

# Résultats semestriels 2020

## Société de la Tour Eiffel poursuit sa trajectoire malgré la crise du Covid-19 et renforce ses marges de manœuvre

Le Conseil d'Administration de Société de la Tour Eiffel, réuni le 23 juillet 2020, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2020. 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 : « *Le premier semestre 2020 devait faire l'objet de l'annonce d'un nouveau plan stratégique. L'actualité de la pandémie mondiale et les perspectives de la crise économique en ont décidé autrement. Pour autant, le premier semestre 2020 est très positif avec une activité opérationnelle intense malgré le confinement : succès locatifs, poursuite du plan de développement, levée de fonds significative auprès de nos principaux actionnaires. Face aux incertitudes de la période, Société de la Tour Eiffel poursuit résolument sa trajectoire de croissance tout en se préparant pour les défis qui ne manqueront pas de se présenter. La satisfaction des locataires et la construction de cash flows pérennes et de qualité, priorités de la foncière, constituent les facteurs clés de sa réussite.* »

### Stratégie

- Patrimoine en progression à 1,87 Md€ autour du recentrage 100/80/20 : 100 % Bureaux, 80 % Grand Paris et 20 % Régions à potentiel
- Amélioration de la structure financière : TSDI de 180 M€ et retour du ratio LTV dans l'objectif stratégique à 39,0 % (vs. 49,0 % au 31 décembre 2019)
- Adaptation à la crise du Covid-19
  - Maintien d'un dividende 2020, mais ramené à 2,0 € par action (vs 2,25 € annoncés en mars 2020) ;
  - Poursuite de l'activité pendant la période de confinement et retour en présentiel dès le début du mois de juin 2020 ;
  - Accompagnement des locataires : Loyer du confinement lissé sur le S2 sans pénalité pour les PME/TPE.
- Performance RSE maintenue au cœur du patrimoine



## Réalisations et Perspectives

- 96 M€ de pipeline d'investissement dont 7 M€ de projets livrés au S1 2020
- 189 M€ de cessions : plus de 50 % des actifs non stratégiques vendus ou sous promesse



## Éléments financiers

- Valorisation du patrimoine : +0,6 % à 1,87 Md€ (+1,3 % à périmètre constant)
- Résultat EPRA par action : 1,3 € / Cash-flow Courant par action : 1,6 €
- Bénéfice net consolidé : 13,4 M€ (vs. -2,4 M€)
- ANR Triple Net EPRA par action : 54,4 € (+0,3 %)
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,52 %

5<sup>e</sup> acteur coté français en immobilier de bureaux avec un patrimoine de 1,87 Md€ au 30 juin 2020, 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 croissance sont ses développements, les acquisitions d'immeubles isolés ou en portefeuille et la croissance externe.

Au 30 juin 2020, le patrimoine s'élève à 1 871 M€, pour 89 % de bureaux (1 671 M€), 4 % d'actifs mixtes bureaux / commerces (68 M€) et 7 % d'actifs non stratégiques (132 M€). Parmi ces actifs, 74 % sont situés dans le Grand Paris (1 390 M€) et 19 % en Régions à potentiel (349 M€).

### Un semestre marqué par l'adaptation à la crise du COVID-19

L'épidémie de Coronavirus (Covid-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme une « pandémie mondiale », a eu un impact sur l'ensemble des secteurs d'activités dont le secteur immobilier.

Dans ce contexte, le Groupe a en premier lieu cherché à assurer la sécurité et la santé de ses collaborateurs, de ses entreprises locataires et de leurs salariés, et de ses prestataires et fournisseurs. Les dispositions mises en place ont visé principalement à s'assurer du bon fonctionnement et de la sécurisation des immeubles, à commander l'arrêt des chantiers et à poursuivre l'activité de la Société en ayant recours au télétravail de tous ses collaborateurs.

Afin d'accompagner les locataires les plus exposés aux conséquences de la crise, le loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre a fait l'objet d'un étalement, sans pénalité, de l'échéance sur le second semestre 2020. Cet accompagnement concerne 13 % des loyers.

Les chantiers ont tous été mis à l'arrêt pendant la période du confinement et ont repris dans de très bonnes conditions dès la mi-mai. Cette interruption des chantiers devrait se traduire par un trimestre de décalage environ sur les dates de livraison initialement prévues.

Compte tenu de la position d'attente observée chez de nombreux investisseurs, le Groupe a décidé de différer la deuxième partie du plan de cession de 189 M€ initialement envisagée pour 2020, partant du montant peu significatif de ce patrimoine résiduel et de l'absence de contrainte majeure de calendrier pour finaliser sa cession. Au cours du premier semestre, le portefeuille logistique sous promesse de vente au 31 décembre 2019, a été cédé pour un montant de 35 M€.

Au final, au 30 juin 2020, Société de la Tour Eiffel n'enregistre donc aucun impact négatif significatif lié à la crise sanitaire à ce stade et poursuit l'exécution de son plan de croissance.

## 96 M€ de développements en 2020

Après prise en compte de la livraison du projet l'Olivier à Marseille en début d'année ainsi que l'évolution des développements en cours, le solde du plan s'élève à 92 M€ au 30 juin 2020. Avancé à hauteur de 60 M€ et devant générer 5,7 M€ de loyers annualisés, il se compose de 2 projets sur le Grand Paris (55 %) et de 3 projets en Régions à potentiel (45 %).

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 m<sup>2</sup>. Avec les surfaces également prises à bail par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, cette opération, dont la livraison est maintenant prévue à l'automne 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 m<sup>2</sup>, après la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (livraison décalée à début 2021).

## Activité locative soutenue malgré un environnement dégradé

7,6 M€ de loyers faciaux annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 2,2 M€ de nouveaux baux signés et 5,3 M€ renouvelés, pour un solde net positif de +0,9 M€.

