



RESULTATS SEMESTRIELS 2023 DES INDICATEURS CLES ENCOURAGEANTS POUR L'ANNEE 1 DE LA FEUILLE DE ROUTE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 25 juillet 2023, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2023. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

« Au terme de 15 mois d'action pour avancer vers les objectifs fixés dans notre nouvelle feuille de route, nous observons sur ce premier semestre 2023 une croissance significative des loyers collectés ainsi que des indicateurs clés encourageants, et ce malgré un contexte macroéconomique toujours dégradé. Ces performances illustrent la pertinence de ce plan stratégique, qui vise l'adaptation de notre patrimoine vers une diversification des typologies de classes d'actifs, en termes d'usages comme de localisations.

Conscients que la foncière fait encore face à des enjeux locatifs majeurs, en dépit de la rotation d'actifs et des nouvelles opérations de développement menées, nous estimons aujourd'hui que la transformation de notre patrimoine en cours est cohérente avec nos ambitions, et anticipons notamment une accélération des cessions au second semestre.

Le travail sur la connaissance et la qualité environnementale de nos actifs nous permet de nous positionner comme une foncière au cœur des nouveaux enjeux économiques et sociétaux et d'anticiper les évolutions et besoins durables du marché.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a pris note de la volonté de Bruno Meyer de quitter ses fonctions de Directeur Général Délégué et je le remercie d'avoir participé pendant neuf années au développement stratégique de la Société de la Tour Eiffel et plus particulièrement sur les 18 derniers mois où il m'a accompagnée dans ma prise de fonction, en partageant sa solide expérience et sa connaissance de la Société. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

Une feuille de route claire et ambitieuse avec un bilan qui reste solide dans un environnement incertain...

- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -3,2 % à 1,83 Md€ (et de -6,7 % depuis début 2022)
- 7,9 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 96 M€ d'acquisitions et de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement maîtrisé (LTV) à 42,6 %
- 430 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 45,6 €/action marqué par la baisse de valeur du patrimoine.
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,3 %

... au service de la transformation de son modèle pour renouer à terme avec une croissance durable

- Revenus locatifs bruts de 41,8 M€, en hausse de 6,0 % tirée par l'indexation et les acquisitions
- 96 % des loyers collectés sur le S1 2023 à date
- Taux d'occupation EPRA stable à 78,2 % (vs. 78,1 %)
- Coût de la dette en forte baisse à 1,35 % bénéficiant de la couverture de taux
- Résultat courant net (Résultat EPRA) en croissance de 7,2 M€, à 21,3 M€, ou 0,90 €/action
- Cash-Flow Courant par action en forte hausse à 0,93 € (vs. 0,64 €)

Année 1 de la nouvelle feuille de route

Pour accompagner les évolutions sociétales rapides, la Société de la Tour Eiffel a annoncé il y a 15 mois une nouvelle feuille de route visant à l'évolution de son patrimoine. Cette adaptation s'oriente vers de nouvelles classes d'actifs avec davantage de mixité d'usages au sein de son portefeuille (opérations urbaines mixtes, actifs de type commerce, résidentiel géré, bureaux, logistique), mais aussi vers davantage de présence en régions.

Cette évolution de la Société s'appuie sur plusieurs leviers que constituent les arbitrages d'immeubles devenus inadaptés aux nouveaux enjeux du Groupe, les développements endogènes identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en adéquation durable avec leurs marchés.

Plus de 80 % des bureaux alignés sur la trajectoire 2030 à 2°C

Fin 2022, la Société de la Tour Eiffel a entrepris une analyse préliminaire de son portefeuille immobilier à l'aide du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), partenaire de l'EPRA. Le CRREM est un outil d'évaluation permettant de déterminer une trajectoire de décarbonation conforme à l'accord de Paris sur le climat, de piloter la stratégie d'investissement en priorisant ainsi les actifs nécessitant une attention particulière et d'identifier les opportunités d'amélioration.

Il ressort de cet exercice que dans le cadre du scénario de limitation du réchauffement climatique à +2°C, plus de 80 % des bureaux du patrimoine sont conformes à la trajectoire 2030 du CRREM, et plus de 70 % respectent la trajectoire de 2050. La société poursuit son travail d'amélioration de la qualité de son patrimoine afin de le préparer au mieux aux exigences futures.

Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Malgré le ralentissement toujours plus marqué sur le marché de l'investissement en immobilier, le Groupe a pu réaliser la cession d'un actif au premier semestre 2023 pour un montant de 7,9 M€, un prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. Afin de répondre aux enjeux de la feuille de route, la rotation du patrimoine devrait s'accélérer au second semestre.

Développements endogènes identifiés et à venir

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites d'EvasYon à Lyon (Lyon Dauphiné) et de Plein'R à Puteaux (précédemment Olympe) pour les redévelopper. A Lyon, les travaux pour le développement d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m² et un immeuble de coliving de 5 500 m², ont démarré en juillet 2022 avec une livraison prévue en septembre 2024. L'immeuble de coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé.

A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe a obtenu le permis définitif pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m². Le chantier pourrait débuter au quatrième trimestre.

Concernant le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, une opération de redéveloppement d'envergure est toujours à l'étude, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille pour une occupation temporaire de 2 ans, Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et devient 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, la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3 900 m² démarre cet été.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a lancé les travaux pour le développement d'un immeuble de logistique urbaine de 5 400 m² sous la marque propriétaire LILK, concept de logistique du dernier kilomètre visant le développement d'actifs multimodaux à proximité des centres urbains tout en intégrant d'importants enjeux RSE. Un second projet de même nature est prévu sur une superficie de 7 580 m² à Bobigny.

Ces six projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viennent alimenter le plan de développement au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives. Au total sur les quatre projets en redéveloppement, ce sont 5,8 M€ de loyers potentiels qui sont inclus dans la vacance provoquée.

Des investissements sur des actifs en phase avec leur marché

Au premier semestre, le Groupe a réalisé trois acquisitions. La première, un immeuble de bureaux restructuré de 2 750 m² situé dans Paris, à Bastille, est louée en totalité à TeamTO, producteur et studio d'animation indépendant

français, pour la télévision et le cinéma, pour une durée de 9 ans fermes. La seconde, un immeuble de bureaux restructuré de 1 325 m², se situe dans le 9^e arrondissement de Paris. Il est totalement loué à Morning Coworking, acteur majeur du coworking disposant déjà d'une quarantaine d'implantations à Paris et Neuilly-sur-Seine, pour une durée de 12 ans fermes. Enfin, une VEFA de 4 500 m² de bureaux à Issy les Moulineaux (livraison mi 2025), pré louée pour 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs.

