



RESULTATS ANNUELS 2023 UN CAP MAINTENU DANS UN CONTEXTE COMPLEXE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 07 mars 2024, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2023. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

« L'année 2023 a été résolument difficile pour le secteur de l'immobilier, pénalisé comme beaucoup d'autres par un environnement macro-économique instable et des taux d'intérêts élevés, particulièrement au second semestre. Dans ce contexte, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi, avec prudence et cohérence, l'adaptation de son patrimoine, en ligne avec sa feuille de route.

Forts des premières transformations initiées en 2022, nous avons pu maintenir une activité dynamique notamment au travers du lancement d'opérations de développement majeures et innovantes, et toujours avec une forte sensibilité aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux du secteur immobilier comme des régions dans lesquelles nous sommes présents. Portée par des fondamentaux résilients et des équipes très engagées, la Société de la Tour Eiffel entend maintenir le cap afin de sécuriser ses flux locatifs, optimiser son fonctionnement et donc mener efficacement la transformation durable de son patrimoine. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

Poursuite de la mise en œuvre de la feuille de route de manière mesurée et ajustée à un environnement volatil...

- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -9,0 % à 1,7 Md€
- 54,2 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 126 M€ d'acquisitions et de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement maîtrisé (LTV) à 43,3 %
- 450 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 40,8 €/action marqué par la baisse de valeur du patrimoine
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,6 %

... au service de la transformation de son patrimoine pour renouer avec une croissance durable

- Revenus locatifs bruts de 83,1 M€, en hausse de 3,5 % à périmètre constant tiré par l'indexation
- 98 % des loyers collectés sur 2023 à date
- Taux d'occupation EPRA stable à 78,0 % (vs. 78,1 %)
- Coût de la dette en forte baisse à 1,22 % bénéficiant de la couverture de taux
- Résultat net courant (Résultat EPRA) de 45,8 M€, ou 1,95 €/action marqué par des produits financiers
- Cash-Flow Courant par action à 2,03 € (vs. 1,83 €)

Point d'étape de la feuille de route – Déploiement ajusté au contexte

Pour accompagner les transformations sociétales à court et plus long terme, la Société de la Tour Eiffel a annoncé il y a 2 ans une nouvelle feuille de route visant à l'évolution de son patrimoine. Cette adaptation s'oriente de manière équilibrée vers de nouvelles classes d'actifs avec davantage de mixité d'usages (opérations urbaines mixtes, actifs de type commerce, résidentiel géré, logistique de proximité), et de présence dans les Grandes Métropoles Régionales, tout en maintenant son engagement dans une démarche de qualité et de performance environnementale.

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 et redéveloppements identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en adéquation durable avec leurs marchés.

Vers une responsabilité renforcée

La Société de la Tour Eiffel a réalisé des progrès significatifs en matière de RSE, se concentrant sur la réduction de son empreinte environnementale et la résilience de son patrimoine face aux changements climatiques. Ses efforts incluent une couverture à 100 % de la collecte des données énergétiques et une réduction de 25 % des consommations d'énergies visée entre 2017 et 2030.

Sur le plan social, 89% des employés ont été formés aux sujets ESG, et l'entreprise a obtenu 98 à l'index Egapro concernant l'égalité professionnelle. Sur les enjeux de gouvernance, l'accent a été mis sur la lutte contre la corruption avec une formation pour tous les employés. Ces initiatives ont été reconnues par des récompenses prestigieuses (EPRA sBPR Gold, Ethifinance Platine, GRESB 4 étoiles, Ecovadis Platinum), soulignant l'engagement de l'entreprise envers des pratiques durables et éthiques.

Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Malgré un marché de l'investissement en immobilier quasiment à l'arrêt, le Groupe a pu réaliser la cession de 4 actifs en 2023 pour un montant de 54,2 M€, à des prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. La rotation du portefeuille représente un des piliers de l'exécution de la feuille de route et le ralentissement constaté depuis quelques mois tend à allonger sa mise en œuvre.

Développements endogènes identifiés et à venir

Les travaux pour le développement d'EvasYon à Lyon (ex Lyon Dauphiné), projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m² et un immeuble de coliving de 5 500 m², ont démarré l'été dernier. L'achèvement du gros œuvre est en cours avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2024. L'immeuble de coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction du Jade, immeuble de bureaux d'une surface de 3 800 m², a démarré l'été dernier. Le gros œuvre est en cours et la livraison est prévue au premier trimestre 2025.

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 a débuté en septembre 2023 et la démolition de la superstructure existante est en cours avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2025.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a lancé les travaux pour le développement du Nanturra, hôtel d'activités à étages de 5 400 m² sous la marque propriétaire LILK. Ce concept d'immeuble polyvalent permet de répondre aux besoins de surfaces d'activités et de logistique du dernier kilomètre à proximité des centres urbains tout en intégrant d'importants enjeux RSE. Un second projet de même nature sur une superficie de 7 580 m² a été lancé à Bobigny sur l'actif Syrah. Les livraisons sont prévues respectivement cet été et au premier trimestre 2025.

Le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, se prête à une réflexion profonde sur une opération de redéveloppement d'envergure, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille 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.

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 les cinq projets lancés (EvasYon, Puteaux, Nanturra, Syrah et Jade) représentent 10,5 M€ de loyers potentiels.

Des investissements sur des actifs en phase avec leur marché

En 2023, le Groupe a finalisé 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) est pré louée pour 10 ans

dont 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs. L'achèvement des fondations a été réalisé avec une livraison programmée pour le troisième trimestre 2025.

Par ailleurs, les fondations de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/logements/commerces de 4 000 m², sont également en cours d'achèvement et la livraison est prévue pour le troisième trimestre 2025.

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 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine s'élève à 1 717 M€, pour 79 % de bureaux (1 357 M€), 10 % de locaux d'activité / logistique (176 M€), 9 % à usage mixte (156 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 289 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 79 % de celui-ci fait l'objet d'une certification ou est certifiable attestant de sa performance environnementale.

...aux enjeux locatifs forts...

Près de 12 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 3,6 M€ de nouveaux baux signés et 8,3 M€ renouvelés. Marqué par la renégociation avec le ministère de l'Intérieur (10 390 m²) à Asnières et ZF Mobility (3 140 m²) à Puteaux, la signature avec Infratel Services (2 600 m²) à Nanterre et Pro Distribution (2 336 m²) à Sèvres, et les congés d'Avis (2 100 m²) à Puteaux et la réduction de surface de Baxter (2 900 m²) à Guyancourt, le solde net de l'activité locative ressort à -2,7 M€ en loyers annualisés.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier (EPRA) est stable à 78,0 % (vs. 78,1 % à fin 2022) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 3,1 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 83,4 % (vs. 84,1 %).