Le Groupe a notamment annoncé pendant le confinement avoir procédé à la signature de près 4 500 m<sup>2</sup> sur son Parc Eiffel Nanterre Seine et de 1 400 m<sup>2</sup> sur l'Olivier (Parc des Aygaldes à Marseille) rapidement après sa livraison.

Par ailleurs, comme annoncé, le Groupe profitera des libérations du deuxième semestre 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 30 juin 2020, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 82,9 % (vs. 82,1 % à fin 2019) et la durée moyenne ferme des baux à 3,0 ans.

## Résultat EPRA (Résultat Net Récurrent) en hausse de 5,8 % à 1,3 € par action

A périmètre constant, les revenus locatifs reculent de -0,7 % et augmentent de +3,8 % corrigés du départ de Capgemini au 30 juin 2019 sur le site de Suresnes. Au global, ils s'établissent à 47,0 M€ en diminution de -6,2 % principalement en raison des cessions.

L'EBITDA courant ressort à 30,8 M€, quasi-stable (-0,8 %), la forte réduction des frais de fonctionnement, alimentée par les synergies de coûts pour 2,5 M€, permettant de compenser cette baisse des revenus.

Les frais financiers atteignent 8,8 M€ (vs. 9,0 M€), reflétant des tirages complémentaires pour financer les développements et Capex (35,9 M€) et d'un coût de financement amélioré. Le taux d'intérêt moyen de l'endettement ressort à 1,8 % (vs. 2,0 % au S1 2019), démontrant la performance du re-financement de 330 M€ opéré en octobre dernier.

Le succès de l'émission de nouveaux TSDI pour 180 M€ en juin dernier, auquel ont contribué les principaux actionnaires du groupe, permet à Société de la Tour Eiffel de renforcer significativement ses fonds propres. Cet instrument est assorti d'un coupon de 4,5 % avec une première possibilité de remboursement dans 5 ans. Cette levée de fonds permet de restaurer le ratio LTV à 39,0 % (vs. 49,0 % à fin 2019) et ainsi revenir moins de 18 mois après la fusion avec Affine dans l'objectif stratégique de 40 %.

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 23,0 M€, soit 1,30 € par action en hausse de 5,8 %.

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à 13,4 M€ contre 2,4 M€ au S1 2019.

Le Cash-Flow Courant s'élève à 25,7 M€ soit par action à 1,55 € contre 1,70 € pour la même période en 2019.

### **Actif Net Réévalué stable**

L'Actif Net Réévalué triple net EPRA par action évolue de 54,2 € à 54,4 € à fin juin 2020, le dividende versé en juin ayant été plus que compensé par le résultat EPRA et la hausse de juste valeur du patrimoine sur la période.

En prenant en compte l'impact net des investissements et cessions, le patrimoine s'élève à 1 870,8 M€ (hors droits), contre 1 860,1 M€ à fin 2019 (+1,3 %).

### **Des marges de manœuvre renforcées pour mieux faire face aux nouveaux défis**

Dans la continuité des actions menées pour soutenir les locataires fragilisés et plus globalement l'économie dans ce contexte de crise sanitaire mondiale, Société de la Tour Eiffel a répondu à l'appel des pouvoirs publics français en réduisant le dividende à 2,0 € par action (vs. 2,25 € initialement proposé). Le montant ainsi conservé, soit 4,1 M€, renforce les marges de manœuvre pour accompagner au mieux les locataires.

A fin juin 2020, les locataires identifiés comme à risque « élevé » et « très élevé » compte tenu de leur exposition aux conséquences de la crise du Covid-19, représentent 3,8 M€ de loyer en base annuelle même si à ce stade aucun incident de paiement significatif n'a été observé sur les appels de loyers du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre.

En parallèle, comme elle s'y est engagée, Société de la Tour Eiffel a renforcé ses fonds propres en juin en émettant pour 180 M€ de titres subordonnés à durée indéterminée auprès de ses principaux actionnaires.

En complément de la sécurisation du financement de son plan de développement, cette émission dote la foncière de marges de manœuvres complémentaires, lui apportant une solidité supplémentaire face aux différents défis de ce nouvel environnement : la capacité des locataires à faire face à leurs échéances, le décalage des livraisons, ou encore la diminution éventuelle des valeurs des immeubles. Cette levée de fonds devrait aussi permettre au Groupe de saisir de nouvelles opportunités d'investissement.

Au regard d'une gestion rigoureuse, le Groupe 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 importante.

### **Calendrier**

- Février-mars 2021 : Résultats annuels 2020 (après bourse)
- Avril 2021 : Assemblée générale

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le mercredi 29 juillet matin : [www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com).

## Contacts

### Relations Presse

**Laetitia Baudon – Directrice Conseil**

**Agence Shan**

Tél. + 33 (0)1 44 50 58 79

[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

### Relations Investisseurs

**Florent Alba – Directeur Conseil**

**Agence Shan**

Tél. +33 (0) 1 44 50 03 84

[florent.alba@shan.fr](mailto:florent.alba@shan.fr)

### A propos de Société de la Tour Eiffel

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](http://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€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 545,3	1 545,3	1 531,9
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 803,6	1 860,1	1 870,8
ANR EPRA par action (€)	49,2	52,2	52,4
ANR Triple Net EPRA par action (€)	51,6	54,2	54,4

## Résultats

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Loyers bruts	49,0	97,0	47,0
Résultat opérationnel courant	13,8	26,2	5,5
Résultat net part du Groupe	2,4	1,4	13,4
Résultat net part du Groupe par action (€)	0,1	(0,1)	0,7
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	21,0	50,0	23,0

## Cash-flow et dividende

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Cash-Flow Courant	26,9	47,1	25,7
Cash-Flow Courant par action (€)	1,70	2,91	1,55
Dividende par action (€)	3,00	2,25	2,00
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	176%	77%	123%

## Capitalisation boursière

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Nombre d'actions fin de période	16 508 749	16 508 749	16 589 046
Cours de bourse (€)	37,0	39,4	29,8
Capitalisation boursière	610,8	650,4	494,4