Par ailleurs, les travaux de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/logements de 3 900 m², ont été lancés.

Ces investissements s'inscrivent dans la stratégie de transformation du patrimoine : des localisations de qualité, des revenus locatifs sécurisés et des immeubles performants sur le plan environnemental.

Un patrimoine en cours de transformation...

Au 30 juin 2023, la valeur du patrimoine s'élève à 1 826 M€, pour 80 % de bureaux (1 468 M€), 10 % de locaux d'activité / logistique (181 M€), 8 % à usage mixte (149 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 76 % dans le Grand Paris (1 388 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 80 % de celui-ci fait l'objet d'une certification ou d'un renouvellement en cours attestant de sa performance environnementale.

...aux enjeux locatifs forts...

3,4 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 1,5 M€ de nouveaux baux signés et 1,9 M€ renouvelés. Marqué par la signature avec FOS Service Levage (2 300 m²), la renégociation avec Parametric Technology (1 600 m²) à Aix-en-Provence et Pôle Emploi (1 500 m²) à Toulouse et les congés d'Avis (2 100 m²) à Puteaux et la réduction de surface de Baxter (2 700 m²) à Guyancourt, le solde net de l'activité locative ressort à -1,9 M€ en loyers annualisés.

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 78,2 % (vs. 78,1 % à fin 2022) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 2,9 ans (vs. 5,6 et 3,0 ans à fin 2022). Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), ce taux d'occupation ressort à 83,9 % (vs. 84,1 %).

...et productif sur sa partie occupée : 96 % des loyers du S1 2023 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 42,4 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2023, 96 % ont déjà été encaissés (vs. 96,8 % l'an dernier).

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.

Résultat EPRA en hausse à 0,9 € par action

Les revenus locatifs bruts augmentent de 6,0 % à 41,8 M€ (+3,5 % à périmètre constant), tirés à la hausse par l'effet des indexations (+5,3 %) et des acquisitions (+1,2 M€). Les revenus locatifs nets s'apprécient de 15,4 %, profitant de la rotation du patrimoine et de la rationalisation des charges immobilières.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 24,6 M€ (vs. 21,2 M€), enregistrant l'augmentation des frais de fonctionnement (+0,8 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe, et la baisse des honoraires de gestion des travaux preneurs.

Les frais financiers s'élèvent à 5,2 M€ (vs. 7,3 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,3 % (vs. 1,7 %). Cette forte diminution est liée à l'effet combiné de la baisse de l'endettement moyen et l'effet favorable de la couverture face à la montée des taux. Elle reflète la stratégie performante de couverture menée sur la dette à taux variables en place et qui produira, en l'état, ses fruits jusqu'en décembre 2024.

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 21,3 M€, soit 0,90 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action).

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à -16,3 M€ contre -1,5 M€ au premier semestre 2022.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 15,4 M€ soit 0,93 € par action, contre 0,64 € au 30 juin 2022.

Actif Net Réévalué en recul

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 49,1 € à 45,6 € à fin juin 2023, essentiellement en raison de la distribution du dividende, du paiement des TSDI et de l'ajustement de la valeur du Patrimoine. L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui bénéficie de la valorisation des Swap, passe de 51,9 € à 47,5 €.

La Société de la Tour Eiffel désormais engagée dans la transformation de son patrimoine

Désormais bien engagée, la nouvelle feuille de route porte la Société de la Tour Eiffel vers une transformation durable de son patrimoine, au travers du travail rigoureux de rotation d'actifs et de la reconstitution d'un pipeline de projets de développement ambitieux et innovants poursuivi sur le premier semestre 2023. C'est également grâce à la recherche de l'amélioration continue de la qualité environnementale de son patrimoine et de ses pratiques en matière de responsabilité sociétale que la Société s'engage à adresser les évolutions du marché immobilier français, et ce sont ces initiatives conjuguées qui permettront, à terme, de reconstituer les cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge et se traduiront par une plus grande capacité distributive et le retour à une croissance durable.

Post clôture – Gouvernance

La Société de la Tour Eiffel annonce que son Directeur Général Délégué Bruno Meyer, 64 ans, a décidé, après neuf années à la Direction Générale de la foncière, de quitter ses fonctions. Il en a informé le conseil d'Administration le 25 juillet 2023, qui a par ailleurs choisi de ne pas conserver le poste de Directeur Général Délégué au sein de la foncière.

Au cours de ces dernières années, Bruno Meyer a notamment participé à la recomposition du capital de la Société de la Tour Eiffel et à la restructuration de sa dette après l'OPA réussie de SMABTP en 2014, au triplement de la taille du portefeuille de 2015 à 2018, à l'exécution de la fusion-absorption de la foncière Affine et au plan de cessions qui en a suivi (2019 - 2020), puis à la conduite de la société dans les conditions très incertaines des années COVID (2020 - 2021). Depuis 15 mois, il accompagnait Christel Zordan, Directrice Générale, dans la mise en œuvre de la nouvelle feuille de route de la foncière. Bruno Meyer était également, depuis 2018, Président de Team Conseil, filiale de la Société regroupant les équipes en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du patrimoine.

