

Résultats annuels 2021

La Société de la Tour Eiffel se fixe de nouvelles orientations

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 09 mars 2022, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2021. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel, déclare : « L'exercice 2021 a vu s'achever les plans de développement et de cession fixés en 2019. Ces réalisations s'inscrivent en contraste par rapport à un contexte général d'attente des marchés immobiliers toujours frappés par la crise économique et sanitaire. Cependant, malgré une activité opérationnelle restée soutenue avec des succès locatifs notables, la foncière, compte tenu de sa taille et de la vacance décidée en vue de ses redéveloppements, reste avec des enjeux locatifs majeurs pour rétablir sa capacité distributive. Avec le soutien unanime des principaux actionnaires exprimé lors de la présentation de la feuille de route au conseil d'administration le 17 février 2022, je suis confiante en la capacité de la foncière de poursuivre son développement en transformant son portefeuille sur des classes d'actifs et des localisations adaptés aux enjeux à venir et à même de maintenir la satisfaction des locataires et la construction de flux de trésorerie pérennes et de qualité. »

Une année opérationnellement très dynamique ...

- 98 % des loyers collectés sur 2021 à date
- 8,9 M€ de nouveaux baux signés
- Une valeur du patrimoine à périmètre constant en légère baisse (-1,6 %) à 1,80 Md€
- 20 M€ de projets livrés en 2021
- 79 M€ de cessions réalisées finalisant le plan de cession 2019
- Un LTV toujours prudent à 37,8 %

... au service d'une adaptation de son modèle et en vue de son redéploiement

- Résultat EPRA par action : 1,6 €
- Cash-Flow Courant par action : 1,7 €
- Bénéfice net consolidé : 2,8 M€ (vs. 10,7 M€)
- ANR de continuation (NTA) par action : 50,9 €
- ANR de liquidation (NDV) par action : 53,0 €
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,0 %
- Dividende 2021 proposé à 1,5 € par action en numéraire
- Trésorerie disponible : 179 M€

Un nouvel exercice dans un contexte de crise sanitaire et de perspective de changement climatique

Dans le contexte de poursuite de l'épidémie de la Covid-19, la Société de la Tour Eiffel a continuellement cherché à assurer la sécurité et la santé de ses équipes, locataires, clients, prestataires et fournisseurs. Le processus d'évaluation des impacts de la crise a été mis à jour de façon régulière et des adaptations opérationnelles ont été réalisées en fonction des directives gouvernementales. 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.

Au 31 décembre 2021, les impacts de cette crise pour le Groupe sont une nouvelle fois estimés comme étant limités au regard de l'activité et de la typologie des immeubles tertiaires.

La gestion de la crise sanitaire illustre la capacité d'évaluation des risques et d'adaptation de la Société de la Tour Eiffel en conformité avec ses engagements pris dans le cadre de la Responsabilité Sociale et Environnementale. Le Groupe entend mettre en œuvre cette même dynamique dans le cadre de sa gestion des conséquences du changement climatique. A court terme, l'exposition actuelle de la Société apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique du patrimoine et des contraintes réglementaires applicables.

98 % des loyers 2021 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 85,0 M€ de loyers quittancés en 2021, 97,8 % ont déjà été encaissés.

Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité.

Le suivi du risque locatif sur la base des notations Coface et Credit Safe continue d'indiquer que plus de 80 % de la base locative est constituée de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque faible ou très faible), témoignant de sa résilience.

Finalisation du plan de cession 2019

Malgré le ralentissement constaté sur le marché de l'investissement en général et la situation spécifique des actifs résiduels en vente, souvent situés dans des marchés peu liquides, le Groupe a finalisé son plan de cession 2019. Ainsi ce sont 8 actifs qui ont été cédés en 2021 pour 79 M€ et 2 pour 27 M€ tout début 2022, à des prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

Au 31 décembre 2021, la valeur du patrimoine s'élève à 1 797 M€, pour 81 % de bureaux (1 462 M€), 10 % de locaux d'activité / logistique (174 M€), 7 % à usage mixte (123 M€), 2 % de commerce (30 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré (7 M€). Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 76 % dans le Grand Paris (1 371 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 80 % fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale.

Achèvement du plan de développement 2019 et programmation de nouveaux projets

Au cours de l'année, la Société de la Tour Eiffel achève son plan de développement 2019 avec 3 livraisons. Ces projets représentent 20 M€ d'investissements, et 1,6 M€ de loyers annualisés potentiels dont 1,1 M€ ont déjà été sécurisés avec des signatures à Bord'eau Village, projet mixte de bureaux et commerces situé sur les quais de la Garonne (Now Coworking, Boardriders) et au Kremlin-Bicêtre (Louvre Hotels). Le deuxième bâtiment du Hashtag à Lille, bureaux livrés en avril, est en cours de commercialisation.

L'année 2021 a aussi vu la prise à bail effective dans le calendrier initialement défini de l'émblématique développement d'Orsay avec l'entrée dans les lieux d'IBM et de la Communauté Paris Saclay pour plus de 12 000 m² au global et des loyers annualisés de 2,3 M€.

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites de Lyon Dauphiné et de Puteaux Sol'R (précédemment Olympe) pour les redévelopper. C'est ainsi qu'à Lyon, un permis de construire pour le développement d'un immeuble de bureaux de 5 000 m² et de *coliving* de 5 500 m² a été déposé puis obtenu début 2022. Ce dernier est sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé. A Puteaux, sur les quais de Seine, le groupe a obtenu l'agrément et déposé un permis de construire pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m². Ce permis a été obtenu fin décembre 2021.

Concernant le site d'Aubervilliers, récemment libéré également, une opération de redéveloppement est à l'étude, compte tenu de la spécificité du site et des discussions en cours. Dans l'intervalle, le site accueillera dans les prochains mois pour une occupation temporaire de 2 ans Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et deviendra un lieu innovant, créatif et culturel au service du rayonnement d'Aubervilliers et du Grand Paris.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence un permis de construire a été obtenu et purgé pour la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3 900 m² en cours de commercialisation. Enfin, à Bobigny, le Groupe a fait l'acquisition d'un terrain, mitoyen à celui déjà détenu par la foncière, permettant le redéveloppement de son foncier avec un projet de logistique urbaine.

Ces cinq projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viendront compléter le plan de développement une fois l'ensemble des autorisations administratives obtenues. Au total, ce sont 5,8 M€ de loyers potentiels qui sont consacrés à la vacance provoquée.