...et productif sur sa partie occupée : 98 % des loyers 2023 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 84,1 M€ de loyers quittancés en 2023, 97,5 % ont déjà été encaissés (vs. 99,0 % 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 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 2,0 € par action tiré par les produits financiers

A périmètre constant et hors produit exceptionnel, les revenus locatifs bruts augmentent de 3,5 %, tirés à la hausse par l'effet des indexations (+5,2%). L'exercice bénéficie de l'effet des acquisitions (+2,7 M€) compensant les pertes de loyers sur les cessions (-1,7 M€). Au global, les loyers baissent de 1,7%, l'exercice 2022 ayant bénéficié d'un produit exceptionnel sur Bagneux (indemnité de +5,2 M€), et ressortent à 83,1 M€. Les revenus locatifs nets des charges s'apprécient de 2,0 % profitant de la poursuite de la rationalisation des charges immobilières.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 52,8 M€ (vs. 53,6 M€), enregistrant l'augmentation des frais de fonctionnement (+2,1 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 reculent à 9,6 M€ (vs. 13,9 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,2 % (vs. 1,7 %). Cette forte diminution est liée essentiellement à l'effet plus que favorable de la couverture face à la montée des taux. Une partie de cette couverture, des Caps qui étaient devenues obsolètes avec les taux proches de 0, se révèle être un des principaux contributeurs à l'évolution du résultat avec un produit exceptionnel de 4,0 M€. L'essentiel de ces caps avaient pour maturité fin 2023. En parallèle, les Swaps permettant de maintenir un taux relativement faible produiront leurs fruits jusqu'à fin 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 45,8 M€, soit 1,95 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action), ou 1,71 € en retraitant le produit exceptionnel des couvertures de taux.

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 -47,2 M€ contre 4,0 M€ en 2022.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 33,7 M€ soit 2,03 € par action (dont 0,24 € lié au produit exceptionnel de taux), contre 1,83 € fin 2022.

Actif Net Réévalué en net recul accusant l'ajustement de valeur du Patrimoine

L'évaluation au 31 décembre 2023 du patrimoine de la Société est en baisse de 9,0 % à périmètre constant par rapport à fin 2022 et inclut des disparités selon les régions. Cette diminution résulte de la forte remontée des taux d'intérêts conduisant le taux de capitalisation moyen retenu dans les expertises à s'établir à 5,80 % (+45 pb vs. fin 2022). Cette baisse a été limitée pour un peu moins d'un tiers par l'effet de l'amélioration des loyers.

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 49,1 € à 40,8 € à fin 2023, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du Patrimoine (-9,4 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui intègre en plus la baisse de valorisation des instruments de couverture, passe de 51,9 € à 41,9 €.

Proposition de suspension du dividende

Compte tenu des incertitudes macroéconomiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires de suspendre le dividende.

La Société de la Tour Eiffel poursuit la transformation de son patrimoine de manière maîtrisée, adaptée et accompagnée

Dans un environnement toujours très volatil, la Société de la Tour Eiffel poursuit la mise en œuvre de sa feuille de route en ajustant son déploiement au contexte de marché chahuté. Elle continue de viser une transformation durable d'un patrimoine qu'elle souhaite plus en ligne avec les évolutions du marché immobilier français tant en termes d'usage qu'en terme de qualité environnementale et sociétale. Cette mutation s'appuie sur un travail rigoureux de rotations d'actifs et la reconstitution d'un pipeline de projets de développement ambitieux et innovant. La Société et ses principaux actionnaires resteront également très attentifs à la capacité du Groupe à saisir les opportunités de marché.

A travers ces initiatives, la Société a pour ambition de reconstituer ses cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge et de retrouver une plus grande capacité distributive et une croissance pérenne.

Calendrier

- 15 mai 2024 : Assemblée générale
- 24 juillet 2024 : Résultats semestriels 2024 (après bourse)
- Février-mars 2025 : Résultats annuels 2024 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le vendredi 08 mars au matin : Information financière - Société Tour Eiffel (societetoureiffel.com).

contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon

Directrice Conseil - Agence Shan

+ 33 6 16 39 76 88

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz

Directrice de Clientèle - Agence Shan

+33 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 1,7 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 : FRO000036816 - 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€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Valeur du patrimoine évalué au coût amorti | 1 433,6 | 1 384,4 | 1 404,1 |
| Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD) | 1 797,1 | 1 787,4 | 1 717,4 |
| ANR EPRA NTA par action (€) | 50,9 | 49,1 | 40,8 |
| ANR EPRA NDV par action (€) | 53,0 | 51,9 | 41,9 |

Résultats

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------|------------|
| Loyers bruts | 84,7 | 84,5 | 83,1 |
| Résultat opérationnel courant | (15,7) | (18,5) | (20,9) |
| Résultat net part du Groupe | 2,8 | 4,0 | (47,2) |
| Résultat net part du Groupe par action (€) | (0,5) | (0,4) | (3,7) |
| Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) | 37,7 | 42,0 | 45,8 |

Cash-flow et dividende

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Cash-Flow Courant | 27,5 | 30,3 | 33,7 |
| Cash-Flow Courant par action (€) | 1,66 | 1,83 | 2,03 |
| Dividende par action (€) | 1,50 | 0,75 | - |
| Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant) | 91% | 41% | - |

Capitalisation boursière

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'actions fin de période | 16 589 740 | 16 611 314 | 16 611 314 |
| Cours de bourse (€) | 28,3 | 21,0 | 12,6 |
| Capitalisation boursière | 469,5 | 348,8 | 209,3 |

Structure financière

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Valeur du Patrimoine | 1 797,1 | 1 787,4 | 1 717,4 |
| LTV nette Groupe | 37,8% | 38,1% | 43,3% |
| EBE / Frais financiers | 3,6 | 4,0 | 5,7 |

Ratios de valorisation

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant) | 17,1 | 11,5 | 6,2 |

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).

