Résultats annuels 2019

UNE ANNÉE DE TRANSFORMATION

6 mars 2020

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

PRÉSENTATION DES DIRIGEANTS

Hubert RODARIE
Président

Thomas GEORGEON
Directeur Général

Bruno MEYER
Directeur Général Délégué

LE LOCATAIRE AU CŒUR DE NOTRE MODÈLE

BIEN LOUER, BIEN GÉRER

Expertise unique
Gestion internalisée et de proximité

STRATÉGIE DE RECENTRAGE
100 % Bureaux
80 % Grand Paris / 20 % Régions à potentiel

ACQUÉRIR, DÉTENIR LONGTEMPS

Détenir 100%
des actifs d'un parc

DÉVELOPPER & REDÉVELOPPER

170 M€ Pipeline
construction ou restructuration

Le service, pilier de notre nouvelle stratégie de croissance

POURSUITE DE LA FOCALISATION STRATEGIQUE

PLAN DE CESSION 190 M€
> 50% Réalisé

PATRIMOINE 1,9 MD€
au 31/12/2019

STRATEGIE
100/80/20
100 % Bureaux
80 % Grand Paris
20 % Régions à potentiel

RÉUSSITE DE LA FUSION

- **renforcement des fonds propres**
- **intégration des équipes**

DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE

- **livraisons**
- **commercialisations**
- **re-financement**

UNE ANNÉE DE STRUCTURATION DANS UN CONTEXTE POST-FUSION

Respect des engagements et confirmation des fondamentaux

- Concrétisation des objectifs fixés lors de la fusion
- Consolidation stratégique
- En avance sur l'exécution de certains chantiers

Gestion vertueuse en vue d'une nouvelle ère de croissance

Dividende 2019 ajusté à 2,25 € / action

Dimensionnement de la société pour préparer l'avenir

Mise en marche de la société vers **un nouveau plan de croissance**

DES ATOUTS SOLIDES AU SERVICE DE NOTRE DÉVELOPPEMENT FUTUR

Puissants catalyseurs sectoriels

- Expertise géographique et forte résilience :
  → Grand Paris : 204 €/m² de loyer annualisé moyen
  → Régions à potentiel : 159 €/m² de loyer annualisé moyen

Des fondamentaux en amélioration

- Activité locative soutenue : +1,1 M€ de loyers annualisés signés
- Plan de cession 190 M€ : > 50% atteints
- Pipeline 170 M€ : > 70% réalisés
- Acquisitions 39 M€ : renforcer les Parcs

Des résultats solides

- ANR EPRA Triple net : 54,2 € (+2,4 %)
- Résultat EPRA par action : 2,9 € (stable malgré TO en recul)
- Cash-Flow Courant par action : 2,9 € (vs. 3,1€ proforma 2018)

1 FUSION-ABSORPTION D'AFFINE, UNE INTÉGRATION RÉUSSIE

2 2019, ANNÉE D'ACCOMPLISSEMENTS ET DE DÉVELOPPEMENTS

3 ÉLÉMENTS FINANCIERS

4 STRATÉGIE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

1

FUSION-ABSORPTION D’AFFINE, UNE INTÉGRATION RÉUSSIE

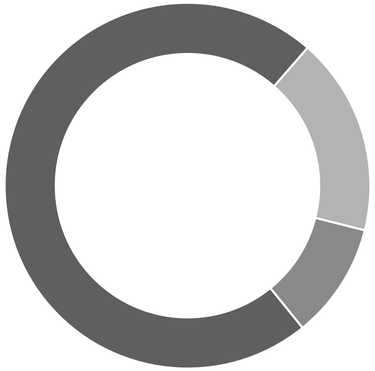
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

CONSOLIDATION : DÉPASSEMENT DES OBJECTIFS DU PLAN 2014 (1,5 Md€)

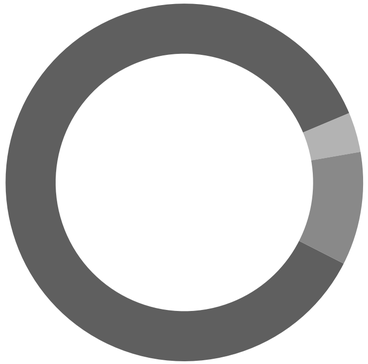
	SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL avant M&A	AFFINE	SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
VALEUR PATRIMOINE	1,159 Md€ au 30/06/2018	626 M€ au 30/06/2018	**1,860 Md€ au 31/12/2019**
SUPERFICIE	47 immeubles 498 600 m²	41 immeubles 248 400 m²	**88 immeubles (222 bâtiments) 715 100 m²**
RÉPARTITION (en valeur)	87 % Grand Paris 13 % régions	47 % Grand Paris 53 % régions	**73 % Grand Paris 27 % régions**
LOYERS ANNUALISÉS (en M€)	71,0	35,3	98,3
CAPITAUX PROPRES (dont TSDI) (en M€)	457,6	275,9	639,7
RATIO LTV	40,3 %	53,0 %	49,0 %
EFFECTIF	32	36	51