Activité locative soutenue dans un marché sous forte contrainte

16,3 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 8,9 M€ de nouveaux baux signés et 7,4 M€ renouvelés. Marqué par le départ fin 2021 d'Altran à Velizy, l'annonce du départ en 2022 de Poste Immo à Montrouge et par une réduction significative de surfaces de Yokogawa à Vélizy au cours de l'exercice, le solde net de l'activité locative ressort à -2,0 M€ en loyers annualisés.

Dans un marché hyper compétitif, marqué par la crise sanitaire et des temps d'études de projets allongés de la part d'utilisateurs, ce sont 87 900 m² qui ont fait l'objet de signatures. Parmi ces succès locatifs, il convient de distinguer les signatures de 5 060 m² avec NXO sur le Citizen à Rueil-Malmaison, de 4 860 m² avec Technic Atome sur le Parc d'Aix-en-Provence et de 1 000 m² avec M2DG à Paris Enghien. En outre, l'Insec, Volvo et Sogitec renouvellent leur engagement respectivement sur 7 440 m² à Bordeaux, sur 3 020 m² dans le Parc Eiffel Nanterre Seine et sur 4 755 m² à Suresnes.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 75,6 % (vs. 81,4 % à fin 2020) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 3,0 ans (à comparer à 5,0 et 2,6 ans à fin 2020). Retraité de la vacance provoquée, ce taux d'occupation ressort à 81,5 %.

Résultat EPRA à 1,6 € par action impacté par les cessions et la vacance provoquée

A périmètre constant et hors vacance provoquée, les revenus locatifs bruts baissent de -2,2 %. Au global, ils sont en diminution de -8,8 % pour s'établir à 84,7 M€, en raison des cessions et de la vacance provoquée. Les revenus locatifs nets des charges diminuent de -15,2 %, en ligne avec l'évolution du taux d'occupation.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 51,4 M€ (vs. 61,2 M€). Le recul des revenus locatifs est en partie compensé par de moins fortes provisions sur les loyers et charges refacturables (-3,3 M€ vs. -4,9 M€) et la réduction des frais de fonctionnement (+0,9 M€).

Les frais financiers s'élevaient à 15,5 M€ (vs. 17,5 M€), reflétant un coût de financement amélioré et des remboursements anticipés d'emprunts. Le taux d'intérêt moyen de l'endettement ressort à 1,7 % (vs. 1,8 %), soulignant la performance du refinancement de 330 M€ (opéré en octobre 2019) qui bénéficie de conditions financières bonifiées grâce au ratio LTV ramené en dessous de 40 % depuis l'émission des 180 M€ de TSDI en juin 2020.

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 37,7 M€, soit 1,64 € 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 2,8 M€ contre 10,7 M€ en 2020.

Le Cash-Flow Courant s'élève pour la période à 27,5 M€ soit 1,66 € par action, contre 2,30 € en 2020.

Actif Net Réévalué en léger recul

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 53,0 € à 50,9 € à fin 2021, en raison notamment de la baisse de valeur du patrimoine, principalement liée à la diminution du taux d'occupation. L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV EPRA proche de l'ANR triple net EPRA) par action connaît une variation équivalente passant de 55,0 € à 53,0 €.

Dividende de 1,5 € par action

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires un dividende de 1,5 € par action versé en numéraire en ligne avec le Cash-Flow Courant par action et reflétant à la fois la situation locative, l'exécution de la fin du plan de cession et la mise en redéveloppement de plusieurs sites. Le dividende correspond à un rendement de 5,0 % et 5,3 % calculés respectivement sur la moyenne des cours de 2021 ainsi que sur le cours de clôture du dernier jour de l'exercice 2021. Ce montant équivaut à une distribution de 90,5 % du Cash-Flow Courant 2021 et 91,7 % du résultat EPRA.

Une gouvernance renouvelée

Fort de l'achèvement de la consolidation entreprise post fusion avec Affine, le Groupe s'est doté d'une nouvelle gouvernance afin de poursuivre son développement tout en s'adaptant aux nouveaux enjeux des marchés immobiliers. Cette gouvernance, trait d'union entre la première étape de croissance qui a suivi la prise de contrôle par le Groupe SMA BTP et les nouvelles orientations qui s'amorcent avec une feuille de route approuvée par le conseil d'administration en février 2022, est constituée de :

- Patrick Bernasconi nommé Président du Conseil d'administration en février 2022, administrateur de la foncière depuis 2014 et également Président de SMAvie BTP depuis janvier 2014 ;
- Christel Zordan, qui a pris ses fonctions de Directrice Générale en novembre 2021 ;
- Bruno Meyer, renouvelé Directeur Général Délégué en juillet 2021.

Vers une adaptation du patrimoine aux enjeux sociétaux et immobiliers actuels

La crise sanitaire actuelle a accéléré la vitesse de propagation des changements sociétaux apparus ces dernières années. De nouvelles aspirations se manifestent et conduisent les Français à revoir leurs choix de vie au profit d'un meilleur équilibre entre vie privée et professionnelle. En phase avec ces évolutions, les grandes métropoles font la promotion d'un modèle urbain innovant (la ville du quart d'heure) et renforcent leur fondamentaux et leur attractivité. Elles deviennent naturellement de nouveaux gisements de valeur permettant également de diversifier le risque tout en améliorant le rendement.

Les besoins des populations évoluent. Les nouveaux modes de consommation guident la demande en actifs logistiques, et le vieillissement de la population celle des résidences sénior. De même, l'augmentation significative de la population d'étudiants met le marché de la résidence étudiante, essentiellement géré par un parc privé souvent non adapté, sous forte tension. En recherche de l'optimisation de l'espace, du temps, des consommations énergétiques, et de la mutualisation des services, la mixité se construit à l'échelle des villes, des quartiers mais aussi des bâtiments.

C'est en amorçant sa nouvelle feuille de route que la Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans ces courants majeurs. A travers l'adaptation de son patrimoine, elle prévoit d'élargir sa capacité à saisir des opportunités de rendement en se positionnant, bien entendu sur des bureaux, mais également sur des locaux d'activité / logistique urbaine, des parcs d'activités, du résidentiel géré et des actifs mixtes. Cette diversification choisie se reflètera aussi par la recherche d'une plus grande présence dans les grandes métropoles régionales. La Société restera alignée avec son cœur de métier en visant un patrimoine localisé pour les 2/3 dans le Grand Paris. L'objectif de diversification hors bureau est fixé à un tiers du portefeuille.

Cette évolution de la Société s'appuiera sur plusieurs leviers que constituent les arbitrages d'immeubles devenus inadaptes aux enjeux du Groupe, les développements endogènes identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en phase avec leur marché. La phase de transition, qui vient s'ajouter aux sujets déjà identifiés, impliquera une certaine compression des revenus locatifs dans les prochaines années avant de faire bénéficier à plein de ce nouveau modèle. Cela permettra, à terme, de reconstituer les cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge se traduisant par une plus grande capacité distributive et le retour à une croissance durable.

