

Résultats annuels 2020

La Société de la Tour Eiffel fait preuve de résilience dans un contexte de crise

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 11 mars 2021, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2020. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

Bruno Meyer, Directeur Général Délégué de la Société de la Tour Eiffel, déclare : « *Malgré la pandémie mondiale et la crise économique, l'exercice 2020 reste positif avec une activité opérationnelle soutenue en dépit des périodes de confinement : succès locatifs, poursuite du plan de développement, déroulement du plan de cession, levée de fonds significative auprès de nos principaux actionnaires. Face aux incertitudes de la période, nous poursuivons résolument notre trajectoire de consolidation tout en nous préparant pour les défis qui ne manqueront pas de se présenter en 2021. La satisfaction des locataires et la construction de flux de trésorerie pérennes de qualité constituent nos priorités et les facteurs clés de notre réussite.* »

De l'endurance face à la crise Covid-19...

- 96 % des loyers collectés sur 2020
- 4,7 M€ de nouveaux baux signés
- Une valeur du Patrimoine stable (+0,3 %) à 1,87 Md€
- 76 M€ de projets livrés en 2020 sur un pipeline d'investissement de 96 M€
- 59 M€ de cessions réalisées au service du recentrage stratégique 100 % Bureaux
- Une performance RSE maintenue au cœur du patrimoine (74 % d'immeubles certifiés)

... Un modèle performant...

- Résultat EPRA par action : 2,4 €
- Cash-flow Courant par action : 2,3 €
- Bénéfice net consolidé : 10,7 M€ (vs. 1,4 M€)
- Résultat de cession : 15,2 M€
- ANR de continuation (NTA) par action : 53,0 € (+1,6 %)
- ANR Triple Net EPRA par action : 55,0 € (+1,4 %)
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,5 %



... Renforcé par le soutien de ses actionnaires

- Amélioration de la structure financière : émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 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 : Dividende 2020 proposé stable à 2,0 € par action

Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19, le Groupe a d'abord cherché à assurer la sécurité et la santé de ses équipes, locataires, clients, prestataires et fournisseurs. Les dispositions mises en place ont visé principalement à assurer le bon fonctionnement et la sécurité des immeubles, ainsi que la poursuite de l'activité du Groupe en ayant recours au télétravail.

Il a également mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cette situation inédite. Au 31 décembre 2020, les impacts de cette épidémie sont estimés comme étant limités au regard de l'activité et de la typologie des immeubles tertiaires.

96 % des loyers de 2020 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 89,3 M€ de loyers quittancés en 2020, 96,3 % ont été encaissés, démontrant la qualité de la base locative et la grande proximité que la foncière entretient avec ses utilisateurs de par son modèle de gestion immobilière et locative internalisée.

Le Groupe a spontanément mis en place des mesures d'accompagnement pour les locataires les plus susceptibles de connaître des difficultés (notamment ceux dont les activités ont été fermées par décisions administratives ainsi que pour les locataires de taille modeste). Pour l'ensemble de ces locataires, la créance en loyer représentant près de 6,8 M€ au 2T20 a été unilatéralement fractionnée en échéances mensuelles et reportée sans pénalité sur le deuxième semestre 2020.

Au 31 décembre 2020, cette créance liée au T2 se décompose de la façon suivante :

- 6,0 M€ ont été encaissés ;
- 0,5 M€ restent à encaisser ;
- 0,3 M€ ont donné lieu à des franchises de loyer en contrepartie d'un allongement de la durée du bail.

Afin de mieux suivre le profil de risque de ses locataires, la Société de la Tour Eiffel exploite les bases de données de Coface et Credit Safe. Il ressort de cette veille que 84 % de la base locative est constituée de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque faible ou très faible). Cette notation reste à ce jour relativement stable par rapport à la projection réalisée en juin 2020 et tend à démontrer la résilience de la base locative du portefeuille.

Une stratégie 100 % bureaux certifiés à dominante multilocataire

Au 31 décembre 2020, la valeur du patrimoine s'élève à 1 866 M€, pour 91 % de bureaux (1 695 M€) et 4 % d'actifs mixtes bureaux / commerces (69 M€), et se répartit à 75 % dans le Grand Paris (1 404 M€) et 19 % en Régions à potentiel (360 M€) (Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Toulouse). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 74 % fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale.

La Société de la Tour Eiffel poursuit son recentrage stratégique toujours plus orienté vers ses marchés d'expertise avec un patrimoine constitué principalement de bureaux en occupation multilocataire, sur des marchés dynamiques et susceptibles d'attirer tous types d'acteurs tertiaires.

Malgré le ralentissement constaté sur le marché de l'investissement, le Groupe a cédé pour 59 M€ d'actifs au service de ce recentrage.

96 M€ de développements en 2020

La Société de la Tour Eiffel a livré 3 projets au cours de l'année représentant 76 M€ d'investissements et 4,7 M€ de loyers annualisés potentiels dont 2,5 M€ ont déjà été sécurisés avec les signatures sur Orsay (IBM et Communauté d'Agglomération Paris Saclay) et sur l'Olivier à Marseille. Le KBis à Lyon, livré fin 2020 en période de confinement, est en cours de commercialisation.

Le solde du plan de développement s'élève à 20 M€ à fin 2020. Avancé à hauteur de 16 M€ et devant produire 1,6 M€ de loyers annualisés, il se compose d'un projet sur le Grand Paris (26 %) et de deux projets en Régions à potentiel (74 %).

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations du deuxième semestre 2020 des sites de Lyon Dauphiné et de Puteaux Dion Bouton pour les redévelopper. Le plan d'investissement alimenté par ces deux projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière sera complété par le site d'Aubervilliers à sa libération attendue au premier semestre 2021. Au total ce sont 4,4 M€ de loyers annualisés qui seront consacrés à la vacance stratégique.

Activité locative soutenue malgré un environnement dégradé

12,2 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 4,7 M€ de nouveaux baux signés et 7,6 M€ renouvelés. En tenant compte des départs, le solde net de l'activité locative ressort à -0,5 M€ en loyers annualisés et -1,2 M€ en réintégrant la vacance stratégique.

