

COMMUNIQUE DE PRESSE
Paris, le 28 juillet 2021, 18h00

La Société de la Tour Eiffel annonce la nomination de Christel Zordan en qualité de Directrice Générale et présente ses résultats semestriels 2021

Le Conseil d'Administration, réuni aujourd'hui sous la Présidence de Didier Ridoret, a modifié la composition de la Direction Générale de la société. Conformément aux dispositions statutaires, sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil d'Administration a nommé Christel Zordan en qualité de Directrice Générale, pour un mandat dont l'échéance est prévue en 2024, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023. Ce mandat prendra effet d'ici à la fin de l'année 2021.

Sur proposition de la Directrice Générale, le Conseil d'Administration a également décidé le renouvellement de Bruno Meyer, comme Directeur Général Délégué pour un mandat dont l'échéance est identique.

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 28 juillet 2021, a également arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2021. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

« Je suis ravi de confier la Direction de notre foncière à une professionnelle de l'immobilier dont le parcours à des postes stratégiques nous assurera l'atteinte de nos objectifs ambitieux. Christel Zordan en étroite collaboration avec le Conseil d'Administration, et avec le soutien expérimenté de Bruno Meyer s'appuiera sur les fondamentaux solides de la Société de la Tour Eiffel. Cette évolution s'inscrit dans une nouvelle dynamique souhaitée par les actionnaires » précise Didier Ridoret, Président de la Société de la Tour Eiffel.



Christel Zordan a débuté sa carrière en 2001 chez PwC Corporate Finance. En 2006, elle a rejoint les équipes d'Investissements de GE Real Estate France, puis en 2010, celles de Bouwfonds REIM.

En 2011, Christel devient Directrice des Investissements et des Financements de la Compagnie de Phalsbourg avant d'élargir ses fonctions à la Direction financière du groupe.

En 2014, elle participe à la montée en puissance du fonds bureaux Altafund en tant que Directrice des Investissements, ainsi qu'à différentes opérations de bureaux pour le compte du Groupe Altarea Cogedim.

Elle prend la Direction Générale de Nuveen Real Estate pour la France en 2017 et permet à la plateforme française de l'Asset Manager américain de

doubler son patrimoine sous gestion.

Diplômée d'HEC (spéc. Entrepreneurs), Christel est par ailleurs membre de différents réseaux professionnels tels que le Cercle des Femmes de l'Immobilier, le Cercle 30 ou Urban Land Institute.



Bruno Meyer est Directeur Général Délégué de la Société de la Tour Eiffel depuis septembre 2018.

A 62 ans, titulaire d'un DECS, il débute sa carrière à la Direction Financière du Commissariat à l'Énergie Atomique puis rejoint l'Inspection Générale de l'Européenne de Banque puis du CIC Paris. En 1992, il entre à l'UIS, établissement de crédit coté, spécialisé dans le financement d'immobilier d'entreprise où il occupe successivement plusieurs fonctions dont celle de Directeur Central. A la suite du rachat de l'UIS en 1998, par le groupe américain General Electric, Bruno Meyer devient Directeur Financier de GE Real Estate France, puis de 2000 à 2004, responsable du contrôle de gestion de GE Real Estate Europe. Début 2005, comme Directeur Administratif et Financier, il participe à la création et à l'introduction en bourse de la foncière CBoTerritoria. De 2008 à 2010 ; il est Directeur Financier d'Eurosic. Avant de rejoindre en 2014 la Société de la Tour Eiffel, Bruno Meyer était depuis 2010 Directeur Général Adjoint de Silic.

Résultats semestriels

Bruno Meyer, Directeur Général Délégué de la Société de la Tour Eiffel, déclare : « *Le premier semestre 2021 s'inscrit en contraste par rapport à un contexte général d'attente des marchés immobiliers toujours frappés par la crise. En effet, notre activité opérationnelle reste soutenue avec des succès locatifs, l'achèvement de la phase en cours du plan de développement, la préparation et la programmation des prochains développements et la finalisation du plan de cession. Malgré les incertitudes de la période, nous poursuivons résolument notre trajectoire de consolidation tout en nous préparant pour le redéploiement de la foncière qui accompagnera la nouvelle feuille de route stratégique. La satisfaction des locataires et la construction de flux de trésorerie pérennes de qualité constituent nos priorités et les facteurs clés de notre réussite.* »

Un semestre opérationnellement très dynamique ...

- 96 % des loyers collectés sur le S1 2021 à date
- 4,4 M€ de nouveaux baux signés
- Une valeur du Patrimoine stable (-0,5 %) à 1,84 Md€
- 20 M€ de projets livrés au S1 2021 achevant le pipeline d'investissement en cours
- Une programmation avancée de nos nouveaux développements dans le Grand Paris et en Régions à potentiel
- 29 M€ de cessions réalisées au service du recentrage stratégique 100 % Bureaux
- LTV à 39,5 %

... au service d'une consolidation sur un modèle performant, en vue de son redéploiement

- Résultat EPRA par action : 1,0 €
- Cash-flow Courant par action : 1,0 €
- Bénéfice net consolidé : -0,4 M€ (vs. 13,4 M€)
- Résultat de cession : 12,6 M€
- ANR de continuation (NTA) par action : 51,0 €
- ANR de liquidation (NDV) par action : 53,0 €
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,2 %
- Dividende 2020 versé stable à 2,0 € par action en numéraire
- Trésorerie disponible : 152 M€

Dans le contexte de poursuite de l'épidémie de la Covid-19, le Groupe a continuellement cherché à assurer la sécurité et la santé de ses équipes, locataires, clients, prestataires et fournisseurs. Le processus d'évaluation des impacts de la crise a été mis à jour de façon régulière et des adaptations opérationnelles sont réalisées au quotidien. Les dispositions mises en place ont visé principalement à assurer le bon fonctionnement et la sécurité des immeubles, ainsi que la poursuite de l'activité du Groupe en ayant recours au télétravail.

Au 30 juin 2021, les impacts de cette crise pour le Groupe sont une nouvelle fois estimés comme étant limités au regard de l'activité et de la typologie des immeubles tertiaires.

96 % des loyers du S1 2021 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 44,0 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2021, 96,4 % ont déjà été encaissés. Sur un total de 89,3 M€ de loyers quittancés pour l'exercice 2020, et annoncés comme collectés à 96,3 % lors de la publication des résultats annuels, 98,2 % sont maintenant recouverts.