Calendrier

- 29 avril 2022 : Assemblée générale
- 15 juin 2022 : Versement du dividende
- 27 juillet 2022 : Résultats semestriels 2022 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le jeudi 10 mars au matin : [Information financière - Société Tour Eiffel \(societetoureiffel.com\)](https://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

Aliénor Kuentz – Directrice de Clientèle

Agence Shan

Tél. +33 (0)1 42 86 82 45

alienor.kuentz@shan.fr

A propos de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,8 Md€, est une foncière intégrée à forte culture de services. Agile, elle opère sur différentes classes d'actifs (bureaux, logistique, résidentiel géré, commerces) dans le Grand Paris et dans les grandes métropoles régionales. Active sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses locataires, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs. En matière de RSE, la Société de la Tour Eiffel déploie une démarche volontaire et transverse qui s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques.

La 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	8
INDICATEURS CLES EPRA	9
PATRIMOINE	10
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	15
LOYERS	16
FINANCEMENT	19
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	20
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	22
GLOSSAIRE	24

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 545,3	1 516,4	1 433,6
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 860,1	1 866,0	1 797,1
ANR EPRA NTA par action (€)	52,2	53,0	50,9
ANR EPRA NDV par action (€)	54,2	55,0	53,0

Résultats

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Loyers bruts	97,0	92,9	84,7
Résultat opérationnel courant	26,2	11,6	(15,7)
Résultat net part du Groupe	1,4	10,7	2,8
Résultat net part du Groupe par action (€)	(0,1)	0,2	(0,5)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	50,0	46,4	37,7

Cash-flow et dividende

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Cash-Flow Courant	47,1	38,0	27,5
Cash-Flow Courant par action (€)	2,91	2,30	1,66
Dividende par action (€)	2,00	2,00	1,50
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	69%	87%	91%

Capitalisation boursière

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'actions fin de période	16 508 749	16 589 740	16 589 740
Cours de bourse (€)	39,4	29,9	28,3
Capitalisation boursière	650,4	496,0	469,5

Structure financière

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Valeur du Patrimoine	1 860,1	1 866,0	1 797,1
LTV nette Groupe	49,0%	39,0%	37,8%
EBE / Frais financiers	3,7	3,8	3,6

Ratios de valorisation

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	13,8	13,0	17,1

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).

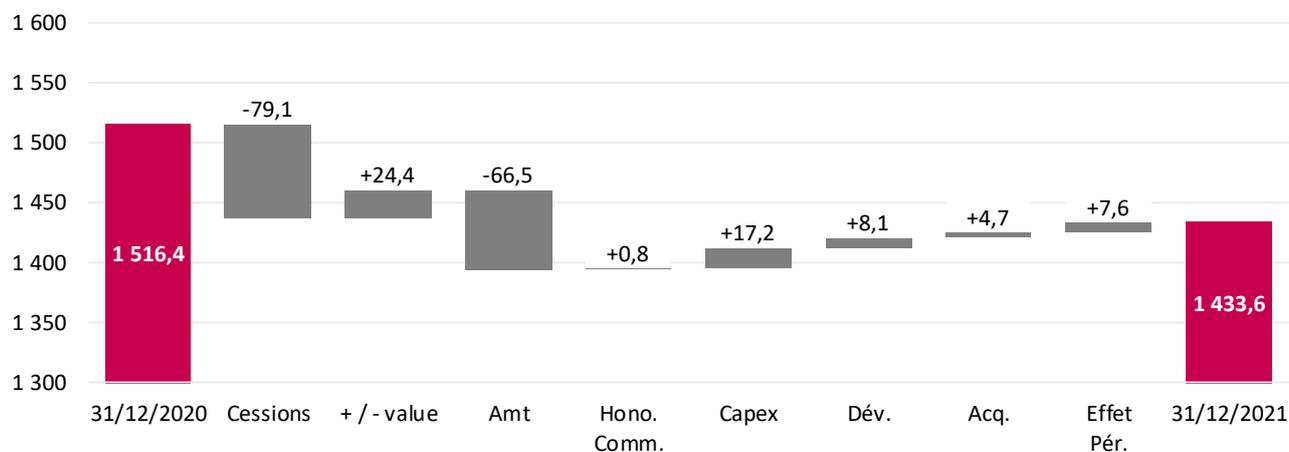
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

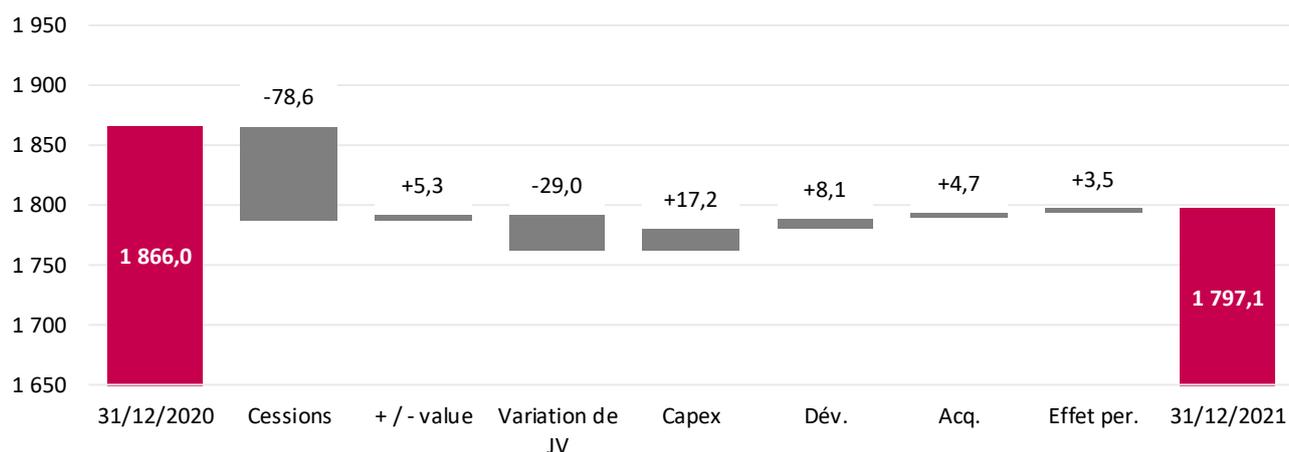
(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Résultat EPRA	50,0	46,4	37,7
EPRA NNNAV	900,3	911,7	881,4
EPRA NDV	900,3	911,7	881,4
EPRA NTA	866,5	878,6	846,3
EPRA NAV	866,7	878,7	846,8
EPRA NRV	994,0	1 002,3	965,5
Taux de rendement initial net EPRA	4,2%	4,1%	3,5%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,7%	4,5%	4,0%
Taux de Vacance EPRA	17,9%	18,6%	24,4%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	25,6%	33,9%	39,0%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	16,7%	24,0%	25,9%
Investissements immobiliers EPRA	125,9	61,8	34,3
(€ par action)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Résultat EPRA	2,92	2,38	1,64
EPRA NNNAV	54,2	55,0	53,0
EPRA NDV	54,2	55,0	53,0
EPRA NTA	52,2	53,0	50,9
EPRA NAV	52,2	53,0	50,9
EPRA NRV	59,8	60,4	58,1
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 238 058	16 594 263	16 602 564
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 612 200	16 583 368	16 620 401