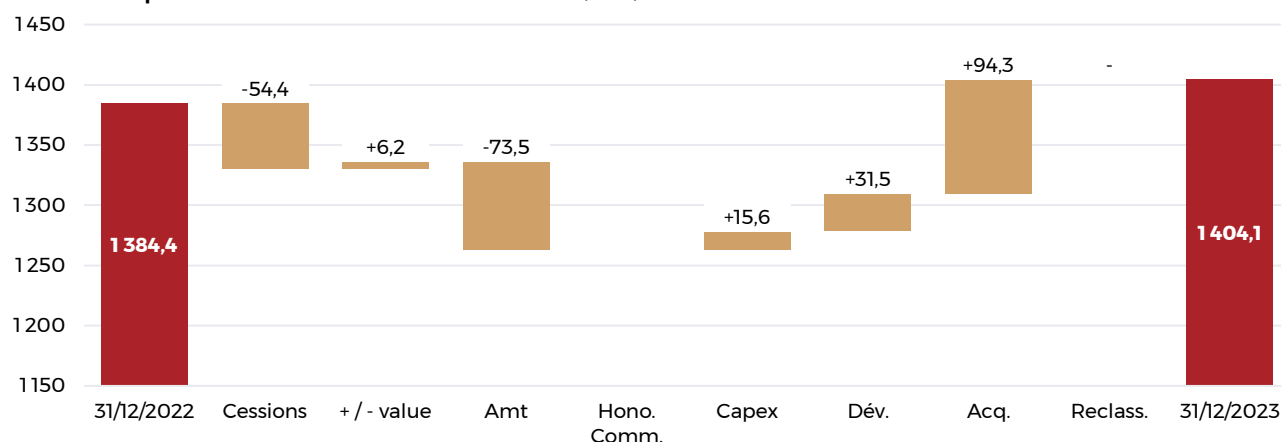
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

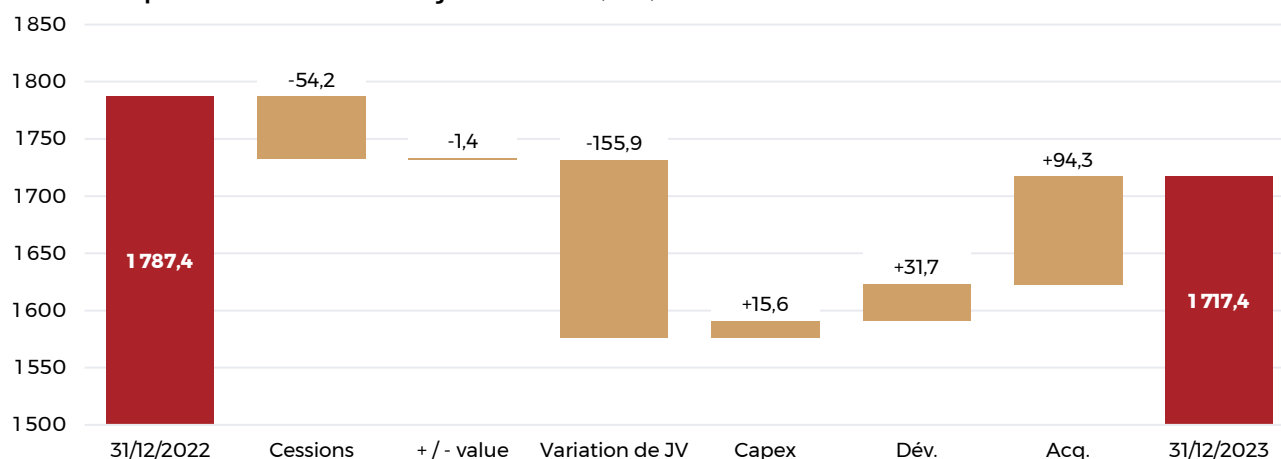
| <i>(M€)</i> | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Résultat EPRA | 37,7 | 42,0 | 45,8 |
| EPRA NNAV | 881,4 | 862,7 | 695,8 |
| EPRA NDV | 881,4 | 862,7 | 695,8 |
| EPRA NTA | 846,3 | 817,6 | 678,9 |
| EPRA NAV | 846,8 | 818,2 | 679,1 |
| EPRA NRV | 965,5 | 933,3 | 786,2 |
| Taux de rendement initial net EPRA | 3,5% | 3,6% | 4,1% |
| Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA | 4,0% | 4,2% | 4,6% |
| Taux de Vacance EPRA | 24,4% | 21,9% | 22,0% |
| Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) | 39,0% | 36,3% | 36,2% |
| Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) | 25,9% | 25,1% | 26,1% |
| LTV EPRA | 52,5% | 53,7% | 59,7% |
| Investissements immobiliers EPRA | 34,3 | 54,8 | 141,6 |
| <i>(€/action)</i> | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Résultat EPRA | 1,64 | 1,87 | 1,95 |
| EPRA NNAV | 53,0 | 51,9 | 41,9 |
| EPRA NDV | 53,0 | 51,9 | 41,9 |
| EPRA NTA | 50,9 | 49,1 | 40,8 |
| EPRA NAV | 50,9 | 49,2 | 40,9 |
| EPRA NRV | 58,1 | 56,1 | 47,3 |
| Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle) | 16 602 564 | 16 607 922 | 16 608 518 |
| Nombre d'actions dilué en fin de période | 16 620 401 | 16 636 800 | 16 621 460 |

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 | 31/12/2023 | Var. JV ⁽²⁾ | Var. JV ⁽²⁾ (%) |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------------------|
| Paris | 239,1 | 285,4 | -31,6 | -10,0% |
| 1ère couronne | 788,9 | 712,8 | -74,0 | -9,7% |
| 2ème couronne | 317,8 | 291,0 | -22,6 | -7,3% |
| Aix-Marseille | 116,4 | 103,7 | -10,0 | -9,3% |
| Grand Lyon | 118,5 | 122,0 | -12,9 | -10,9% |
| Grand Ouest ⁽¹⁾ | 130,4 | 128,7 | -1,8 | -1,4% |
| Lille | 76,2 | 73,9 | -3,0 | -3,9% |
| Périmètre constant | 1 826,1 | 1 670,2 | -155,9 | -8,5% |
| Total patrimoine | 1 787,4 | 1 717,4 | -70,0 | -8,5% |

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

(2) Variation de juste valeur à périmètre constant intégrant cette année les acquisitions qui ont perdu en valeur