Parmi les succès locatifs, il convient de souligner les signatures de 2 350 m² avec Transactis sur le Delta à Nanterre et de 3 400 m² conclus avec deux sociétés du groupe Vinci dans le Parc Eiffel Nanterre Seine. Par ailleurs, les installations sur 5 500 m² d'un groupe international sur Seine Etoile à Suresnes et sur 3 000 m² d'Avnet sur Copernic à Massy, amorcent la conversion de ces deux immeubles en utilisation multilocataire validant le repositionnement stratégique/commercial de ces actifs.

Le Parc Eiffel Nanterre Seine (74 000 m²) va franchir la barre des 90 % de taux d'occupation, démontrant la pertinence de la stratégie de création de valeur menée depuis son acquisition fin 2016, époque à laquelle le taux d'occupation s'élevait à 60 %.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 81,4 % (vs. 82,1 % à fin 2019) et la durée moyenne ferme des baux ressort à 2,6 ans. Retraité de la vacance stratégique ce taux d'occupation ressort à 83,7 %.

Résultat EPRA à 2,4 € par action marqué par les cessions et la vacance stratégique

A périmètre constant et hors vacance stratégique, les revenus locatifs bruts progressent de +1,1 % et s'établissent à 92,9 M€, en diminution de -4,3 % essentiellement en raison des cessions. Les revenus locatifs nets des charges diminuent de -5,7 %, en ligne avec l'évolution du taux d'occupation.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 61,2 M€ (vs. 71,3 M€). Les moindres revenus locatifs sont accentués par les provisions sur les loyers et charges refacturables (-4,9 M€), légèrement compensés par la réduction des frais de fonctionnement (+0,8 M€). A noter que sur les 4,9 M€ de provisions pour dépréciations de créances, seules 1,8 M€ (2 % des loyers quittancés) sont directement liées aux effets de la crise. 3,1 M€ correspondent à des créances issues des fins de contrats (crédits-baux ou baux sur actifs du plan de cession) provenant du patrimoine ex-Affine.

Les frais financiers s'élèvent à 17,5 M€ (vs. 19,1 M€), reflétant des tirages complémentaires pour financer les développements et les Capex (59,9 M€) mais assortis d'un coût de financement amélioré. Le taux d'intérêt moyen de l'endettement ressort à 1,8 % (vs. 2,1 %), soulignant la performance en année pleine du

refinancement de 330 M€ opéré en octobre 2019 et qui bénéficie pour le deuxième semestre 2020 de conditions financières bonifiées grâce au LTV ramené en dessous de 40 % au bénéfice de l'émission des TSDI.

Le succès de l'émission de nouveaux TSDI pour 180 M€ en juin 2020, soutenu par les principaux actionnaires du Groupe, a permis à la Société de la Tour Eiffel de renforcer significativement ses fonds propres. L'instrument est assorti d'un coupon de 4,5 % avec une première possibilité de remboursement, à la main de l'émetteur, dans 5 ans. Cette levée de fonds permet de restaurer le ratio LTV à 39,0 % (vs. 49,0 % à fin 2019) et de 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 46,4 M€, soit 2,38 € 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 s'élève à 10,7 M€ contre 1,4 M€ en 2019.

Le Cash-Flow Courant s'élève pour l'exercice à 38,0 M€ soit 2,30 € par action, contre 2,91 € en 2019.

Actif Net Réévalué en progression

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 52,2 € à 53,0 € à fin 2020. Le dividende versé en juin a été plus que compensé par le résultat EPRA. L'Actif Net Réévalué triple net EPRA par action connaît une progression équivalente passant de 54,2 € à 55,0 € à fin 2020.

En prenant en compte l'impact net des investissements et cessions, le patrimoine s'élève à 1 866,0 M€ (hors droits), contre 1 860,1 M€ à fin 2019 (+0,3 %).

Dividende stable de 2,0 € par action

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires un dividende stable à 2,0 € par action versé en numéraire. Le dividende correspond à un rendement de 6,4 % et 6,7 % calculés respectivement sur la moyenne des cours de 2020 ainsi que sur le cours de clôture du dernier jour de l'exercice 2020.

Ce montant équivaut à un payout de 87 % du Cash-Flow Courant 2020 ou 84 % du résultat EPRA.

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

Si le modèle 100 % Bureaux de la foncière a jusqu'à présent fait la démonstration de sa résilience face à la crise sanitaire, l'ampleur inédite de celle-ci invite à la prudence concernant l'estimation de ses conséquences futures. Cependant, à fin 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 4,0 M€ de loyer en base annuelle. Aucun incident de paiement significatif n'a été observé sur les appels de loyers du premier trimestre 2021 avec une collecte à date de 92,0 %.

Comme elle s'y était engagée en 2019, la Société de la Tour Eiffel a renforcé ses fonds propres en juin 2020 en émettant pour 180 M€ de titres subordonnés à durée indéterminée auprès de ses principaux actionnaires.

Cette émission dote la foncière de marges de manœuvres complémentaires, lui apportant une solidité renforcée face aux différents défis de ce nouvel environnement économique : la capacité des locataires à faire face à leurs échéances, le décalage des livraisons, la pré commercialisation des développements ou encore la possible correction de valeur de certains immeubles. Cette levée de fonds doit 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 le taux d'occupation des actifs, sécuriser ses revenus, poursuivre son pipeline de développements et générer une capacité de croissance future.