PATRIMOINE

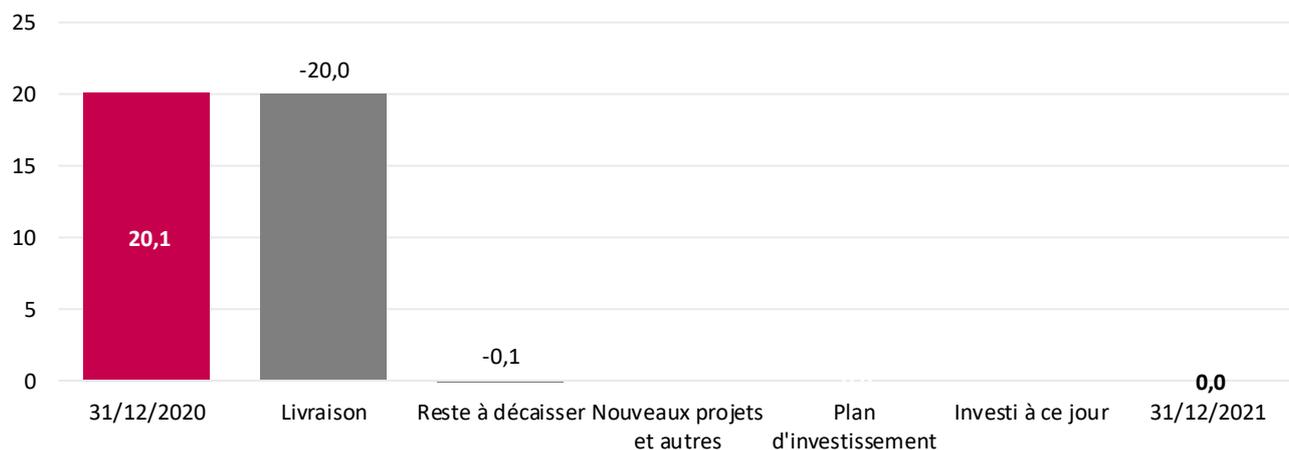
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



Déroulement du plan d'investissement (M€)



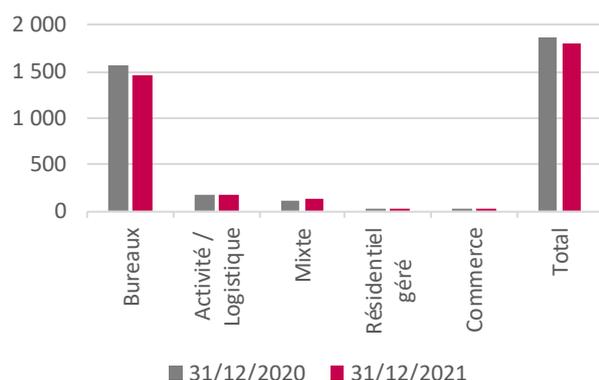
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	31/12/2020			31/12/2021		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	1,3	-	1,3	8,2	-	8,2
Développements	45,0	-	45,0	8,1	-	8,1
Travaux sur patrimoine existant	15,5	-	15,5	18,0	-	18,0
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	14,9	-	14,9	17,2	-	17,2
Mesures d'accompagnement	0,6	-	0,6	0,8	-	0,8
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	61,8	-	61,8	34,3	-	34,3
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	0	-	0
Total des investissements immobiliers décaissés	61,8	-	61,8	34,3	-	34,3

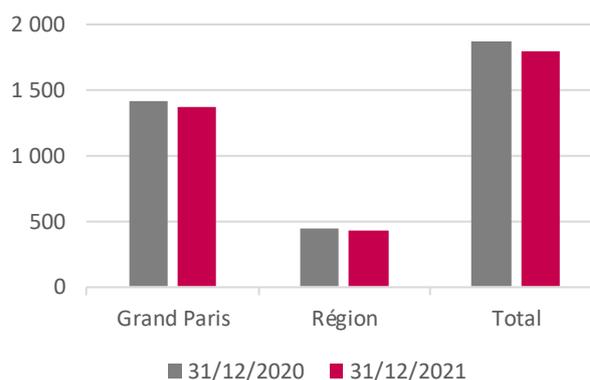
Répartition du patrimoine (nouveau format)

(M€)	31/12/2020	31/12/2021
Par typologie d'actifs		
Bureaux	1 555,8	1 462,3
Activité / Logistique	173,1	174,5
Mixte	98,6	123,1
Résidentiel géré	7,5	7,3
Commerce	31,0	29,9
Par secteur géographique		
Grand Paris	1 422,1	1 371,4
Région	443,9	425,6
Total	1 866,0	1 797,1

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



Répartition du patrimoine (ancien format)

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Par typologie d'actifs			
Bureaux	1 627,0	1 694,7	1 669,7
Mixte	67,8	69,3	79,2
Autre	165,3	102,0	48,2
Par secteur géographique			
Grand Paris	1 352,9	1 404,2	1 365,1
Régions à potentiel	341,9	359,8	383,8
Autres	165,3	102,0	48,2
Total	1 860,1	1 866,0	1 797,1