VERS L'ATTEINTE D'UNE NOUVELLE TAILLE CRITIQUE

AU 31 DÉCEMBRE 2018



1,8 Md€



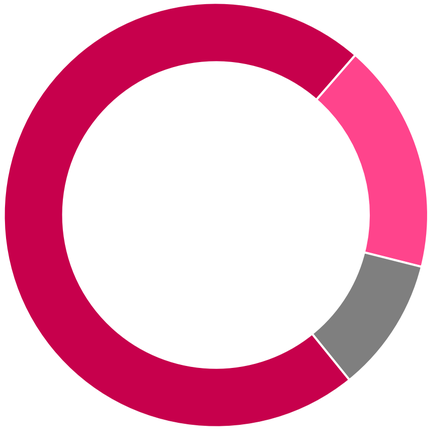
Plan de Cessions

190 M€

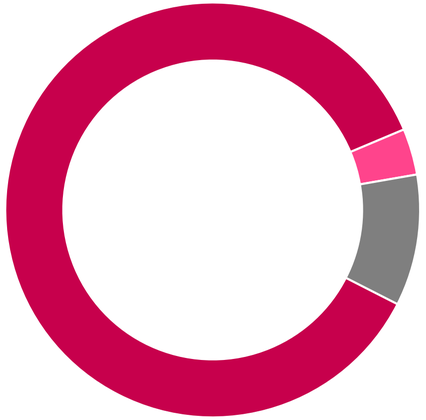
10 % du patrimoine 2018

avancé à 53 %

AU 31 DÉCEMBRE 2019



1,9 Md€



* Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Toulouse,

** Mixte Bureaux / Commerces

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

SPÉCIALISTE DU BUREAUX DU GRAND PARIS

PATRIMOINE : **1 860 M€**

NOMBRE : **222** bâtiments

SUPERFICIE : **715 100** m²

TAUX OCCUPATION : **82,1 %**

RENDEMENT* : **4,66 %**

* EPRA Topped up

GRAND PARIS**

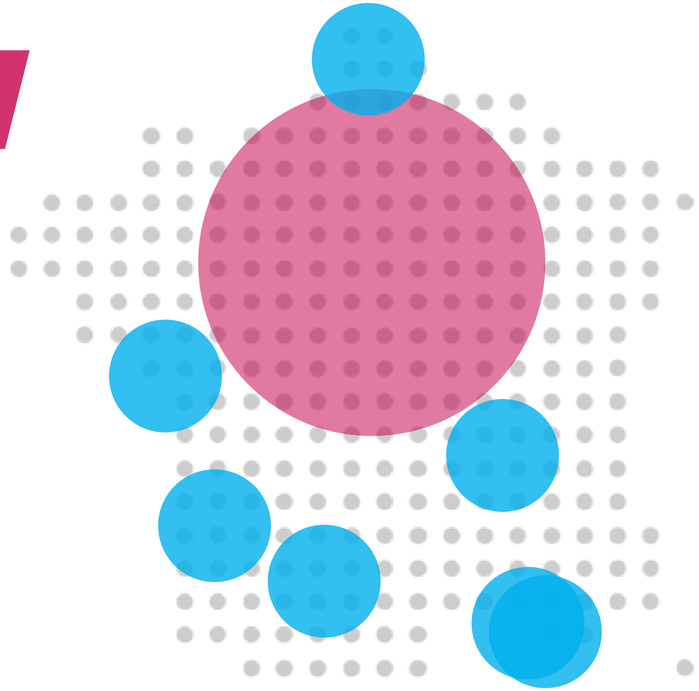
1 353 M€

108 bâtiments

393 198 m²

Taux occupation EPRA
82,9 %

Rendement Topped up
4,43 %



20 % de parcs d'affaires

RÉGIONS À POTENTIEL**

342 M€

54 bâtiments

135 088 m²

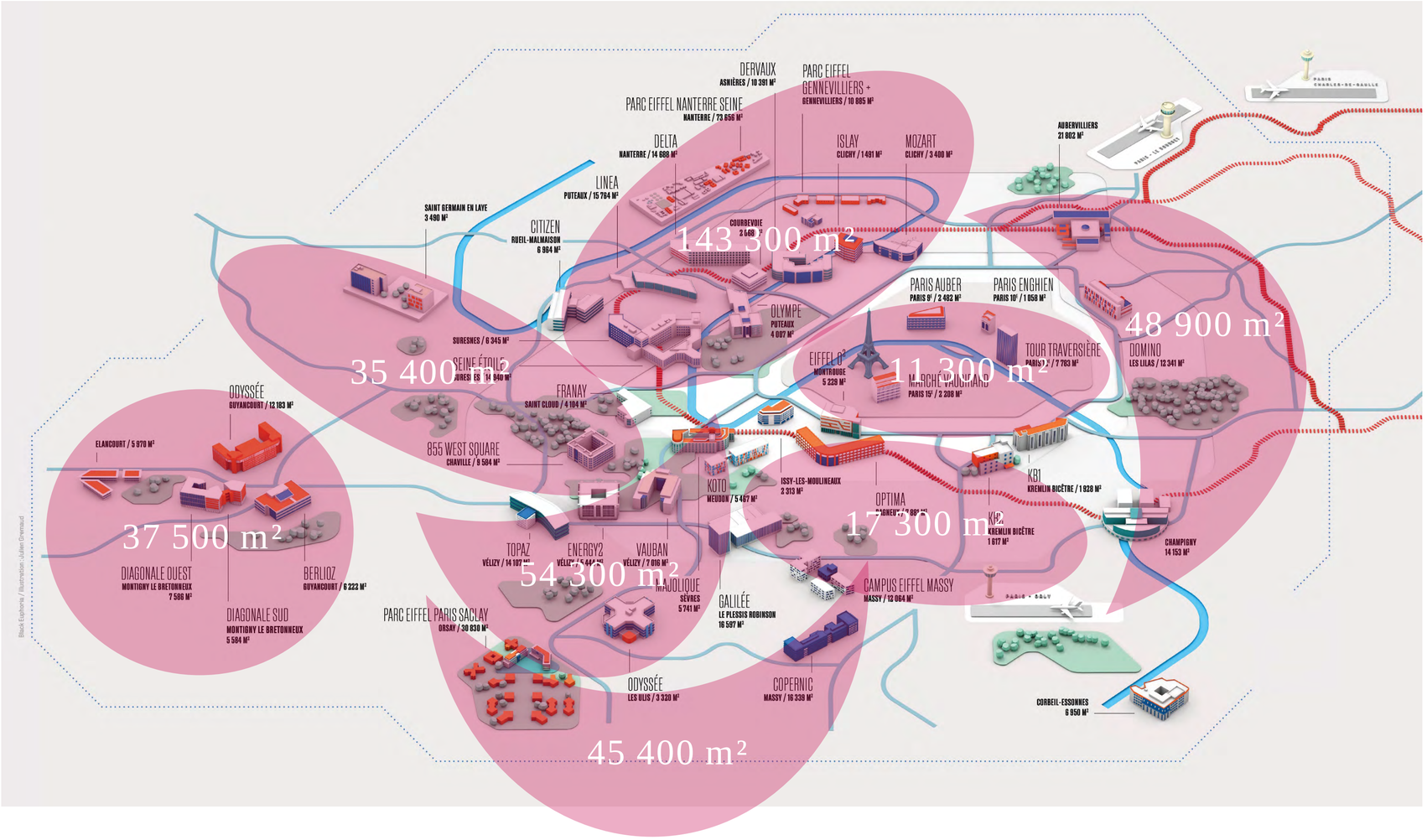
Taux occupation EPRA
92,4 %

Rendement Topped up
5,53 %

** après plan de cession

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

CARTE GRAND PARIS



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

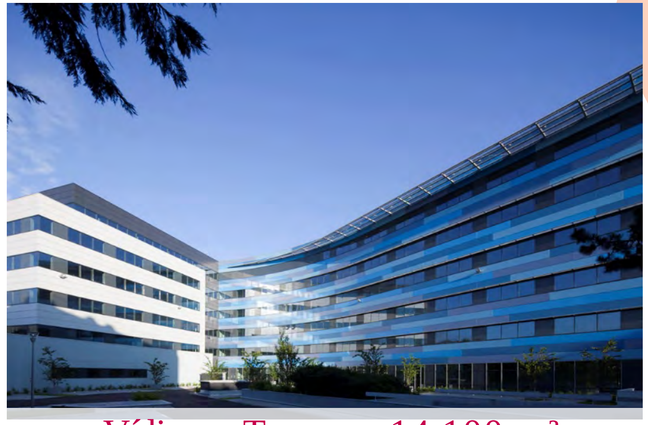
ILLUSTRATIONS DE NOS ACTIFS : GRAND PARIS

EXEMPLES

Paris – Traversière – 7 800 m²

Puteaux – Linea – 15 800 m²

Nanterre – Parc Eiffel – 73 700 m²

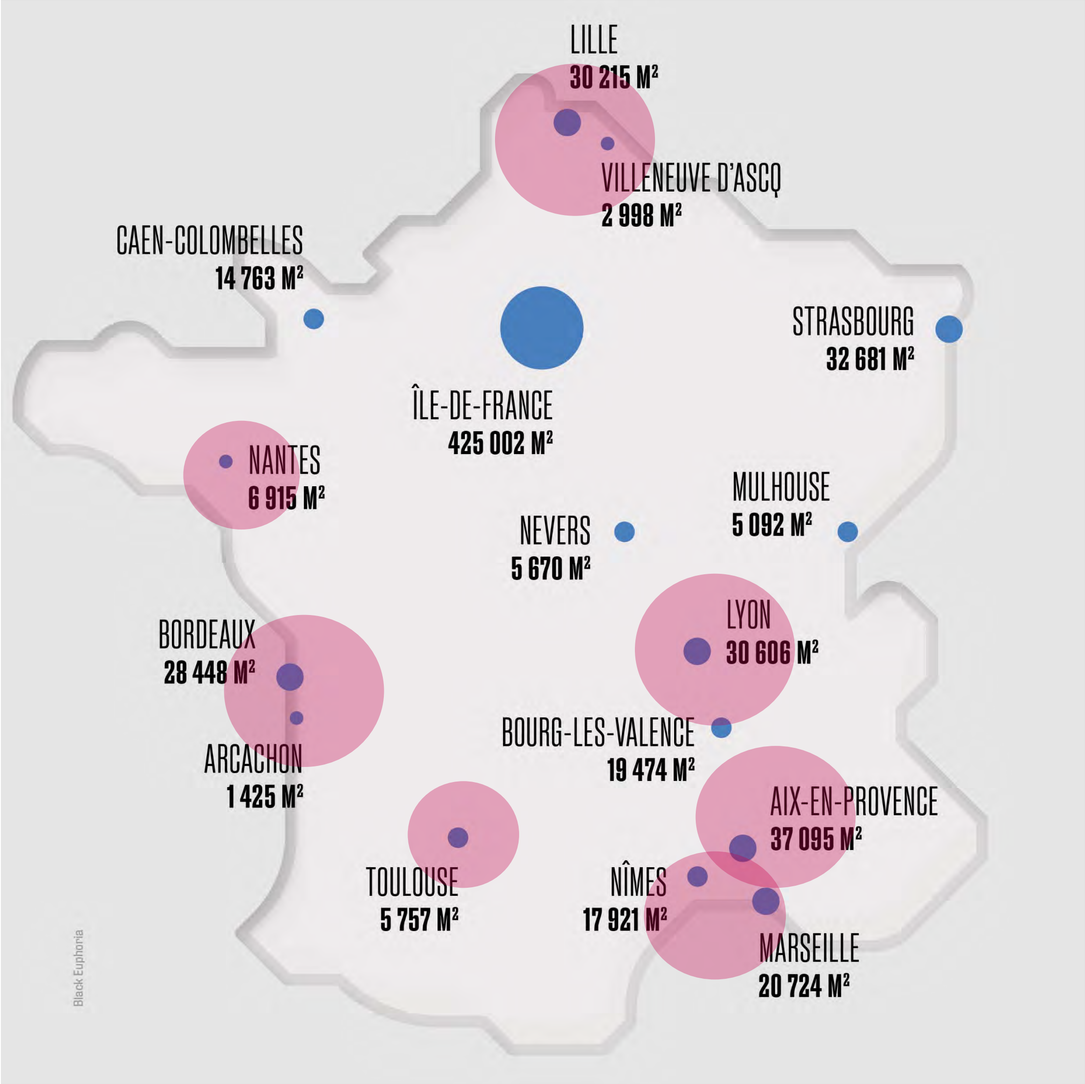


Vélizy – Topaz – 14 100 m²

Meudon – Green Office – 5 500 m²

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

IMPLANTATIONS RÉGIONS



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

ILLUSTRATIONS DE NOS ACTIFS : RÉGIONS À FORT POTENTIEL

EXEMPLES

Aix-en-Provence – Parc du Golf – 37 100 m²

Lyon – Tangram – 6 000 m²

Lille – Lille Europe – 25 000 m²

Bordeaux – Jardin des quais – 25 700 m²

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

UN PLAN EN AVANCE SUR LES ENGAGEMENTS

190 M€
en Cession

50/50
Tour Eiffel / Affine

1 équipe
dédiée

Stratégie différenciée

Appels d'offres promoteurs

Stratégie d'opportunité

Logistique, marché porteur

Stratégie de repositionnement

Travail d'Asset Management

19% VENDUS
→ P&L : +2,7 M€

34%
SOUS PROMESSE

RECALIBRAGE ET OPTIMISATION DE L'ENDETTEMENT (1/2)

RE-FINANCEMENT

330 M€

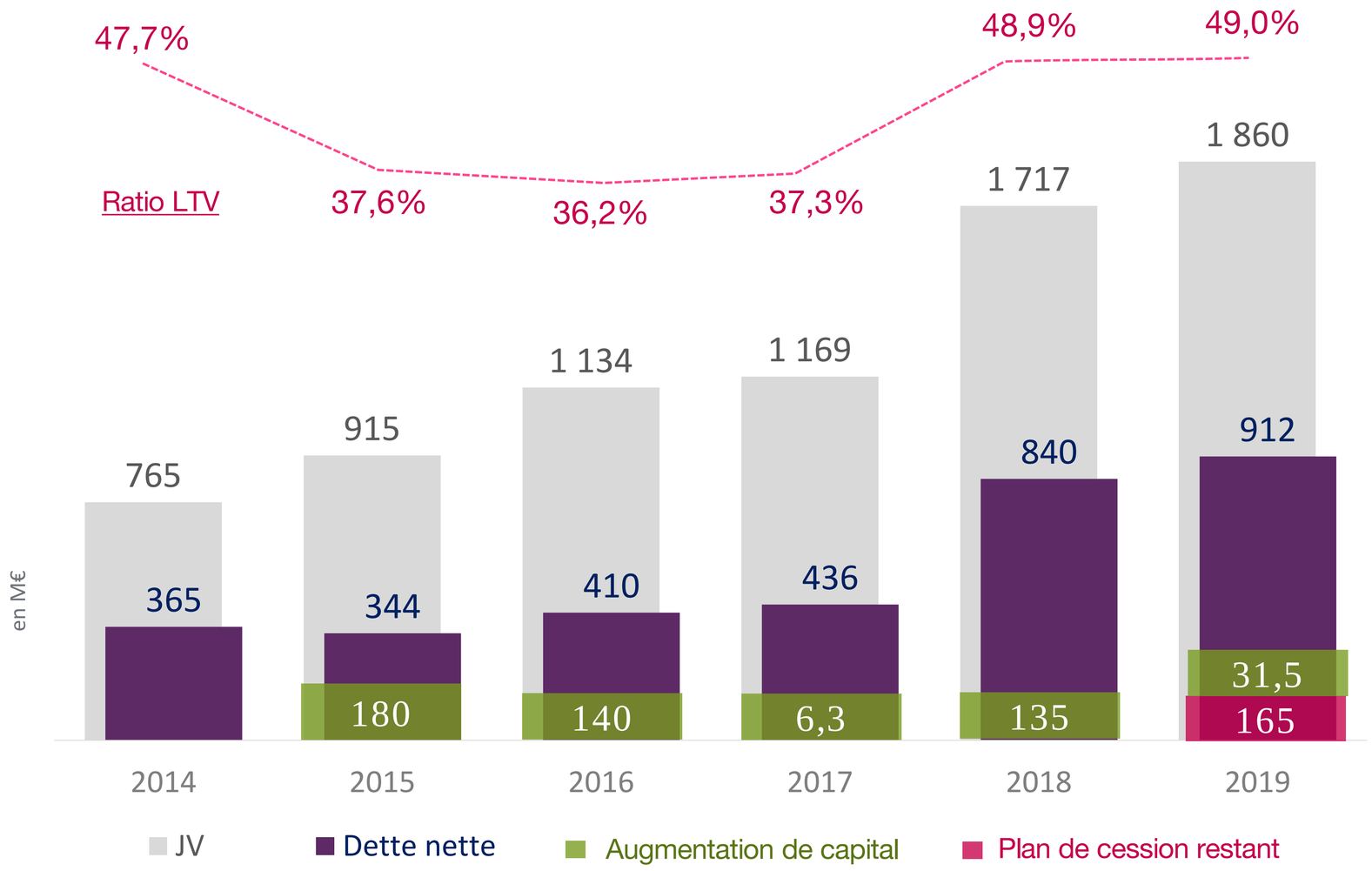
TAUX < 1,1%
MATURITÉ 7 ANS

230 M€
Refinancement 2/3 de la dette ex-Affine
(principalement hypothécaire)

100 M€
Financement des développements

RECALIBRAGE ET OPTIMISATION DE L'ENDETTEMENT (2/2)