Calendrier

- Mars 2024 : Résultats annuels 2023 (après bourse)
- Avril-Mai 2024 : Assemblée générale
- Juin 2024 : Versement du dividende
- Juillet 2024 : Résultats semestriels 2024 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le jeudi 27 juillet au matin : Information financière - Société Tour Eiffel (societetoureiffel.com).

contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon

Directrice Conseil - Agence Shan

+ 33 (0) 6 16 39 76 88

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz

Directrice de Clientèle - Agence Shan

+33 (0) 6 28 81 30 83

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 urbaines, 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

ANNEXE

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	23

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 384,5	1 384,4	1 445,9
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 785,1	1 787,4	1 825,8
ANR EPRA NTA par action (€)	49,8	49,1	45,6
ANR EPRA NDV par action (€)	51,8	51,9	47,5

Résultats

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Loyers bruts	39,4	84,5	41,8
Résultat opérationnel courant	(15,1)	(18,5)	(9,0)
Résultat net part du Groupe	(1,5)	4,0	(16,3)
Résultat net part du Groupe par action (€)	(0,4)	(0,4)	(1,4)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	14,1	42,0	21,3

Cash-flow et dividende

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Cash-Flow Courant	10,6	30,3	15,4
Cash-Flow Courant par action (€)	0,64	1,83	0,93
Dividende par action (€)	1,50	0,75	0,75
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	235%	41%	81%

Capitalisation boursière

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Nombre d'actions fin de période	16 589 740	16 611 314	16 611 314
Cours de bourse (€)	22,4	21,0	14,5
Capitalisation boursière	371,6	348,8	240,9

Structure financière

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Valeur du Patrimoine	1 785,1	1 787,4	1 825,8
LTV nette Groupe	37,9%	38,1%	42,6%
EBE / Frais financiers	2,9	4,0	4,8

Ratios de valorisation

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	17,6	11,5	7,8

INDICATEURS CLES EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en février 2022 son guide sur les mesures de performances intitulé « Best Practice Recommendations » (BPR).

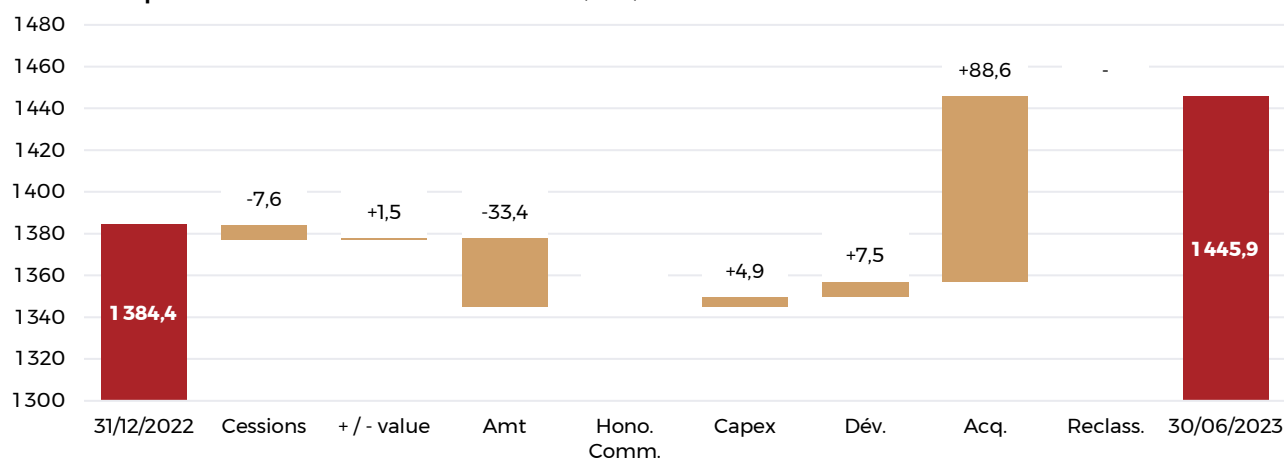
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

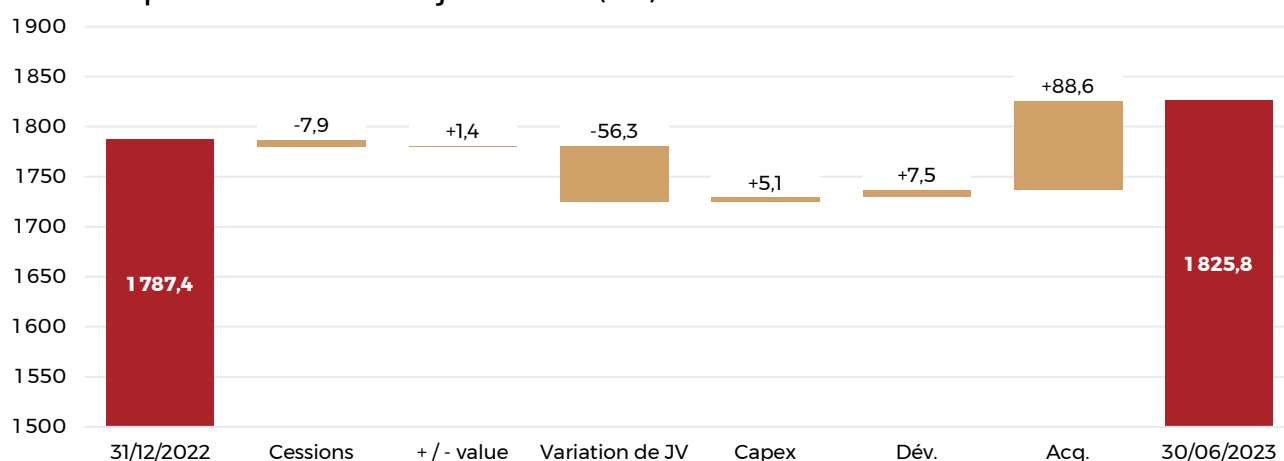
<i>(M€)</i>	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Résultat EPRA	14,1	42,0	21,3
EPRA NNAV	860,0	862,7	789,5
EPRA NDV	860,0	862,7	789,5
EPRA NTA	827,2	817,6	757,8
EPRA NAV	827,8	818,2	758,2
EPRA NRV	943,9	933,3	874,8
Taux de rendement initial net EPRA	3,7%	3,6%	4,0%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,0%	4,2%	4,3%
Taux de Vacance EPRA	22,5%	21,9%	21,8%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	45,9%	36,3%	40,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	27,8%	25,1%	26,0%
LTV EPRA	53,2%	53,7%	57,7%
Investissements immobiliers EPRA	13,5	54,8	101,0
<i>(€/action)</i>	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Résultat EPRA	0,53	1,87	0,90
EPRA NNAV	51,8	51,9	47,5
EPRA NDV	51,8	51,9	47,5
EPRA NTA	49,8	49,1	45,6
EPRA NAV	49,9	49,2	45,7
EPRA NRV	56,8	56,1	52,7
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 606 901	16 607 922	16 610 970
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 605 280	16 636 800	16 606 985