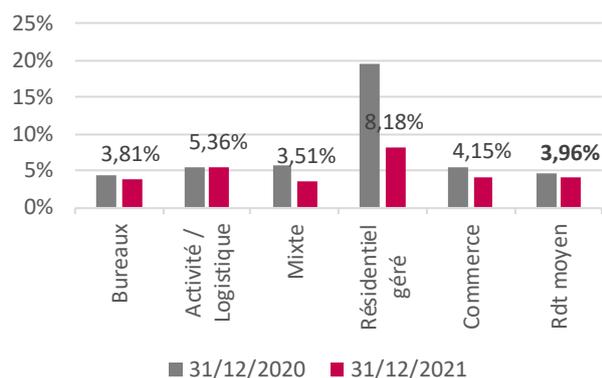
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 860,1	1 866,0	1 797,1
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	(59,7)	(23,8)	(14,5)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 800,3	1 842,1	1 782,6
Droits de mutation	126,2	123,2	118,4
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 926,6	1 965,3	1 901,0
Loyers bruts annualisés	91,1	90,1	78,1
Charges sur immeubles annualisés	10,3	(9,8)	(12,5)
Loyers nets annualisés (A)	80,8	80,3	65,6
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	9,0	8,1	9,7
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	89,8	88,5	75,3
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	4,2%	4,1%	3,5%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,7%	4,5%	4,0%

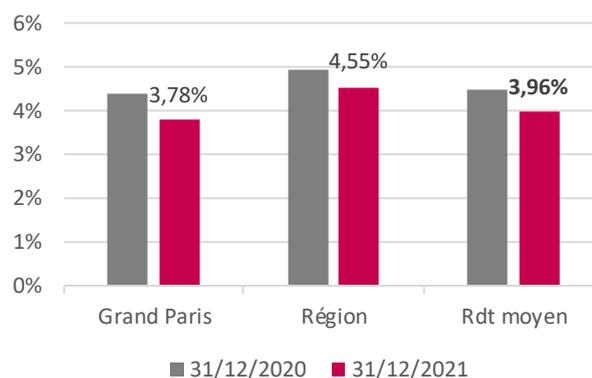
Taux de rendement EPRA topped-up (nouveau format)

(M€)	31/12/2020	31/12/2021
Par typologie d'actifs		
Bureaux	4,30%	3,81%
Activité / Logistique	5,35%	5,36%
Mixte	5,72%	3,51%
Résidentiel géré	19,43%	8,18%
Commerce	5,44%	4,15%
Par secteur géographique		
Grand Paris	4,37%	3,78%
Région	4,92%	4,55%
Rendement moyen du Patrimoine	4,50%	3,96%

Répartition par typologie d'actif



Répartition par secteur géographique



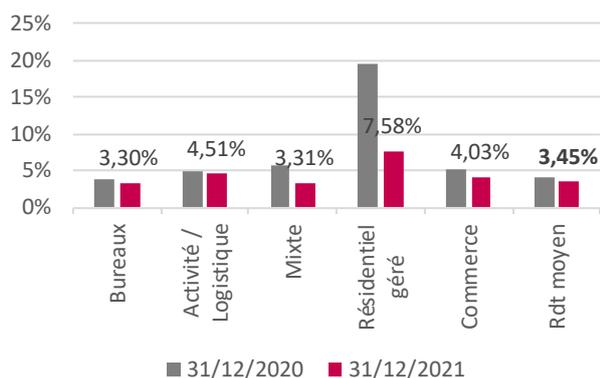
Taux de rendement EPRA topped-up (ancien format)

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Par typologie d'actifs			
Bureaux	4,59%	4,44%	3,87%
Mixte	5,89%	5,23%	6,09%
Autre	4,86%	5,13%	3,46%
Par secteur géographique			
Grand Paris	4,43%	4,42%	3,77%
Régions à potentiel	5,53%	4,67%	4,69%
Autres	4,86%	5,13%	3,46%
Rendement moyen du Patrimoine	4,66%	4,50%	3,96%

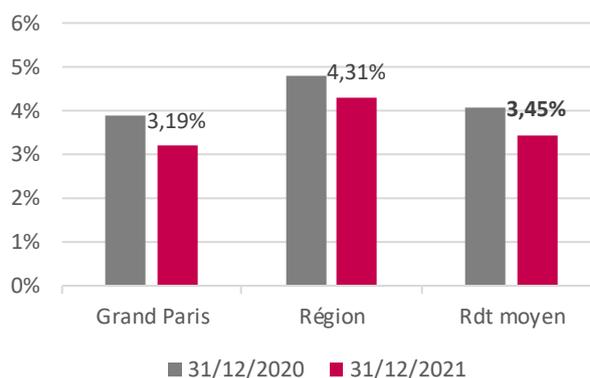
Taux de rendement EPRA (nouveau format)

(M€)	31/12/2020	31/12/2021
Par typologie d'actifs		
Bureaux	3,87%	3,30%
Activité / Logistique	4,80%	4,51%
Mixte	5,66%	3,31%
Résidentiel géré	19,43%	7,58%
Commerce	5,14%	4,03%
Par secteur géographique		
Grand Paris	3,87%	3,19%
Régions à potentiel	4,80%	4,31%
Rendement moyen du Patrimoine	4,09%	3,45%

Répartition par typologie d'actif



Répartition par secteur géographique

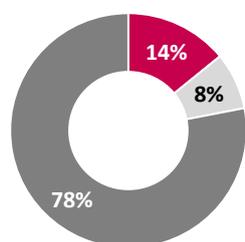


Taux de rendement EPRA (ancien format)

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Par typologie d'actifs			
Bureaux	4,08%	3,99%	3,34%
Mixte	5,75%	5,14%	5,95%
Autre	4,68%	5,03%	3,30%
Par secteur géographique			
Grand Paris	3,85%	3,91%	3,18%
Régions à potentiel	5,40%	4,54%	4,44%
Autres	4,68%	5,03%	3,30%
Rendement moyen du Patrimoine	4,20%	4,09%	3,45%

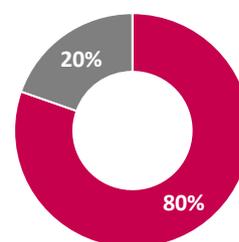
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



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

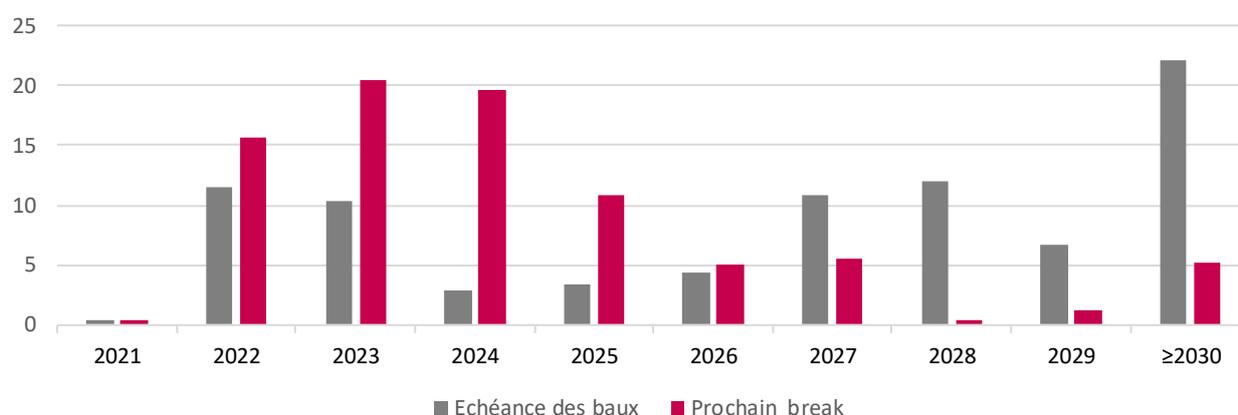
Immeubles labélisés*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