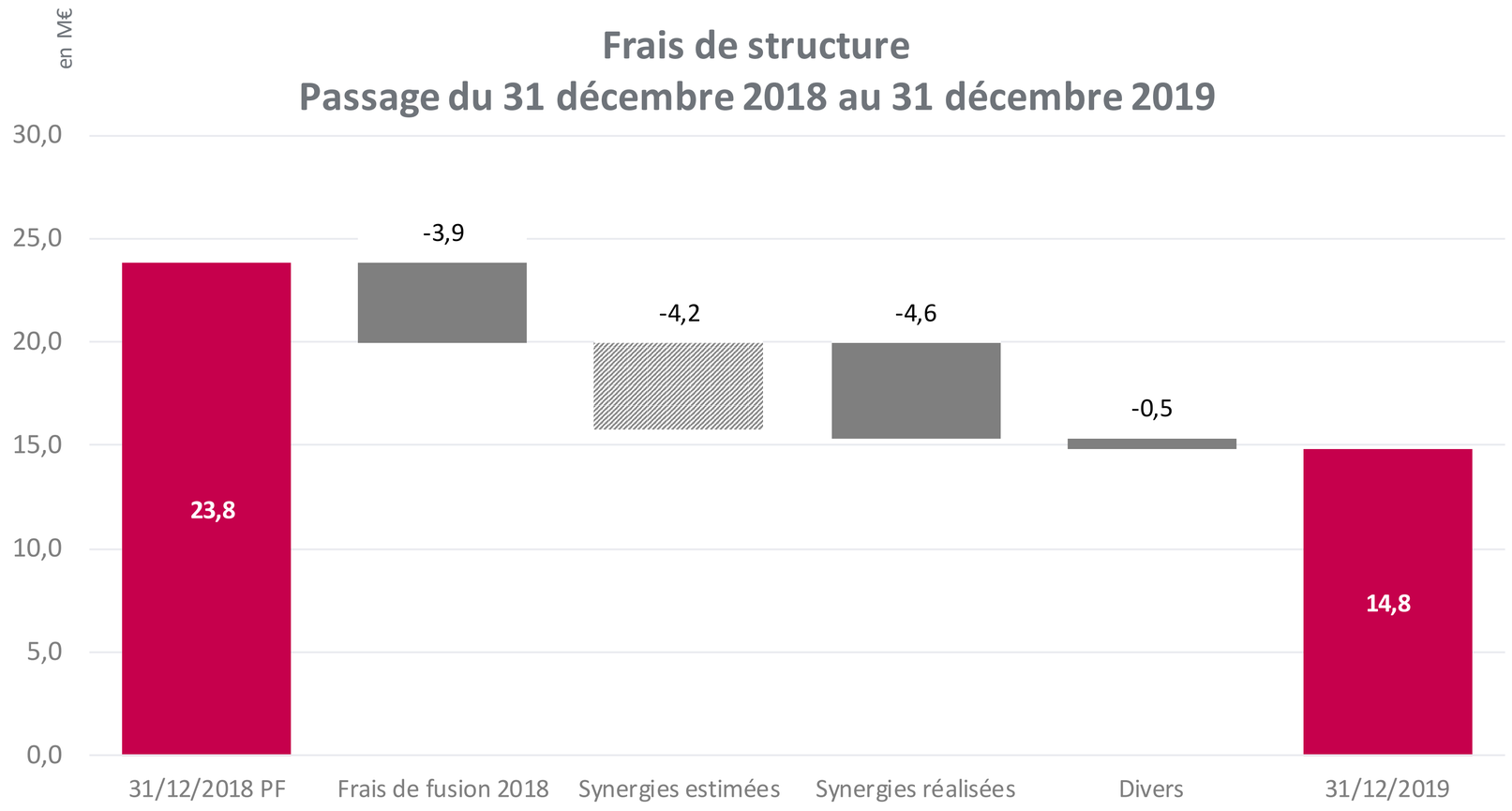
Evolution de la structure financière au 31 décembre 2019



Amélioration de la flexibilité financière

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

SYNERGIES SUPÉRIEURES AUX ANTICIPATIONS



4,6 M€ de synergies réalisées :

- Mise en œuvre organisation cible
- Effet volume honoraires conseils
- Réunion des équipes
- Intégration et rationalisation de la structure communication

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

UN ACTIONNARIAT RENFORCÉ ET FIDÈLE

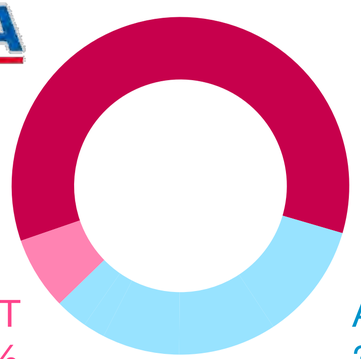
AVANT FUSION 12/2018

AFFINE

AUJOURD'HUI

SMA

60%



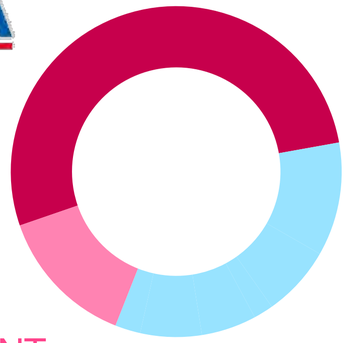
FLOTTANT 7%

AUTRES 33%

Malakoff Médéric 11%
Suravenir 9%
AG Finance 7%
Mutuelle Générale 3%
Humanis 1%

SMA

52,6%



AUTRES 33,6%

FLOTTANT 13,8%

Malakoff Médéric Humanis 11,1%
Suravenir 6,9%
Mutuelle Générale 5,7%
AG Finance 5,4%
La Tricogne 2,5%
Holdaffine 1,9%

2

2019, ANNÉE D'ACCOMPLISSEMENTS ET DE DÉVELOPPEMENTS

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

DE BELLES PERFORMANCES EN COMMERCIALISATION

RENOUVELLEMENTS

BAUX
SNCF ET LA POSTE

Env. 6 % des revenus

DEVELOPPEMENT

1ère TRANCHE
PARIS SACLAY
100 % PRÉ-LOUÉE
À LA 1ère PIERRE

RENOVATIONS ET RELOCATION

1ère SIGNATURE SUR LE COPERNIC À MASSY

33 % DE SEINE ETOILE
À SURESNES

RESTRUCTURATIONS

BÂTIMENTS SUR LES PARCS DE NANTERRE ET D'AIX-EN-PROVENCE
100 % LOUÉS

DEVELOPPEMENT

1ère PHASE
CAMPUS EIFFEL
MASSY
70 % PRÉ-LOUÉE
À LA LIVRAISON

DEVELOPPEMENT

NANTES KIBORI

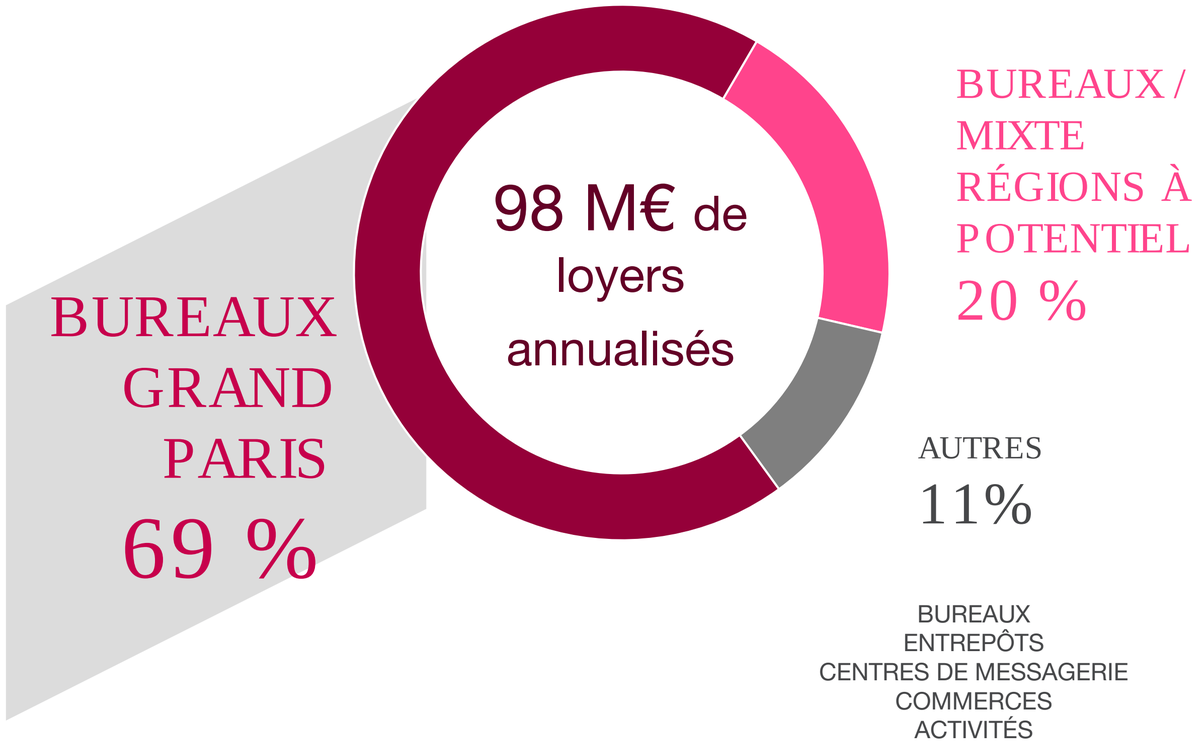
100 % PRÉ-LOUÉ

RESTRUCTURATION

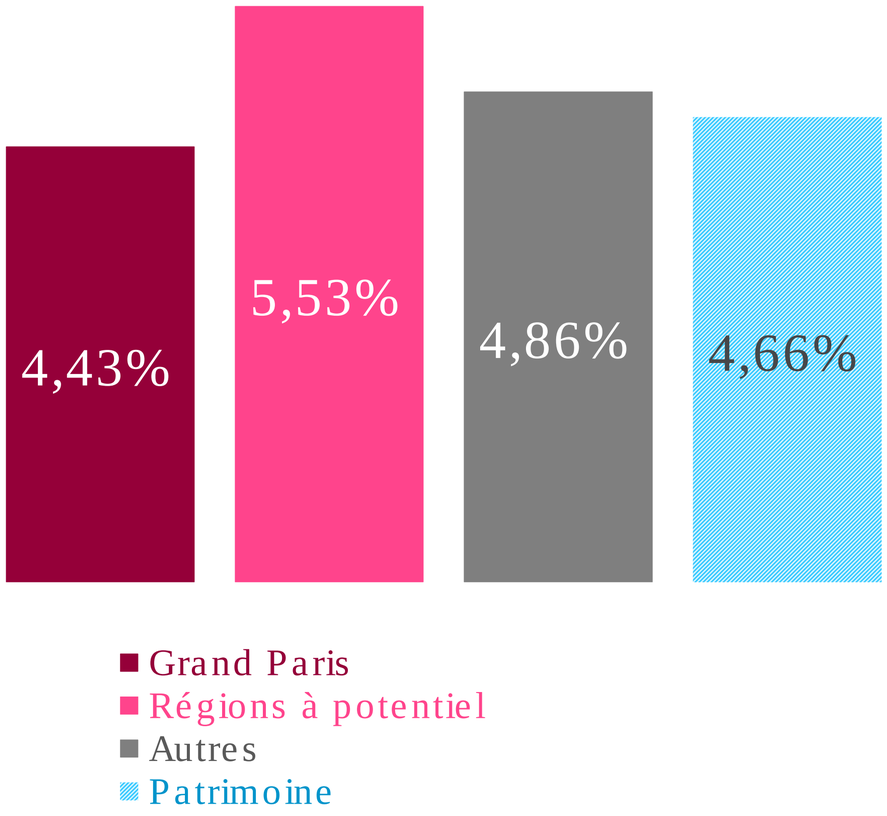
LE DELTA À NANTERRE
3 300 M² sur 5 500 M²
LOUÉS À LA LIVRAISON