Calendrier

- 29 avril 2021 : Assemblée générale
- Juin 2021 : Versement du dividende
- Juillet 2021 : Résultats semestriels 2021 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le lundi 15 mars au matin : 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 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

ANNEXES

SOMMAIRE

CHIFFRES CLES	7
INDICATEURS CLES EPRA	8
PATRIMOINE	9
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	13
LOYERS	14
FINANCEMENT	16
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	17
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	19
GLOSSAIRE	21

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 502,4	1 545,3	1 516,4
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 717,2	1 860,1	1 866,0
ANR EPRA NTA par action (€)	50,0	52,2	53,0
ANR EPRA par action (€)	50,1	52,2	53,0
ANR Triple Net EPRA par action (€)	53,0	54,2	55,0

Résultats

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Loyers bruts	103,0	97,0	92,9
Résultat opérationnel courant	(5,4)	26,2	11,6
Résultat net part du Groupe	(24,5)	1,4	10,7
Résultat net part du Groupe par action (€)	(1,7)	(0,1)	0,2
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	49,2	50,0	46,4

Cash-flow et dividende

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Cash-Flow Courant	48,6	47,1	38,0
Cash-Flow Courant par action (€)	3,09	2,91	2,30
Dividende par action (€)	3,00	2,25	2,00
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	97%	77%	87%

Capitalisation boursière

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'actions fin de période	15 652 871	16 508 749	16 589 740
Cours de bourse (€)	36,8	39,4	29,9
Capitalisation boursière	576,0	650,4	496,0

Structure financière

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Valeur du Patrimoine	1 717,2	1 860,1	1 866,0
LTV nette Groupe	48,9%	49,0%	39,0%
EBE / Frais financiers	3,8	3,7	3,8

Ratios de valorisation

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	11,8	13,8	13,0

INDICATEURS CLES EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en octobre 2019 son guide sur les mesures de performances intitulé « Best Practice Recommendations » (BPR).

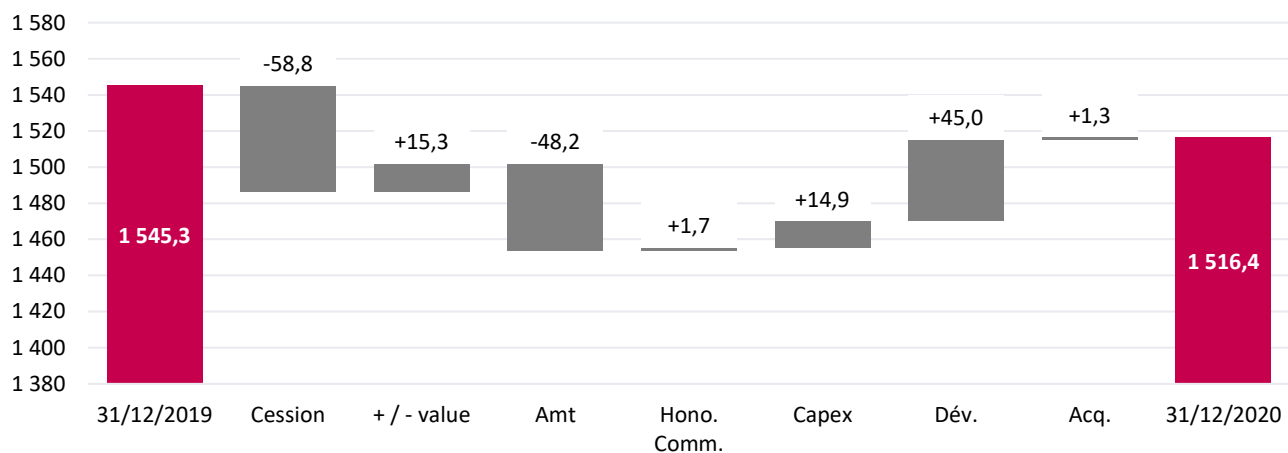
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

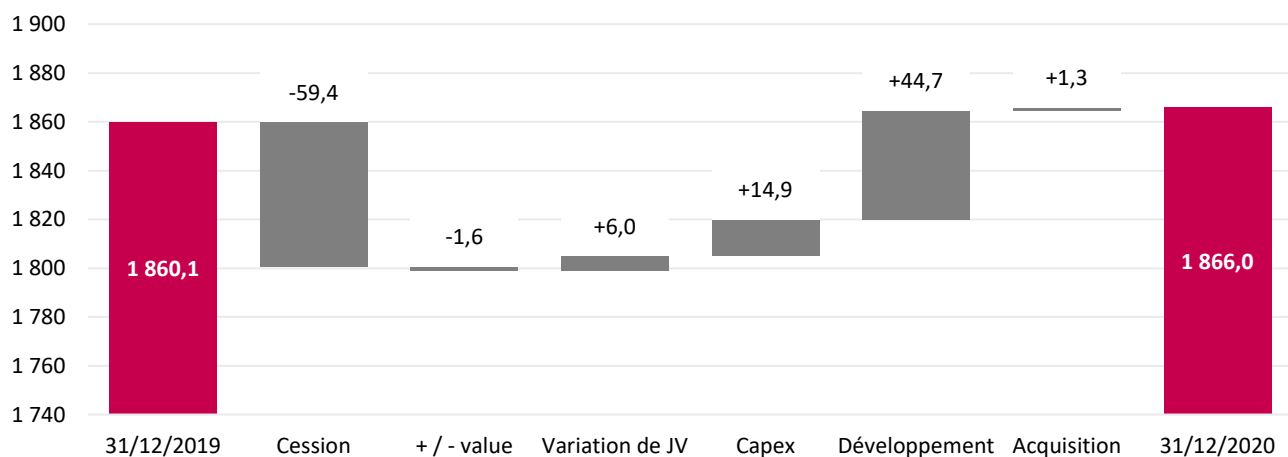
(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Résultat EPRA	49,2	50,0	46,4
EPRA NNNNAV	832,4	900,3	911,7
EPRA NDV	831,5	900,3	911,7
EPRA NTA	786,5	866,5	878,6
EPRA NAV	787,7	866,7	878,7
EPRA NRV	903,9	994,0	1 002,3
Taux de rendement initial net EPRA	4,7%	4,2%	4,1%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	5,1%	4,7%	4,5%
Taux de Vacance EPRA	14,8%	17,9%	18,6%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	25,6%	25,6%	33,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	18,6%	16,7%	24,0%
Investissements immobiliers EPRA	61,3	125,9	61,8
(€ par action)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Résultat EPRA	2,95	2,92	2,38
EPRA NNNNAV	53,0	54,2	55,0
EPRA NDV	52,9	54,2	55,0
EPRA NTA	50,0	52,2	53,0
EPRA NAV	50,1	52,2	53,0
EPRA NRV	57,5	59,8	60,4
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	15 840 189	16 238 058	16 594 263
Nombre d'actions dilué en fin de période	15 730 309	16 612 200	16 583 368