(*) Hors plan de cession, développements et acquisitions de l'exercice en cours

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)

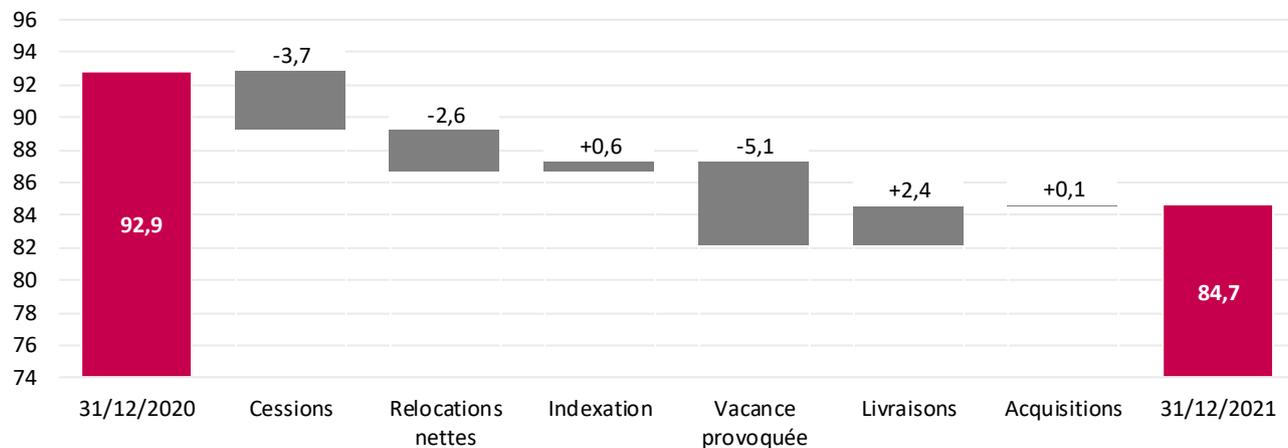


Taux de vacance EPRA

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	21,7	22,1	28,4
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	120,9	118,8	116,1
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	17,9%	18,6%	24,4%

LOYERS

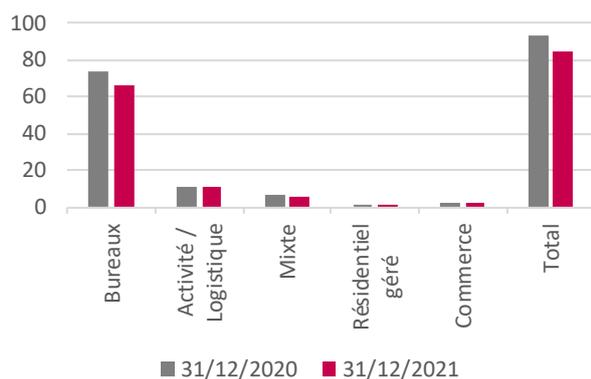
Evolution des loyers IFRS (M€)



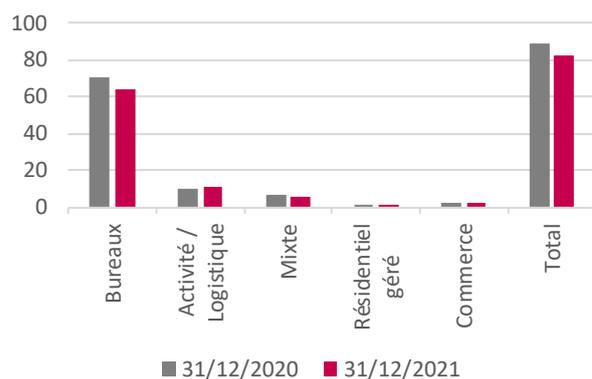
Evolution des Loyers IFRS par typologie (nouveau format)

(M€)	31/12/2020	31/12/2021
Evolution des loyers IFRS		
Bureaux	73,3	66,0
Activité / Logistique	10,4	10,6
Mixte	6,3	5,3
Résidentiel géré	0,3	0,5
Commerce	2,5	2,2
Total	92,9	84,7
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant		
Bureaux	70,7	63,9
Activité / Logistique	9,4	10,6
Mixte	6,3	5,1
Résidentiel géré	0,3	0,3
Commerce	2,5	2,2
Total	89,2	82,2

Evolution des loyers (M€)



Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



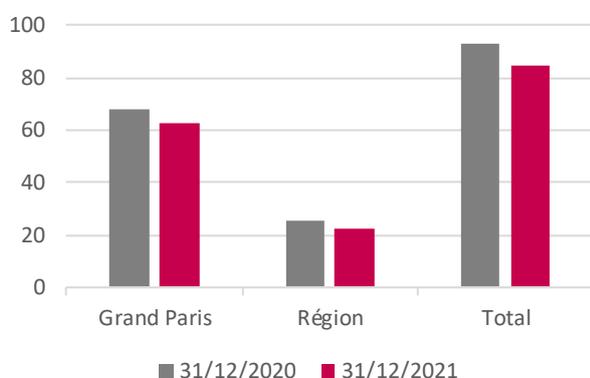
Evolution des Loyers IFRS par typologie (ancien format)

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Evolution des loyers IFRS			
Bureaux	76,2	80,3	76,2
Mixte	4,6	4,2	4,7
Autre	16,2	8,4	3,8
Total	97,0	92,9	84,7
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant			
Bureaux	n.a.	79,4	74,1
Mixte	n.a.	4,2	4,5
Autre	n.a.	5,6	3,6
Total	n.a.	89,2	82,2

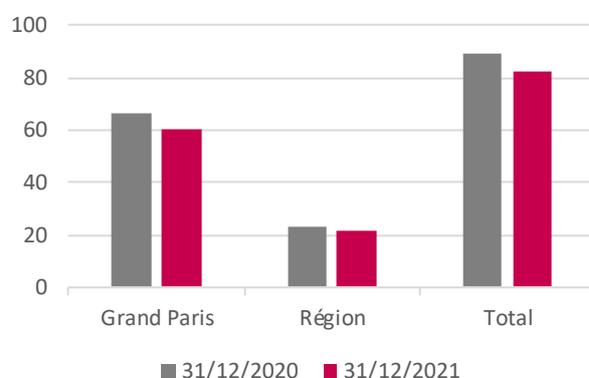
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique (nouveau format)