131 000 m² loués ou reloués en 2019 pour un loyer annualisé de 20,4 M€

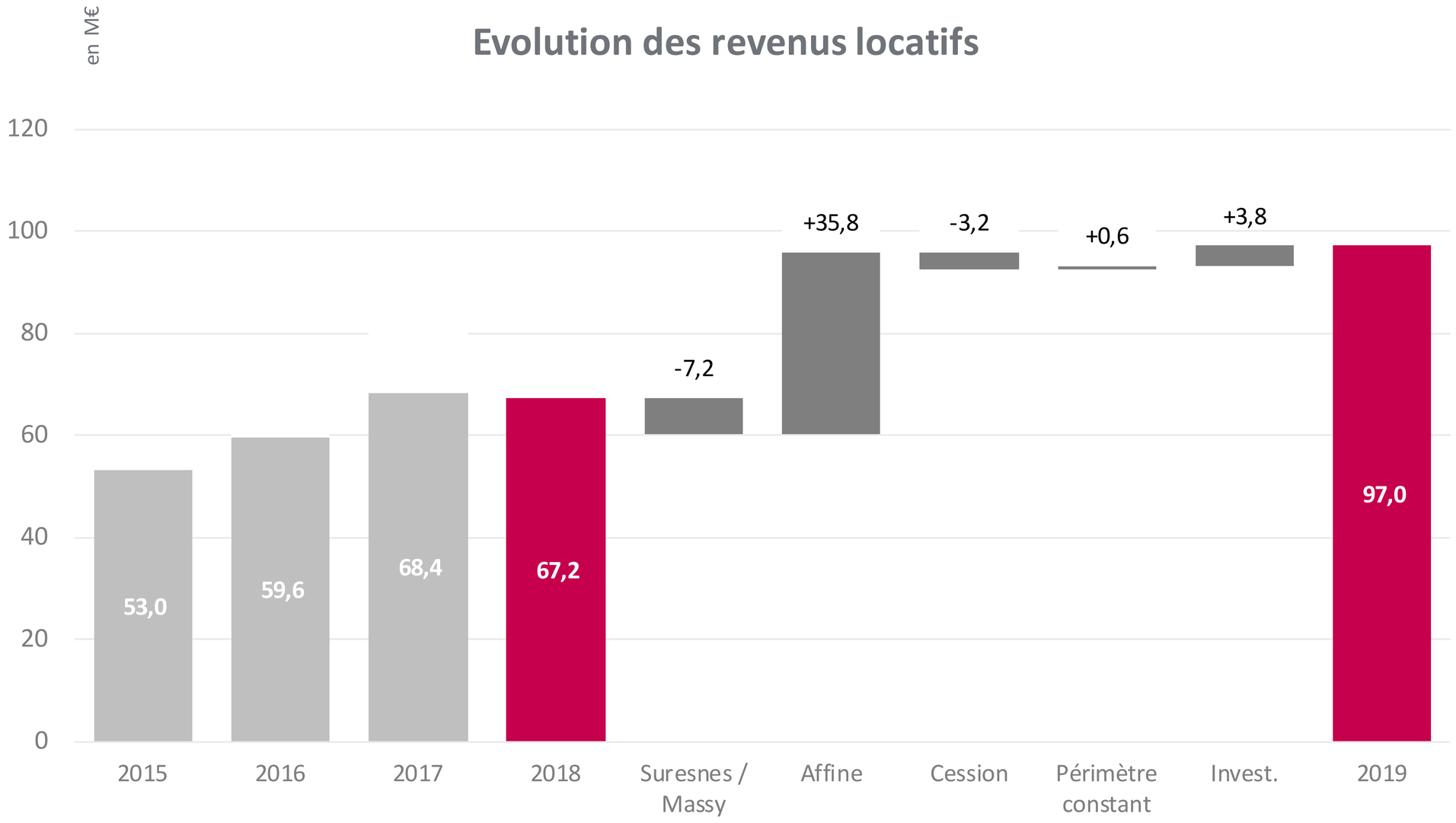
UNE BASE SOLIDE DE REVENUS LOCATIFS



RENDEMENT EPRA TOPPED-UP

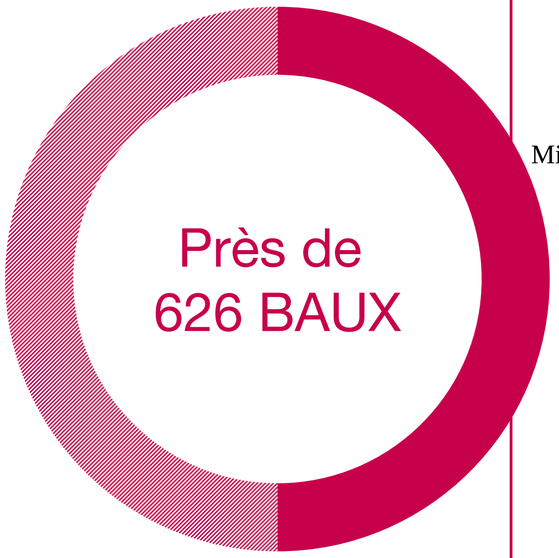


ÉVOLUTION ET CONSTITUTION DES LOYERS



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

FORTE DILUTION DU RISQUE LOCATIF



SNCF*	4%
Altran*	3%
Orange*	3%
Air Liquide	3%
Pôle emploi*	3%
C&S	2%
Atos*	2%
Ministère de l'Intérieur	2%
SCI S.A.M	2%
Yokogawa	2%
Baxter	2%
Automative Trw	2%
NXP	2%
Coty	2%
CMN	2%
TESSI*	1%
Sogitec Industries	1%
CAT	1%
CNTFE	1%
INSEEC	1%
NXTO	1%

WALT
5,3
ans

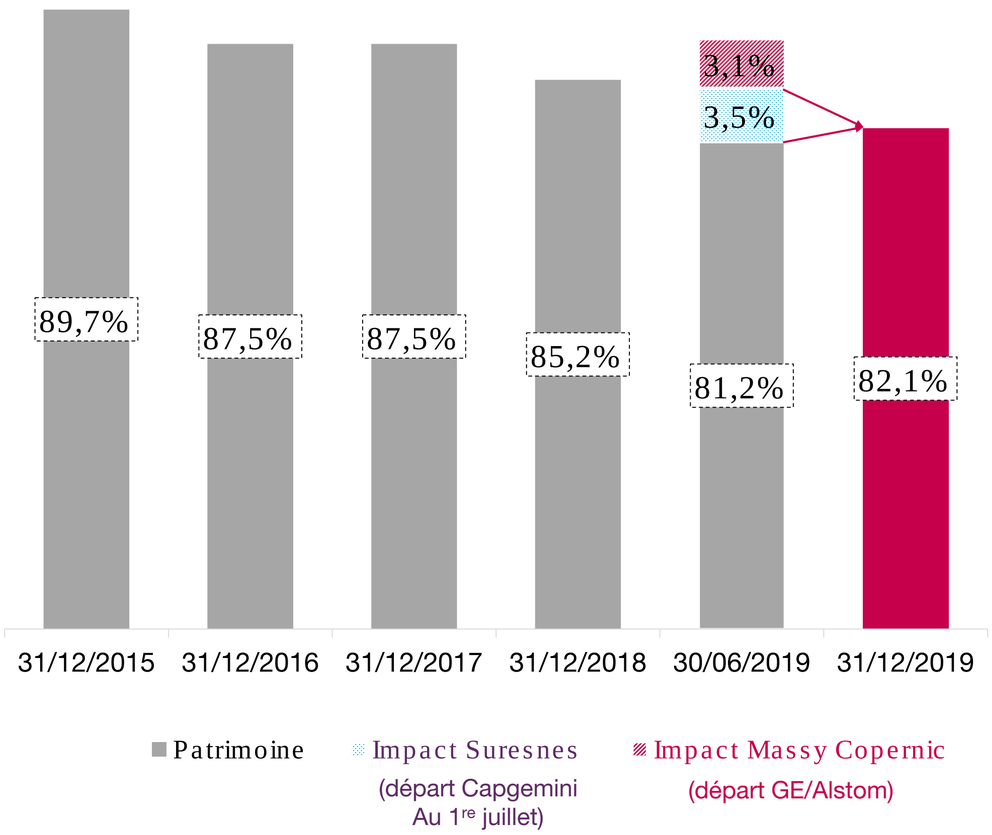
WALB
3,0
ans

Près de 50% des loyers : entreprises de premier rang

(*) Multisites

Pas d'exposition au co-working

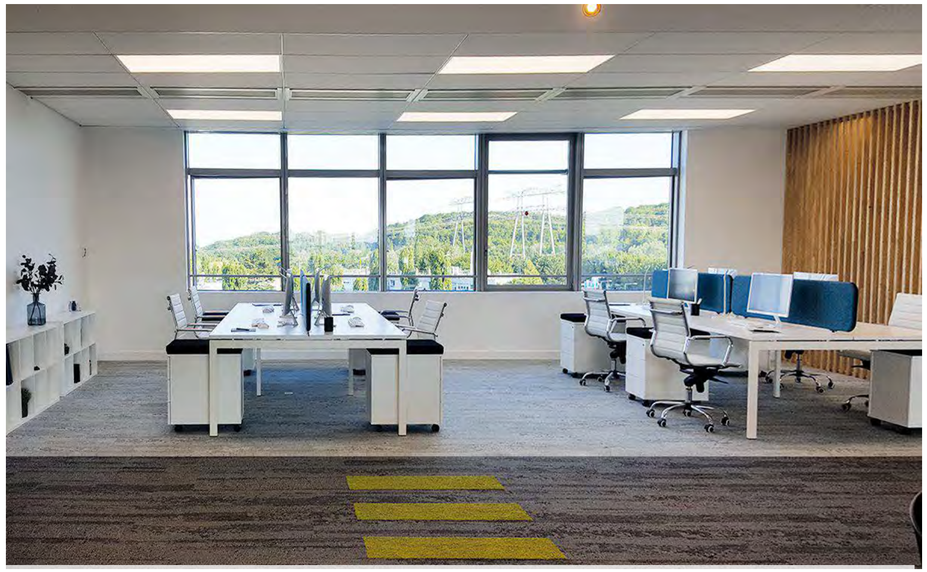
ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

TRAVAUX MAJEURS SUR DES ACTIFS CLÉS

Bureaux



MASSY COPERNIC

Entrée

SURESNES SEINE ETOILE

Hall

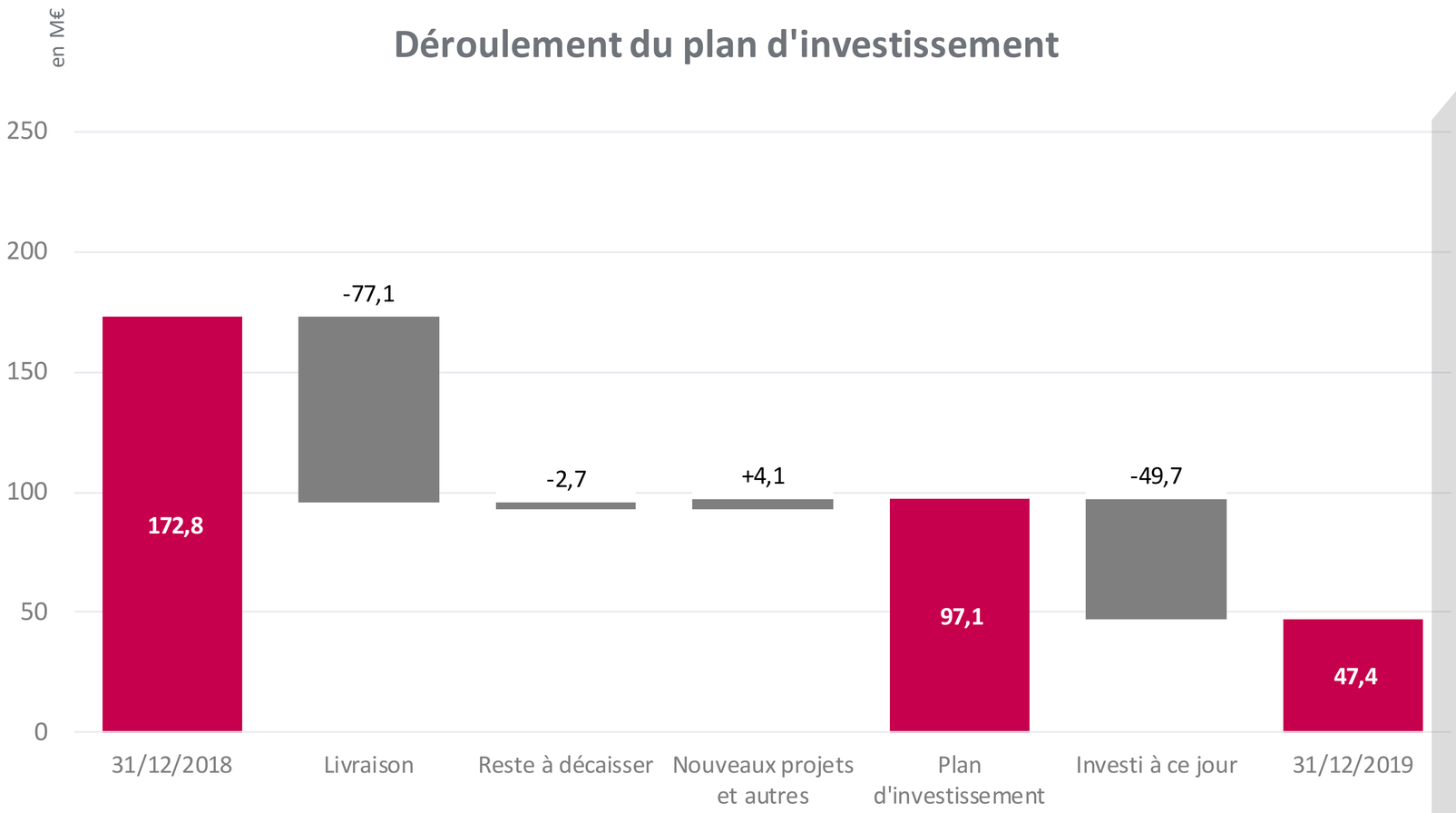
20% loués à la livraison

Cafétéria

33% loués au démarrage des travaux

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

UN PIPELINE DE 170 M€ DE LIVRAISONS « ON TRACK »