## Structure financière

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Capitaux Propres consolidés	642,2	639,7	798,4
LTV nette Groupe	49,7%	49,0%	39,0%
EBE / Frais financiers	3,5	3,7	3,5

## Ratios de valorisation

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	11,4	13,8	9,2

# INDICATEURS CLES EPRA

## EPRA Earnings (Résultat net récurrent EPRA)

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
EPRA Earnings	21,0	50,0	23,0
EPRA Earnings par action (€)	1,23	2,92	1,30

## Les indicateurs d'ANR EPRA

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
ANR EPRA triple net	857,0	900,3	903,3
ANR EPRA triple net par action (€)	51,6	54,2	54,4
EPRA NDV	856,1	900,3	903,3
EPRA NDV par action (€)	51,6	54,2	54,4
EPRA NTA	936,0	993,8	995,8
EPRA NTA par action (€)	56,4	59,8	59,9
EPRA NRV	937,2	994,0	995,9
EPRA NRV par action (€)	56,5	59,8	60,0
ANR EPRA	816,5	866,7	869,7
ANR EPRA par action (€)	49,2	52,2	52,4

## Taux de rendement EPRA (EPRA NIY)

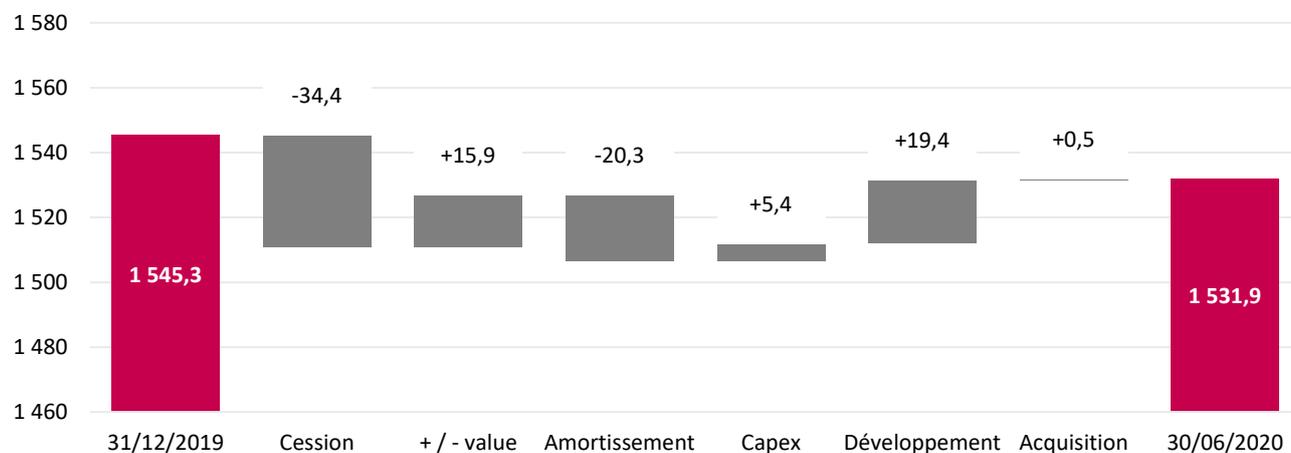
(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Taux de rendement EPRA topped-up	5,11%	4,66%	4,52%
Taux de rendement EPRA	4,73%	4,20%	4,17%

## Taux de vacance EPRA

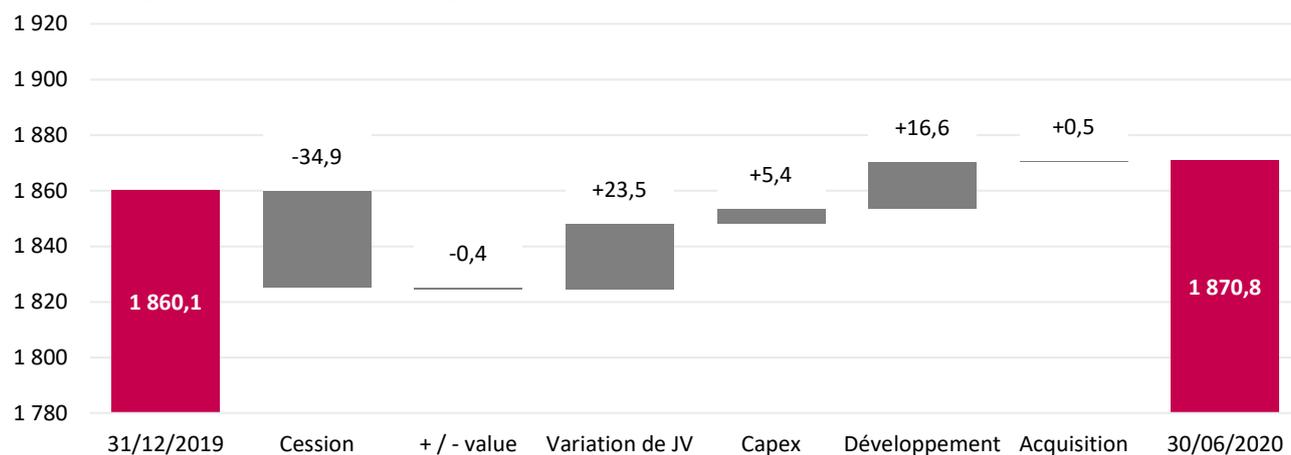
(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Patrimoine en exploitation	15,3%	17,9%	17,1%