PATRIMOINE

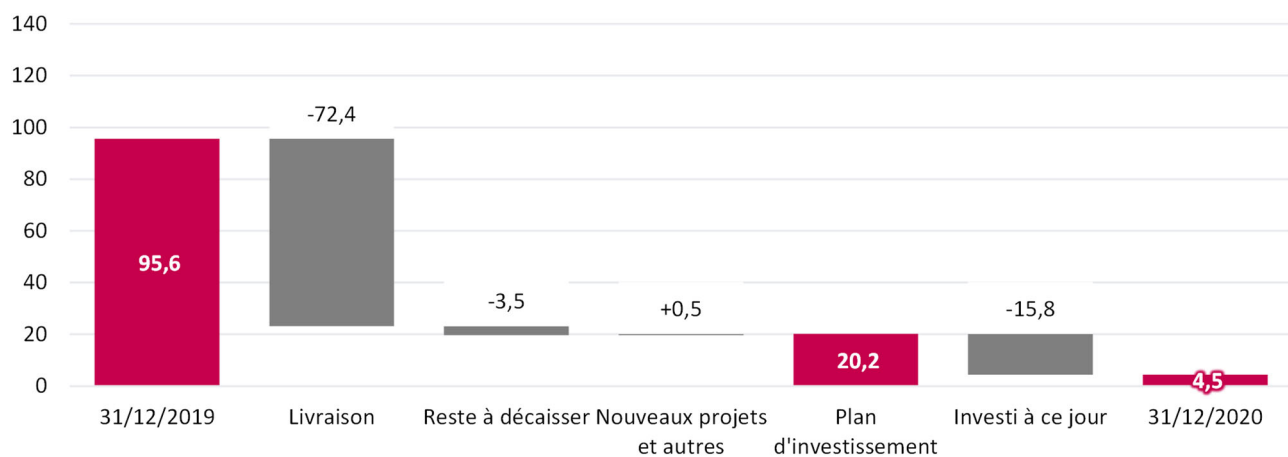
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



Déroulement du plan d'investissement (M€)



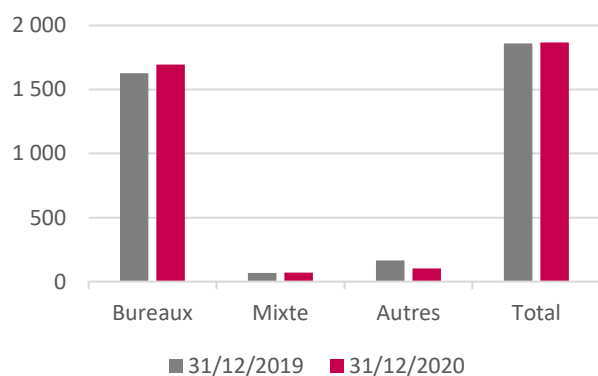
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	31/12/2019			31/12/2020		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	38,9	-	38,9	1,3	-	1,3
Développements	62,3	-	62,3	45,0	-	45,0
Travaux sur patrimoine existant	24,3	-	24,3	15,5	-	15,5
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	23,2	-	23,2	14,9	-	14,9
Mesures d'accompagnement	1,1	-	1,1	0,6	-	0,6
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	0,4	-	0,4	-	-	-
Total des investissements immobiliers	125,9	-	125,9	61,8	-	61,8
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers décaissés	125,9	-	125,9	61,8	-	61,8

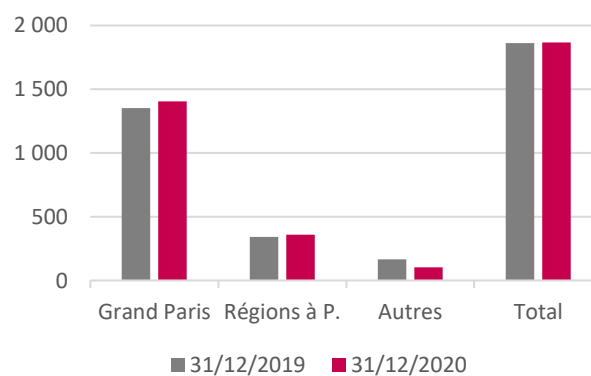
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Par typologie d'actifs			
Bureaux	1 464,4	1 627,0	1 694,7
Mixte	65,0	67,8	69,3
Autre	187,8	165,3	102,0
Par secteur géographique			
Grand Paris	1 243,9	1 352,9	1 404,2
Régions à potentiel	285,5	341,9	359,8
Autres	187,8	165,3	102,0
Total	1 717,2	1 860,1	1 866,0

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



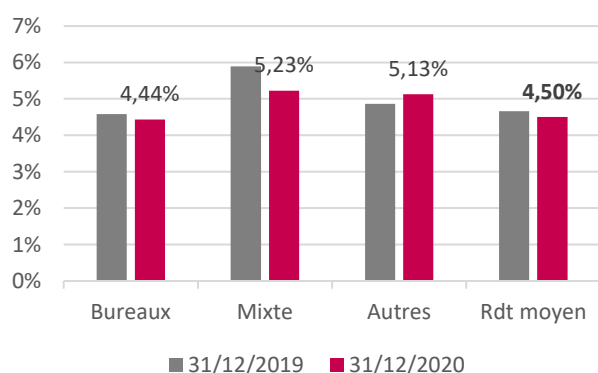
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 717,2	1 860,1	1 866,0
Immeubles de placement - quote part de JV/ fonds	-	-	-
Actifs de trading (dont quote part de JV)	-	-	-
Retraitement des actifs en développements et des réserves foncières	(93,0)	(59,7)	(23,8)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 624,2	1 800,3	1 842,1
Droits de mutation	113,8	126,2	123,2
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 738,0	1 926,6	1 965,3
Loyers bruts annualisés	94,3	91,1	90,1
Charges sur immeubles annualisés	12,5	10,3	(9,8)
Loyers nets annualisés (A)	81,8	80,8	80,3
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	7,3	9,0	8,1
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	89,2	89,8	88,5
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	4,7%	4,2%	4,1%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	5,1%	4,7%	4,5%