Investissement	VLM
79 M€ livrés au cours de l'année (2,7 M€ à décaisser)	6,9 M€
97 M€ d'investissements engagés à fin 2019 (47 M€ à décaisser)	6,4 M€

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

Renforcement sur les parcs existants

39 M€

D'ACQUISITIONS

Correspondant à :

- 18 950 m²
- 2,3 M€ de loyers annuels additionnels

- **Portefeuille TESSI** : **ensemble de 4 immeubles de bureaux :** 9 570 m² (+1,4 M€ de loyer annuel) dont 1 dans le Parc de Nanterre Seine
- **Nautile 4** : 1 390 m² (+0,2 M€ de loyer annuel) dans le Parc de Nanterre Seine
- **Trois immeubles de bureaux** : 6 830 m² (+0,5 M€ de loyer annuel) dans le Parc du Golf – Aix en Provence
- **Un immeuble de bureaux** : 1 160 m² (+0,1 M€ de loyer annuel) dans le Parc des Aygalades à Marseille

MASSY : UNE FORTE MODULARITÉ

UNE OFFRE ADAPTÉE A TOUT TYPE D'ENTREPRISE, DE LA PME AU GRAND GROUPE

Investiss.
32,9 M€

Commerc.
70 %

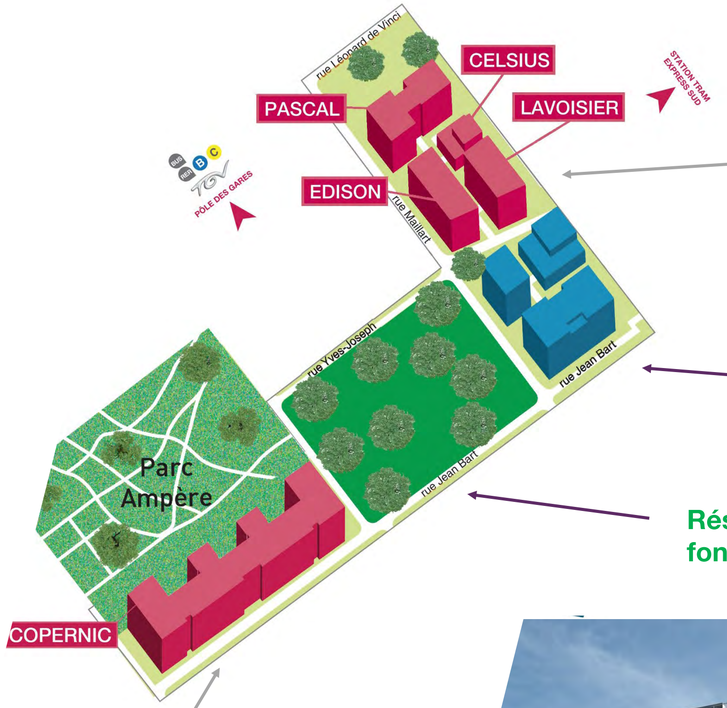
Revenus attendus
2,3 M€

EXISTANT
16 400 m²

LIVRÉ
12 060 m²

HORS PIPELINE
12 150 m²

Réserve foncière existante



Campus
1ère tranche de
12 060 m²
(Lavoisier, Celsius, Pascal, Edison)
Livraison 3T19
Certifié HQE Excellent
Louée à 70%

2ème tranche de
12 150 m²
Agrément obtenu

Réserve foncière

Copernic
Immeuble existant en rénovation et relocation
16 400 m²

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

PARC EIFFEL PARIS SACLAY : TOUR EIFFEL, PIONNIER DÉVELOPPEUR

AU CŒUR DE LA SILICON VALLEY FRANÇAISE

Investiss.
40,9 M€

Commerc.
100 %

Revenus attendus
2,6 M€

EXISTANT
17 000 m²

PIPELINE
13 500 m²

Réserve foncière existante

300 m de la future station du Grand Paris prévue en 2027 (ligne 18 du métro)

1ère phase du projet de développement de 13 500 m²
Travaux lancés en octobre 2018
100% pré-loué
Livraison au S2 2020

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

PARC EIFFEL NANTERRE-SEINE

UN PARC MATÛRE

Investiss.
12,6 M€

Commerc.
96 %

Revenus attendus
1,0 M€

EXISTANT
73 700 m²

LIVRAISON
6 370 m²

HORS PIPELINE
2 900 m²

NAVARQUE : restructuration d'un bâtiment de 6 370 m² pour réaménagement en bureaux et activités

Livré en janvier 2019

Photo ci-dessous

NANTURRA : projet de développement d'un bâtiment de 2 900 m² de bureaux et activités

Des services au cœur du parc
(Crèche interentreprises, Restauration, Conciergerie, Espace Forme, PC Sécurité, Centre de tri des déchets)

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

AIX-EN-PROVENCE / PARC DU GOLF

UN SITE SANS ÉQUIVALENT À FORT POTENTIEL

Investiss.
2,6 M€

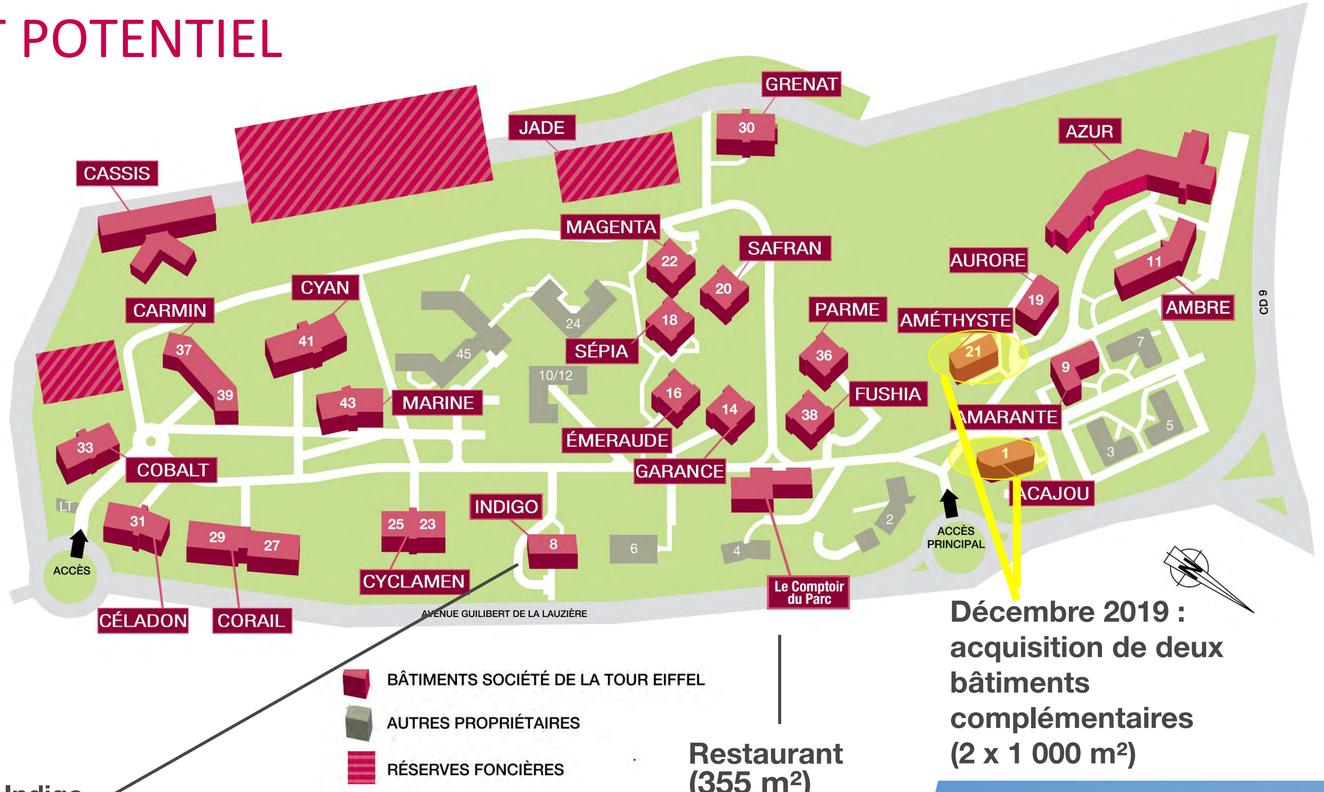
Commerc.
100 %

Revenus attendus
210 k€

EXISTANT
37 100 m²

LIVRAISON
1 390 m²

Réserve foncière existante



Décembre 2019 : acquisition de deux bâtiments complémentaires (2 x 1 000 m²)

Indigo

- 1 037 m² acquis en 2017. Rénovation.
- **Livré en avril 2019**
- 100% loué à Daikin
- Label BREEAM RFO

Restaurant (355 m²)

- Le Comptoir des Docks
- **Livraison mars 2019**

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

LYON / CARRÉ DE SOIE – KBIS

UNE DESSERTE REMARQUABLE DANS UN MARCHÉ À FORT DÉVELOPPEMENT

Investiss.
25,5 M€

Commerc.
lancée

Revenus
attendus
1,5 M€

PIPELINE
7 240 m²

Immeuble de bureaux dans un programme mixte

- 7 240 m² en R+6 et places de parking en sous-sol
- Travaux démarrés en octobre 2018
- **Livraison prévue au S2 2020**
- Certification : HQE Excellent et Effinergie+
- Au carrefour de tous les axes de transport (routier, transports en commun, aéroport,…)

LA RSE AU CŒUR DE LA PERFORMANCE

73% des actifs Grand Paris certifiés

100% des actifs développés certifiés

82% des actifs à moins de 500 m des transports publics

Réduction empreinte carbone des immeubles

Objectif 2030

-40% vs. 2013

EPRA : Trophée Argent

GRESB : 3 étoiles, 76/100

100% des salariés engagés par la charte éthique interne

EPRA sBPR SILVER

GRESB ★★★ 2019

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

UNE FONDATION D'ENTREPRISE TOURNÉE VERS L'INNOVATION

4e concours organisé par la fondation d'entreprise

- **Concours ouvert aux étudiants en architecture et aux élèves d'écoles d'ingénieurs**
- **Remise des prix le 3 décembre dernier en même temps que la restitution de la recherche sur la mutabilité financée par la bourse 2018**
- **2 prix et 2 coups de cœurs, 25 000 euros de dotation et des logiciels d'architecture fournis par le partenaire Abvent**

