sur le cours de clôture du dernier jour de l'exercice 2019.

Des perspectives bien orientées

Au cours d'une année de profonde transformation marquée notamment par l'intégration réussie des équipes et du patrimoine d'Affine, le Groupe est prêt à aborder ses nouvelles perspectives de développement.

La montée en puissance du pipeline (173 M€ / loyer : 13,3 M€ / réalisation 73 %) et du plan de cession (189 M€ / loyer : 16,7 M€) renforcent les fondamentaux du Groupe. Il peut avancer résolument vers ses objectifs : recentrer le patrimoine sur ses implantations stratégiques, améliorer la qualité des actifs et des revenus et générer une capacité de croissance supérieure.

Au regard d'une gestion rigoureuse, le Groupe bénéficie d'une structure adaptée pour envisager de nouveaux objectifs stratégiques et l'atteinte d'une nouvelle taille.

Covid-19

Au regard de l'actualité sanitaire, le Groupe a mis en place une série d'actions afin de préserver la santé de ses salariés, un plan de continuité de son activité de bailleur, ainsi qu'une série d'engagements concrets envers ses locataires afin d'assurer une prévention, une réactivité et une veille de l'évolution de ces événements.

Calendrier

- 30 avril 2020 : Assemblée générale
- 28 juillet 2020 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2020 (après bourse)

La présentation des résultats est disponible sur le site internet du Groupe : www.societetoureiffel.com.

Contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon – Directrice Conseil

Agence Shan

Tél. + 33 (0)1 44 50 58 79

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Florent Alba – Directeur Conseil

Agence Shan

Tél. +33 (0) 1 44 50 03 84

florent.alba@shan.fr

A propos de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,9 Md€, est une foncière tertiaire intégrée à forte culture de services. Opérant sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses clients, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs situés dans des territoires à fort potentiel de croissance. La foncière inscrit la gestion de son patrimoine immobilier, aujourd'hui en forte expansion, dans la durée, avec un plan de recentrage stratégique du portefeuille 100 % bureaux, 80 % Grand Paris et 20 % en Région à potentiel et s'est imposée comme un acteur de référence.

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

www.societetoureiffel.com

ANNEXES

SOMMAIRE

CHIFFRES CLES	7
INDICATEURS CLES EPRA	8
PATRIMOINE	9
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	12
LOYERS	13
FINANCEMENT	15
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	16
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	18
GLOSSAIRE	20

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 502,4	1 545,3
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 717,2	1 860,1
ANR EPRA par action (€)	50,1	52,2
ANR Triple Net EPRA par action (€)	53,0	54,2

Résultats

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Loyers bruts	67,2	103,0	97,0
Résultat opérationnel courant	(5,2)	(5,4)	26,2
Résultat net part du Groupe	(14,7)	(24,5)	1,4
Résultat net part du Groupe par action (€)	(1,2)	(1,7)	(0,1)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	35,9	49,2	50,0

Cash-flow et dividende

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Cash-Flow Courant	41,1	48,6	47,1
Cash-Flow Courant par action (€)	3,27	3,09	2,91
Dividende par action (€)	3,00	3,00	2,25
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	92%	97%	77%

Capitalisation boursière

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'actions fin de période	15 652 871	16 508 749
Cours de bourse (€)	36,8	39,4
Capitalisation boursière	576,0	650,4

Structure financière

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Capitaux Propres consolidés	656,1	656,1	639,7
LTV nette Groupe	48,9%	48,9%	49,0%
EBE / Frais financiers	4,1	3,8	3,7

Ratios de valorisation

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	14,0	11,8	13,8

INDICATEURS CLES EPRA

EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA)

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
EPRA Earnings	35,9	49,2	50,0
EPRA Earnings par action (€)	2,84	2,95	2,92

Les indicateurs d'ANR EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
ANR EPRA triple net	832,4	900,3
ANR EPRA triple net par action (€)	53,0	54,2
EPRA NDV	831,5	900,3
EPRA NDV par action (€)	53,0	54,2
EPRA NTA	902,7	993,8
EPRA NTA par action (€)	57,4	59,8
EPRA NRV	903,9	994,0
EPRA NRV par action (€)	57,5	59,8
ANR EPRA	787,7	866,7
ANR EPRA par action (€)	50,1	52,2

Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)