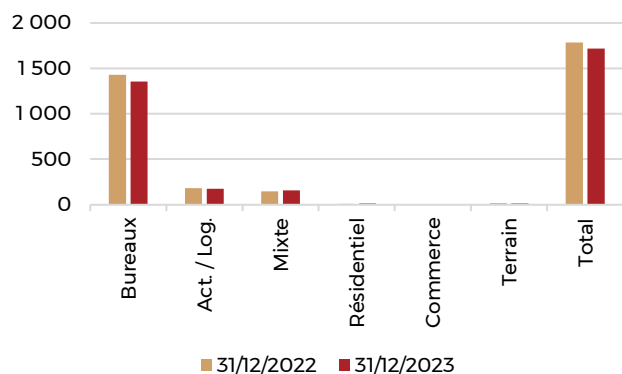
Investissements immobiliers EPRA

| (M€) | 31/12/2022 | | | 31/12/2023 | | |
|---|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| | Groupe | Joint-Venture | Total | Groupe | Joint-Venture | Total |
| Acquisitions | 23,7 | - | 23,7 | 94,3 | - | 94,3 |
| Développements | 9,8 | - | 9,8 | 31,7 | - | 31,7 |
| Travaux sur patrimoine existant | 21,2 | - | 21,2 | 15,6 | - | 15,6 |
| Avec création de surfaces | - | - | - | - | - | - |
| Sans création de surfaces | 20,7 | - | 20,7 | 15,6 | - | 15,6 |
| Mesures d'accompagnement | 0,5 | - | 0,5 | - | - | - |
| Autres dépenses | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements | - | - | - | - | - | - |
| Total des investissements immobiliers | 54,8 | - | 54,8 | 141,6 | - | 141,6 |
| Passage d'une base comptabilisée à décaissée | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| Total des investissements immobiliers décaissés | 54,8 | - | 54,8 | 141,6 | - | 141,6 |

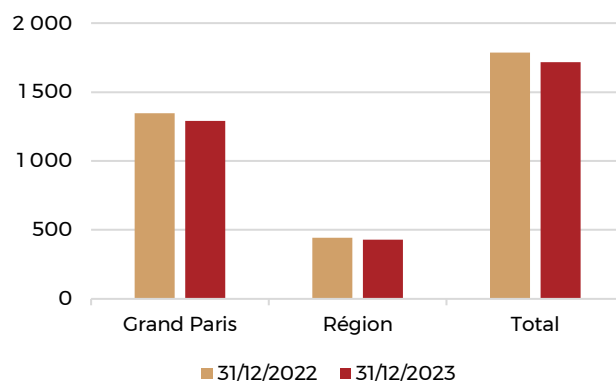
Répartition du patrimoine

| (M€) | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS | | |
| Bureaux | 1 430,4 | 1 357,0 |
| Activité / Logistique | 182,8 | 176,0 |
| Mixte | 147,5 | 155,5 |
| Résidentiel | 9,0 | 11,8 |
| Commerce | 3,1 | 3,1 |
| Terrain | 14,7 | 14,0 |
| PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE | | |
| Grand Paris | 1 345,8 | 1 289,2 |
| Région | 441,6 | 428,3 |
| Total | 1 787,4 | 1 717,4 |

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



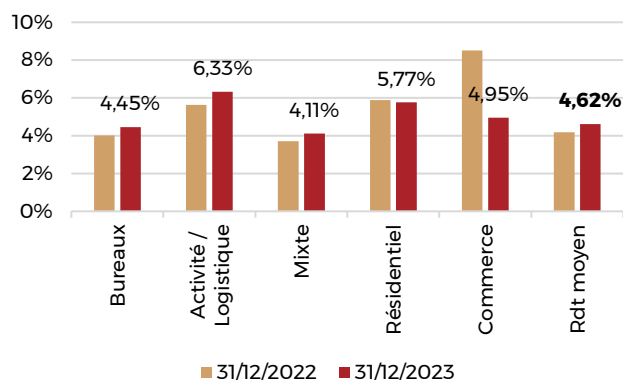
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Immeubles de placement - détenus en pleine propriété | 1 797,1 | 1 787,4 | 1 717,4 |
| 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 | (14,5) | (60,2) | (132,2) |
| Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits | 1 782,6 | 1 727,2 | 1 585,3 |
| Droits de mutation | 118,4 | 113,9 | 104,6 |
| Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B) | 1 901,0 | 1 841,2 | 1 689,9 |
| Loyers bruts annualisés | 78,1 | 78,8 | 81,2 |
| Charges sur immeubles annualisés | (12,5) | (12,3) | (12,2) |
| Loyers nets annualisés (A) | 65,6 | 66,4 | 69,0 |
| Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer | 9,7 | 10,3 | 9,0 |
| Loyers nets annualisés « Topped-up » (C) | 75,3 | 76,8 | 78,0 |
| Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B) | 3,5% | 3,6% | 4,1% |
| Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B) | 4,0% | 4,2% | 4,6% |

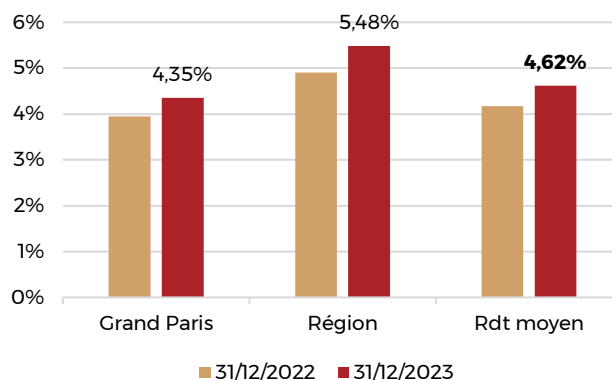
Taux de rendement EPRA topped-up

| (M€) | 31/12/2022 | 30/06/2023 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS | | |
| Bureaux | 4,01% | 4,45% |
| Activité / Logistique | 5,64% | 6,33% |
| Mixte | 3,70% | 4,11% |
| Résidentiel | 5,89% | 5,77% |
| Commerce | 8,50% | 4,95% |
| PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE | | |
| Grand Paris | 3,95% | 4,35% |
| Région | 4,90% | 5,48% |
| Rendement moyen du Patrimoine | 4,17% | 4,62% |