1er prix : Sun Follower

2ème prix : Kaktos

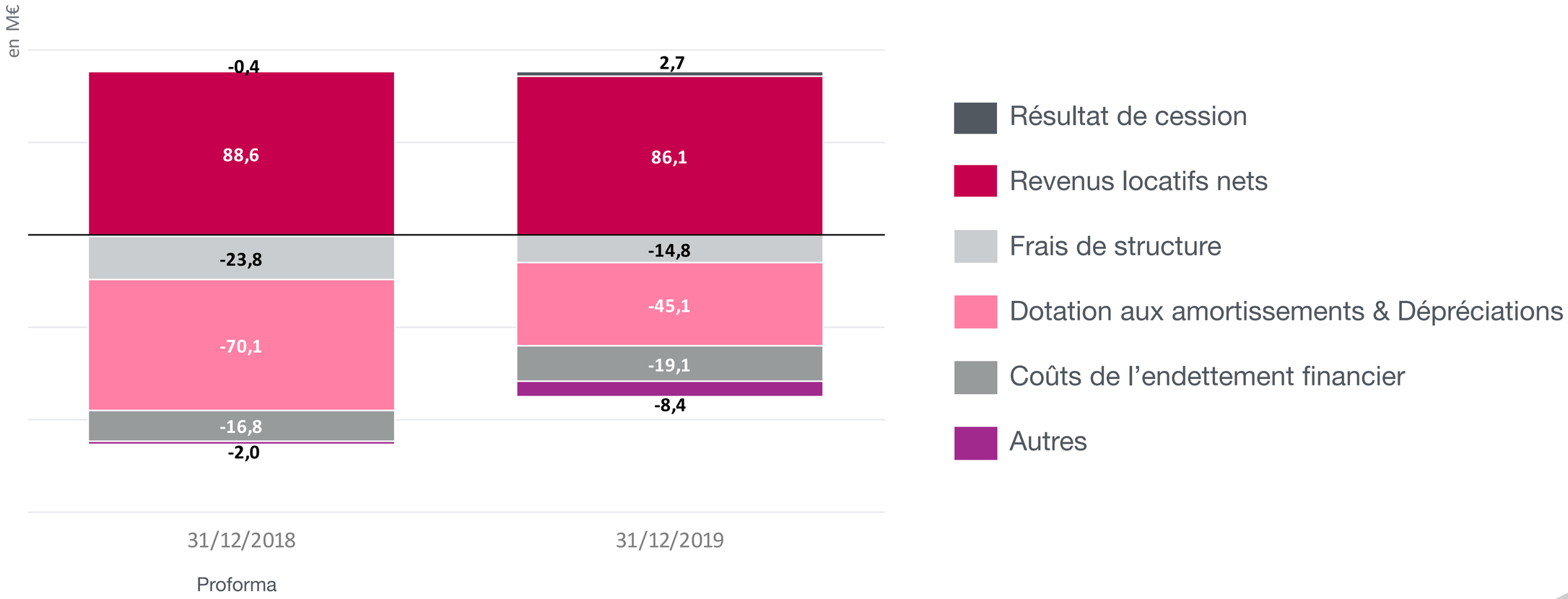
TOUR EIFFEL

3

ÉLÉMENTS FINANCIERS

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

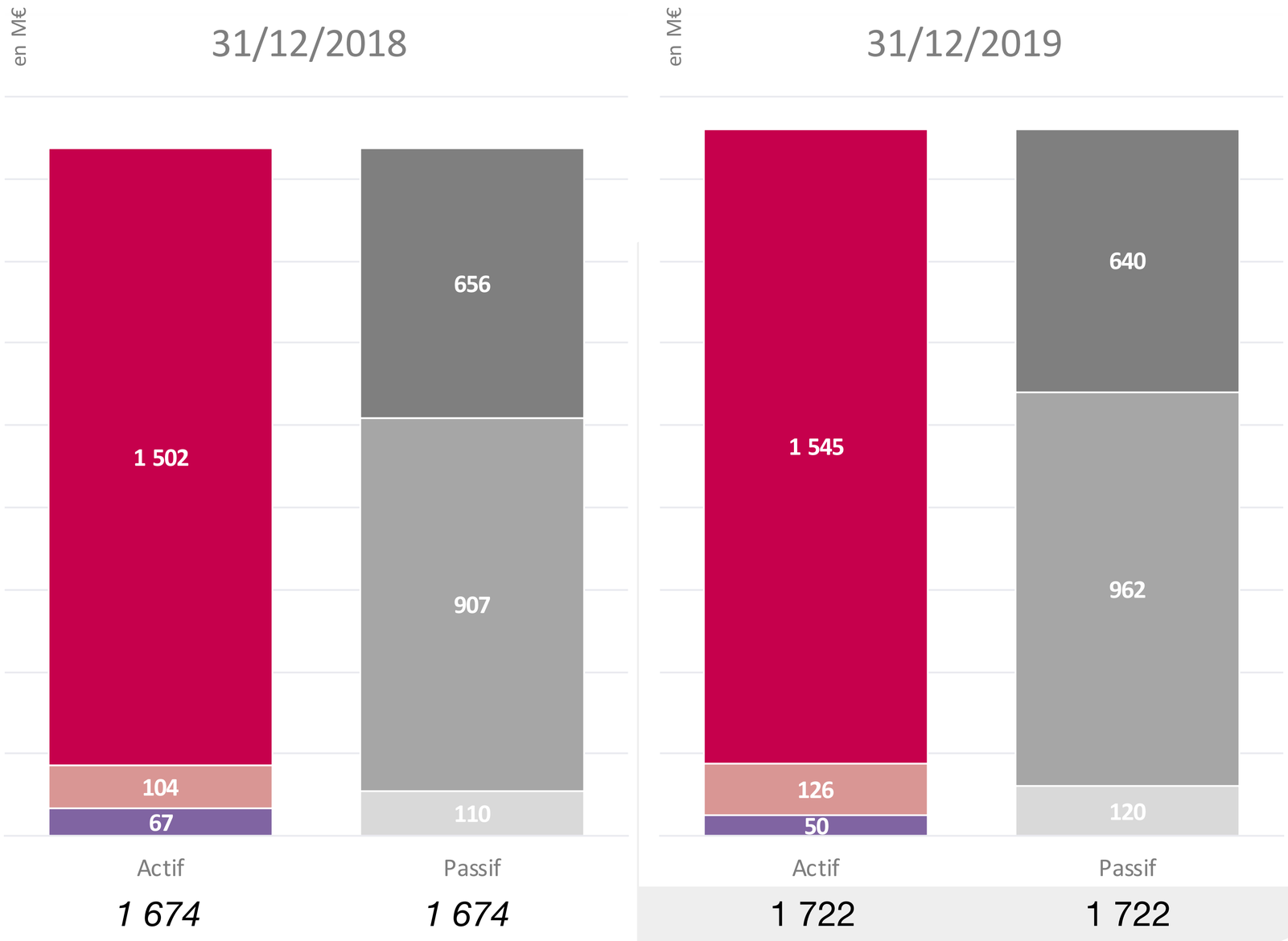
RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS



-24,5 M€	1,4 M€	Résultat net consolidé
48,6 M€	47,1 M€	Cash-Flow Courant
3,1 €	2,9 €	Cash-Flow Courant par action

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

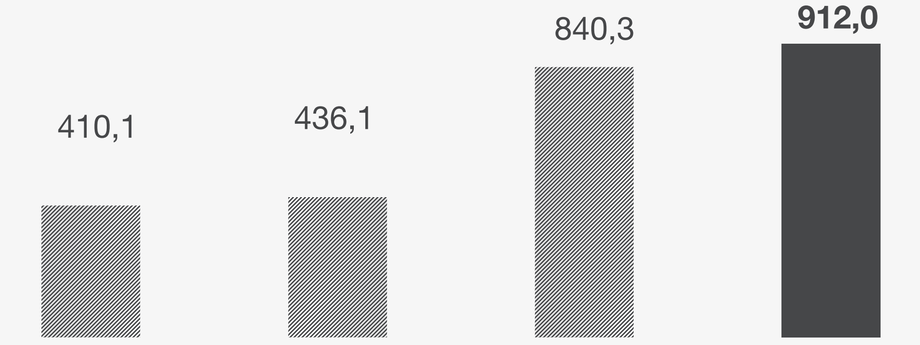
STRUCTURE BILANCIELLE



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

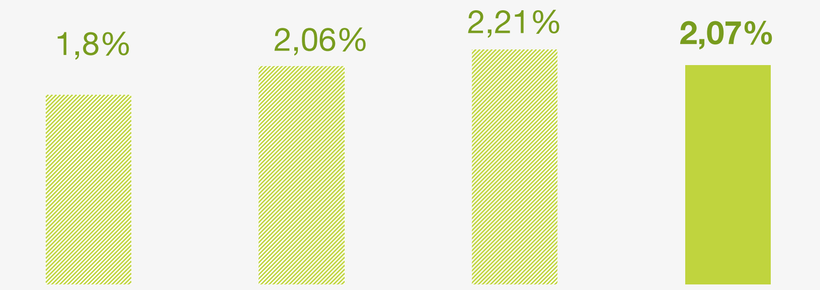
FOCUS SUR L'ENDETTEMENT

Dette financière nette (M€)



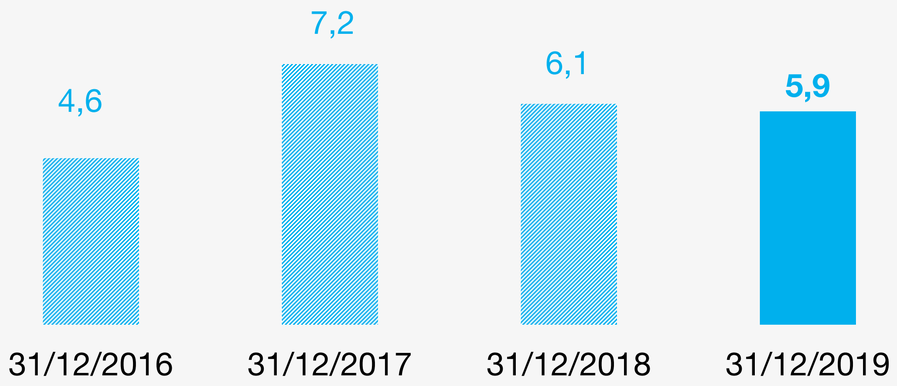
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
LTV	*36,2%*	*37,3%*	*48,9%*	***49,0%***
ICR	*5,8x*	*5,7x*	*4,1x*	***3,7x***

Taux moyen

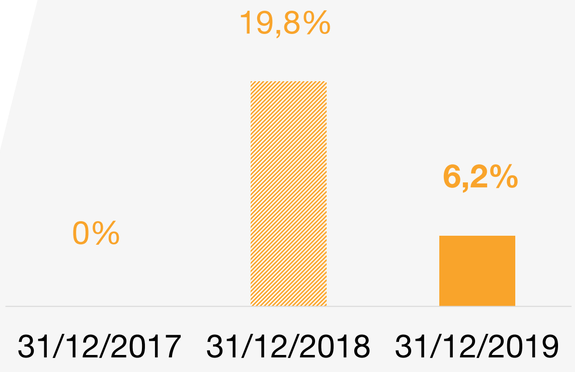


	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
% Dette à taux fixe	*48,5%*	*65,4%*	*31,9%*	***30,2%***

Maturité (années)