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.

Une stratégie 100 % bureaux certifiés à dominante multilocataire

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

Malgré le ralentissement constaté sur le marché de l'investissement en général et la situation spécifique des actifs du plan de cession, souvent situés dans des marchés peu liquides, le Groupe a cédé 3 actifs pour 29 M€ et signé 3 promesses pour 33 M€, globalement en ligne avec la dernière valeur d'expertise.

Au 30 juin 2021, la valeur du patrimoine s'élève à 1 844 M€, pour 91 % de bureaux (1 682 M€) et 4 % d'actifs mixtes bureaux / commerces (74 M€), et se répartit à 75 % dans le Grand Paris (1 386 M€) et 20 % en Régions à potentiel (371 M€) (Aix-en-Provence-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Toulouse). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 74 % fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale.

A périmètre constant, après prise en compte des investissements (capex pour 8,2 M€ et développements pour 6,5 M€), cette valorisation a bien résisté à la période (-0,5 % par rapport 1 853 M€ au 31 décembre 2020).

Achèvement et reconstitution du pipeline de développement

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

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

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites de Lyon Dauphiné, de Puteaux Olympe et d'Aubervilliers pour les redévelopper. C'est ainsi qu'à Lyon, un permis de construire pour le développement

d'un immeuble de bureaux de 5 000 m² et de coliving de 5 500 m² a été déposé. Ce dernier est sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé. A Puteaux, sur les quais de Seine, le groupe a obtenu l'agrément et déposé un permis de construire pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m². Concernant Aubervilliers, l'opération de redéveloppement est encore à définir, compte tenu de la spécificité du site et des discussions en cours. Enfin, sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence un permis de construire a été obtenu et purgé pour la construction de deux immeubles de bureaux d'une surface totale de 3 900 m² en cours de commercialisation.

Ces quatre projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viendront compléter le plan de développement une fois l'ensemble des autorisations administratives obtenues. Au total, ce sont 5,6 M€ de loyers annualisés qui sont consacrés à la vacance stratégique.

Activité locative soutenue dans un marché sous forte contrainte

7,2 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 4,4 M€ de nouveaux baux signés et 2,5 M€ renouvelés. Marqué par les départs d'Atos à Aubervilliers et par une réduction significative de surfaces de Yokogawa à Vélizy, le solde net de l'activité locative ressort à -3,2 M€ en loyers annualisés, et à -0,1 M€ en réintégrant la vacance stratégique.

Dans un marché hyper compétitif, marqué par la crise sanitaire et des temps d'études de projets allongés de la part d'utilisateurs, ce sont 45 900 m² qui ont fait l'objet de signatures. Parmi ces succès locatifs, il convient de distinguer les signatures de 4 860 m² avec Technic Atome sur le Parc d'Aix-en-Provence et de 1 100 m² avec Now Connected dans la Tour Lilleurope. En outre, l'Insec et Volvo renouvellent leur engagement respectivement sur 7 440 m² à Bordeaux et sur 3 020 m² dans le Parc Eiffel Nanterre Seine.

Par ailleurs, Altran a délivré son congé sur les 14 000 m² de l'immeuble Topaz à Velizy, comme attendu dans le cadre de l'exécution de son absorption par Capgemini. Cette libération représentant un loyer annualisé de 3,2 M€ sera effective fin 2021 et permettra le repositionnement de l'immeuble en multilocataire conformément à la stratégie locative du Groupe.

Au 30 juin 2021, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 77,3 % (vs. 81,4 % à fin 2020) et la durée moyenne ferme des baux ressort à 2,8 ans. Retraité de la vacance stratégique, ce taux d'occupation ressort à 82,8 %.

Résultat EPRA à 1,0 € par action impacté par les cessions et la vacance stratégique

A périmètre constant et hors vacance stratégique, les revenus locatifs bruts progressent de +0,5 %. Au global, ils sont en diminution de -4,0 % pour s'établir à 45,1 M€, en raison des cessions et de la vacance stratégique. Les revenus locatifs nets des charges diminuent de -6,4 %, en ligne avec l'évolution du taux d'occupation.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 29,9 M€ (vs. 30,8 M€). Le recul des revenus locatifs est en partie compensé par la réduction des frais de fonctionnement (+0,7 M€). A noter que le risque net est neutre avec -0,2 M€ d'impact sur la période.

Les frais financiers s'élèvent à 7,3 M€ (vs. 8,8 M€), reflétant un coût de financement amélioré et les remboursements anticipés. Le taux d'intérêt moyen de l'endettement ressort à 1,6 % (vs. 1,8 %), soulignant la performance du refinancement de 330 M€ (opéré en octobre 2019) qui bénéficie de conditions financières bonifiées grâce au LTV ramené en dessous de 40 % depuis l'émission des TSDI.

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net récurrent) ressort à 22,4 M€, soit 1,04 € par action.

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à -0,4 M€ contre 13,4 M€ au S1 2020.

Le Cash-Flow Courant s'élève pour la période à 16,2 M€ soit 0,97 € par action, contre 1,26 € au S1 2020.

Actif Net Réévalué en léger recul

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 53,0 € à 51,0 € à fin juin 2021 en raison notamment de la distribution du dividende. L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV EPRA proche de l'ANR triple net EPRA) par action connaît une variation équivalente passant de 55,0 € à 53,0 €.

Des marges de manœuvre solides pour continuer à faire face aux nouveaux défis

Le modèle 100 % Bureaux de la foncière a continué à démontrer sa résilience dans ce deuxième exercice marqué par la crise sanitaire. Son ampleur inédite et l'incertitude quant à sa durée invitent toujours à la prudence concernant l'estimation de ses impacts futurs. Cependant, comme à fin 2020, les locataires identifiés comme à risque « élevé » et « très élevé » compte tenu de leur exposition aux conséquences de la crise de la Covid-19, représentent toujours moins de 3,7 M€ de loyer en base annuelle (hors actifs en cours de cession). Aucun incident de paiement significatif n'a été observé sur les appels de loyers du premier semestre 2021 avec une collecte à date de 96,4 %.

Au regard d'une gestion rigoureuse, le Groupe progresse résolument vers ses objectifs : achever le recentrage du patrimoine sur ses implantations stratégiques, améliorer le taux d'occupation des actifs, sécuriser ses revenus, recharger son pipeline de développements et générer une capacité de croissance future.