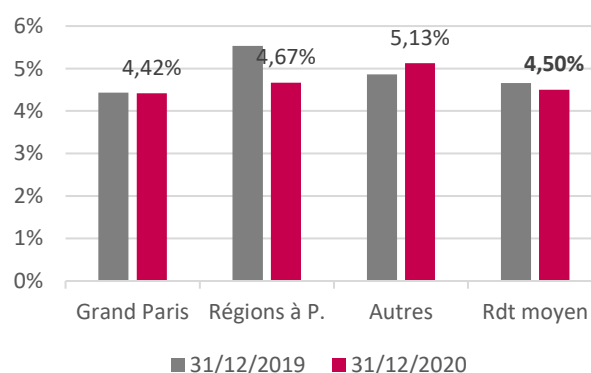
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Par typologie d'actifs			
Bureaux	5,01%	4,59%	4,44%
Mixte	4,68%	5,89%	5,23%
Autre	6,19%	4,86%	5,13%
Par secteur géographique			
Grand Paris	4,93%	4,43%	4,42%
Régions à potentiel	5,30%	5,53%	4,67%
Autres	6,19%	4,86%	5,13%
Rendement moyen du Patrimoine	5,13%	4,66%	4,50%

Répartition par typologie d'actif



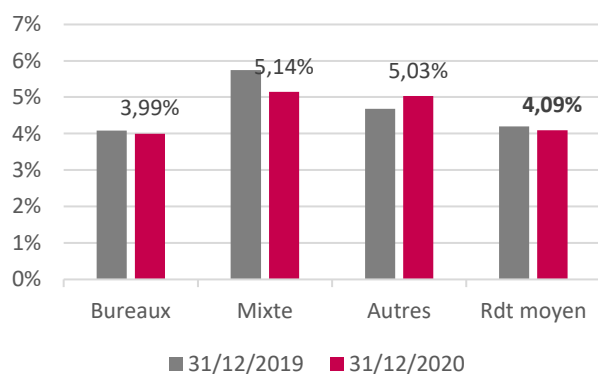
Répartition par secteur géographique



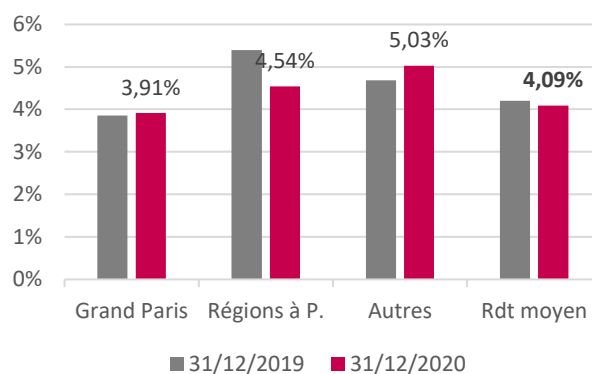
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Par typologie d'actifs			
Bureaux	4,56%	4,08%	3,99%
Mixte	4,67%	5,75%	5,14%
Autre	5,85%	4,68%	5,03%
Par secteur géographique			
Grand Paris	4,43%	3,85%	3,91%
Régions à potentiel	5,18%	5,40%	4,54%
Autres	5,85%	4,68%	5,03%
Rendement moyen du Patrimoine	4,71%	4,20%	4,09%

Répartition par typologie d'actif

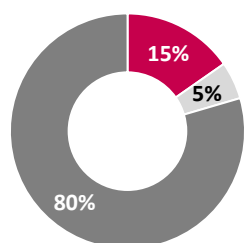


Répartition par secteur géographique



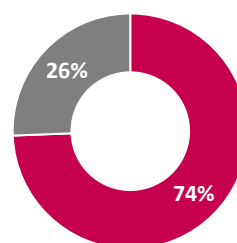
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



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

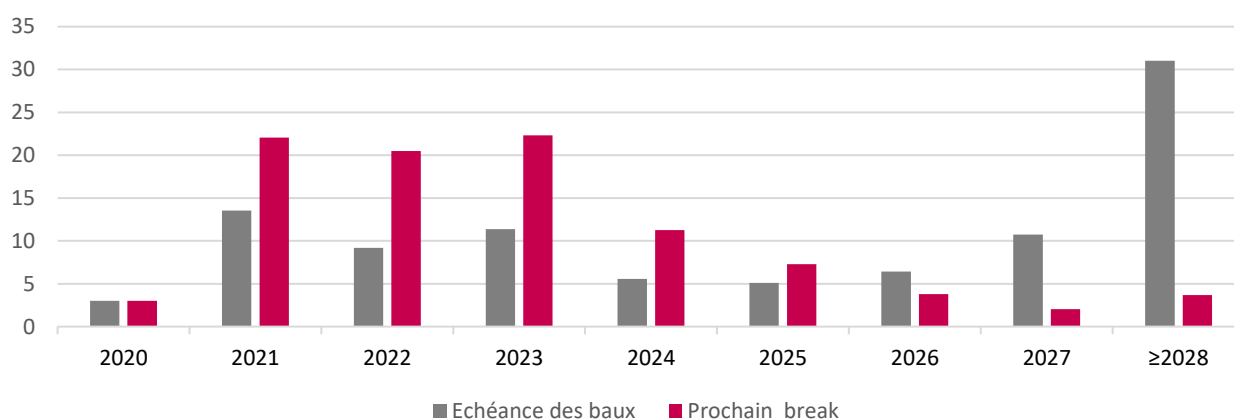
Immeubles labélisés*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

(*) Hors plan de cession

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)