# PATRIMOINE

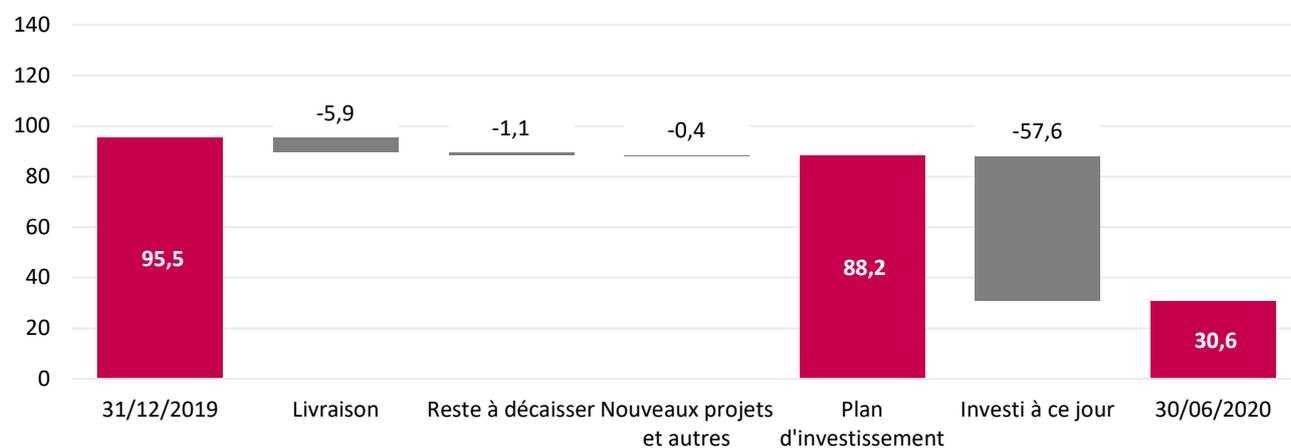
## Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



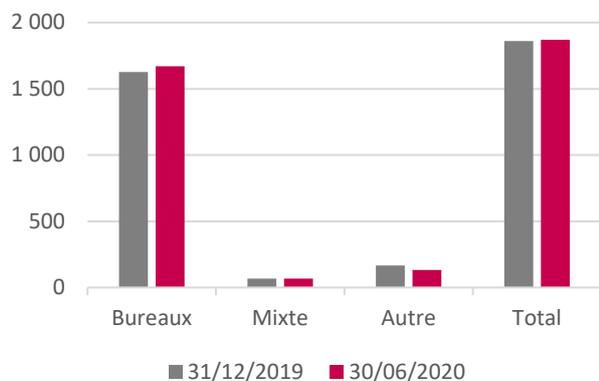
## Déroulement du plan d'investissement (M€)



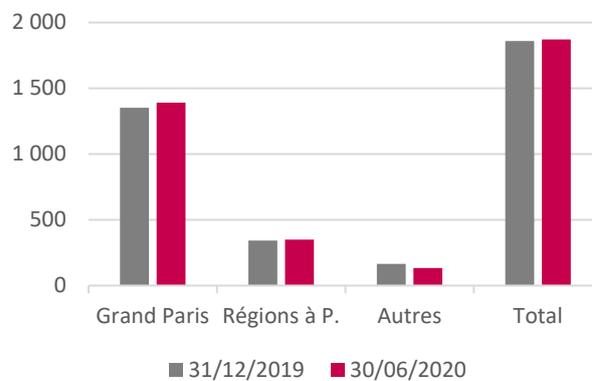
## Répartition du patrimoine

(M€)	Var. (%)	31/12/2019	30/06/2020
<b>Par typologie d'actifs</b>			
Bureaux	2,7%	1 627,0	1 671,0
Mixte	0,0%	67,8	67,8
Autres	-20,1%	165,3	132,0
<b>Par secteur géographique</b>			
Grand Paris	2,7%	1 352,9	1 390,1
Régions à potentiel	2,0%	341,9	348,8
Autres	-20,1%	165,3	132,0
<b>Total</b>	<b>0,6%</b>	<b>1 860,1</b>	<b>1 870,8</b>

### Répartition par typologie d'actif (M€)



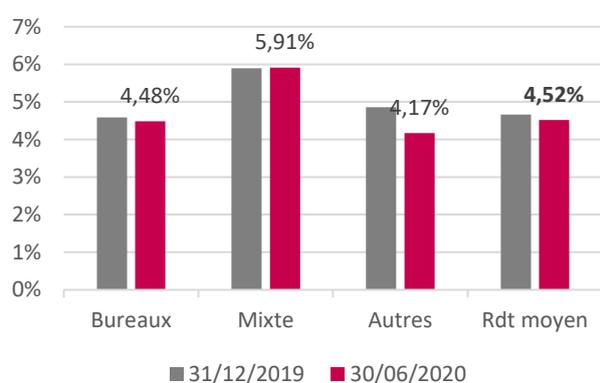
### Répartition par secteur géographique (M€)



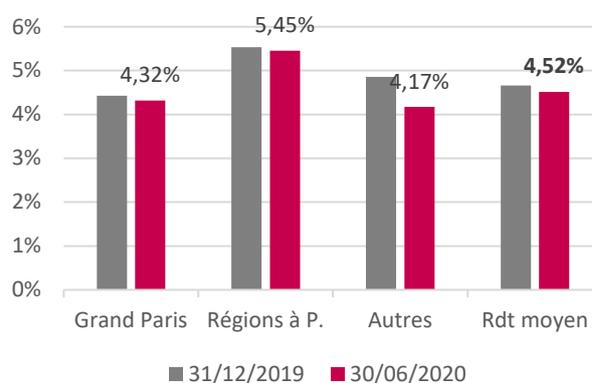
## Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	Var. (%)	31/12/2019	30/06/2020
<b>Par typologie d'actifs</b>			
Bureaux	-2,3%	4,59%	4,48%
Mixte	0,3%	5,89%	5,91%
Autres	-14,2%	4,86%	4,17%
<b>Par secteur géographique</b>			
Grand Paris	-2,5%	4,43%	4,32%
Régions à potentiel	-1,4%	5,53%	5,45%
Autres	-14,2%	4,86%	4,17%
<b>Rendement moyen du Patrimoine</b>	<b>-3,11%</b>	<b>4,66%</b>	<b>4,52%</b>