PATRIMOINE

Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



Juste valeur du patrimoine par localisation

(M€)	31/12/2022	30/06/2023	Var. JV ⁽²⁾	Var. JV ⁽²⁾ (%)
Paris	239,1	236,9	-2,4	-1,0%
1ère couronne	788,9	755,3	-39,6	-5,0%
2ème couronne	311,3	307,2	-4,9	-1,6%
Aix-Marseille	116,4	113,1	-5,3	-4,6%
Grand Lyon	118,5	117,9	-3,9	-3,3%
Grand Ouest ⁽¹⁾	130,4	131,3	0,7	0,5%
Lille	76,2	75,1	-1,3	-1,7%
Périmètre constant	1 780,9	1 736,7	-56,8	-3,2%
Total patrimoine	1 787,4	1 825,8	-56,3	-3,2%

(1) Grand Ouest : composé ici de Arcachon, Bordeaux, Nantes, et Toulouse

(2) Variation de juste valeur à périmètre constant

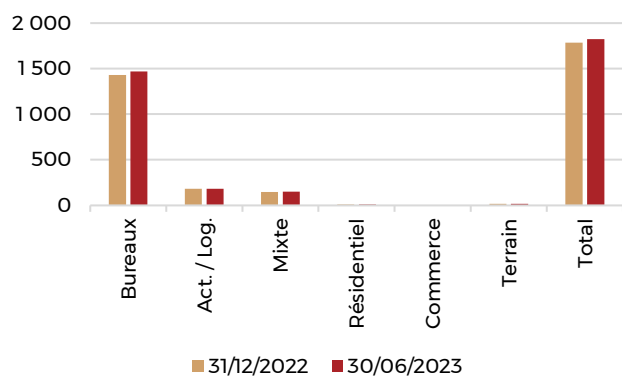
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	30/06/2022			30/06/2023		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	88,6	-	88,6
Développements	2,4	-	2,4	7,5	-	7,5
Travaux sur patrimoine existant	11,1	-	11,1	4,9	-	4,9
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	10,6	-	10,6	4,9	-	4,9
Mesures d'accompagnement	0,5	-	0,5	-	-	-
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	13,5	-	13,5	101,0	-	101,0
Passage d'une base comptabilisée à décaissée	0	-	0	0	-	0
Total des investissements immobiliers décaissés	13,5	-	13,5	101,0	-	101,0

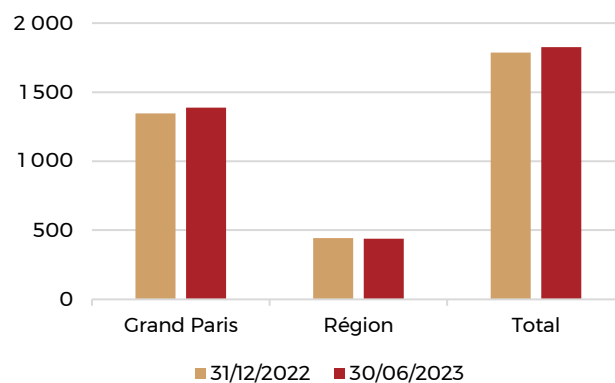
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2022	30/06/2023
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	1 430,4	1 468,4
Activité / Logistique	182,8	181,4
Mixte	147,5	148,8
Résidentiel	9,0	9,3
Commerce	3,1	3,1
Terrain	14,7	14,7
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	1 345,8	1 388,4
Région	441,6	437,3
Total	1 787,4	1 825,8

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



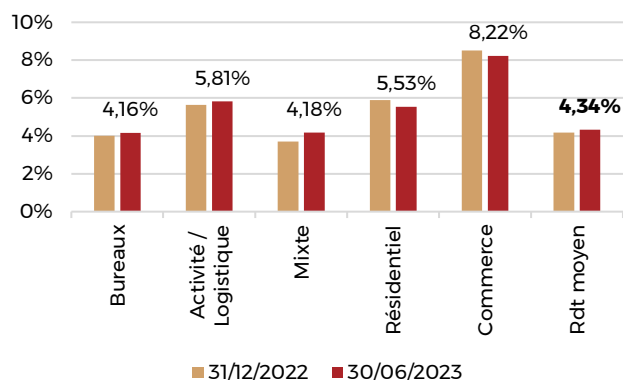
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 785,1	1 787,4	1 825,8
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	(36,9)	(60,2)	(75,2)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 748,2	1 727,2	1 750,6
Droits de mutation	115,3	113,9	115,1
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 863,5	1 841,2	1 865,7
Loyers bruts annualisés	82,1	78,8	86,6
Charges sur immeubles annualisés	(12,9)	(12,3)	(12,5)
Loyers nets annualisés (A)	69,2	66,4	74,2
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	5,7	10,3	6,8
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	74,8	76,8	80,9
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	3,7%	3,6%	4,0%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,0%	4,2%	4,3%

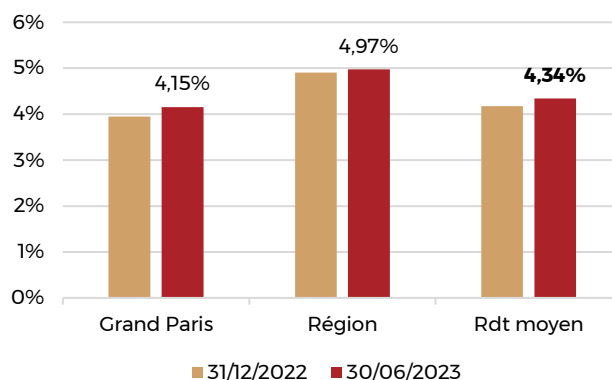
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2022	30/06/2023
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	4,01%	4,16%
Activité / Logistique	5,64%	5,81%
Mixte	3,70%	4,18%
Résidentiel	5,89%	5,53%
Commerce	8,50%	8,22%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,95%	4,15%
Région	4,90%	4,97%
Rendement moyen du Patrimoine	4,17%	4,34%