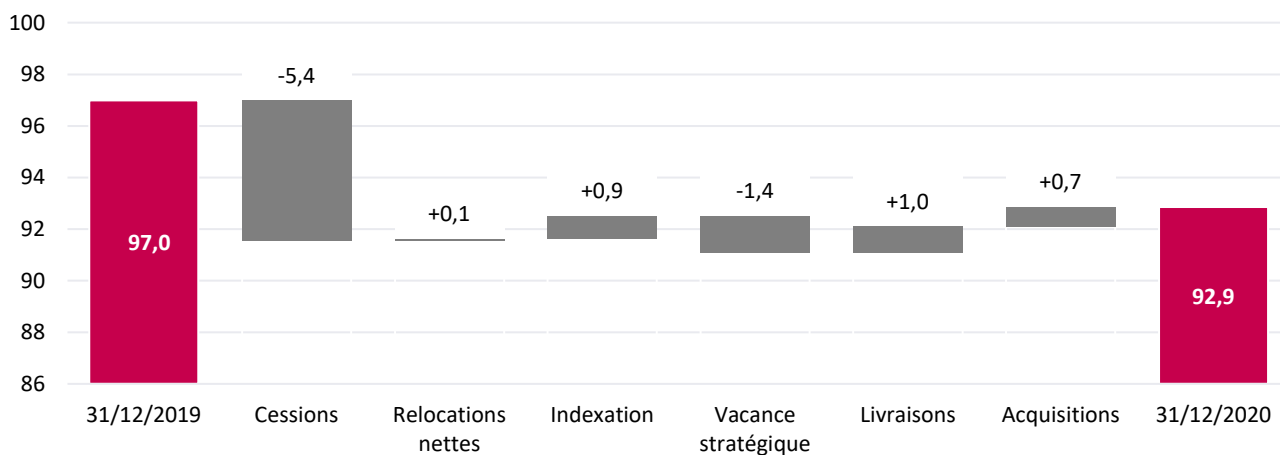


Taux de vacance EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	17,0	21,7	22,1
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	115,4	120,9	118,8
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	14,8%	17,9%	18,6%

LOYERS

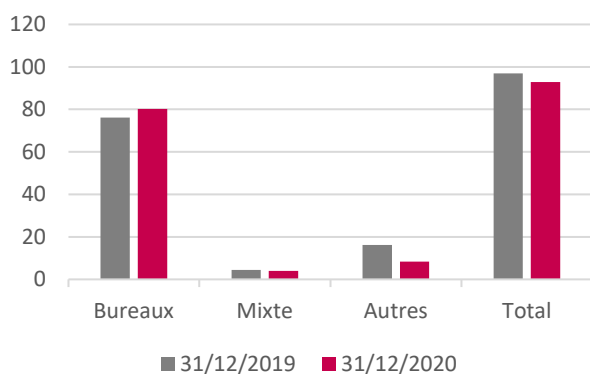
Evolution des loyers IFRS (M€)



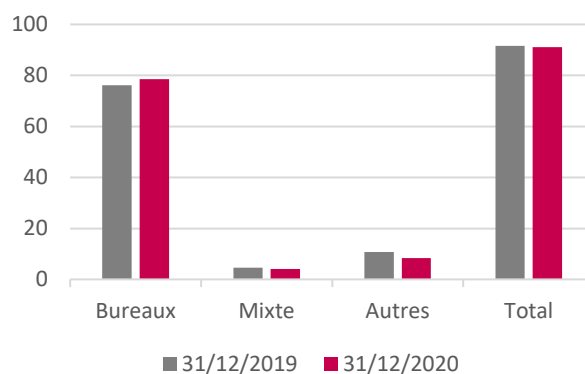
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Evolution des loyers IFRS			
Bureaux	77,9	76,2	80,3
Mixte	4,4	4,6	4,2
Autre	20,7	16,2	8,4
Total	103,0	97,0	92,9
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant			
Bureaux	n.a.	76,2	78,5
Mixte	n.a.	4,6	4,2
Autre	n.a.	10,8	8,4
Total	n.a.	91,6	91,1

Evolution des loyers (M€)



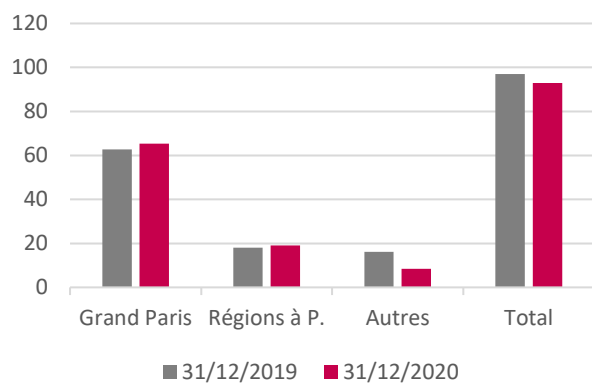
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



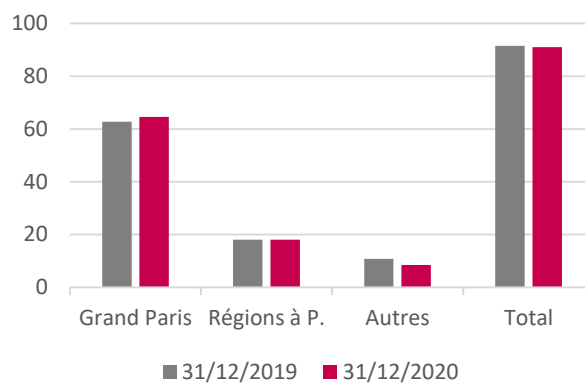
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Evolution des loyers IFRS			
Grand Paris	66,3	62,7	65,3
Régions à potentiel	16,0	18,1	19,1
Autres	20,7	16,2	8,4
Total	103,0	97,0	92,9
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant			
Grand Paris	n.a.	62,7	64,6
Régions à potentiel	n.a.	18,1	18,1
Autres	n.a.	10,8	8,4
Total	n.a.	91,6	91,1

Evolution des loyers (M€)