Sûretés



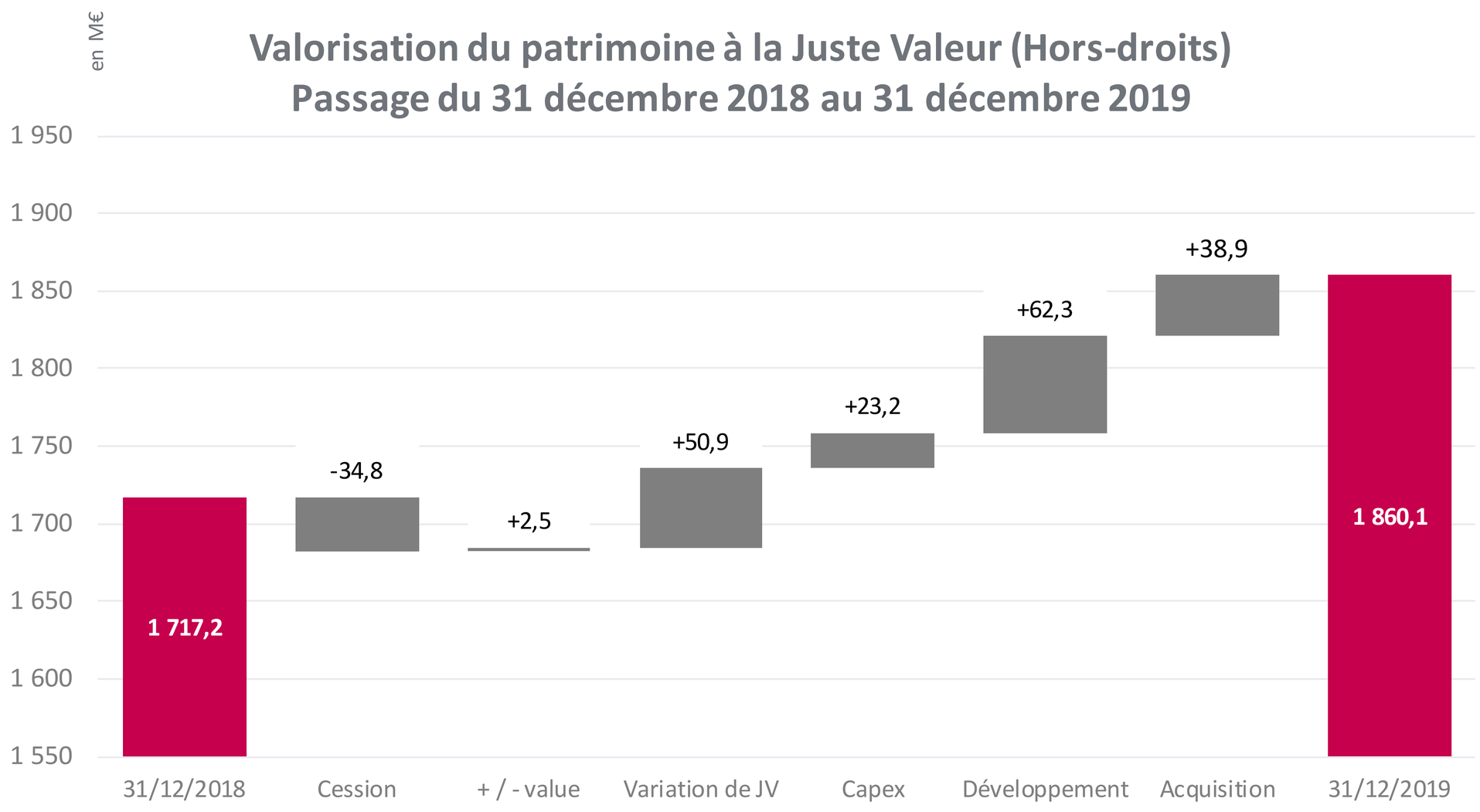
Ratio de couverture de la dette

106%*

*Couverture < 1 %

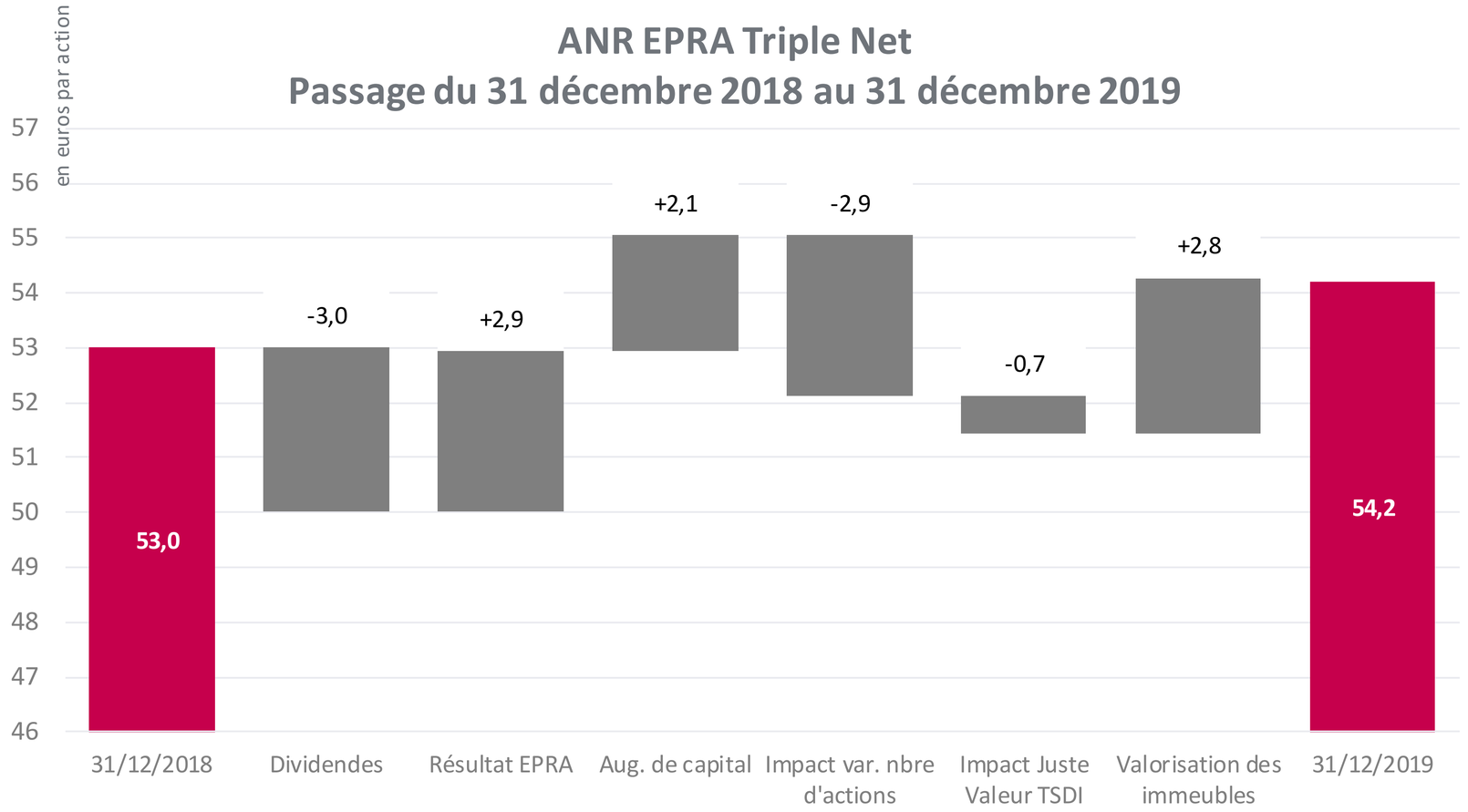
SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

ÉVOLUTION SIGNIFICATIVE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

ÉVOLUTION DE L'ANR PAR ACTION



Dividende 2018 de 3 € par action versé en juin 2019

67% des actionnaires ont opté pour le paiement en actions

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

4

STRATÉGIE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

NOS ENJEUX, NOS AMBITIONS

- ✓ Ajuster le dividende à 2,25 € par action
- ➔ Reconstituer les cash flows
- ➔ Maximiser les taux d'occupation et taux de marge
- ➔ Finaliser le plan de cession
- ➔ Maîtriser le taux d'endettement

Dérouler un plan de croissance ambitieux et durable

Atteindre une nouvelle taille critique

NOTRE STRATÉGIE DE CROISSANCE

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

100 % Bureaux

80 % Grand Paris / 20 % Régions à potentiel

Développement du pipeline sur les fonciers existants

Investissements par acquisition d'actifs

Opportunités de croissance externe

+ Renforcement des Services

NOS AXES STRATEGIQUES

RÉDUIRE L'EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

SATISFAIRE LES LOCATAIRES

GÉNÉRER DES CASH FLOWS PÉRENNES

PRIVILÉGIER L'INTÉGRATION TERRITORIALE

ATTIRER ET FIDÉLISER LES COLLABORATEURS

DES PERSPECTIVES BIEN ORIENTÉES

1,9 Md€ de patrimoine

Un changement de dimension à l'aube d'une nouvelle étape de croissance

Recentrage stratégique 100-80/20

Améliorer la qualité du patrimoine

170 M€ de pipeline de projets générateurs de futurs revenus significatifs

190 M€ de plan de cession > 50% réalisé

ANNEXES

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

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

Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

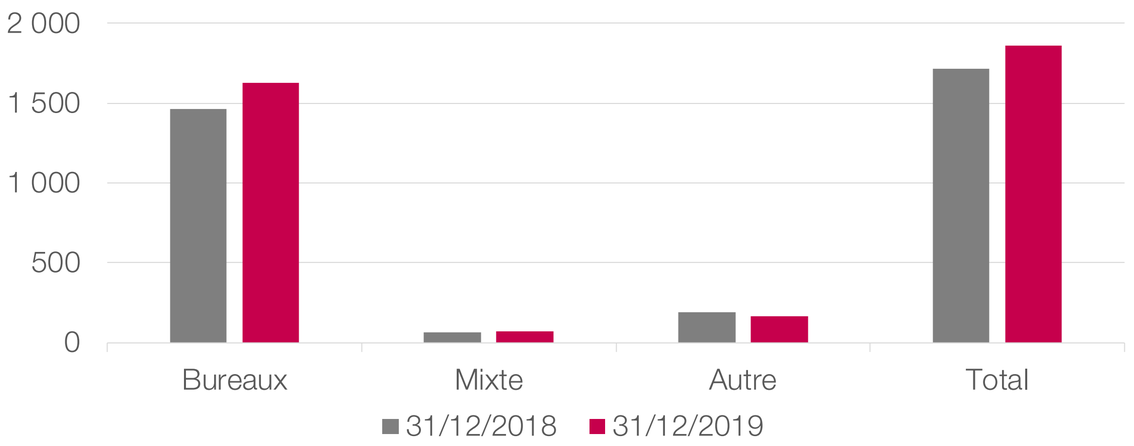
BILAN CONSOLIDÉ

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (JUSTE VALEUR)

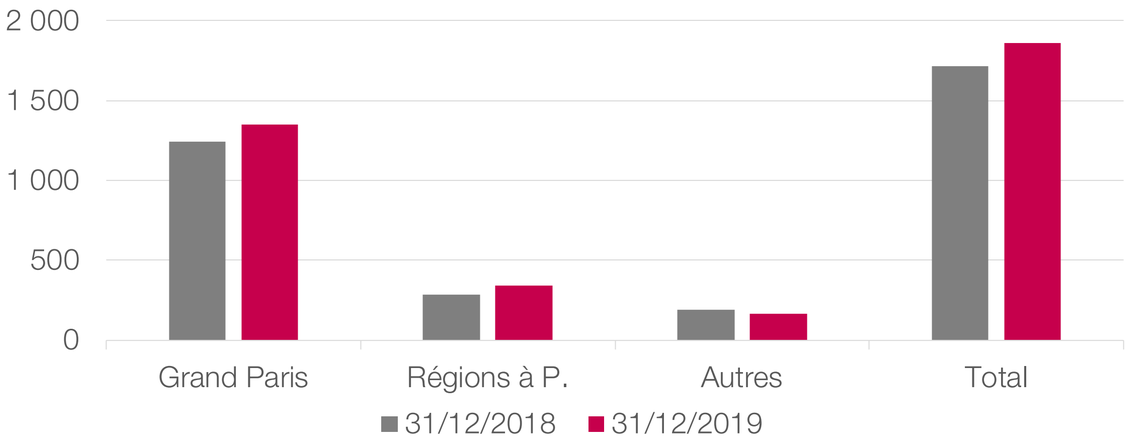
Valorisation du patrimoine (JV) – répartition par typologie d'actifs

M€	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Bureaux	1 464,4	1 627,0	11,1%
Mixte	65,0	67,8	4,3%
Autre	187,8	165,3	-12,0%
Total patrimoine	1 717,2	1 860,1	8,3%