La foncière dispose toujours du bénéfice du renforcement des fonds propres de 180 M€ de juin 2020, une solidité accrue face aux différents défis de cet environnement économique contraint, notamment la capacité des locataires à faire face à leurs échéances, la pré-commercialisation des développements livrés et en cours ou encore la possible correction de valeur de certains immeubles.

Ces fonds conservés quasi-intacts jusque-là, compte tenu des incertitudes constatées sur les marchés immobiliers, peuvent toujours permettre au Groupe de saisir de nouvelles opportunités d'investissement et ainsi compléter le dispositif de sécurisation des cash-flow au bénéfice de la croissance et des actionnaires.

Calendrier

- Février-mars 2022 : Résultats annuels 2021 (après bourse)
- Avril 2022 : Assemblée générale
- Juin 2022 : Versement du dividende
- Juillet 2022 : Résultats semestriels 2022 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le jeudi 29 juillet au matin : [Information financière - Société Tour Eiffel \(societetoureiffel.com\)](https://www.societetoureiffel.com).

Contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon – Directrice Conseil

Agence Shan

Tél. + 33 (0)1 44 50 58 79

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz – Directrice de Clientèle

Agence Shan

Tél. +33 (0)1 42 86 82 45

alienor.kuentz@shan.fr

A propos de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,8 Md€, est une foncière tertiaire intégrée à forte culture de services. Opérant sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses clients, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs situés dans des territoires à fort potentiel de croissance. La foncière inscrit la gestion de son patrimoine immobilier, aujourd'hui en forte expansion, dans la durée, avec un plan de recentrage stratégique du portefeuille 100 % bureaux, 80 % Grand Paris et 20 % en Région à potentiel et s'est imposée comme un acteur de référence.

La Société de la Tour Eiffel est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) – Code ISIN : FR0000036816 – Reuters : TEIF.PA – Bloomberg : EIFF.FP – Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

www.societetoureiffel.com

ANNEXES

SOMMAIRE

CHIFFRES CLES	8
INDICATEURS CLES EPRA	9
PATRIMOINE	10
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	14
LOYERS	15
FINANCEMENT	17
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	18
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	20
GLOSSAIRE	22

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 531,9	1 516,4	1 481,3
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 870,8	1 866,0	1 843,8
ANR EPRA NTA par action (€)	52,4	53,0	51,0
ANR EPRA par action (€)	52,4	53,0	51,1
ANR Triple Net EPRA par action (€)	54,4	55,0	53,0

Résultats

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Loyers bruts	47,0	92,9	45,1
Résultat opérationnel courant	5,5	11,6	(7,7)
Résultat net part du Groupe	13,4	10,7	(0,4)
Résultat net part du Groupe par action (€)	0,7	0,2	(0,3)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	23,0	46,4	22,4

Cash-flow et dividende

(M€)	30/06/2020 ⁽¹⁾	31/12/2020	30/06/2021
Cash-Flow Courant	20,9	38,0	16,2
Cash-Flow Courant par action (€)	1,26	2,30	0,97
Dividende par action (€)	2,00	2,00	2,00
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	158%	87%	205%

(1) Modification, voir plus loin dans les annexes

Capitalisation boursière

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d'actions fin de période	16 589 046	16 589 740	16 589 740
Cours de bourse (€)	29,8	29,9	28,5
Capitalisation boursière	494,4	496,0	472,8

Structure financière

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Valeur du Patrimoine	1 870,8	1 866,0	1 843,8
LTV nette Groupe	39,0%	39,0%	39,5%
EBE / Frais financiers	3,5	3,8	4,0

Ratios de valorisation

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	9,6	13,0	14,6

INDICATEURS CLES EPRA

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

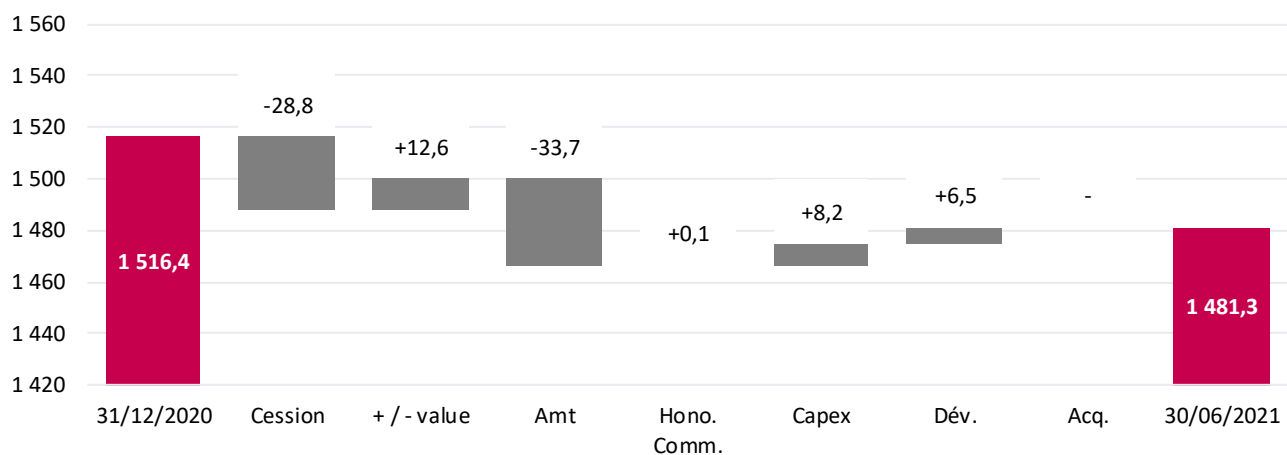
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