Répartition par typologie d'actif



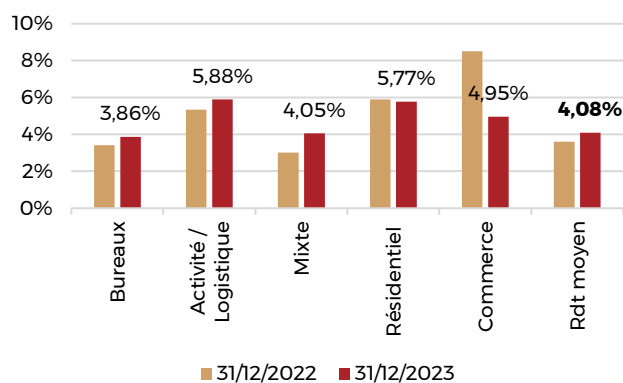
Répartition par secteur géographique



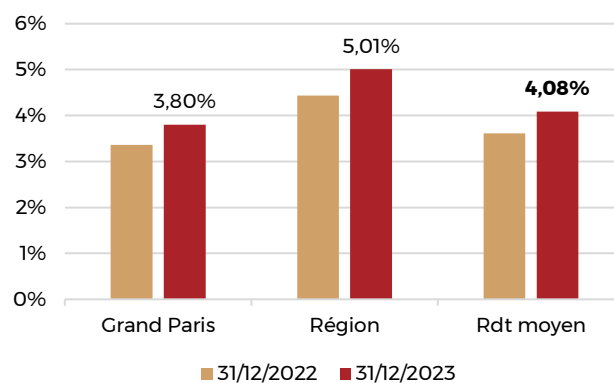
Taux de rendement EPRA

| (M€) | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS | | |
| Bureaux | 3,42% | 3,86% |
| Activité / Logistique | 5,34% | 5,88% |
| Mixte | 3,02% | 4,05% |
| Résidentiel | 5,89% | 5,77% |
| Commerce | 8,50% | 4,95% |
| PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE | | |
| Grand Paris | 3,36% | 3,80% |
| Région | 4,43% | 5,01% |
| Rendement moyen du Patrimoine | 3,61% | 4,08% |

Répartition par typologie d'actif

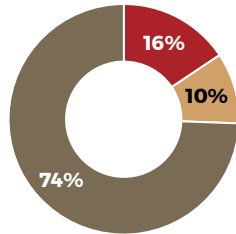


Répartition par secteur géographique



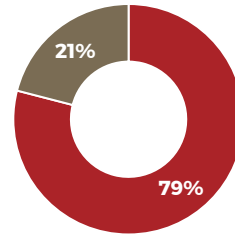
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



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

Immeubles certifiés⁽¹⁾⁽²⁾

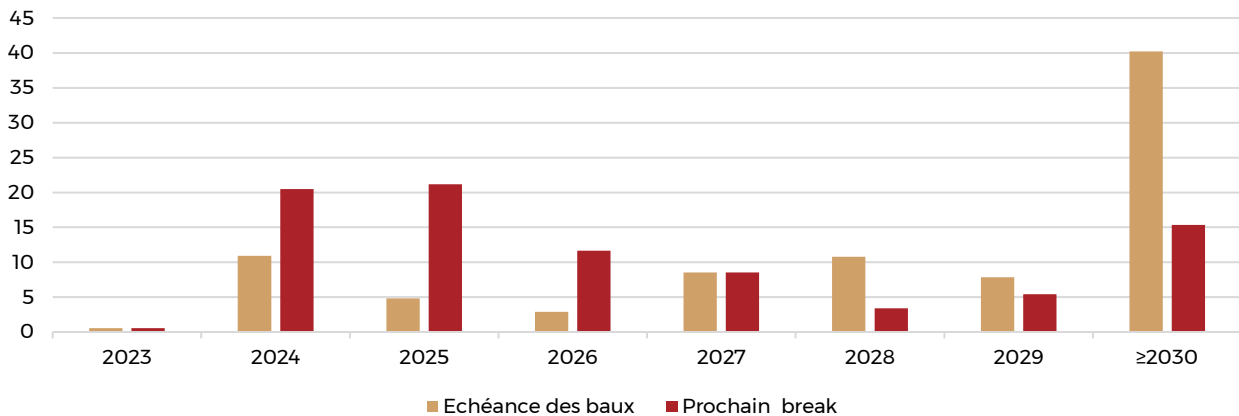


- Certifié
- Non certifié

(1) Hors développements

(2) Certifié ou certifiable

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



Taux de vacance EPRA

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A) | 28,4 | 24,4 | 24,4 |
| Valeur locative de marché du patrimoine total (B) | 116,1 | 111,4 | 110,6 |
| Taux de vacance EPRA (A) / (B) | 24,4% | 21,9% | 22,0% |

LOYERS

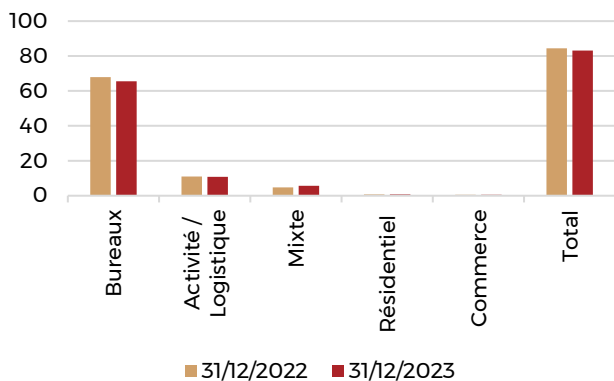
Evolution des loyers IFRS (M€)



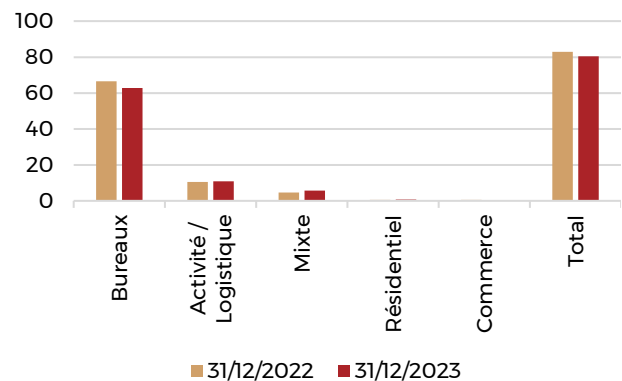
Evolution des Loyers IFRS par typologie

| (M€) | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|-------------|-------------|
| EVOLUTION DES LOYERS IFRS | | |
| Bureaux | 67,9 | 65,5 |
| Activité / Logistique | 11,0 | 10,8 |
| Mixte | 4,6 | 5,7 |
| Résidentiel | 0,6 | 0,7 |
| Commerce | 0,5 | 0,4 |
| Total | 84,5 | 83,1 |
| EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT | | |
| Bureaux | 66,6 | 62,7 |
| Activité / Logistique | 10,6 | 10,8 |
| Mixte | 4,6 | 5,7 |
| Résidentiel | 0,6 | 0,7 |
| Commerce | 0,5 | 0,4 |
| Total | 82,9 | 80,4 |

Evolution des loyers (M€)