Répartition par typologie d'actif



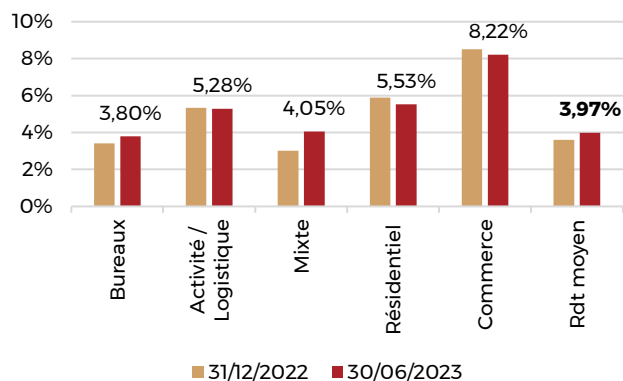
Répartition par secteur géographique



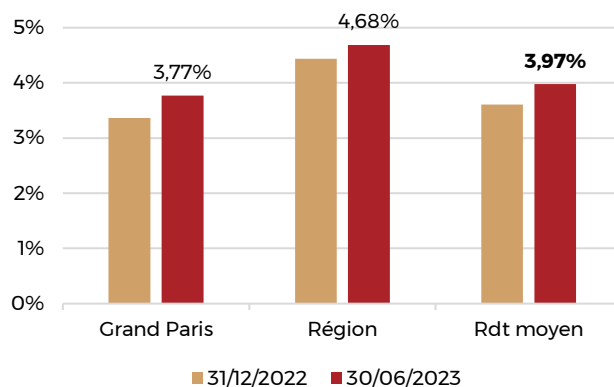
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2022	30/06/2023
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	3,42%	3,80%
Activité / Logistique	5,34%	5,28%
Mixte	3,02%	4,05%
Résidentiel	5,89%	5,53%
Commerce	8,50%	8,22%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,36%	3,77%
Région	4,43%	4,68%
Rendement moyen du Patrimoine	3,61%	3,97%

Répartition par typologie d'actif

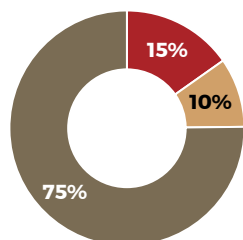


Répartition par secteur géographique



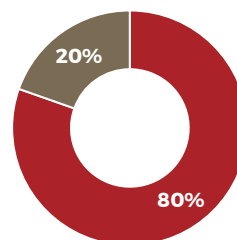
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



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

Immeubles labélisés⁽¹⁾⁽²⁾

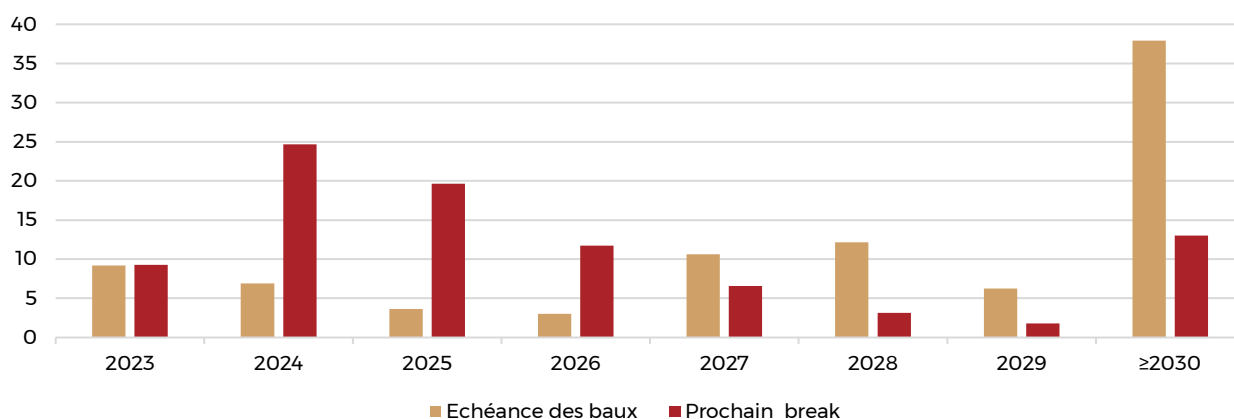


- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

(1) Hors développements et acquisitions de l'exercice en cours

(2) Labélisé ou en cours de renouvellement de label

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)

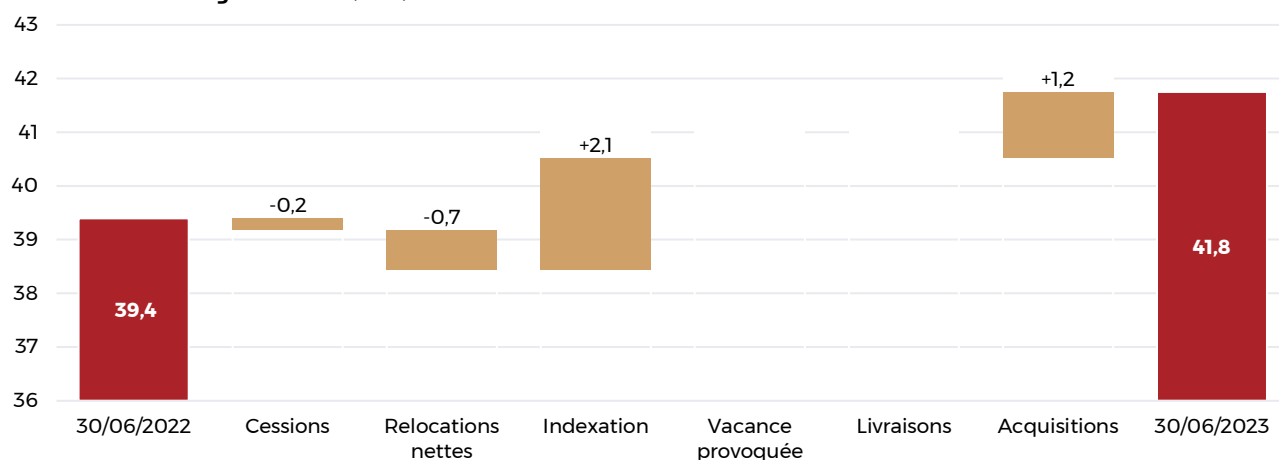


Taux de vacance EPRA

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	25,3	24,4	24,9
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	112,3	111,4	114,2
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	22,5%	21,9%	21,8%