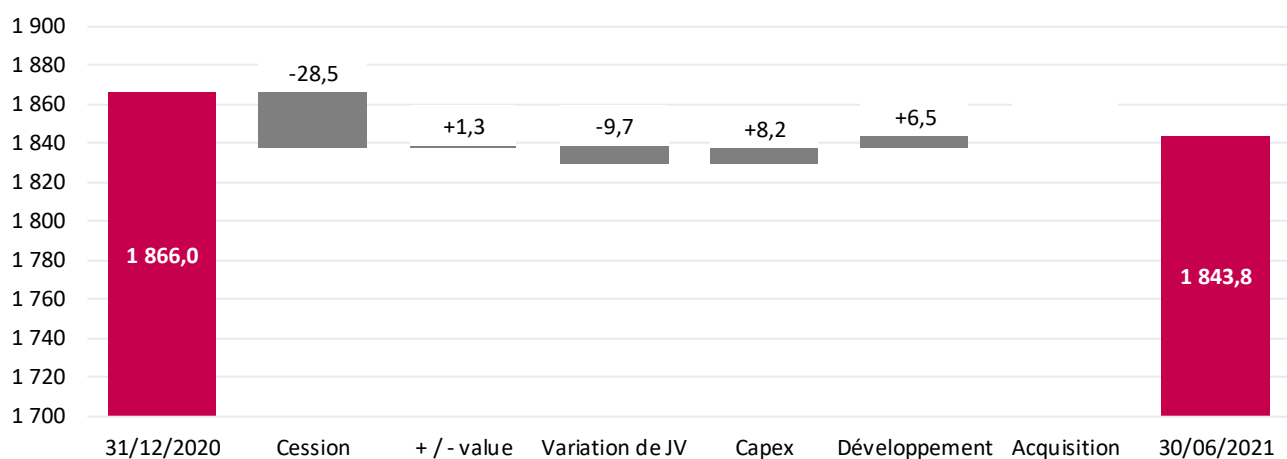
(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Résultat EPRA	23,0	46,4	22,4
EPRA NNNNAV	903,3	911,7	879,7
EPRA NDV	903,3	911,7	879,7
EPRA NTA	869,6	878,6	847,3
EPRA NAV	869,7	878,7	847,8
EPRA NRV	995,9	1 002,3	969,5
Taux de rendement initial net EPRA	4,2%	4,1%	3,9%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,5%	4,5%	4,2%
Taux de Vacance EPRA	17,1%	18,6%	22,7%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	34,3%	33,9%	33,4%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	19,8%	24,0%	15,6%
Investissements immobiliers EPRA	25,7	61,8	15,3
(€ par action)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Résultat EPRA	1,30	2,38	1,04
EPRA NNNNAV	54,4	55,0	53,0
EPRA NDV	54,4	55,0	53,0
EPRA NTA	52,4	53,0	51,0
EPRA NAV	52,4	53,0	51,1
EPRA NRV	60,0	60,4	58,4
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 611 200	16 594 263	16 599 035
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 611 593	16 583 368	16 606 595

PATRIMOINE

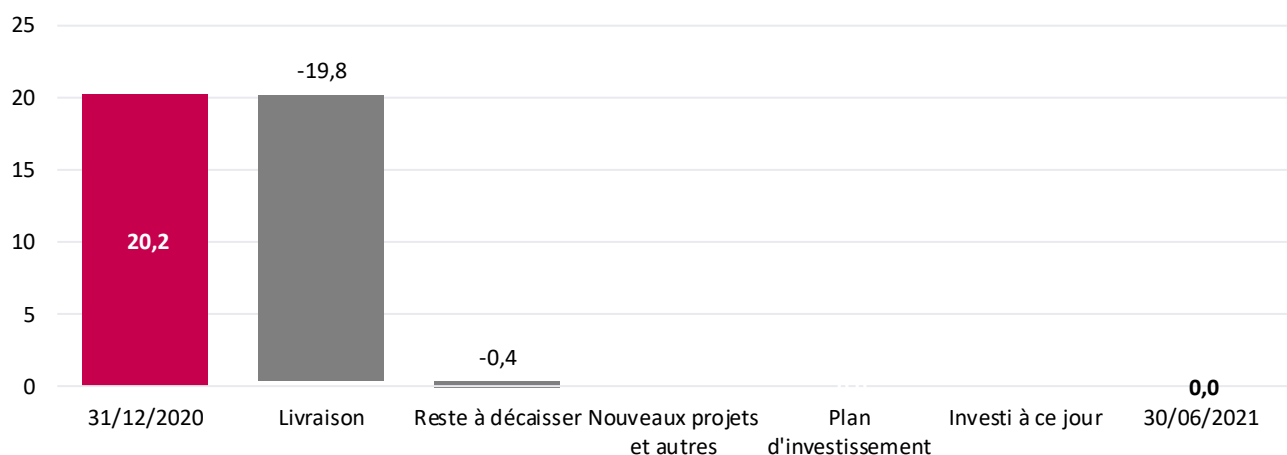
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



Déroulement du plan d'investissement (M€)



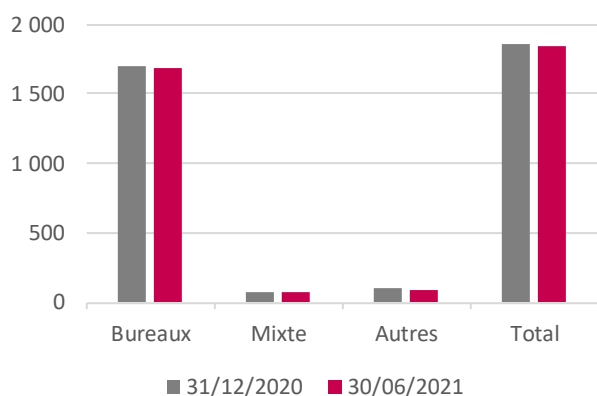
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	31/12/2020			30/06/2021		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	1,3	-	1,3	-	-	-
Développements	45,0	-	45,0	6,5	-	6,5
Travaux sur patrimoine existant	15,5	-	15,5	8,7	-	8,7
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	14,9	-	14,9	8,2	-	8,2
Mesures d'accompagnement	0,6	-	0,6	0,5	-	0,5
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	61,8	-	61,8	15,3	-	15,3
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	0	-	0
Total des investissements immobiliers décaissés	61,8	-	61,8	15,3	-	15,3

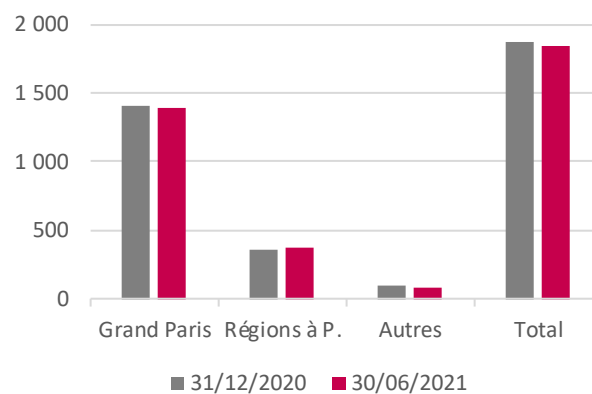
Répartition du patrimoine

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Par typologie d'actifs			
Bureaux	1 671,0	1 694,7	1 682,2
Mixte	67,8	69,3	74,3
Autre	132,0	102,0	87,4
Par secteur géographique			
Grand Paris	1 390,1	1 404,2	1 385,7
Régions à potentiel	348,8	359,8	370,7
Autres	132,0	102,0	87,4
Total	1 870,8	1 866,0	1 843,8