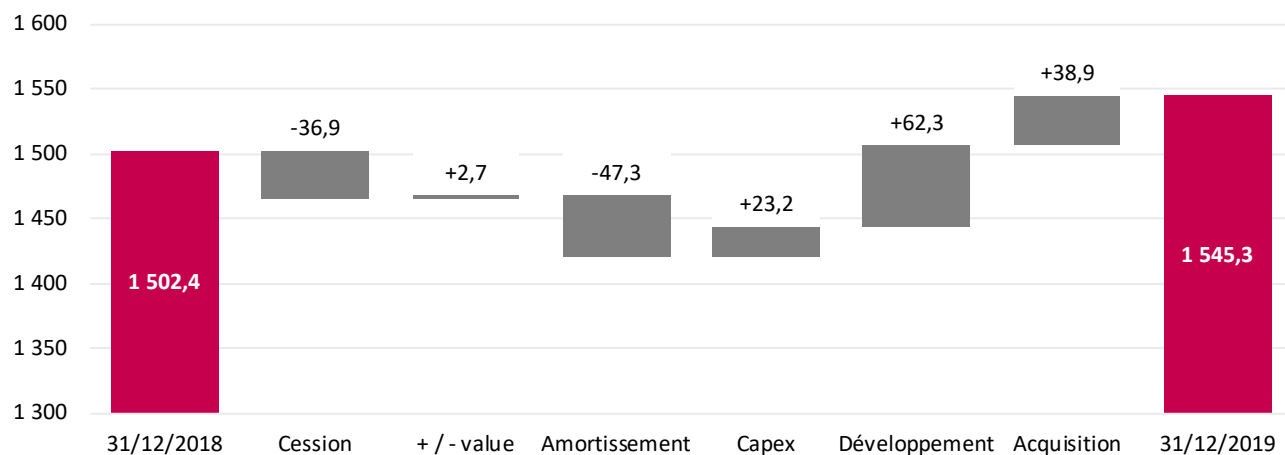
(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Taux de rendement EPRA topped-up	5,13%	4,66%
Taux de rendement EPRA	4,71%	4,20%

Taux de vacance EPRA

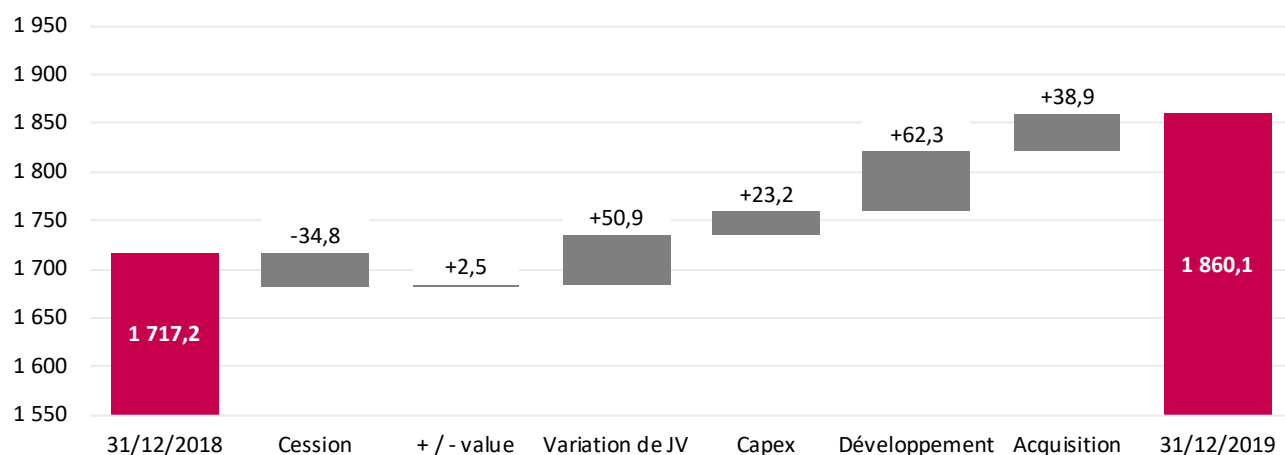
(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Patrimoine en exploitation	14,8%	17,9%

PATRIMOINE

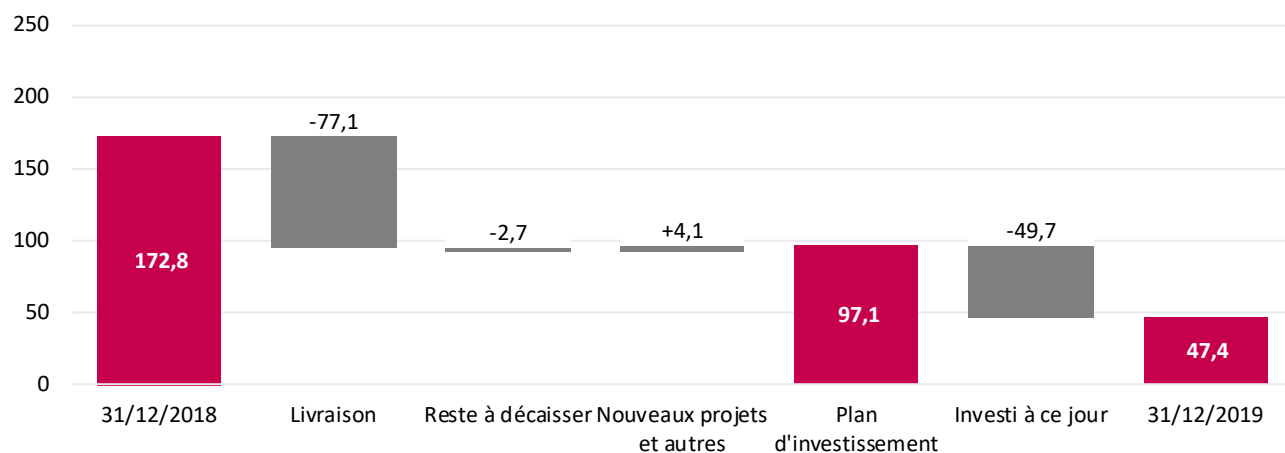
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur (M€)