### Répartition par typologie d'actif



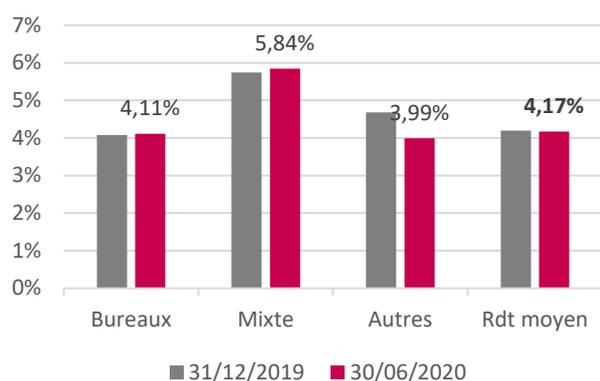
### Répartition par secteur géographique



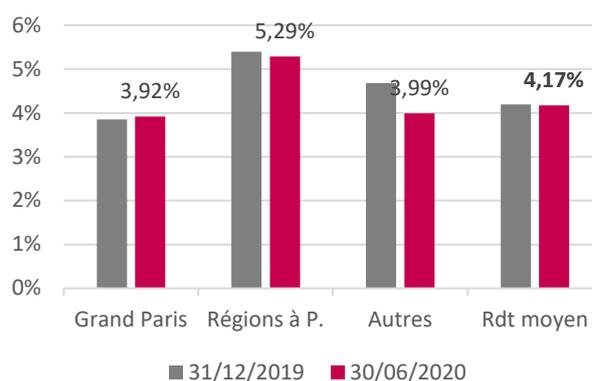
## Taux de rendement EPRA

(M€)	Var. (%)	31/12/2019	30/06/2020
<b>Par typologie d'actifs</b>			
Bureaux	0,9%	4,08%	4,11%
Mixte	1,7%	5,75%	5,84%
Autres	-14,7%	4,68%	3,99%
<b>Par secteur géographique</b>			
Grand Paris	1,7%	3,85%	3,92%
Régions à potentiel	-2,1%	5,40%	5,29%
Autres	-14,7%	4,68%	3,99%
<b>Rendement moyen du Patrimoine</b>	<b>-0,58%</b>	<b>4,20%</b>	<b>4,17%</b>

### Répartition par typologie d'actif

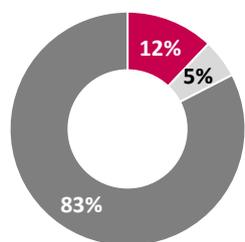


### Répartition par secteur géographique



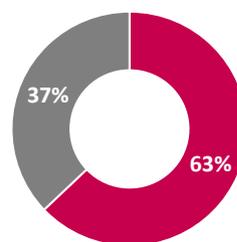
# INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

## Immeubles de moins de 10 ans\*



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

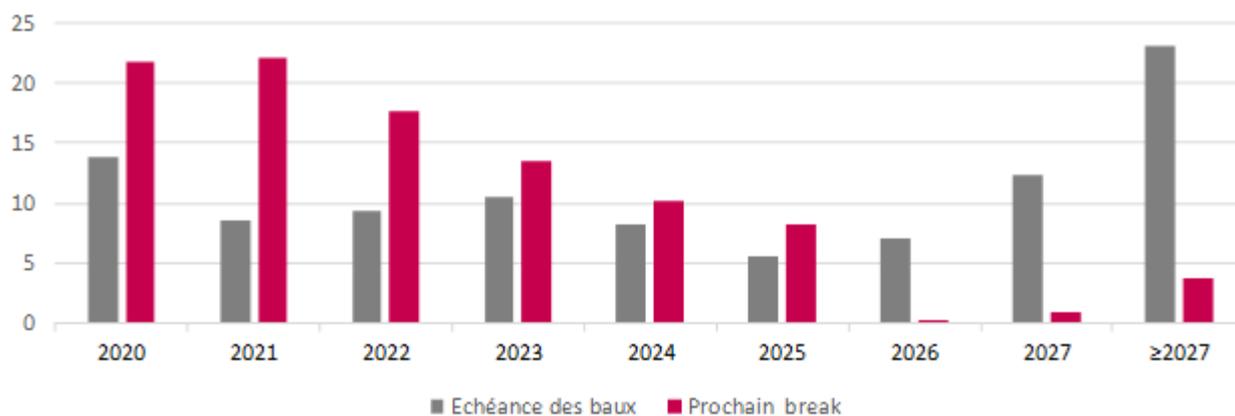
## Immeubles labélisés\*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