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



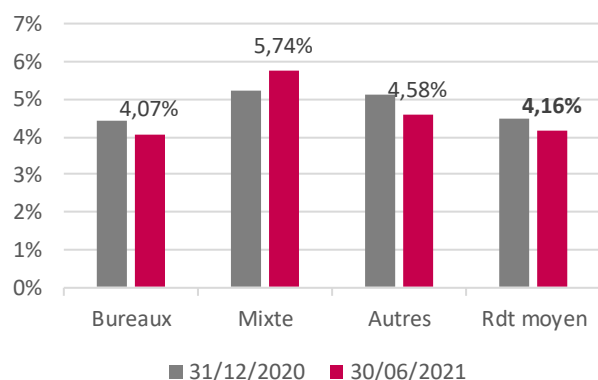
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 870,8	1 866,0	1 843,8
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	(65,8)	(23,8)	(13,9)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 805,1	1 842,1	1 830,0
Droits de mutation	125,0	123,2	121,4
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 930,1	1 965,3	1 951,4
Loyers bruts annualisés	93,5	90,1	87,3
Charges sur immeubles annualisés	(13,0)	(9,8)	(12,1)
Loyers nets annualisés (A)	80,5	80,3	75,2
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	6,6	8,1	6,0
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	87,2	88,5	81,2
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	4,2%	4,1%	3,9%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,5%	4,5%	4,2%

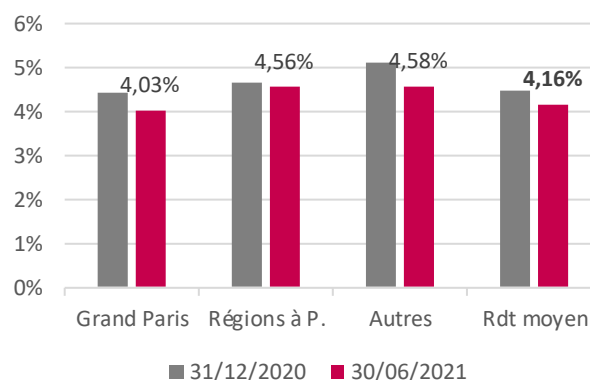
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Par typologie d'actifs			
Bureaux	4,48%	4,44%	4,07%
Mixte	5,91%	5,23%	5,74%
Autre	4,17%	5,13%	4,58%
Par secteur géographique			
Grand Paris	4,32%	4,42%	4,03%
Régions à potentiel	5,45%	4,67%	4,56%
Autres	4,17%	5,13%	4,58%
Rendement moyen du Patrimoine	4,52%	4,50%	4,16%

Répartition par typologie d'actif



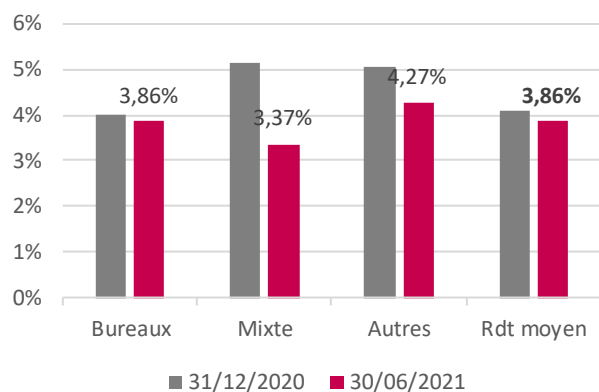
Répartition par secteur géographique



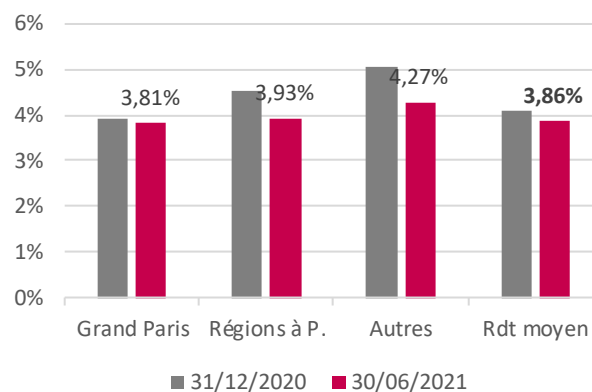
Taux de rendement EPRA

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Par typologie d'actifs			
Bureaux	4,11%	3,99%	3,86%
Mixte	5,84%	5,14%	3,37%
Autre	3,99%	5,03%	4,27%
Par secteur géographique			
Grand Paris	3,92%	3,91%	3,81%
Régions à potentiel	5,29%	4,54%	3,93%
Autres	3,99%	5,03%	4,27%
Rendement moyen du Patrimoine	4,17%	4,09%	3,86%

Répartition par typologie d'actif

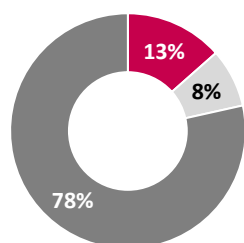


Répartition par secteur géographique



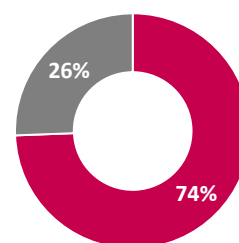
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



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

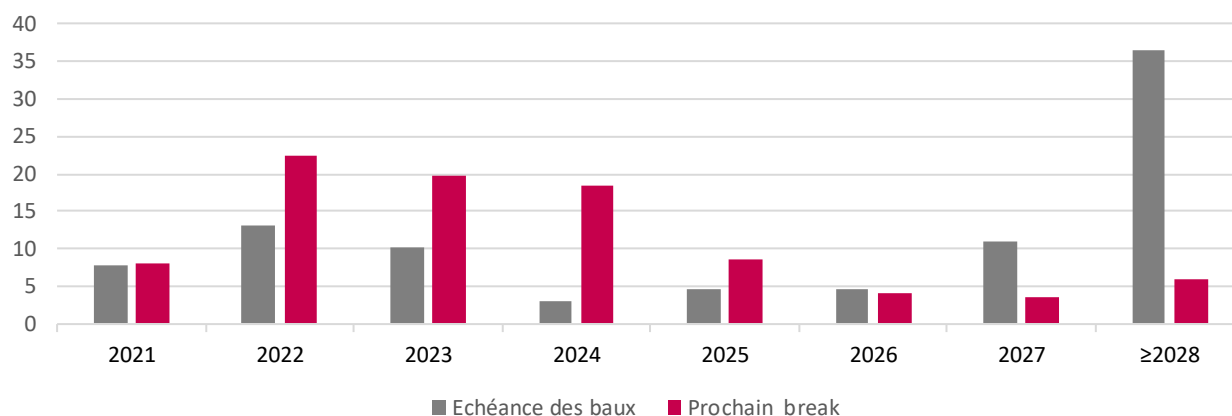
Immeubles labélisés*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