Valorisation du patrimoine (JV) – répartition géographique

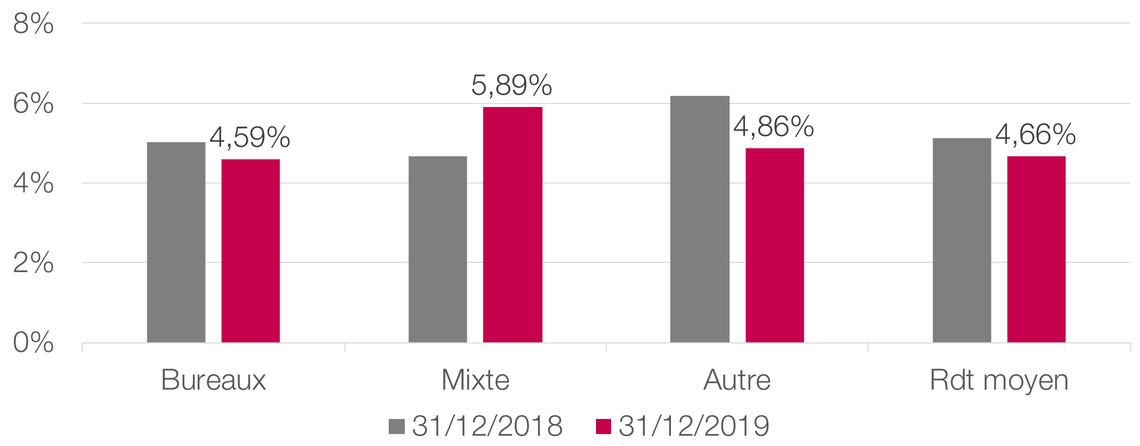
M€	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Grand Paris	1 243,9	1 352,9	8,8%
Régions à P.	285,5	341,9	19,8%
Autres	187,8	165,3	-12,0%
Total patrimoine	1 717,2	1 860,1	8,3%



RENDEMENT EPRA DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

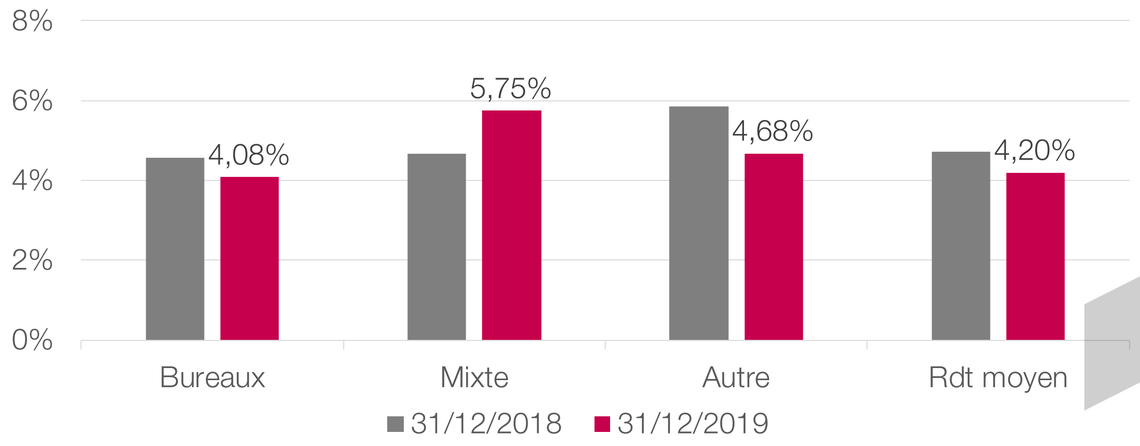
Taux de rendement EPRA topped-up

	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Bureaux	5,0%	4,6%	-8,4%
Mixte	4,7%	5,9%	25,9%
Autre	6,2%	4,9%	-21,5%
Total patrimoine	5,1%	4,7%	-9,1%



Taux de rendement EPRA

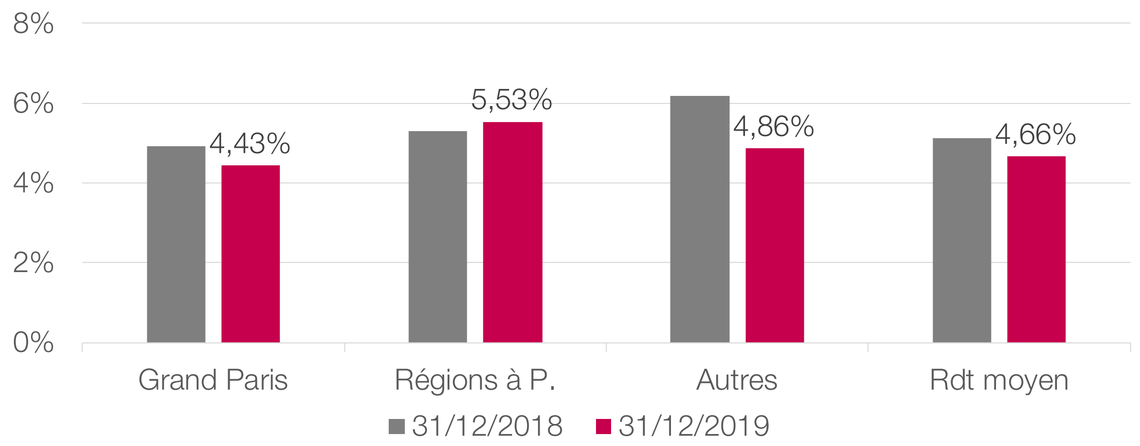
	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Bureaux	4,6%	4,1%	-10,5%
Mixte	4,7%	5,7%	23,0%
Autre	5,9%	4,7%	-20,0%
Total patrimoine	4,7%	4,2%	-10,9%



RENDEMENT EPRA DU PATRIMOINE PAR RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

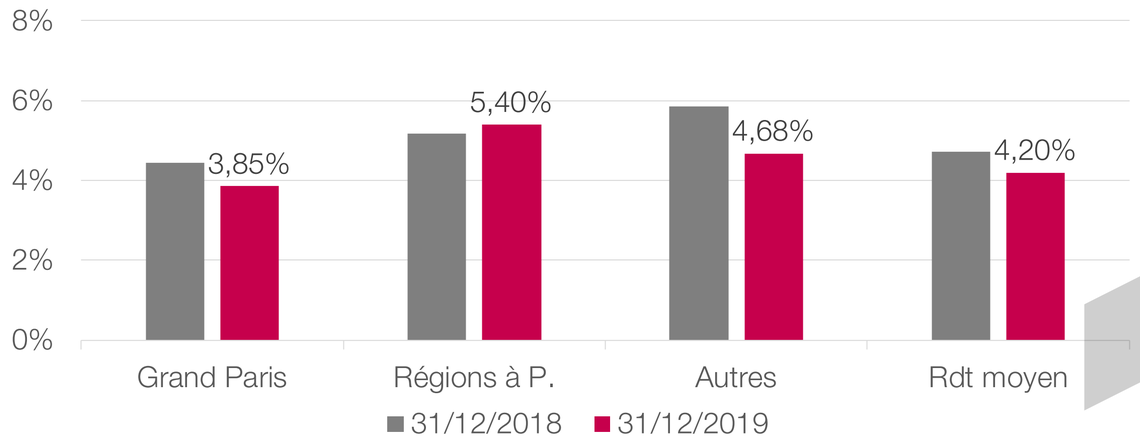
Taux de rendement EPRA topped-up

	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Grand Paris	4,9%	4,4%	-10,1%
Régions à P.	5,3%	5,5%	4,4%
Autres	6,2%	4,9%	-21,5%
Total patrimoine	5,1%	4,7%	-9,1%



Taux de rendement EPRA

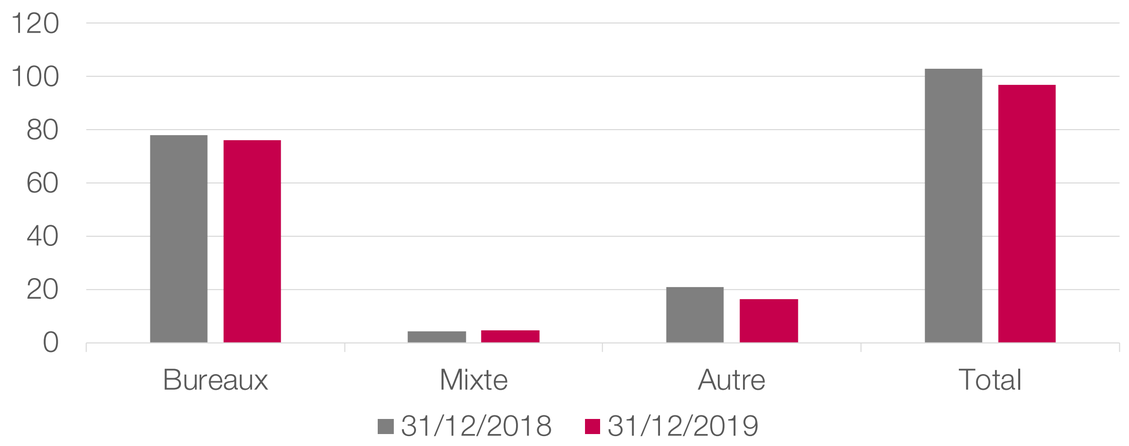
	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Grand Paris	4,4%	3,9%	-13,0%
Régions à P.	5,2%	5,4%	4,2%
Autres	5,9%	4,7%	-20,0%
Total patrimoine	4,7%	4,2%	-10,9%



ÉVOLUTION DES LOYERS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

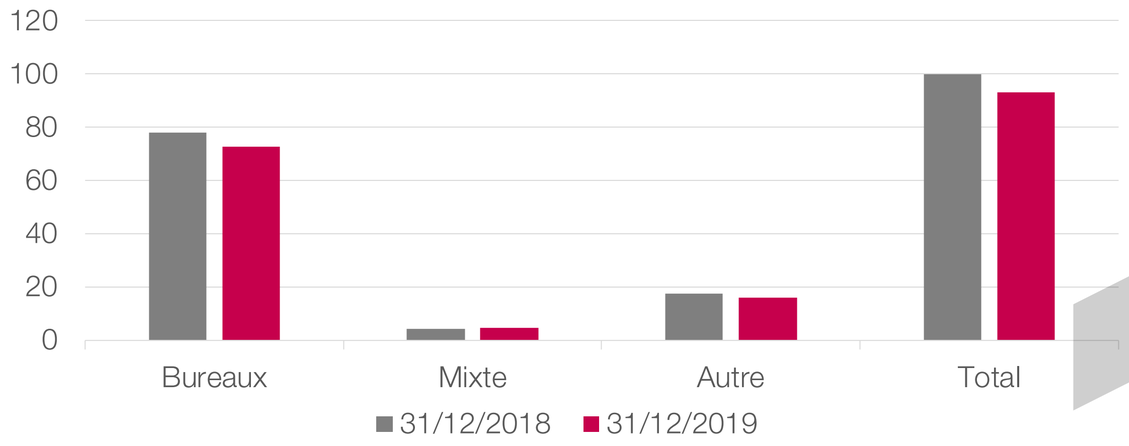
Évolution des loyers IFRS

	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Bureaux	77,9	76,2	-2,2%
Mixte	4,4	4,6	5,7%
Autre	20,7	16,2	-21,8%
Total patrimoine	103,0	97,0	-5,8%



Évolution des loyers à périmètre constant

	31/12/2018	31/12/2019	Var (%)
Bureaux	77,9	72,5	-6,9%
Mixte	4,4	4,6	5,7%
Autre	17,6	16,1	-8,5%
Total patrimoine	99,8	93,2	-6,7%



INDICATEURS EPRA

	31/12/2018 PF	31/12/2019
EPRA earnings (Résultat net récurrent EPRA)	49,2 M€	50,0 M€
EPRA earnings par action	2,95 €	2,92 €

	31/12/2018	31/12/2019
Taux de rendement EPRA	4,71 %	4,20 %
Taux de rendement EPRA topped-up	5,13 %	4,66 %
Taux de vacance EPRA	14,8 %	17,9 %
Ratio de coût EPRA (y compris coût de la vacance)	25,6 %	25,6 %
Ratio de coût EPRA (hors coût de la vacance)	18,6 %	16,7 %
ANR EPRA Triple net par action *	53,0 €	54,2 €
ANR NDV EPRA par action *	53,0 €	54,2 €
ANR NTA EPRA par action *	57,4 €	59,8 €
ANR NRV EPRA par action *	57,5 €	59,8 €
ANR EPRA par action *	50,1 €	52,2 €

(*) nombre d'actions dilué en fin de période