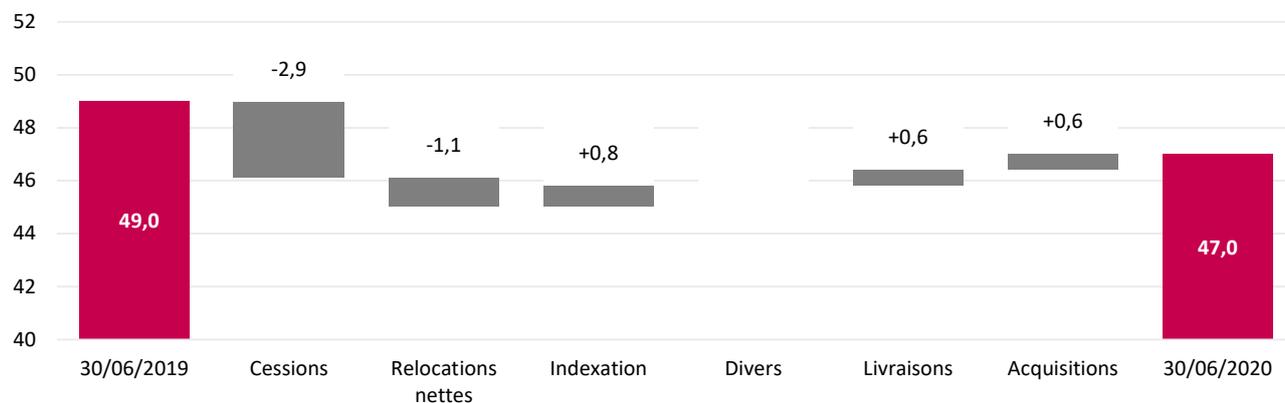
(\*) Hors plan de cession

## Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



# LOYERS

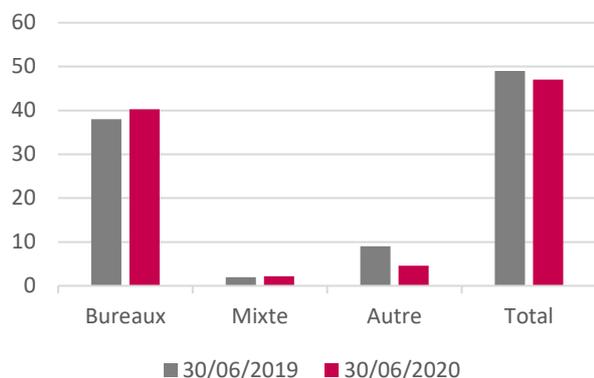
## Evolution des loyers IFRS (M€)



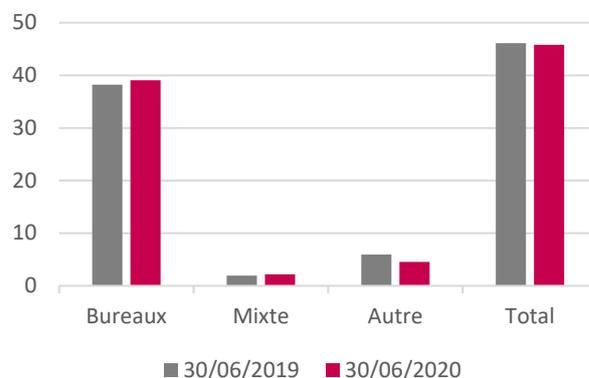
## Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	Var. (%)	30/06/2019	30/06/2020
<b>Evolution des loyers IFRS</b>			
Bureaux	6,0%	38,0	40,3
Mixte	12,4%	1,9	2,2
Autres	-49,7%	9,0	4,6
<b>Total</b>	<b>-4,0%</b>	<b>49,0</b>	<b>47,0</b>
<b>Evolution des loyers IFRS à périmètre constant</b>			
Bureaux	2,2%	38,2	39,1
Mixte	12,4%	1,9	2,2
Autres	-23,7%	6,0	4,6
<b>Total</b>	<b>-0,7%</b>	<b>46,1</b>	<b>45,8</b>

## Evolution des loyers (M€)



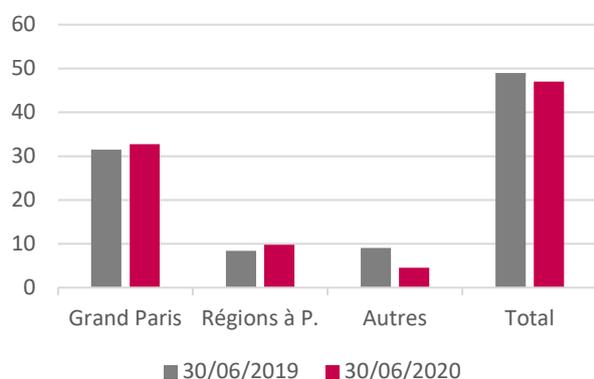
## Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



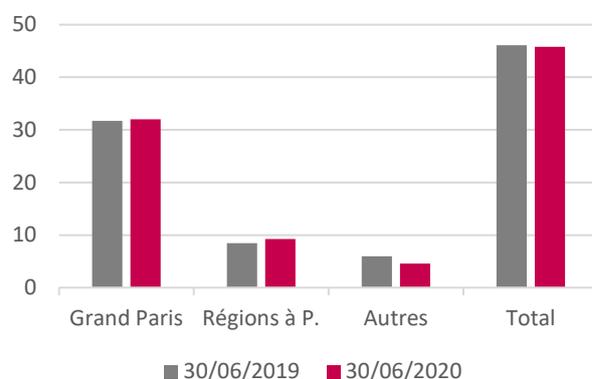
## Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	Var. (%)	30/06/2019	30/06/2020
<b>Evolution des loyers IFRS</b>			
Grand Paris	3,8%	31,5	32,7
Régions à potentiel	15,7%	8,4	9,8
Autres	-49,7%	9,0	4,6
<b>Total</b>	<b>-4,0%</b>	<b>49,0</b>	<b>47,0</b>
<b>Evolution des loyers IFRS à périmètre constant</b>			
Grand Paris	0,9%	31,7	32,0
Régions à potentiel	9,5%	8,4	9,2
Autres	-23,7%	6,0	4,6
<b>Total</b>	<b>-0,7%</b>	<b>46,1</b>	<b>45,8</b>