(*) Hors plan de cession et de développement

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



Taux de vacance EPRA

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	20,3	22,1	27,1
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	118,6	118,8	119,2
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	17,1%	18,6%	22,7%

LOYERS

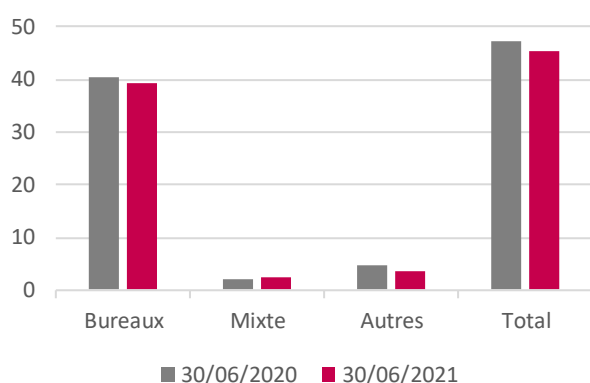
Evolution des loyers IFRS (M€)



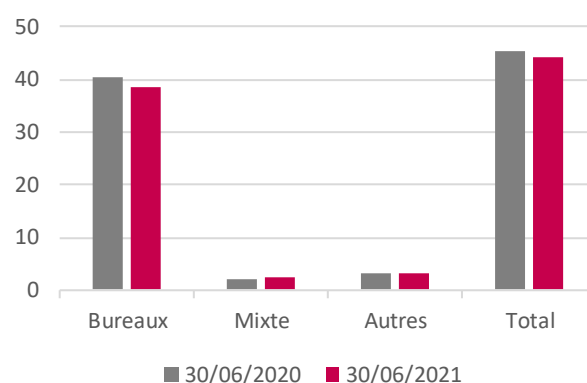
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	Var. (%)	30/06/2020	30/06/2021
Evolution des loyers IFRS			
Bureaux	-2,3%	40,3	39,4
Mixte	7,0%	2,2	2,3
Autre	-24,4%	4,6	3,4
Total	-4,0%	47,0	45,1
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant			
Bureaux	-4,5%	40,3	38,5
Mixte	7,0%	2,2	2,3
Autre	9,3%	3,1	3,3
Total	-3,0%	45,5	44,1

Evolution des loyers (M€)



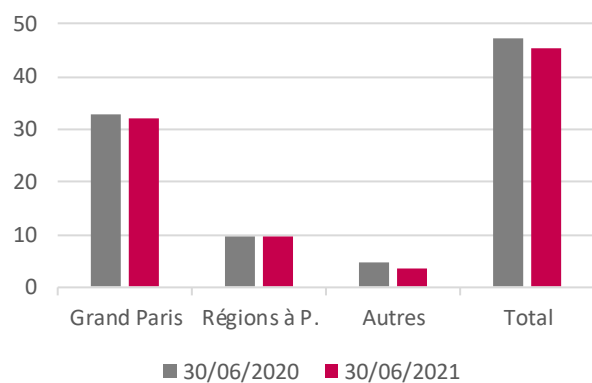
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



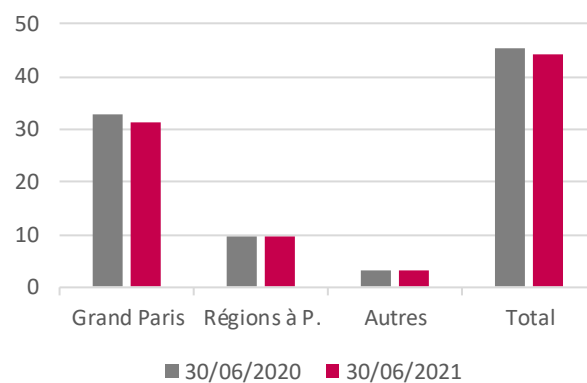
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	Var. (%)	30/06/2020	30/06/2021
Evolution des loyers IFRS			
Grand Paris	-1,8%	32,7	32,1
Régions à potentiel	-1,7%	9,8	9,6
Autres	-24,4%	4,6	3,4
Total	-4,0%	47,0	45,1
Evolution des loyers IFRS à périmètre constant			
Grand Paris	-4,4%	32,7	31,2
Régions à potentiel	-2,2%	9,8	9,5
Autres	9,3%	3,1	3,3
Total	-3,0%	45,5	44,1

Evolution des loyers (M€)