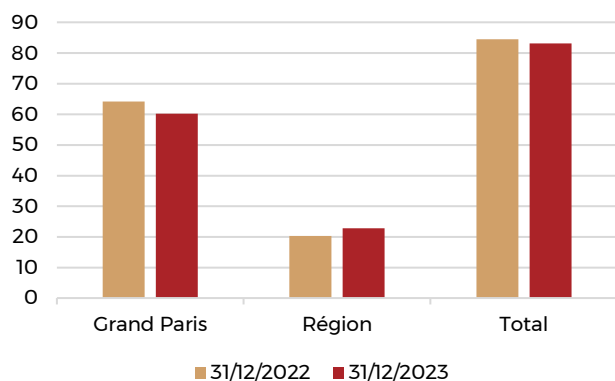
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



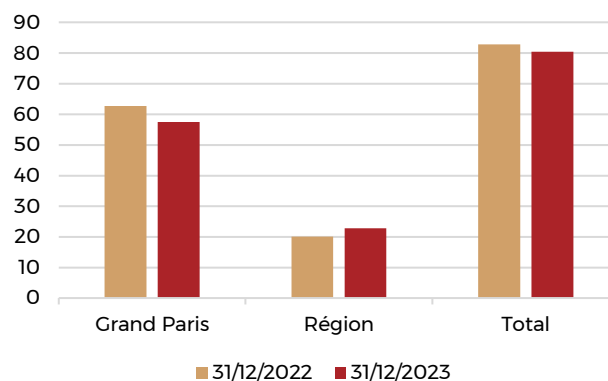
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

| (M€) | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|-------------|-------------|
| EVOLUTION DES LOYERS IFRS | | |
| Grand Paris | 64,2 | 60,3 |
| Région | 20,3 | 22,9 |
| Total | 84,5 | 83,1 |
| EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT | | |
| Grand Paris | 62,7 | 57,5 |
| Région | 20,1 | 22,9 |
| Total | 82,9 | 80,4 |

Evolution des loyers (M€)

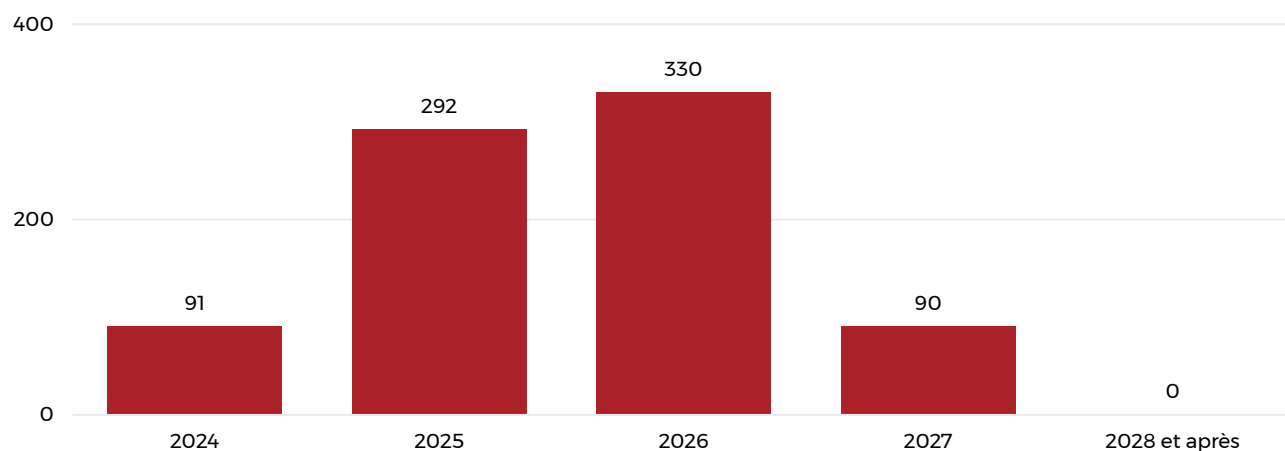


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



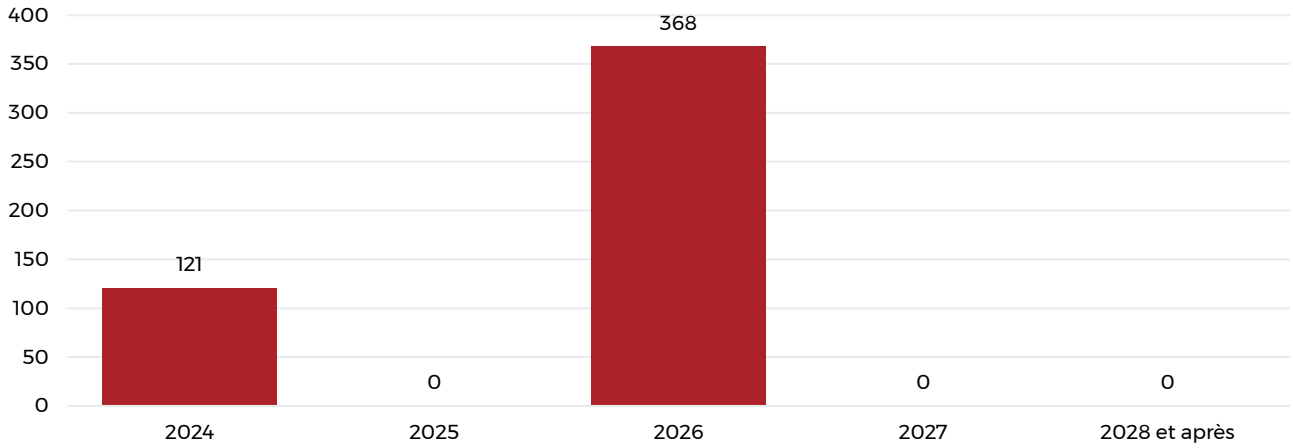
Synthèse des financements

| (M€) | | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|-----------------------------|---------|------------|------------|------------|
| 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 | 80,0 |
| 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. | 35,4 | 25,7 | 16,1 |