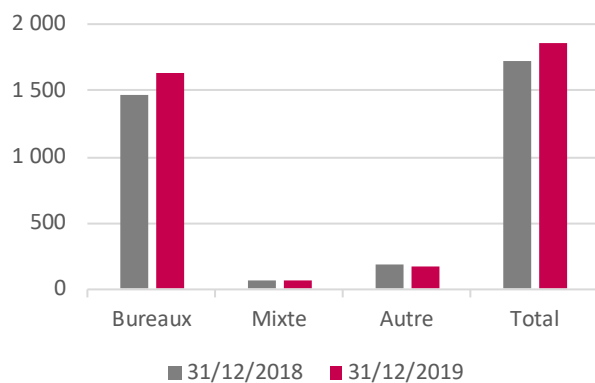
Déroulement du plan d'investissement (M€)



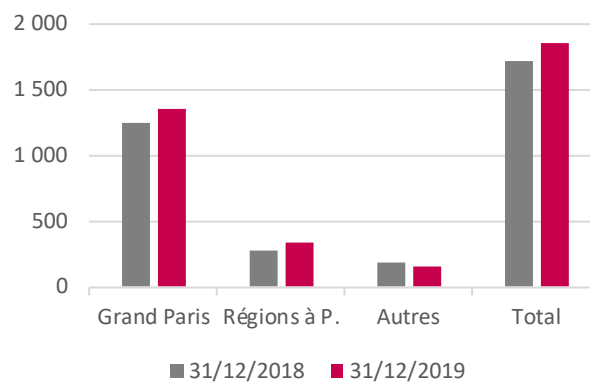
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Par typologie d'actifs		
Bureaux	1 464,4	1 627,0
Mixte	65,0	67,8
Autre	187,8	165,3
Par secteur géographique		
Grand Paris	1 243,9	1 352,9
Régions à potentiel	285,5	341,9
Autres	187,8	165,3
Total	1 717,2	1 860,1

Répartition par typologie d'actif (M€)



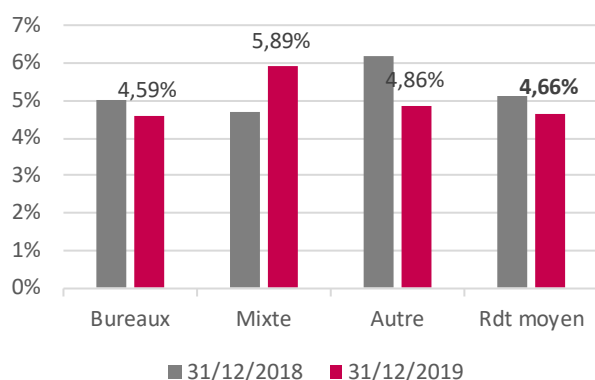
Répartition par secteur géographique (M€)



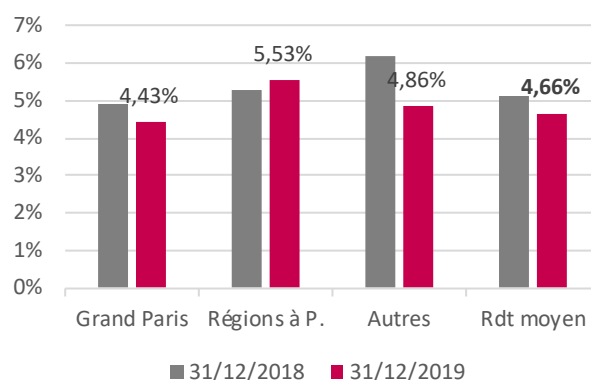
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Par typologie d'actifs		
Bureaux	5,01%	4,59%
Mixte	4,68%	5,89%
Autre	6,19%	4,86%
Par secteur géographique		
Grand Paris	4,93%	4,43%
Régions à potentiel	5,30%	5,53%
Autres	6,19%	4,86%
Rendement moyen du Patrimoine	5,13%	4,66%