### Evolution des loyers (M€)

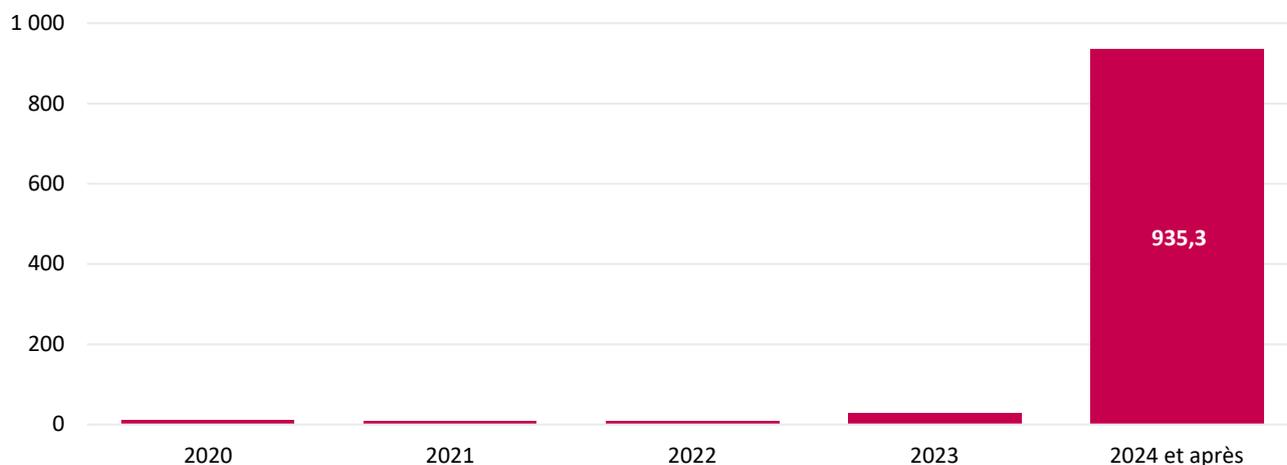


### Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



# FINANCEMENT

## Echéancier de la dette financière (M€)



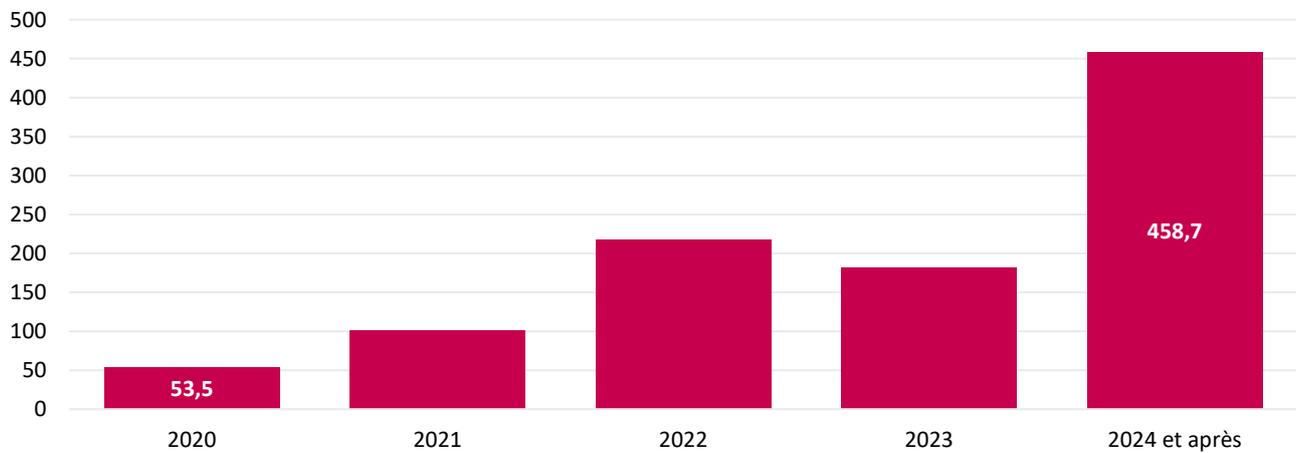
## Synthèse des financements

(M€)	Echéance	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
EURO PP 2015 200 M€	07/2025	200,0	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 60 M€	12/2024	60,0	60,0	60,0
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	04/2024	100,0	100,0	100,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	07/2025	100,0	100,0	100,0
TL Pool BNPP/SG 2019	10/2026	-	294,1	330,0
SMABTP 350 M€	11/2021	50,0	-	-
Financements hypothécaires	n.a.	357,8	118,2	113,2

## Ratios de structure de financement

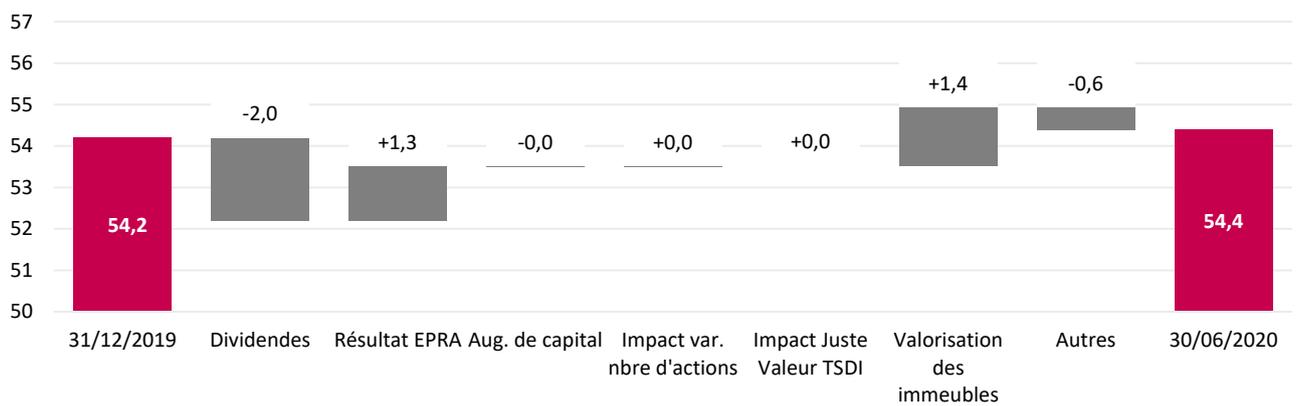
(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Capitaux propres consolidés	642,2	639,7	798,4
Dette financière brute	957,8	962,3	993,2
Dette financière nette	896,7	912,0	730,5
LTV	49,7%	49,0%	39,0%
Taux moyen de financement	2,0%	2,1%	1,8%
Notionnel des couvertures	687,4	1 038,3	1 013,1
Taux de couverture	109,1%	138%	132,0%
Maturité de la dette (année)	5,5	5,9	5,4
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	3,5	3,7	3,5
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	2,9	2,2	1,2
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(2,2)	(3,8)	(2,0)