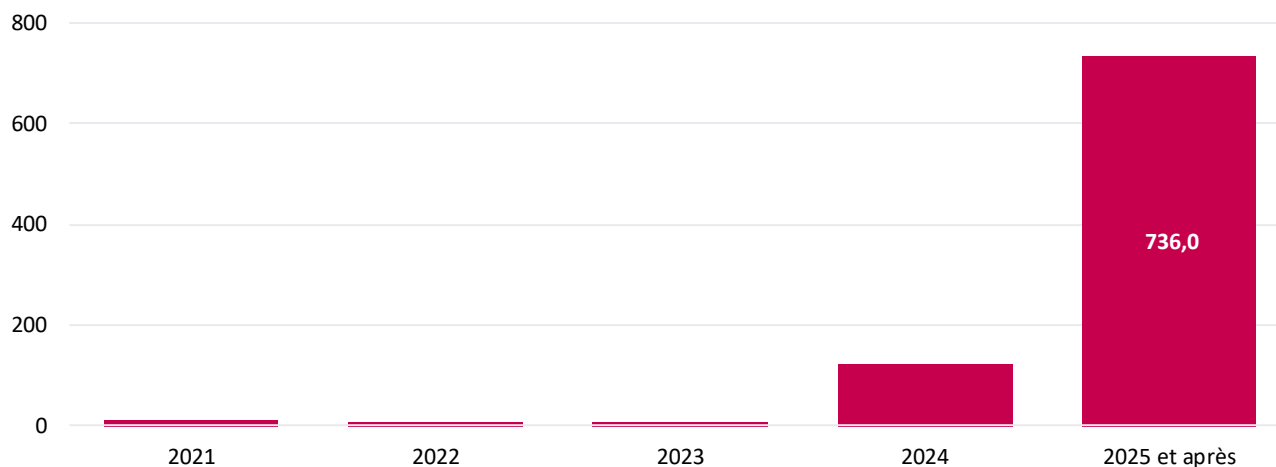


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



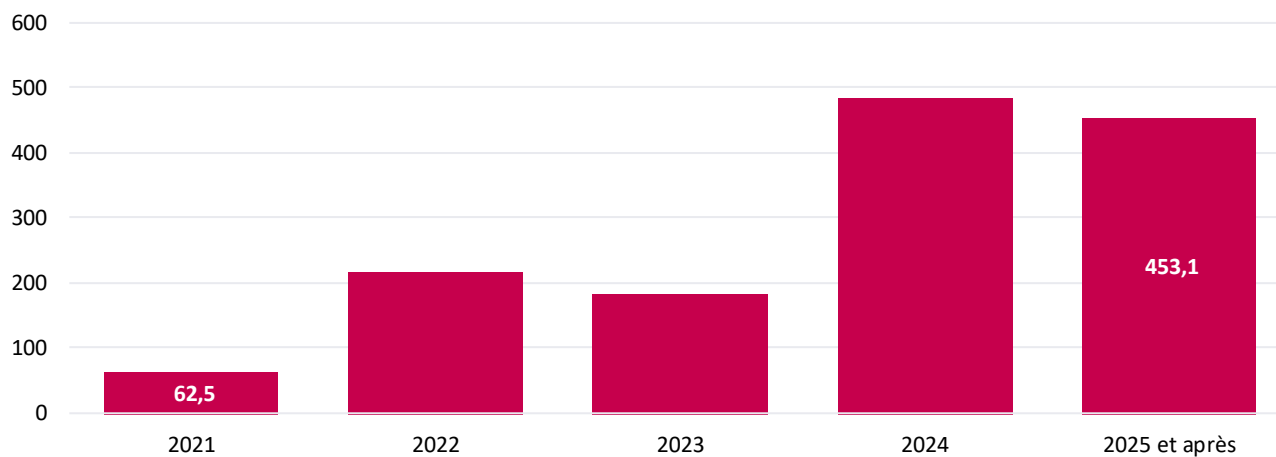
Synthèse des financements

(M€)	Echéance	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
EURO PP 2015 200 M€	07/2025	200,0	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 60 M€	12/2024	60,0	-	-
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	04/2024	100,0	100,0	100,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	07/2025	100,0	100,0	100,0
TL Pool BNPP/SG 2019	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 350 M€	11/2021	-	-	-
Financements hypothécaires	n.a.	113,2	94,9	61,0

Ratios de structure de financement

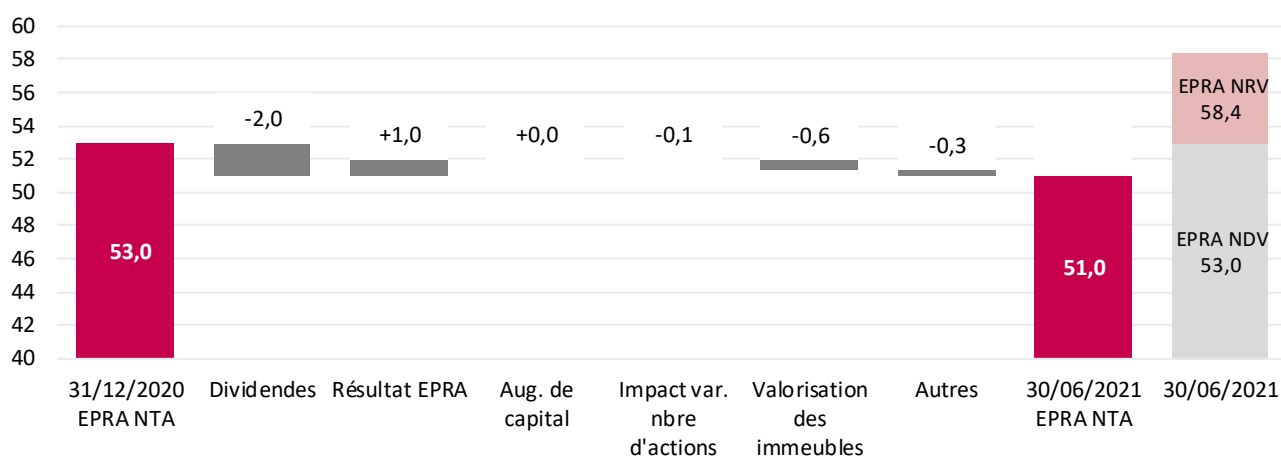
(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Capitaux propres consolidés	798,4	794,3	751,5
Dette financière brute	993,2	914,9	881,0
Dette financière nette	730,5	727,6	728,8
LTV	39,0%	39,0%	39,5%
Taux moyen de financement	1,8%	1,8%	1,6%
Notionnel des couvertures	1 013,1	1 439,6	1 400,7
Taux de couverture	132,0%	189,6%	197,8%
Maturité de la dette (année)	5,4	5,0	4,6
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	3,5	3,8	4,0
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	1,2	(0,4)	(0,9)
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(2,0)	(0,4)	0,9

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€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	798,4	794,3	751,5
Retraitement TSDI	(254,8)	(254,8)	(254,7)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	328,4	340,4	354,0
Ajustement Valorisation TSDI	31,3	31,8	28,8
EPRA NNNAV	903,3	911,7	879,7
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	903,3	911,7	879,7
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,8)	(0,9)	(0,4)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(1,4)	(0,3)	(2,7)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,1)	(0,2)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI	(31,3)	(31,8)	(28,8)
EPRA NTA	869,6	878,6	847,3
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,1	0,2	0,5
EPRA NAV	869,7	878,7	847,8
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	126,2	123,6	121,7
EPRA NRV	995,9	1 002,3	969,5