Ratios de structure de financement

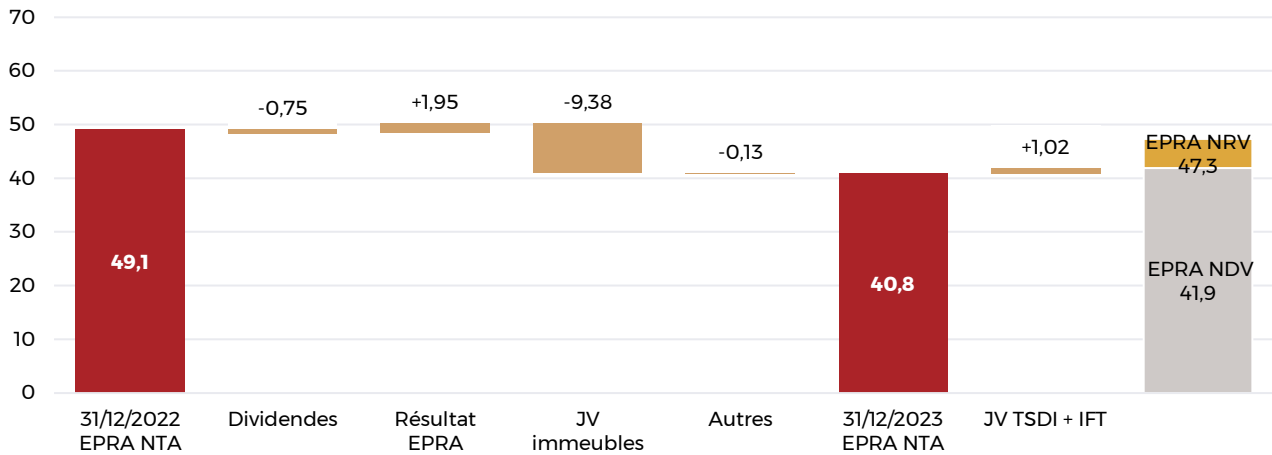
| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Capitaux propres consolidés | 753,6 | 722,5 | 650,2 |
| Dette financière brute | 857,9 | 730,2 | 802,9 |
| Dette financière nette | 679,3 | 680,3 | 743,4 |
| LTV | 37,8% | 38,1% | 43,3% |
| Taux moyen de financement | 1,7% | 1,7% | 1,2% |
| Notionnel des couvertures | 1 338,2 | 671,0 | 488,7 |
| Taux de couverture | 190% | 132% | 98% |
| Maturité de la dette (année) | 4,1 | 3,3 | 2,2 |
| ICR Groupe (EBE / Frais financiers) | 3,6 | 4,0 | 5,7 |
| Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle) | (0,5) | (1,0) | 0,1 |
| Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle) | (0,4) | 1,1 | (0,1) |

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€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres consolidés (part du groupe) | 753,6 | 722,5 | 650,2 |
| Retraitement TSDI | (254,8) | (254,8) | (254,9) |
| Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement | 354,4 | 390,8 | 297,8 |
| Ajustement Valorisation TSDI et dette à taux fixe | 28,2 | 4,3 | 2,6 |
| EPRA NNNAV | 881,4 | 862,7 | 695,8 |
| Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés | - | - | - |
| Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS | - | - | - |
| EPRA NDV | 881,4 | 862,7 | 695,8 |
| Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques | (0,4) | (0,3) | (0,3) |
| Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture | (6,0) | (39,9) | (13,7) |
| Retraitement Immobilisations incorporelles | (0,5) | (0,5) | (0,3) |
| Retraitement Valorisation TSDI et dette à taux fixe | (28,2) | (4,3) | (2,6) |
| EPRA NTA | 846,3 | 817,6 | 678,9 |
| Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques | - | - | - |
| Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles | 0,5 | 0,5 | 0,3 |
| EPRA NAV | 846,8 | 818,2 | 679,1 |
| Ajustement JV des immobilisations incorporelles | - | - | - |
| Droits de transfert | 118,7 | 115,1 | 107,1 |
| EPRA NRV | 965,5 | 933,3 | 786,2 |

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

| (€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Nombre d'actions dilué en fin de période | 16 620 401 | 16 636 800 | 16 621 460 |
| EPRA NNNAV | 53,0 | 51,9 | 41,9 |
| EPRA NDV | 53,0 | 51,9 | 41,9 |
| EPRA NTA | 50,9 | 49,1 | 40,8 |
| EPRA NAV | 50,9 | 49,2 | 40,9 |
| EPRA NRV | 58,1 | 56,1 | 47,3 |

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Loyers bruts en cash | 82,7 | 84,6 | 85,5 |
| Charges récurrentes sur immeubles | (15,8) | (15,0) | (12,2) |
| Frais généraux récurrents | (13,3) | (14,4) | (16,7) |
| Intérêts financiers versés | (26,1) | (24,9) | (23,0) |
| Cash-Flow Courant | 27,5 | 30,3 | 33,7 |
| Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle) | 16 581 216 | 16 578 512 | 16 579 950 |
| Cash-Flow Courant par action (€) | 1,66 | 1,83 | 2,03 |

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

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs bruts | 84,7 | 84,5 | 83,1 |
| Revenus locatifs nets | 68,9 | 69,5 | 70,9 |
| Frais de fonctionnement | (13,1) | (14,4) | (16,5) |
| Excédent brut d'exploitation | 55,7 | 55,1 | 54,4 |
| Résultat d'exploitation courant | 51,4 | 53,6 | 52,8 |
| Autres produits et charges d'exploitation | 2,6 | 2,4 | 2,0 |
| Coût de l'endettement financier net | (15,5) | (13,9) | (9,6) |
| Divers (courant) | (0,1) | 0,0 | 0,6 |
| Impôts (courant) | (0,6) | (0,2) | (0,0) |
| Sociétés mises en équivalence (courant) | (0,2) | (0,0) | - |
| Résultat net courant | 37,7 | 42,0 | 45,8 |
| Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe)) | 37,7 | 42,0 | 45,8 |
| Dépréciation et amortissement sur IP | (67,1) | (72,1) | (73,8) |
| Résultat de cession | 28,2 | (1,9) | 6,2 |
| Ajustement de valeurs des instruments financiers | 5,8 | 36,1 | (25,4) |
| Impôts (non-courant) | - | - | - |
| Divers (non-courant) | (1,8) | - | - |
| Résultat net non-courant | (34,9) | (37,9) | (93,0) |
| Résultat net non-courant (Part du Groupe) | (34,9) | (37,9) | (93,0) |
| Résultat net (Part du Groupe) | 2,8 | 4,0 | (47,2) |
| Résultat par action ⁽¹⁾ (€) | (0,47) | (0,42) | (3,66) |
| Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€) | (0,47) | (0,42) | (3,65) |
| Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€) | 1,64 | 1,87 | 1,95 |