Répartition par typologie d'actif



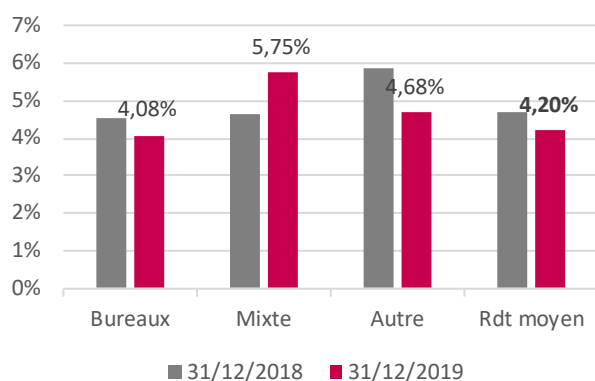
Répartition par secteur géographique



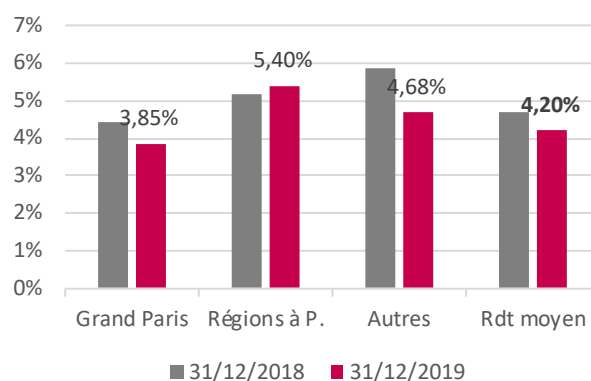
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Par typologie d'actifs		
Bureaux	4,56%	4,08%
Mixte	4,67%	5,75%
Autre	5,85%	4,68%
Par secteur géographique		
Grand Paris	4,43%	3,85%
Régions à potentiel	5,18%	5,40%
Autres	5,85%	4,68%
Rendement moyen du Patrimoine	4,71%	4,20%

Répartition par typologie d'actif

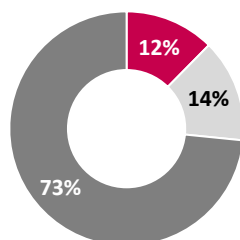


Répartition par secteur géographique



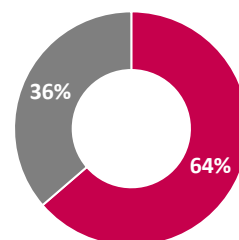
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans*



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

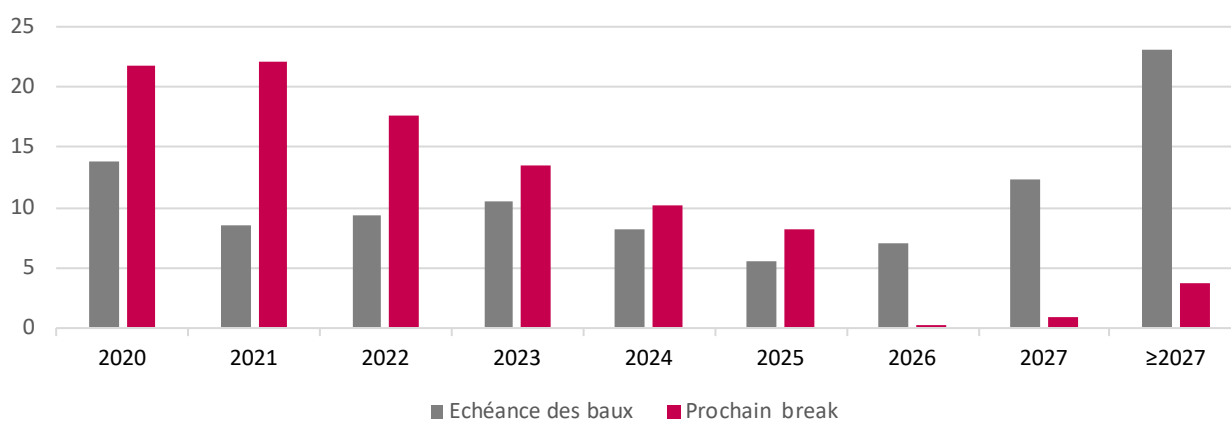
Immeubles labélisés*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