LOYERS

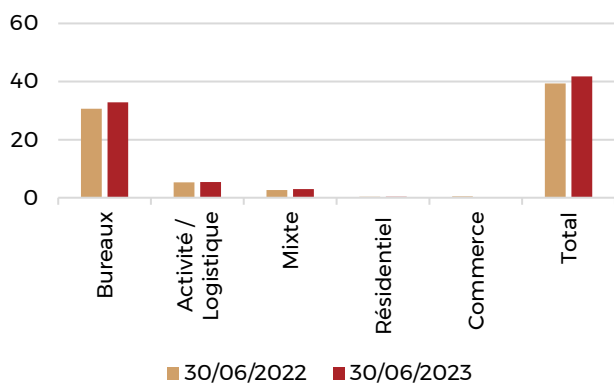
Evolution des loyers IFRS (M€)



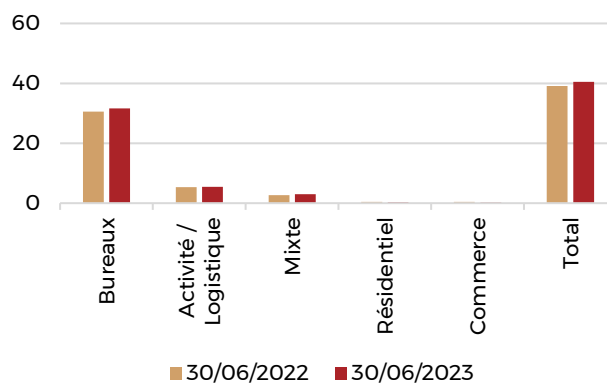
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	30/06/2022	30/06/2023
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Bureaux	30,7	32,9
Activité / Logistique	5,3	5,4
Mixte	2,6	2,9
Résidentiel	0,4	0,3
Commerce	0,4	0,2
Total	39,4	41,8
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Bureaux	30,6	31,7
Activité / Logistique	5,3	5,4
Mixte	2,6	2,9
Résidentiel	0,4	0,3
Commerce	0,3	0,2
Total	39,2	40,5

Evolution des loyers (M€)



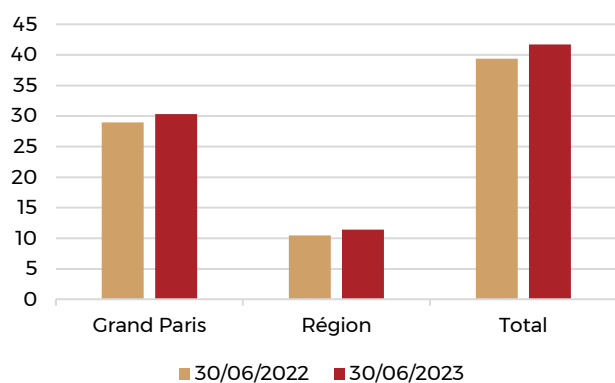
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



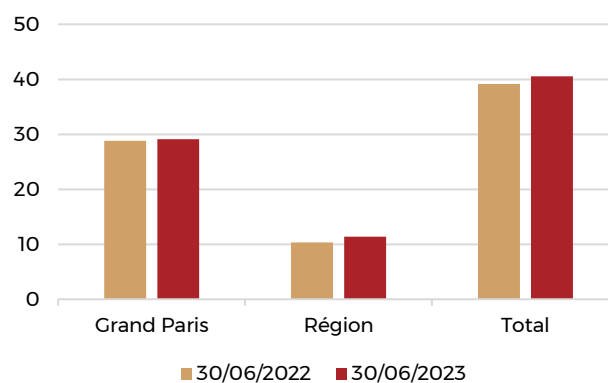
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	30/06/2022	30/06/2023
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Grand Paris	29,0	30,3
Région	10,4	11,4
Total	39,4	41,8
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Grand Paris	28,8	29,1
Région	10,3	11,4
Total	39,2	40,5

Evolution des loyers (M€)