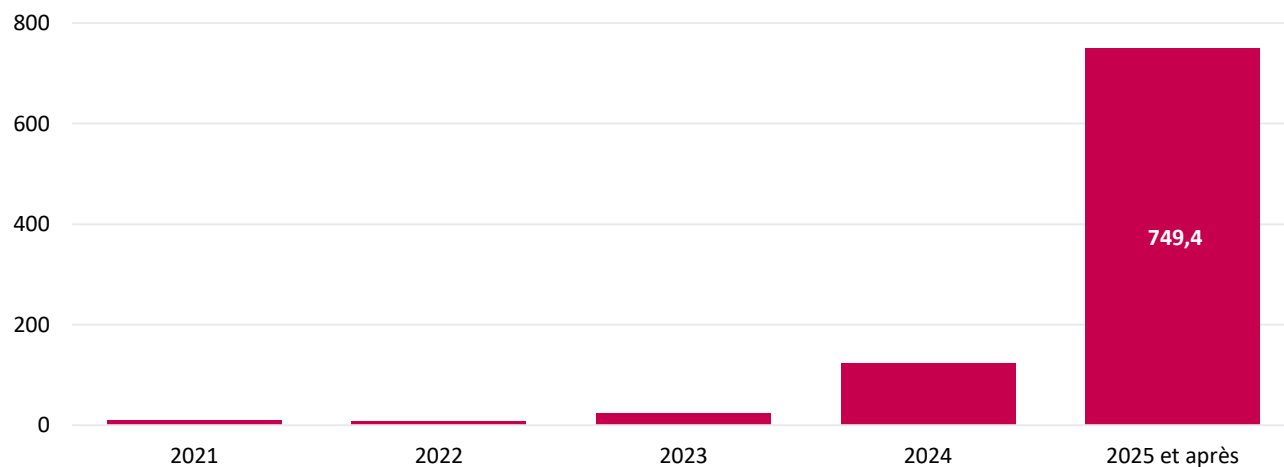


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



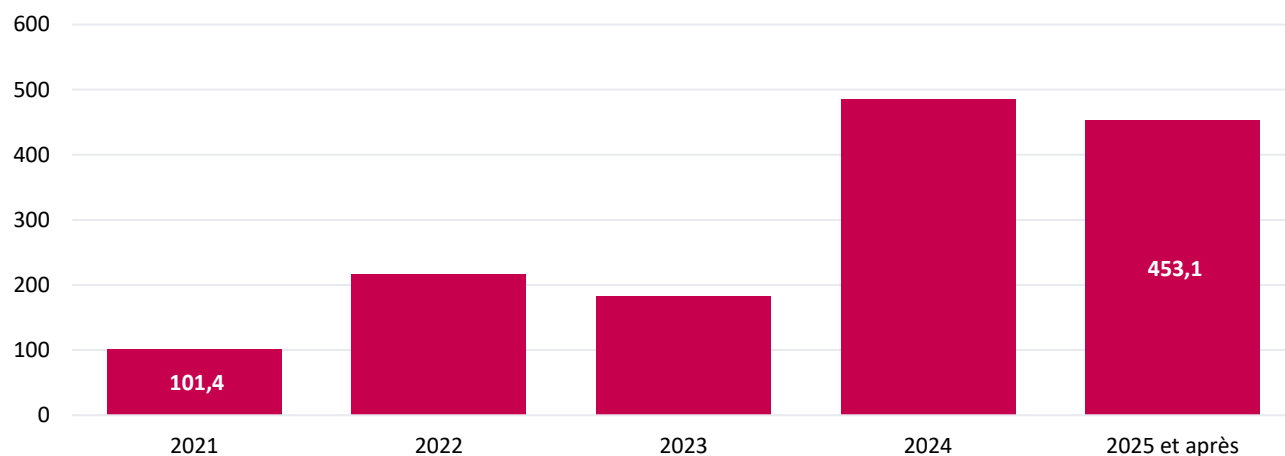
Synthèse des financements

(M€)	Echéance	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
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	0,0
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	0,0	294,1	330,0
SMABTP 350 M€	11/2021	0,0	0,0	0,0
Financements hypothécaires	n.a.	357,5	118,2	94,9

Ratios de structure de financement

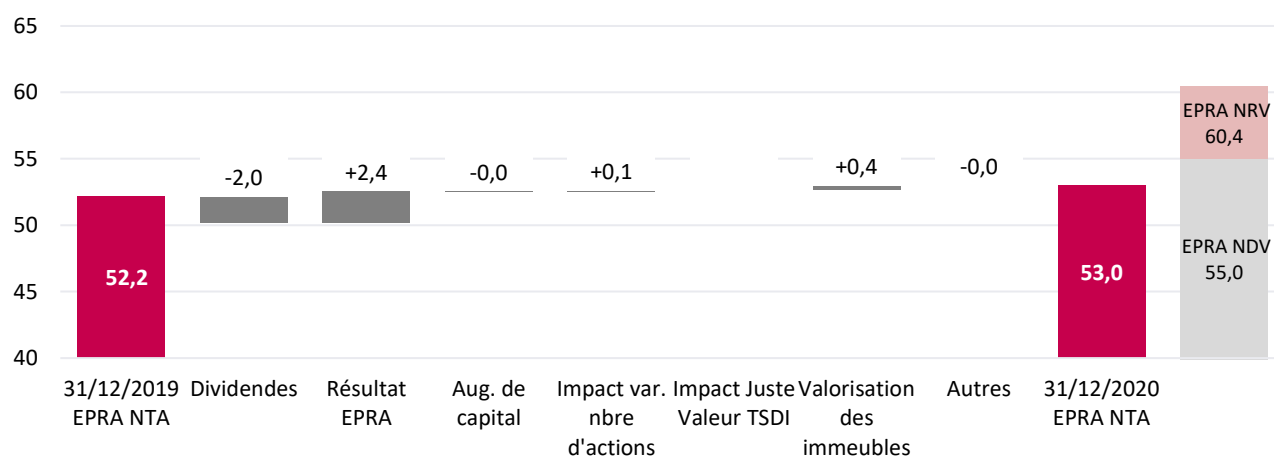
(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capitaux propres consolidés	656,1	639,7	794,8
Dette financière brute	907,5	962,3	914,9
Dette financière nette	840,3	912,0	727,6
LTV	48,9%	49,0%	39,0%
Taux moyen de financement	2,2%	2,1%	1,8%
Notionnel des couvertures	693,3	1 038,3	1 439,6
Taux de couverture	108%	138%	190%
Maturité de la dette (année)	6,1	5,9	5,0
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,1	3,7	3,8
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	2,9	2,2	(0,4)
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(1,9)	(3,8)	(0,4)