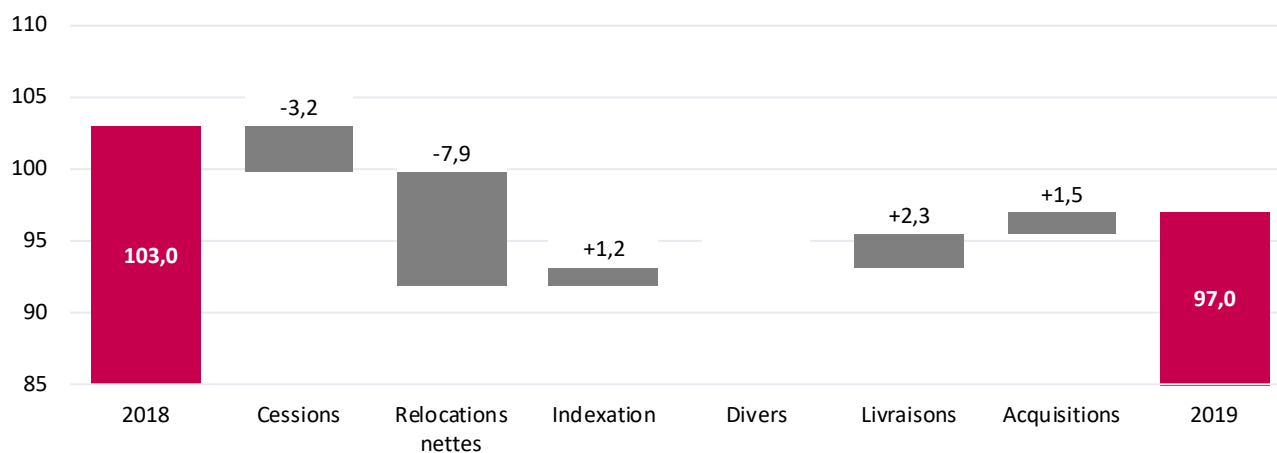
(*) Hors plan de cession

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



LOYERS

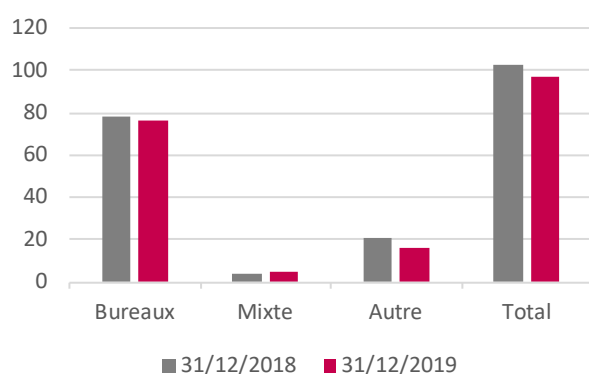
Evolution des loyers IFRS (M€)



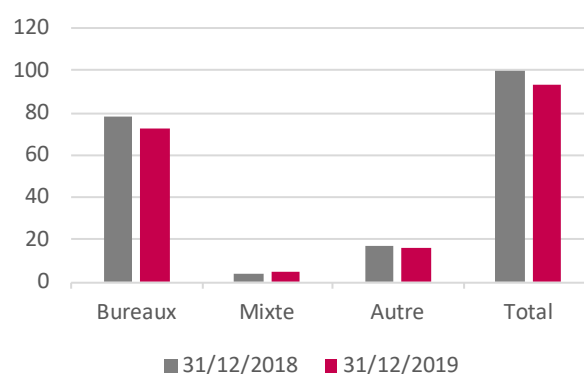
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019
Evolution des loyers IFRS		
Bureaux	77,9	76,2
Mixte	4,4	4,6
Autre	20,7	16,2
Total	103,0	97,0
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant		
Bureaux	77,9	72,5
Mixte	4,4	4,6
Autre	17,6	16,1
Total	99,8	93,2

Evolution des loyers (M€)



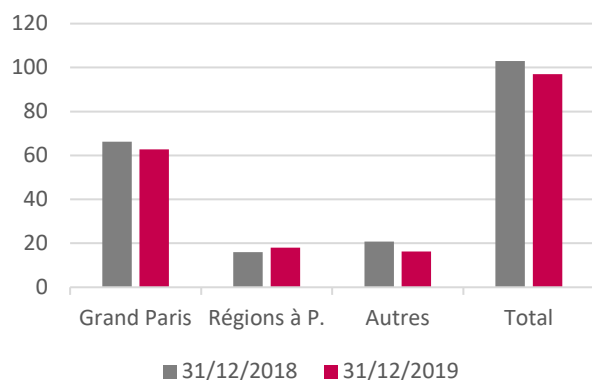
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