(M€)	31/12/2020	31/12/2021
Evolution des loyers IFRS		
Grand Paris	67,6	62,5
Régions à potentiel	25,2	22,2
Total	92,9	84,7
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant		
Grand Paris	66,2	60,3
Régions à potentiel	23,0	21,9
Total	89,2	82,2

Evolution des loyers (M€)



Evolution des loyers à périmètre constant (M€)

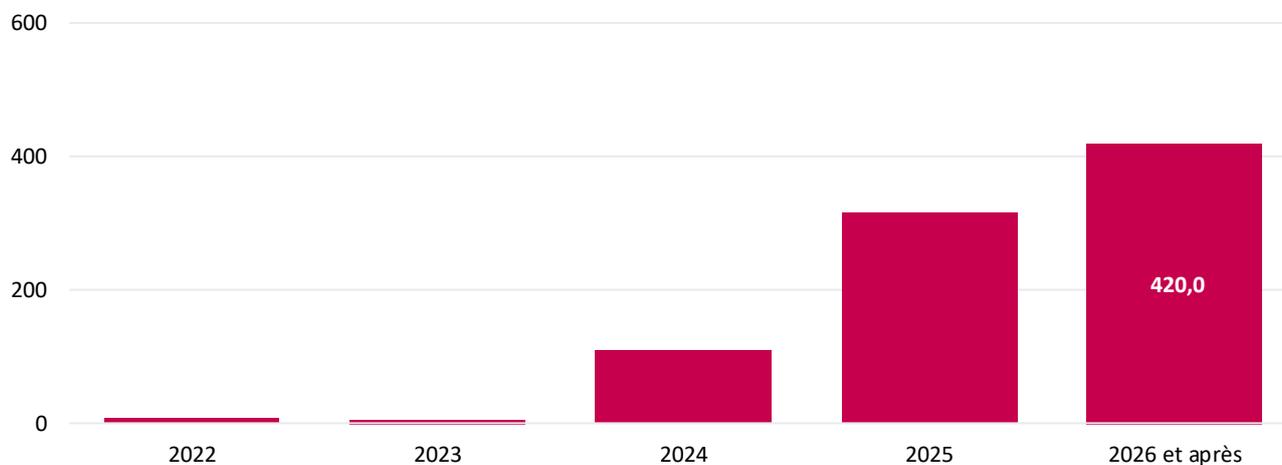


Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique (ancien format)

(M€)	31/12/2019	31/12/20120	31/12/2021
Evolution des loyers IFRS			
Grand Paris	62,7	65,3	61,7
Régions à potentiel	18,1	19,1	19,2
Autres	16,2	8,4	3,8
Total	97,0	92,9	84,7
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant			
Grand Paris	n.a.	64,5	59,7
Régions à potentiel	n.a.	19,1	18,9
Autres	n.a.	5,6	3,6
Total	n.a.	89,2	82,2

FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



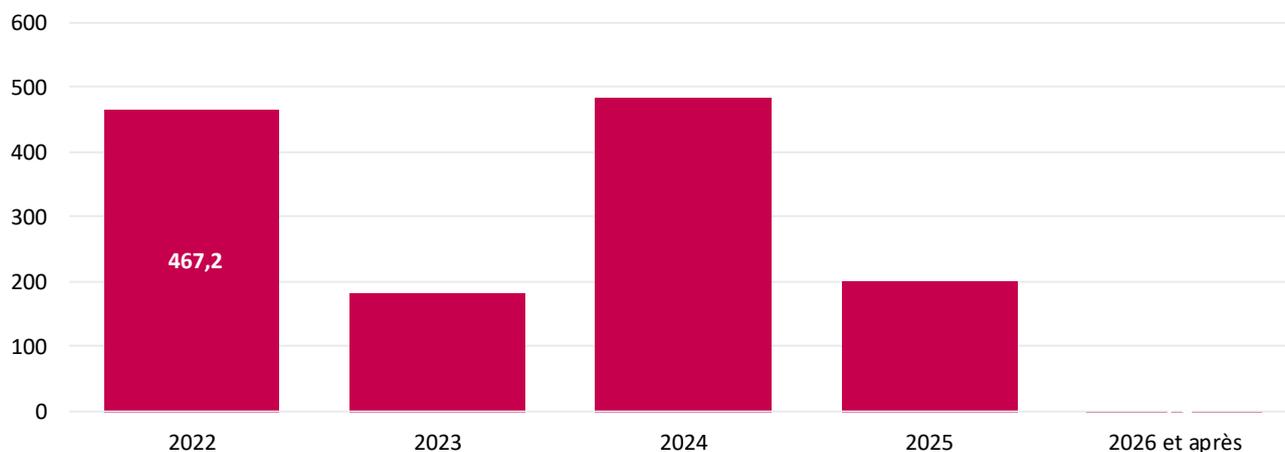
Synthèse des financements

(M€)	Echéance	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
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	0,0	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	294,1	330,0	330,0
SMABTP 350 M€	11/2026	0,0	0,0	0,0
Financements hypothécaires	n.a.	118,2	94,9	37,9