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

Résultat net consolidé

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Loyers bruts | 84,7 | 84,5 | 83,1 |
| Charges sur immeubles | (15,8) | (15,0) | (12,2) |
| Revenus locatifs nets | 68,9 | 69,5 | 70,9 |
| Frais de fonctionnement | (13,1) | (14,4) | (16,5) |
| Excédent brut d'exploitation | 55,7 | 55,1 | 54,4 |
| Dotations nettes aux amortissements | (51,8) | (54,9) | (43,9) |
| Dotations nettes aux provisions | (19,7) | (18,7) | (31,5) |
| Résultats de cessions | 28,2 | (1,9) | 6,2 |
| Autres produits et charges d'exploitation | 2,6 | 2,4 | 2,0 |
| Résultat opérationnel | 15,1 | (18,0) | (12,7) |
| Coût de l'endettement net | (15,5) | (13,9) | (9,6) |
| Autres produits et charges financiers | 5,7 | 36,1 | (24,8) |
| Impôts | (0,6) | (0,2) | (0,0) |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | (2,0) | (0,0) | - |
| Résultat net (Part du Groupe) | 2,8 | 4,0 | (47,2) |
| Retraitement des éléments exceptionnels | - | - | - |
| Résultat net récurrent | 2,8 | 4,0 | (47,2) |

Ratios de Coût EPRA

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Charges sur immeubles | (49,0) | (46,9) | (43,7) |
| Frais de structure | (13,1) | (14,4) | (16,5) |
| Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP | (4,4) | (1,5) | (1,6) |
| Charges refacturées | 33,2 | 31,8 | 31,5 |
| Quote-part des coûts des sociétés en équivalence | - | - | - |
| Retraitement des Charges du foncier | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers | - | - | - |
| Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A) | (32,9) | (30,6) | (29,9) |
| Coûts de la vacance directs | 11,1 | 9,4 | 8,4 |
| Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B) | (21,8) | (21,2) | (21,6) |
| Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier) | 84,7 | 84,5 | 83,1 |
| Charges du foncier | (0,3) | (0,4) | (0,4) |
| Revenus locatifs bruts moins charges du foncier | 84,3 | 84,2 | 82,8 |
| Charges locatives refacturées comprises dans les loyers | - | - | - |
| Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence | - | - | - |
| Revenus Locatifs bruts EPRA (C) | 84,3 | 84,2 | 82,8 |
| Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C) | 39,0% | 36,3% | 36,2% |
| Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C) | 25,9% | 25,1% | 26,1% |

Bilan consolidé

| (M€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| ACTIF | 1 717,1 | 1 564,9 | 1 573,4 |
| Ecart d'acquisition | - | - | - |
| Immeubles de placement | 1 405,2 | 1 338,4 | 1 359,5 |
| Actifs destinés à être cédés | 28,4 | 46,0 | 44,6 |
| Immobilisations corporelles | 0,8 | 0,6 | 1,0 |
| Immobilisations incorporelles | 0,5 | 0,5 | 0,3 |
| Droits d'utilisation de l'actif loué | 16,1 | 15,0 | 13,8 |
| Créances | 87,5 | 114,4 | 94,6 |
| Trésorerie | 178,5 | 49,9 | 59,5 |
| PASSIF | 1 717,1 | 1 564,9 | 1 573,4 |
| Capitaux Propres | 753,6 | 722,5 | 650,2 |
| - dont Résultat | 2,8 | 4,0 | (47,2) |
| Emprunts bancaires et avances de trésorerie | 857,9 | 730,2 | 802,9 |
| Autres dettes | 105,6 | 112,3 | 120,3 |

LTV EPRA

| (M€) | LTV EPRA | | | | | LTV |
|--|----------------|----------------|-----|----------------------------|----------------|----------------|
| | Groupe | Coentre-prises | SME | Minoritaire ⁽³⁾ | Combiné | |
| Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾ | 710,8 | | | | 710,8 | 710,8 |
| Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés | - | | | | - | - |
| Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾ | 92,1 | | | | 92,1 | 92,1 |
| TSDI | 254,9 | | | | 254,9 | - |
| Produits dérivés sur devises | - | | | | - | - |
| Dettes d'exploitation nettes | 26,8 | | | | 26,8 | - |
| Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette) | - | | | | - | - |
| Compte courant | - | | | | - | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (59,5) | | | | (59,5) | (59,5) |
| Dettes nettes (A) | 1 025,0 | | | | 1 025,0 | 743,4 |
| Biens immobiliers occupés par leur propriétaire | - | | | | - | - |
| Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾ | 1 654,4 | | | | 1 654,4 | 1 654,4 |
| Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur | 47,5 | | | | 47,5 | 47,5 |
| 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) | 1 717,4 | | | | 1 717,4 | 1 717,4 |
| LTV EPRA (A/B) | 59,7% | | | | 59,7% | 43,3% |

(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€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾ | 843,6 | 719,1 | 710,8 |
| Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés | 5,4 | - | - |
| Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾ | 8,9 | 11,0 | 92,1 |
| TSDI | 254,8 | 254,8 | 254,9 |
| Produits dérivés sur devises | - | - | - |
| Dettes d'exploitation nettes | 9,5 | 24,1 | 26,8 |
| Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette) | - | - | - |
| Compte courant | - | - | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (178,5) | (49,9) | (59,5) |
| Dettes nettes (A) | 943,6 | 959,2 | 1 025,0 |
| Biens immobiliers occupés par leur propriétaire | - | - | - |
| Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾ | 1 759,6 | 1 726,2 | 1 654,4 |
| Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur | 28,4 | 49,0 | 47,5 |
| Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾ | 9,0 | 12,2 | 15,5 |
| Immobilisations incorporelles | - | - | - |
| Créances d'exploitation nettes | - | - | - |
| Actifs financiers | - | - | - |
| Valeur totale des biens (B) | 1 797,1 | 1 787,4 | 1 717,4 |
| LTV EPRA Groupe (A/B) | 52,5% | 53,7% | 59,7% |
| LTV EPRA (Combiné) | 52,5% | 53,7% | 59,7% |
| LTV | 37,8% | 38,1% | 43,3% |

(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€) | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Provision long terme | 2,1 | 1,7 | 1,7 |
| Autres passifs financiers | 0,4 | 0,3 | 0,2 |
| Dettes fiscales et sociales | 11,8 | 15,8 | 13,4 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 15,3 | 16,9 | 16,3 |
| DG sur immeubles destinés à être cédés | 0,8 | 0,7 | 0,5 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 58,7 | 61,2 | 73,6 |
| Dettes d'exploitation (A) | 89,0 | 96,7 | 105,8 |
| Clients et comptes rattachés | 40,4 | 43,9 | 54,5 |
| Dépôts et cautionnements versés | 1,4 | 1,4 | 0,8 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 37,7 | 27,4 | 23,8 |
| Créances d'exploitation (B) | 79,5 | 72,7 | 79,1 |
| Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif) | 9,5 | 24,1 | 26,8 |
| 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 retraite 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.