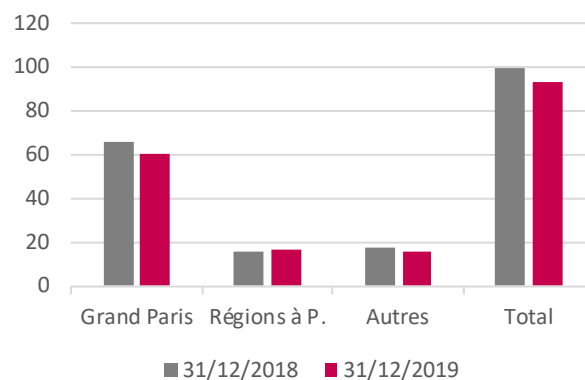
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Evolution des loyers IFRS		
Grand Paris	66,3	62,7
Régions à potentiel	16,0	18,1
Autres	20,7	16,2
Total	103,0	97,0
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant		
Grand Paris	66,3	60,7
Régions à potentiel	16,0	16,4
Autres	17,6	16,1
Total	99,8	93,2

Evolution des loyers (M€)

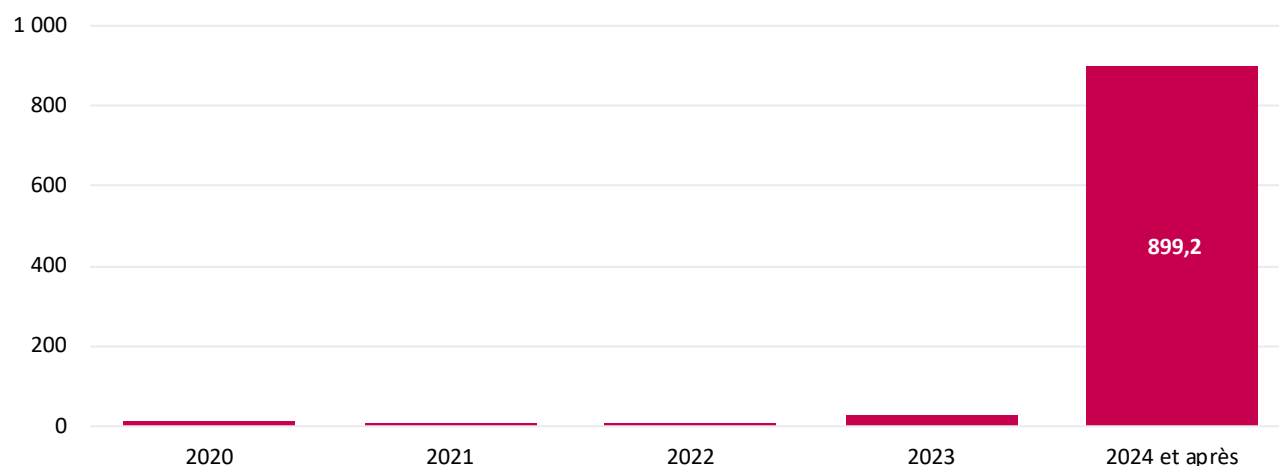


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



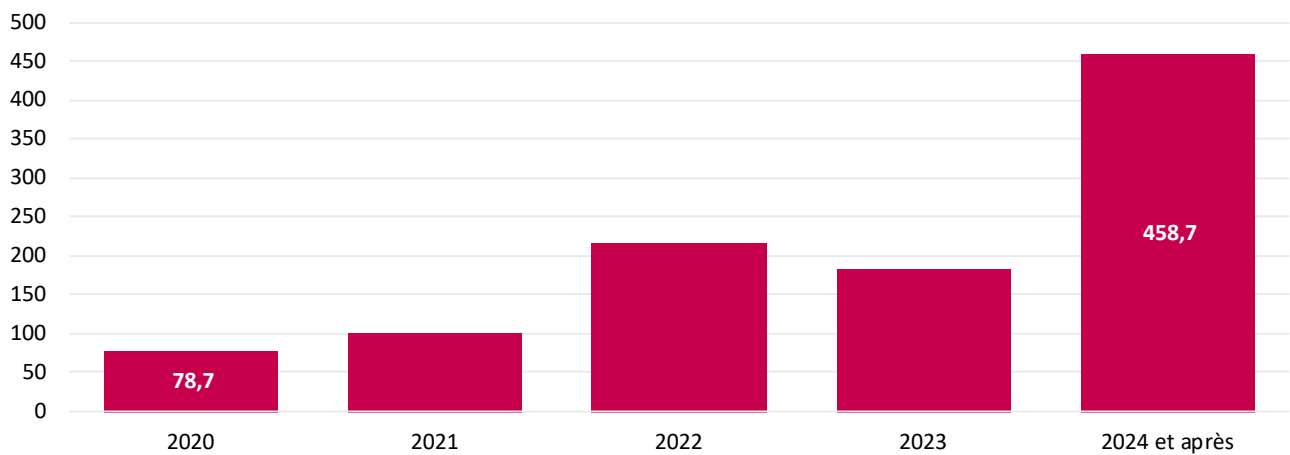
Synthèse des financements

(M€)	Echéance	31/12/2018	31/12/2019
EURO PP 2015 200 M€	07/2025	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	07/2027	90,0	90,0
RCF Natixis 60 M€	12/2024	60,0	60,0
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	04/2024	100,0	100,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	07/2025	100,0	100,0
TL Pool BNPP/SG 2019	10/2026	0,0	294,1
SMABTP 350 M€	11/2021	0,0	0,0
Financements hypothécaires	n.a.	357,5	118,2