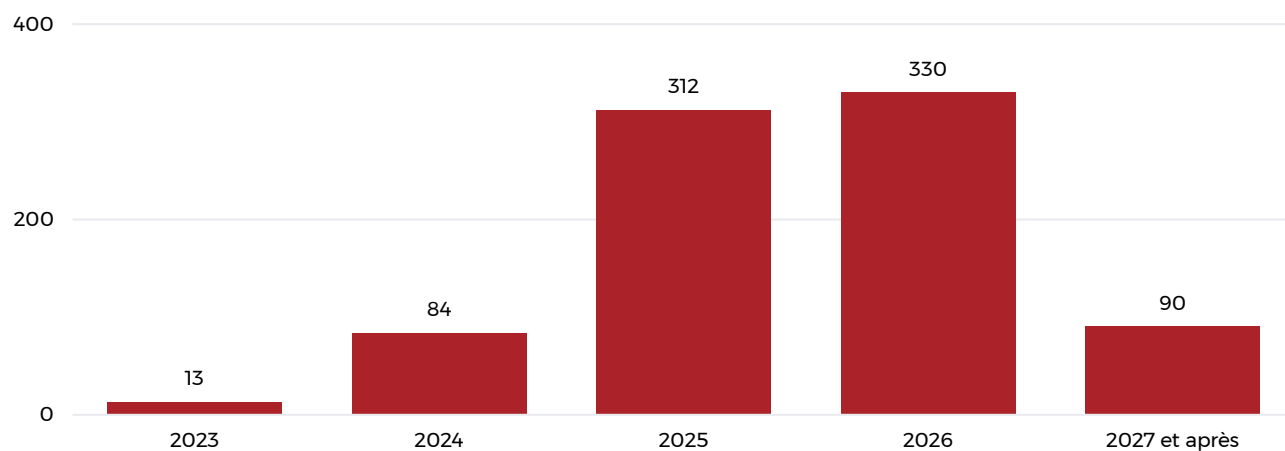


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



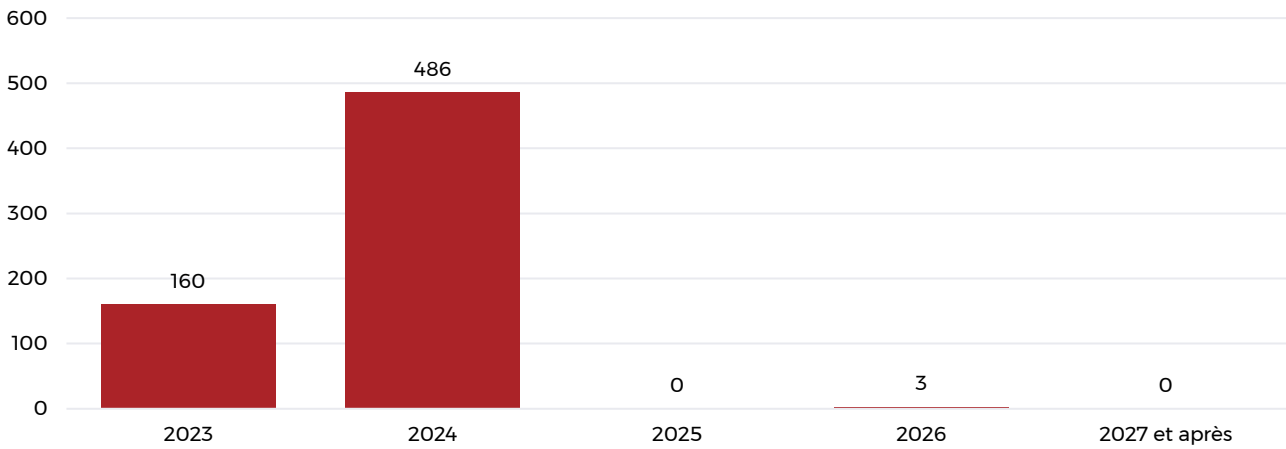
Synthèse des financements

(M€)		30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
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 2017 60 M€	12/2024	-	-	-
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	04/2024	100,0	30,0	80,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	07/2025	100,0	50,0	100,0
TL Pool BNPP/SG 2019 330 M€	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	n.a.	27,9	25,7	18,0

Ratios de structure de financement

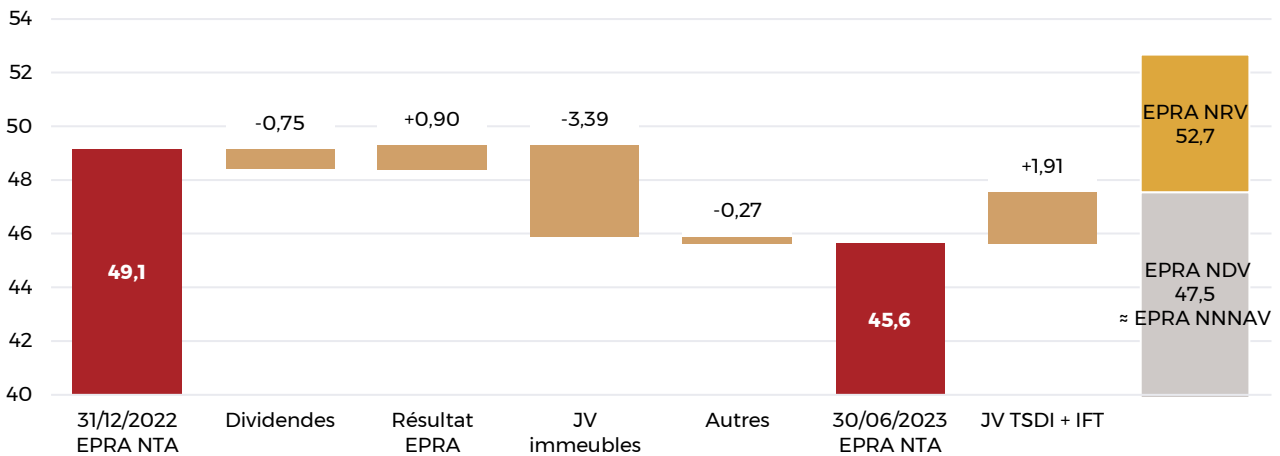
(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Capitaux propres consolidés	718,1	722,5	683,5
Dette financière brute	855,5	730,2	828,8
Dette financière nette	677,1	680,3	777,6
LTV	37,9%	38,1%	42,6%
Taux moyen de financement	1,7%	1,7%	1,3%
Notionnel des couvertures	879,4	671,0	649,1
Taux de couverture	138%	132%	115%
Maturité de la dette (année)	3,6	3,3	2,7
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	2,9	4,0	4,8
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	0,5	(1,0)	0,3
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,9)	1,1	(0,3)

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€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	718,1	722,5	683,5
Retraitement TSDI	(254,8)	(254,8)	(254,9)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	390,3	390,8	364,3
Ajustement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	6,4	4,3	(3,5)
EPRA NNNAV	860,0	862,7	789,5
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	860,0	862,7	789,5
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,4)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(25,3)	(39,9)	(34,4)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,6)	(0,5)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	(6,4)	(4,3)	3,5
EPRA NTA	827,2	817,6	757,8
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,6	0,5	0,5
EPRA NAV	827,8	818,2	758,2
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	116,1	115,1	116,6
EPRA NRV	943,9	933,3	874,8

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 605 280	16 636 800	16 606 985
EPRA NNNAV	51,8	51,9	47,5
EPRA NDV	51,8	51,9	47,5
EPRA NTA	49,8	49,1	45,6
EPRA NAV	49,9	49,2	45,7
EPRA NRV	56,8	56,1	52,7

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Loyers bruts en cash	40,9	84,6	43,6
Charges récurrentes sur immeubles	(10,1)	(15,0)	(7,9)
Frais généraux récurrents	(7,7)	(14,4)	(8,7)
Intérêts financiers versés	(12,6)	(24,9)	(11,6)
Cash-Flow Courant	10,6	30,3	15,4
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 576 167	16 578 512	16 578 992
Cash-Flow Courant par action (€)	0,64	1,83	0,93

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

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	39,4	84,5	41,8
Revenus locatifs nets	29,3	69,5	33,8
Frais de fonctionnement	(7,7)	(14,4)	(8,6)
Excédent brut d'exploitation	21,6	55,1	25,2
Résultat d'exploitation courant	21,2	53,6	24,6
Autres produits et charges d'exploitation	0,4	2,4	1,4
Coût de l'endettement financier net	(7,3)	(13,9)	(5,2)
Divers (courant)	(0,1)	0,0	0,6
Impôts (courant)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,0)	(0,0)	0,0
Résultat net courant	14,1	42,0	21,3
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	14,1	42,0	21,3
Dépréciation et amortissement sur IP	(36,3)	(72,1)	(33,6)
Résultat de cession	(0,8)	(1,9)	1,5
Ajustement de valeurs des instruments financiers	21,5	36,1	(5,5)
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(15,6)	(37,9)	(37,6)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(15,6)	(37,9)	(37,6)
Résultat net (Part du Groupe)	(1,5)	4,0	(16,3)
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	(0,41)	(0,42)	(1,37)
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	(0,41)	(0,42)	(1,37)
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	0,53	1,87	0,90