Ratios de structure de financement

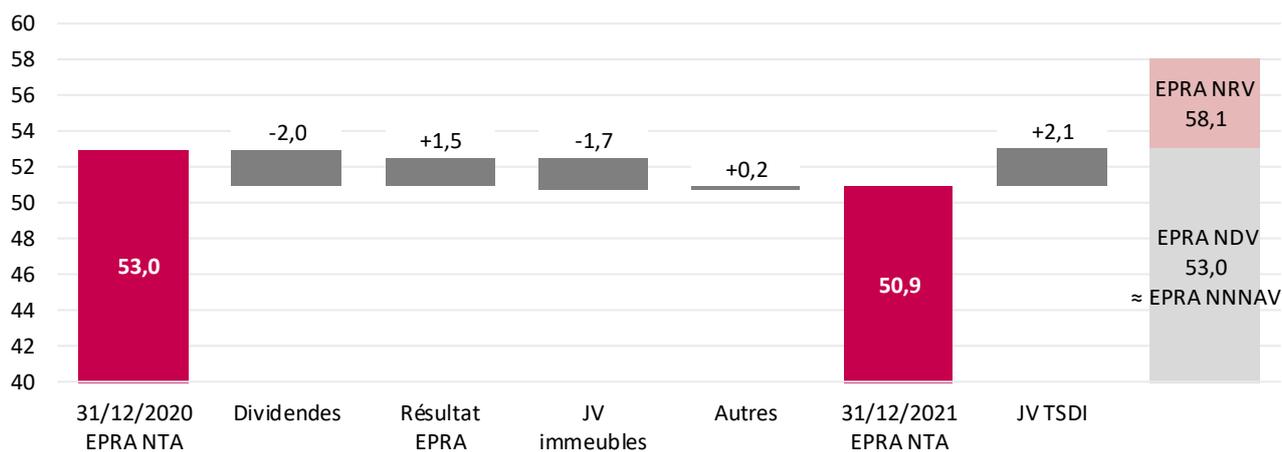
(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Capitaux propres consolidés	639,7	794,3	753,6
Dette financière brute	962,3	914,9	857,9
Dette financière nette	912,0	727,6	679,3
LTV	49,0%	39,0%	37,8%
Taux moyen de financement	2,1%	1,8%	1,7%
Notionnel des couvertures	1 038,3	1 439,6	1 338,2
Taux de couverture	138%	190%	190%
Maturité de la dette (année)	5,9	5,0	4,1
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	3,7	3,8	3,6
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	2,2	(0,4)	(0,5)
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(3,8)	(0,4)	(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€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	639,7	794,3	753,6
Retraitement TSDI	(75,0)	(254,8)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	304,5	340,4	354,4
Ajustement Valorisation TSDI	31,1	31,8	28,2
EPRA NNNAV	900,3	911,7	881,4
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	900,3	911,7	881,4
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,9)	(0,9)	(0,4)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(1,6)	(0,3)	(6,0)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,2)	(0,2)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI	(31,1)	(31,8)	(28,2)
EPRA NTA	866,5	878,6	846,3
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2	0,5
EPRA NAV	866,7	878,7	846,8
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	127,3	123,6	118,7
EPRA NRV	994,0	1 002,3	965,5

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'actions dilués en fin de période	16 612 200	16 583 368	16 620 401
EPRA NNNAV	54,2	55,0	53,0
EPRA NDV	54,2	55,0	53,0
EPRA NTA	52,2	53,0	50,9
EPRA NAV	52,2	53,0	50,9
EPRA NRV	59,8	60,4	58,1

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Loyers bruts en cash	93,6	88,2	82,7
Charges récurrentes sur immeubles	(10,9)	(11,6)	(15,8)
Frais généraux récurrents	(14,4)	(14,0)	(13,3)
Intérêts financiers versés	(21,3)	(24,5)	(26,1)
Cash-Flow Courant	47,1	38,0	27,5
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 150 556	16 543 995	16 581 216
Cash-Flow Courant par action (€)	2,91	2,30	1,66

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

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	97,0	92,9	84,7
Revenus locatifs nets	86,1	81,2	68,9
Frais de fonctionnement	(14,8)	(14,0)	(13,1)
Excédent brut d'exploitation	71,3	67,2	55,7
Résultat d'exploitation courant	71,3	61,2	51,4
Autres produits et charges d'exploitation	(1,8)	3,8	2,6
Coût de l'endettement financier net	(19,1)	(17,5)	(15,5)
Divers (courant)	0,3	(0,4)	(0,1)
Impôts (courant)	(0,2)	(0,3)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,6)	(0,3)	(0,2)
Résultat net courant	50,0	46,4	37,7
Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))	50,0	46,4	37,7
Dépréciation et amortissement sur IP	(45,1)	(49,6)	(67,1)
Résultat de cession	2,7	15,2	28,2
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2,0)	(1,3)	5,8
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	(4,1)	-	(1,8)
Résultat net non-courant	(48,6)	(35,7)	(34,9)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(48,6)	(35,7)	(34,9)
Résultat net (Part du Groupe)	1,4	10,7	2,8
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	(0,08)	0,23	(0,47)
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	(0,08)	0,23	(0,47)
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	2,92	2,38	1,64

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

Résultat net consolidé

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Loyers bruts	97,0	92,9	84,7
Charges sur immeubles	(10,9)	(11,6)	(15,8)
Revenus locatifs nets	86,1	81,2	68,9
Frais de fonctionnement	(14,8)	(14,0)	(13,1)
Excédent brut d'exploitation	71,3	67,2	55,7
Dotations nettes aux amortissements	(47,3)	(48,4)	(51,8)
Dotations nettes aux provisions	2,2	(7,2)	(19,7)
Résultat opérationnel courant	26,2	11,6	(15,7)
Résultats de cessions	2,7	15,2	28,2
Autres produits et charges d'exploitation	(6,0)	3,8	2,6
Résultat opérationnel	22,9	30,6	15,1
Coût de l'endettement net	(19,1)	(17,5)	(15,5)
Autres produits et charges financiers	(1,6)	(1,7)	5,7
Impôts	(0,2)	(0,3)	(0,6)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,6)	(0,3)	(2,0)
Résultat net (Part du Groupe)	1,4	10,7	2,8
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	1,4	10,7	2,8

Ratios de Coût EPRA

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Charges sur immeubles	(45,2)	(45,8)	(49,0)
Frais de structure	(14,8)	(14,0)	(13,1)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	-	(6,0)	(4,4)
Charges refacturées	34,3	34,2	33,2
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	1,1	0,4	0,3
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(24,6)	(31,3)	(32,9)
Coûts de la vacance directs	8,5	9,1	11,1
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(16,0)	(22,2)	(21,8)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	97,0	92,9	84,7
Charges du foncier	(1,1)	(0,4)	(0,3)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	95,9	92,5	84,3
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	95,9	92,5	84,3
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	25,6%	33,9%	39,0%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	16,7%	24,0%	25,9%

Bilan consolidé

(M€)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
ACTIF	1 722,0	1 828,9	1 717,1
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 495,7	1 501,6	1 405,2
Actifs destinés à être cédés	49,6	14,8	28,4
Immobilisations corporelles	0,9	1,2	0,8
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2	0,5
Droits d'utilisation de l'actif loué	19,7	18,5	16,1
Créances	105,7	105,3	87,5
Trésorerie	50,3	187,2	178,5
PASSIF	1 722,0	1 828,9	1 717,1
Capitaux Propres	639,7	794,3	753,6
- dont Résultat	1,4	10,7	2,8
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	962,3	914,9	857,9
Autres dettes	120,0	119,7	105,6

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.

Dettes financières brutes

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

Dettes financières nettes

Dettes financières brutes diminuées 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 Européenne.

<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.

Résultat EPRA

Résultat net courant provenant des activités opérationnelles.

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 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.