Ratios de structure de financement

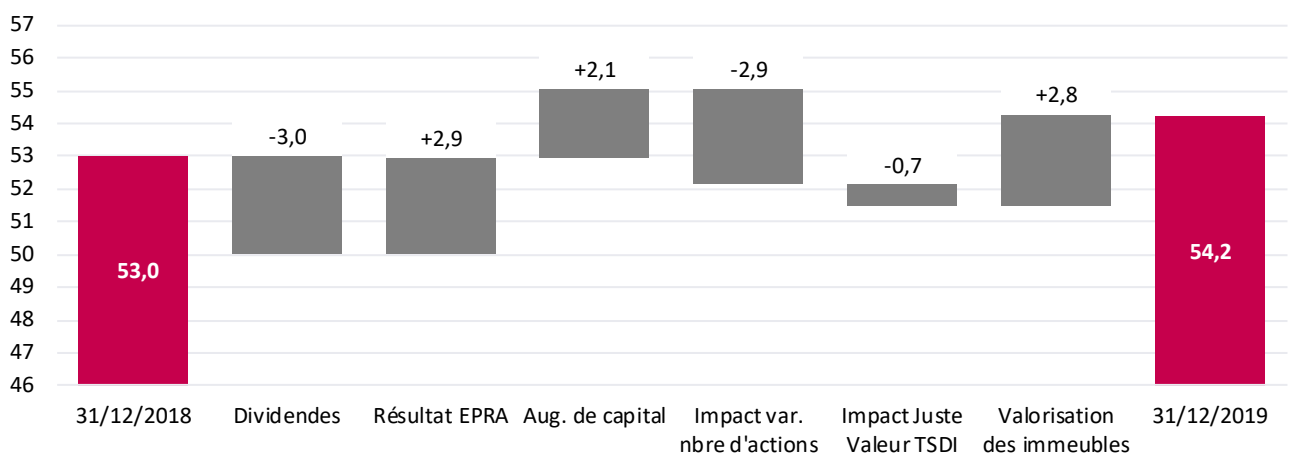
(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	656,1	639,7
Dette financière brute	907,5	962,3
Dette financière nette	840,3	912,0
LTV	48,9%	49,0%
Taux moyen de financement	2,2%	2,1%
Notionnel des couvertures	693,3	1 038,3
Taux de couverture	108%	138%
Maturité de la dette (année)	6,1	5,9
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,1	3,7
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	2,9	2,2
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	-1,9	-3,8

Echéancier des instruments de couverture de la dette (M€)



ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Evolution de l'ANR Triple Net EPRA par action (€)



Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	656,1	639,7
Retraitement TSDI	(75,0)	(75,0)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	208,9	304,5
Ajustement Valorisation TSDI	42,4	31,1
EPRA NNAV	832,4	900,3
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	(1,0)	-
EPRA NDV	831,5	900,3
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,9)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(2,0)	(1,6)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,3)	(0,2)
Retraitement Valorisation TSDI	(42,4)	(31,1)
Droits de transfert	116,2	127,3
EPRA NTA	902,7	993,8
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	1,0	-
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2
EPRA NRV	903,9	994,0
Retraitement JV des immobilisations incorporelles	-	-
Retraitement des droits de transfert	(116,2)	(127,3)
EPRA NAV	787,7	866,7

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'actions dilué en fin de période	12 319 103	16 612 200
EPRA NNAV	53,0	54,2
EPRA NDV	53,0	54,2
EPRA NTA	57,4	59,8
EPRA NRV	57,5	59,8
EPRA NAV	50,1	52,2

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Loyers bruts en cash	66,8	102,0	93,6
Charges récurrentes sur immeubles	(6,0)	(14,5)	(10,9)
Frais généraux récurrents	(9,2)	(17,3)	(14,4)
Intérêts financiers versés	(10,6)	(21,6)	(21,3)
Cash-Flow Courant	41,1	48,6	47,1
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	12 559 709	15 747 184	16 150 556
Cash-Flow Courant par action (€)	3,27	3,09	2,91

Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe)