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 611 593	16 583 368	16 606 595
EPRA NNNAV	54,4	55,0	53,0
EPRA NDV	54,4	55,0	53,0
EPRA NTA	52,4	53,0	51,0
EPRA NAV	52,4	53,0	51,1
EPRA NRV	60,0	60,4	58,4

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	30/06/2020 ⁽¹⁾	31/12/2020	30/06/2021
Loyers bruts en cash	46,9	88,2	45,0
Charges récurrentes sur immeubles	(9,0)	(11,6)	(9,5)
Frais généraux récurrents	(6,9)	(14,0)	(6,8)
Intérêts financiers versés	(10,1)	(24,5)	(12,6)
Cash-Flow Courant	20,9	38,0	16,2
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 530 686	16 543 995	16 583 610
Cash-Flow Courant par action (€)	1,26	2,30	0,97

(1) Précédemment le Cash-Flow Courant prenait en compte les intérêts financiers versés au cours de la période, dorénavant ce montant intègre les intérêts financiers apparaissant au compte de résultat.

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

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	47,0	92,9	45,1
Revenus locatifs nets	38,0	81,2	35,6
Frais de fonctionnement	(7,3)	(14,0)	(6,6)
Excédent brut d'exploitation	30,8	67,2	29,0
Résultat d'exploitations courant	30,8	61,2	29,9
Autres produits et charges d'exploitation	1,6	3,8	0,6
Coût de l'endettement financier net	(8,8)	(17,5)	(7,3)
Divers (courant)	(0,1)	(0,4)	0,0
Impôts (courant)	(0,3)	(0,3)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Résultat net courant	23,0	46,4	22,4
Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))	23,0	46,4	22,4
Dépréciation et amortissement sur IP	(25,3)	(49,6)	(37,6)
Résultat de cession	15,9	15,2	12,6
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(0,2)	(1,3)	2,2
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(9,5)	(35,7)	(22,8)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(9,5)	(35,7)	(22,8)
Résultat net (Part du Groupe)	13,4	10,7	(0,4)
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	0,73	0,23	(0,34)
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	0,73	0,23	(0,34)
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	1,30	2,38	1,04

(1) Les résultats par action réintègrent le coût des TSDI

Résultat net consolidé

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	47,0	92,9	45,1
Charges sur immeubles	(9,0)	(11,6)	(9,5)
Revenus locatifs nets	38,0	81,2	35,6
Frais de fonctionnement	(7,3)	(14,0)	(6,6)
Excédent brut d'exploitation	30,8	67,2	29,0
Dotations nettes aux amortissements	(23,8)	(48,4)	(23,6)
Dotations nettes aux provisions	(1,5)	(7,2)	(13,1)
Résultat opérationnel courant	5,5	11,6	(7,7)
Résultats de cessions	15,9	15,2	12,6
Autres produits et charges d'exploitation	1,6	3,8	0,6
Résultat opérationnel	23,0	30,6	5,4
Coût de l'endettement net	(8,8)	(17,5)	(7,3)
Autres produits et charges financiers	(0,3)	(1,7)	2,2
Impôts	(0,3)	(0,3)	(0,6)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Résultat net (Part du Groupe)	13,4	10,7	(0,4)
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	13,4	10,7	(0,4)

Ratios de Coût EPRA

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Charges sur immeubles	(26,9)	(45,8)	(27,5)
Frais de fonctionnement	(7,3)	(14,0)	(6,6)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	-	(6,0)	0,9
Charges refacturées	17,9	34,2	17,9
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)	(16,1)	(31,3)	(15,0)
Coûts de la vacance directs	6,8	9,1	8,0
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(9,3)	(22,2)	(7,0)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	47,0	92,9	45,1
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	46,8	92,5	44,9
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	46,8	92,5	44,9
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	34,3%	33,9%	33,4%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	19,8%	24,0%	15,6%

Bilan consolidé

(M€)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
ACTIF	1 944,1	1 828,9	1 760,6
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 497,9	1 501,6	1 446,1
Actifs destinés à être cédés	34,0	14,8	35,2
Immobilisations corporelles	1,1	1,2	0,8
Immobilisations incorporelles	0,1	0,2	0,5
Droits d'utilisation de l'actif loué	19,1	18,5	17,9
Créances	129,2	105,3	108,0
Trésorerie	262,7	187,2	152,1
PASSIF	1 944,1	1 828,9	1 760,6
Capitaux Propres	798,4	794,3	751,5
- dont Résultat	13,4	10,7	(0,4)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	993,2	914,9	881,0
Autres dettes	152,5	119,7	128,2

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilué hors autocontrôle.

Cash-Flow Courant

Le Cash-Flow Courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash-flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais généraux récurrents. Le Cash-Flow Courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du Groupe et les banques

figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non-respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

Les 4 principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

Ratio LTV : montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine ;

Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;

Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Dette financière brute

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

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association européenne dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle Européen.
<http://www.epra.com>

En octobre 2019, l'EPRA a mis à jour son guide sur les mesures de performances.

EPRA NAV / ANR EPRA

Dans le guide publié par l'EPRA en octobre 2019, 3 nouveaux ANR EPRA ont été créés :

EPRA Net Reinstatement Value ou EPRA NRV ou ANR de reconstitution : correspond à la valeur de reconstitution nette de la société à long terme.

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

EPRA Net Disposal Value ou EPRA NDV ou ANR de liquidation : correspond à la valeur liquidative nette de la société, très proche de l'ANR Triple Net EPRA.

Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiel : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôts).

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Loyers bruts ou revenus locatifs

Montant prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants.

Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des justes valeurs, droits inclus, des immeubles de placements et assimilés.

Opération engagée

Opération en cours pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Taux de la dette ou taux de l'endettement

Le taux moyen de la dette ou taux de l'endettement correspond à la charge financière nette de la dette et des instruments de couverture de la période rapporté à l'encours moyen de la dette financière de la période.

Le taux spot correspond au taux moyen de la dette calculé sur le dernier de jour de la période.

Taux d'occupation (EPRA)

Le taux d'occupation (EPRA), ou taux d'occupation financier est égal à 1 moins le taux de vacance EPRA.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

Revenus locatifs bruts fin de période annualisés, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA topped-up

Revenus locatifs bruts fin de période annualisés, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA, ou taux de vacance financier, est égal aux loyers de marché des surfaces vacantes divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché correspond au loyer qui serait atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture. Elle est déterminée deux fois par an par des experts immobiliers externes.