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



ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Evolution de l'ANR de continuation (ANR NTA) par action (€)



Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	656,1	639,7	794,3
Retraitement TSDI	(75,0)	(75,0)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	208,9	304,5	340,4
Ajustement Valorisation TSDI	42,4	31,1	31,8
EPRA NNNAV	832,4	900,3	911,7
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	(1,0)	-	-
EPRA NDV	831,5	900,3	911,7
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,9)	(0,9)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(2,0)	(1,6)	(0,3)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,3)	(0,2)	(0,2)
Retraitement Valorisation TSDI	(42,4)	(31,1)	(31,8)
EPRA NTA	786,5	866,5	878,6
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	1,0	-	-
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,2
EPRA NAV	787,7	866,7	878,7
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	116,2	127,3	123,6
EPRA NRV	903,9	994,0	1 002,3

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'actions dilué en fin de période	12 319 103	16 612 200	16 583 368
EPRA NNNAV	53,0	54,2	55,0
EPRA NDV	52,9	54,2	55,0
EPRA NTA	50,0	52,2	53,0
EPRA NAV	50,1	52,2	53,0
EPRA NRV	57,5	59,8	60,4

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Loyers bruts en cash	102,0	93,6	88,2
Charges récurrentes sur immeubles	(14,5)	(10,9)	(11,6)
Frais généraux récurrents	(17,3)	(14,4)	(14,0)
Intérêts financiers versés	(21,6)	(21,3)	(24,5)
Cash-Flow Courant	48,6	47,1	38,0
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	15 747 184	16 150 556	16 543 995
Cash-Flow Courant par action (€)	3,09	2,91	2,30

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

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	103,0	97,0	92,9
Revenus locatifs nets	88,6	86,1	81,2
Frais de fonctionnement	(19,9)	(14,8)	(14,0)
Excédent brut d'exploitation	68,6	71,3	67,2
Résultat d'exploitations courant	68,6	71,3	61,2
Autres produits et charges d'exploitation	0,8	(1,8)	3,8
Coût de l'endettement financier net	(16,8)	(19,1)	(17,5)
Divers (courant)	(1,5)	0,3	(0,4)
Impôts (courant)	(0,3)	(0,2)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(1,6)	(0,6)	(0,3)
Résultat net courant	49,2	50,0	46,4
Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))	49,2	50,0	46,4
Dépréciation et amortissement sur IP	(70,1)	(45,1)	(49,6)
Résultat de cession	(0,4)	2,7	15,2
Ajustement de valeurs des instruments financiers	0,6	(2,0)	(1,3)
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	(3,9)	(4,1)	-
Résultat net non-courant	(73,8)	(48,6)	(35,7)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(73,8)	(48,6)	(35,7)
Résultat net (Part du Groupe)	(24,5)	1,4	10,7
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	(1,74)	(0,08)	0,23
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	(1,71)	(0,08)	0,23
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	2,95	2,92	2,38

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

Résultat net consolidé

(M€)	31/12/2018 PF	31/12/2019	31/12/2020
Loyers bruts	103,0	97,0	92,9
Charges sur immeubles	(14,5)	(10,9)	(11,6)
Revenus locatifs nets	88,6	86,1	81,2
Frais de fonctionnement	(23,8)	(14,8)	(14,0)
Excédent brut d'exploitation	64,7	71,3	67,2
Dotations nettes aux amortissements	(53,3)	(47,3)	(48,4)
Dotations nettes aux provisions	(16,8)	2,2	(7,2)
Résultat opérationnel courant	(5,4)	26,2	11,6
Résultats de cessions	(0,4)	2,7	15,2
Autres produits et charges d'exploitation	0,8	(6,0)	3,8
Résultat opérationnel	(4,9)	22,9	30,6
Coût de l'endettement net	(16,8)	(19,1)	(17,5)
Autres produits et charges financiers	(0,9)	(1,6)	(1,7)
Impôts	(0,3)	(0,2)	(0,3)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(1,6)	(0,6)	(0,3)
Résultat net (Part du Groupe)	(24,5)	1,4	10,7
Retraitement des éléments exceptionnels	5,6	-	-
Résultat net récurrent	(18,9)	1,4	10,7

Ratios de Coût EPRA

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Charges sur immeubles	(27,1)	(45,2)	(45,8)
Frais de structure	(11,8)	(14,8)	(14,0)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	-	-	(6,0)
Charges refacturées	21,1	34,3	34,2
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,8	1,1	0,4
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(17,0)	(24,6)	(31,3)
Coûts de la vacance directs	4,7	8,5	9,1
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(12,3)	(16,0)	(22,2)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	67,2	97,0	92,9
Charges du foncier	(0,8)	(1,1)	(0,4)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	66,5	95,9	92,5
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	66,5	95,9	92,5
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	25,6%	25,6%	33,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	18,6%	16,7%	24,0%

Bilan consolidé

(M€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
ACTIF	1 674,0	1 722,0	1 828,9
Ecart d'acquisition	1,0	-	-
Immeubles de placement	1 471,4	1 495,7	1 501,6
Actifs destinés à être cédés	31,1	49,6	14,8
Immobilisations corporelles	0,9	0,9	1,2
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,2
Droits d'utilisation de l'actif loué	-	19,7	18,5
Créances	102,3	105,7	105,3
Trésorerie	67,1	50,3	187,2
PASSIF	1 674,0	1 722,0	1 828,9
Capitaux Propres	656,1	639,7	794,3
- dont Résultat	(14,7)	1,4	10,7
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	907,5	962,3	914,9
Autres dettes	110,4	120,0	119,7

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 ou ANR de reconstitution : correspond à la valeur de reconstitution nette de la société à long terme.

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

EPRA Net Disposal Value ou EPRA NDV ou ANR de liquidation : 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)

Revenus locatifs bruts 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

Revenus locatifs bruts 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.