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Revenus locatifs bruts	67,2	103,0	97,0
Revenus locatifs nets	59,0	88,6	86,1
Frais de fonctionnement	(11,8)	(19,9)	(14,8)
Excédent brut d'exploitation	47,2	68,6	71,3
Autres produits et charges d'exploitation	0,5	0,8	(1,8)
Coût de l'endettement financier net	(11,0)	(16,8)	(19,1)
Divers (courant)	(0,6)	(1,5)	0,3
Impôts (courant)	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Sociétés mises en équivalence (courant)	-	(1,6)	(0,6)
Résultat net courant	35,9	49,2	50,0
Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))	35,9	49,2	50,0
Dépréciation et amortissement sur IP	(50,4)	(70,1)	(45,1)
Résultat de cession	2,0	(0,4)	2,7
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(0,2)	0,6	(2,0)
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	(2,0)	(3,9)	(4,1)
Résultat net non-courant	(50,7)	(73,8)	(48,6)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(50,7)	(73,8)	(48,6)
Résultat net (Part du Groupe)	(14,7)	(24,5)	1,4
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	(1,17)	(1,74)	(0,08)
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	(1,17)	(1,71)	(0,08)
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	2,84	2,95	2,92

(1) Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI

Résultat net consolidé

(M€)	31/12/2018	31/12/2018 PF	31/12/2019
Loyers bruts	67,2	103,0	97,0
Charges sur immeubles	(8,2)	(14,5)	(10,9)
Revenus locatifs nets	59,0	88,6	86,1
Frais de fonctionnement	(13,8)	(23,8)	(14,8)
Excédent brut d'exploitation	45,2	64,7	71,3
Dotations nettes aux amortissements	(29,2)	(53,3)	(47,3)
Dotations nettes aux provisions	(21,2)	(16,8)	2,2
Résultat opérationnel courant	(5,2)	(5,4)	26,2
Résultats de cessions	2,0	(0,4)	2,7
Autres produits et charges d'exploitation	0,5	0,8	(6,0)
Résultat opérationnel	(2,7)	(4,9)	22,9
Coût de l'endettement net	(11,0)	(16,8)	(19,1)
Autres produits et charges financiers	(0,8)	(0,9)	(1,6)
Impôts	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	(1,6)	(0,6)
Résultat net (Part du Groupe)	(14,7)	(24,5)	1,4
Retraitement des éléments exceptionnels	3,8	5,6	-
Résultat net récurrent	(11,0)	(18,9)	1,4

Bilan consolidé

(M€)	31/12/2018	31/12/2019
ACTIF	1 674,0	1 722,0
Ecart d'acquisition	1,0	-
Immeubles de placement	1 471,4	1 495,7
Actifs destinés à être cédés	31,1	49,6
Immobilisations corporelles	0,9	0,9
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2
Droits d'utilisation de l'actif loué	-	19,7
Créances	102,3	105,7
Trésorerie	67,1	50,3
PASSIF	1 674,0	1 722,0
Capitaux Propres	656,1	639,7
- dont Résultat	(14,7)	1,4
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	907,5	962,3
Autres dettes	110,4	120,0

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilué hors autocontrôle.

Cash-Flow Courant

Le Cash-Flow Courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash-flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais généraux récurrents. Le cash-flow courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du Groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non-respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

Les 4 principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

Ratio LTV : montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine ;

Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;

Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

Valeur du patrimoine consolidé libre :

proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels (y-compris intérêts courus non échus).

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association européenne dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle Européen.

<http://www.epra.com>

En octobre 2019, l'EPRA a mis à jour son guide sur les mesures de performances.

EPRA NAV / ANR EPRA

Dans le guide publié par l'EPRA en octobre 2019, 3 nouveaux ANR EPRA ont été créés :

EPRA Net Reinstatement Value ou EPRA NRV : correspond à la valeur de reconstitution nette de la société à long terme.

EPRA Net Tangible Asset ou EPRA NTA : correspond à la valeur des actifs corporels nets de la société.

EPRA Net Disposal Value ou EPRA NDV : correspond à la valeur liquidative nette de la société, très proche de l'ANR Triple Net EPRA.

Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiel : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôts).

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Loyers bruts ou revenus locatifs

Montant prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants.

Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des justes valeurs, droits inclus, des immeubles de placements et assimilés.

Opération engagée

Opération en cours pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Taux de la dette ou taux de l'endettement

Le taux moyen de la dette ou taux de l'endettement correspond à la charge financière nette de la dette et des instruments de couverture de la période rapporté à l'encours moyen de la dette financière de la période.

Le taux spot correspond au taux moyen de la dette calculé sur le dernier de jour de la période.

Taux d'occupation (EPRA)

Le taux d'occupation (EPRA), ou taux d'occupation financier est égal à 1 moins le taux de vacance EPRA.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

Loyers fin de période annualisés, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA topped-up

Loyers fin de période annualisés, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA, ou taux de vacance financier, est égal aux loyers de marché des surfaces vacantes divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché correspond au loyer qui serait atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture. Elle est déterminée deux fois par an par des experts immobiliers externes.