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

Résultat net consolidé

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Loyers bruts	39,4	84,5	41,8
Charges sur immeubles	(10,1)	(15,0)	(7,9)
Revenus locatifs nets	29,3	69,5	33,8
Frais de fonctionnement	(7,7)	(14,4)	(8,6)
Excédent brut d'exploitation	21,6	55,1	25,2
Dotations nettes aux amortissements	(21,1)	(54,9)	(21,8)
Dotations nettes aux provisions	(15,5)	(18,7)	(12,4)
Résultat opérationnel courant	(15,1)	(18,5)	(9,0)
Résultats de cessions	(0,8)	(1,9)	1,5
Autres produits et charges d'exploitation	0,4	2,4	1,4
Résultat opérationnel	(15,5)	(18,0)	(6,2)
Coût de l'endettement net	(7,3)	(13,9)	(5,2)
Autres produits et charges financiers	21,4	36,1	(4,9)
Impôts	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,0)	(0,0)	0,0
Résultat net (Part du Groupe)	(1,5)	4,0	(16,3)
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	(1,5)	4,0	(16,3)

Ratios de Coût EPRA

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Charges sur immeubles	(31,7)	(46,9)	(29,7)
Frais de structure	(7,7)	(14,4)	(8,6)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(0,4)	(1,5)	(0,6)
Charges refacturées	21,6	31,8	21,7
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,2	0,4	0,2
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(18,0)	(30,6)	(17,0)
Coûts de la vacance directs	7,1	9,4	6,2
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(10,9)	(21,2)	(10,8)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	39,4	84,5	41,8
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	39,2	84,2	41,6
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	39,2	84,2	41,6
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	45,9%	36,3%	40,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	27,8%	25,1%	26,0%

Bilan consolidé

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
ACTIF	1 695,2	1 564,9	1 642,3
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 382,2	1 338,4	1 367,2
Actifs destinés à être cédés	2,4	46,0	78,7
Immobilisations corporelles	0,7	0,6	0,9
Immobilisations incorporelles	0,6	0,5	0,5
Droits d'utilisation de l'actif loué	15,6	15,0	14,4
Créances	115,4	114,4	129,4
Trésorerie	178,5	49,9	51,2
PASSIF	1 695,2	1 564,9	1 642,3
Capitaux Propres	718,1	722,5	683,5
- dont Résultat	(1,5)	4,0	(16,3)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	855,5	730,2	828,8
Autres dettes	121,6	112,3	129,9

LTV EPRA

(M€)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minoritaire ⁽³⁾	Combiné	
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	732,7				732,7	732,7
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-				-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	96,1				96,1	96,1
TSDI	254,9				254,9	-
Produits dérivés sur devises	-				-	-
Dettes d'exploitation nettes	21,8				21,8	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-				-	-
Compte courant	-				-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(51,2)				(51,2)	(51,2)
Dettes nettes (A)	1 054,3				1 054,3	777,6
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-				-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 724,8				1 724,8	1 724,8
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	85,4				85,4	85,4
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,5				15,5	15,5
Immobilisations incorporelles	-				-	-
Créances d'exploitation nettes	-				-	-
Actifs financiers	-				-	-
Valeur totale des biens (B)	1 825,8				1 825,8	1 825,8
LTV EPRA (A/B)	57,7%				57,7%	42,6%

(1) Inclus les emprunts obligataires

(2) Inclus les immeubles en cours de développement

(3) Les titres non consolidés dans Axe Seine sont considérés comme non matériel

Coentreprise : Part des coentreprises / SME : Part des sociétés mises en équivalence significatives / Minoritaire : Participations ne donnant pas le contrôle

LTV EPRA Groupe

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	841,5	719,1	732,7
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	14,0	11,0	96,1
TSDI	254,8	254,8	254,9
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	17,4	24,1	21,8
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(178,5)	(49,9)	(51,2)
Dettes nettes (A)	949,3	959,2	1 054,3
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 772,5	1 726,2	1 724,8
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	2,3	49,0	85,4
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	10,3	12,2	15,5
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 785,1	1 787,4	1 825,8
LTV EPRA Groupe (A/B)	53,2%	53,7%	57,7%
LTV EPRA (Combiné)	53,2%	53,7%	57,7%
LTV	37,9%	38,1%	42,6%

(1) Inclus les emprunts obligataires

(2) Inclus les immeubles en cours de développement

Besoin en fonds de roulement pour le calcul du LTV EPRA

(M€)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Provision long terme	1,5	1,7	1,5
Autres passifs financiers	0,3	0,3	0,3
Dettes fiscales et sociales	26,0	15,8	26,7
Dépôts et cautionnements reçus	17,1	16,9	16,7
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,2	0,7	1,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	60,5	61,2	68,6
Dettes d'exploitation (A)	105,6	96,7	115,0
Clients et comptes rattachés	47,0	43,9	50,3
Dépôts et cautionnements versés	1,4	1,4	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	39,7	27,4	42,0
Créances d'exploitation (B)	88,1	72,7	93,1
Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif)	17,4	24,1	21,8
Créances d'exploitation nettes ([B-A] si positif)	-	-	-

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 dilués 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 ou le résultat opérationnel courant ;

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 février 2022, 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).

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, hors droits, des immeubles de placements et assimilés.

LTV EPRA

L'objectif du LTV EPRA est d'évaluer le ratio d'endettement pour un actionnaire dans une société immobilière.

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.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- (-) Diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- (+) Augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- (+) Augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

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.

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.

PF

Abréviation pour signifier qu'il s'agit d'informations en proforma.

Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et retire la marge faite au niveau de la refacturation des honoraires de gestion ou coûts de structure aux locataires.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers faciaux, effectifs et potentiels 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 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.