## 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€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	<b>642,2</b>	<b>639,7</b>	<b>798,4</b>
Retraitement TSDI	(75,0)	(75,0)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	249,7	304,5	328,4
Ajustement Valorisation TSDI	40,1	31,1	31,3
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>857,0</b>	<b>900,3</b>	<b>903,3</b>
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	(1,0)	-	-
<b>EPRA NDV</b>	<b>856,1</b>	<b>900,3</b>	<b>903,3</b>
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,9)	(0,8)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(0,1)	(1,6)	(1,4)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,2)	(0,2)	(0,1)
Retraitement Valorisation TSDI	(40,1)	(31,1)	(31,3)
Droits de transfert	120,7	127,3	126,2
<b>EPRA NTA</b>	<b>936,0</b>	<b>993,8</b>	<b>995,8</b>
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	1,0	-	-
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2	0,1
<b>EPRA NRV</b>	<b>937,2</b>	<b>994,0</b>	<b>995,9</b>
Retraitement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Retraitement des droits de transfert	(120,7)	(127,3)	(126,2)
<b>EPRA NAV</b>	<b>816,5</b>	<b>866,7</b>	<b>869,7</b>

## Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 593 524	16 612 200	16 611 593
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>51,6</b>	<b>54,2</b>	<b>54,4</b>
EPRA NDV	51,6	54,2	54,4
EPRA NTA	56,4	59,8	59,9
EPRA NRV	56,5	59,8	60,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>49,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,4</b>

# CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

## Cash-Flow Courant

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Loyers bruts en cash	49,1	93,6	46,9
Charges récurrentes sur immeubles	(8,4)	(10,9)	(9,0)
Frais généraux récurrents	(9,3)	(14,4)	(6,9)
Intérêts financiers versés	(4,5)	(21,3)	(5,3)
<b>Cash-Flow Courant</b>	<b>26,9</b>	<b>47,1</b>	<b>25,7</b>
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	15 790 931	16 150 556	16 530 686
<b>Cash-Flow Courant par action (€)</b>	<b>1,70</b>	<b>2,91</b>	<b>1,55</b>

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

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Revenus locatifs bruts	49,0	97,0	47,0
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>40,6</b>	<b>86,1</b>	<b>38,0</b>
Frais de fonctionnement	(9,5)	(14,8)	(7,3)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>31,0</b>	<b>71,3</b>	<b>30,8</b>
Autres produits et charges d'exploitation	(0,5)	(1,8)	1,6
Coût de l'endettement financier net	(9,0)	(19,1)	(8,8)
Divers (courant)	(0,3)	0,3	(0,1)
Impôts (courant)	(0,1)	(0,2)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,2)	(0,6)	(0,2)
<b>Résultat net courant</b>	<b>21,0</b>	<b>50,0</b>	<b>23,0</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))</b>	<b>21,0</b>	<b>50,0</b>	<b>23,0</b>
Dépréciation et amortissement sur IP	(17,2)	(45,1)	(25,3)
Résultat de cession	0,5	2,7	15,9
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(1,9)	(2,0)	(0,2)
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	(4,1)	-
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(9,5)</b>
<b>Résultat net non-courant (Part du Groupe)</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(9,5)</b>
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>2,4</b>	<b>1,4</b>	<b>13,4</b>
Résultat par action <sup>(1)</sup> (€)	0,06	(0,08)	0,73
Résultat dilué par action <sup>(1)</sup> (€)	0,06	(0,08)	0,73
Résultat EPRA par action <sup>(1)</sup> (€)	1,23	2,92	1,30

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

## Résultat net consolidé

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Loyers bruts	49,0	97,0	47,0
Charges sur immeubles	(8,4)	(10,9)	(9,0)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>40,6</b>	<b>86,1</b>	<b>38,0</b>
Frais de fonctionnement	(9,5)	(14,8)	(7,3)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>31,0</b>	<b>71,3</b>	<b>30,8</b>
Dotations nettes aux amortissements	(23,5)	(47,3)	(23,8)
Dotations nettes aux provisions	6,3	2,2	(1,5)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>13,8</b>	<b>26,2</b>	<b>5,5</b>
Résultats de cessions	0,5	2,7	15,9
Autres produits et charges d'exploitation	(0,5)	(6,0)	1,6
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>13,9</b>	<b>22,9</b>	<b>23,0</b>
Coût de l'endettement net	(9,0)	(19,1)	(8,8)
Autres produits et charges financiers	(2,3)	(1,6)	(0,3)
Impôts	(0,1)	(0,2)	(0,3)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,2)	(0,6)	(0,2)
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>2,4</b>	<b>1,4</b>	<b>13,4</b>
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>2,4</b>	<b>1,4</b>	<b>13,4</b>

## Bilan consolidé

(M€)	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
<b>ACTIF</b>	<b>1 746,5</b>	<b>1 722,0</b>	<b>1 944,1</b>
Ecart d'acquisition	1,0	-	-
Immeubles de placement	1 515,7	1 495,7	1 497,9
Actifs destinés à être cédés	29,6	49,6	34,0
Immobilisations corporelles	0,9	0,9	1,1
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2	0,1
Droits d'utilisation de l'actif loué	24,3	19,7	19,1
Créances	113,7	105,7	129,2
Trésorerie	61,2	50,3	262,7
<b>PASSIF</b>	<b>1 746,5</b>	<b>1 722,0</b>	<b>1 944,1</b>
Capitaux Propres	642,2	639,7	798,4
- dont Résultat	2,4	1,4	13,4
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	957,8	962,3	993,2
Autres dettes	146,5	120,0	152,5

# 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 placement 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.