

COMMUNIQUE DE PRESSE  
Paris, le 27 juillet 2022, 18h00

# Résultats semestriels 2022

## La Société de la Tour Eiffel entame les premières étapes de sa transformation

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 27 juillet 2022, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2022. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel, déclare : « Résolument tournée vers le futur, la foncière entame les premières étapes de sa transformation avec l'adoption d'une feuille de route et la mise en place d'une organisation interne adaptée à ses nouveaux objectifs, avec notamment le renforcement de ses équipes d'investissement et de développement. Malgré des signatures notables, la foncière fait encore face à des enjeux locatifs majeurs pour consolider ses cash-flows et rétablir sa capacité distributive, compte tenu de sa taille et de la vacance provoquée en vue de ses redéveloppements. La transformation du portefeuille, privilégiant des classes d'actifs et des localisations adaptées aux nouveaux enjeux sociétaux, s'accompagnera d'une phase de transition nécessaire avant de faire bénéficier les actionnaires de ce nouveau modèle. Au regard des étapes déjà entamées, je suis confiante en la capacité de la foncière à mener efficacement cette feuille de route dans la durée. »

### Des fondamentaux toujours solides...

- 97 % des loyers collectés sur le S1 2022 à date
- 5,8 M€ de nouveaux baux signés
- Une valeur du patrimoine à périmètre constant stable (+0,1 %) à 1,79 Md€
- 27 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- Un LTV toujours prudent à 37,9 %
- Trésorerie disponible : 178 M€
- ANR EPRA de continuation (NTA) par action : 49,8 €
- ANR EPRA de liquidation (NDV) par action : 51,8 €
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,0 %

### ... au service de l'adaptation de son modèle pour renouer avec la croissance

- Taux d'occupation EPRA : 77,5%
- Résultat net consolidé : -1,5 M€ (vs. -0,4 M€)
- Résultat EPRA par action : 0,5 €
- Cash-Flow Courant par action : 0,6 €

## Contexte de marché et enjeux environnementaux

Si l'épidémie de la Covid-19 a semblé marquer le pas au premier semestre 2022, de nouvelles incertitudes ont vu le jour dans un contexte économique de forte inflation et de perspective de remontée des taux d'intérêt, et un environnement géopolitique dégradé. Au 30 juin 2022, les impacts de ces nouvelles conditions de marché pour le Groupe sont estimés comme étant encore limités au regard de l'activité, de la typologie des immeubles tertiaires et de la structure des financements.

Consciente que la valeur de son patrimoine est notamment fonction de sa performance environnementale et désireuse de s'inscrire dans les plus hauts standards de l'engagement RSE, la Société de la Tour Eiffel poursuit ses actions en faveur d'un immobilier plus responsable vis-à-vis de l'environnement et de la société. Cette démarche est portée depuis plus de 10 ans par une équipe experte dédiée qui a pour mission d'identifier et d'anticiper les enjeux actuels et à venir, et de piloter sa stratégie ESG.

## Création d'un comité spécialisé ESG

Dans le prolongement naturel de la démarche RSE du Groupe, le Conseil d'administration a complété son dispositif de gouvernance par la création en avril dernier d'un Comité Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). Ce comité spécialisé est composé de 4 membres : la société SMA SA (représentée par Fabienne Tiercelin), Jacques Chanut, la société Imperio Assurances et Capitalisation (représentée par Marie-George Dubost) et Christine Sonnier, administrateur indépendant, qui le préside.

## Démarrage de la feuille de route

Pour accompagner les évolutions sociétales rapides, la Société de la Tour Eiffel a annoncé en mars 2022 une nouvelle feuille de route visant à l'adaptation de son patrimoine vers de nouvelles typologies d'actifs et au travers d'une diversification géographique dans les grandes métropoles régionales.

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

## Arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Malgré le ralentissement constaté sur le marché de l'investissement en général et la situation spécifique des actifs résiduels en vente, souvent situés dans des marchés peu liquides, le Groupe a pu mener à bien la cession de 2 actifs au premier semestre 2022 pour un montant de 27 M€, à des prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

En date du 8 juillet 2022, la Société a signé une promesse de vente d'un actif de 637 m<sup>2</sup> à Coulommiers (77).

## Développements endogènes identifiés et à venir

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites de Lyon Dauphiné et de Puteaux (précédemment Olympe) pour les redévelopper. C'est ainsi qu'à Lyon, un permis de construire pour le développement d'un immeuble de bureaux de 5 000 m<sup>2</sup> et de *coliving* de 5 500 m<sup>2</sup> a été déposé puis obtenu (purgé de tout recours) début 2022. L'immeuble de *coliving* 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 m<sup>2</sup>.

Concernant le site d'Aubervilliers, libéré fin 2021, une opération de redéveloppement d'envergure est à l'étude, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site

accueille pour une occupation temporaire de 2 ans (à compter de février 2022) 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.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a déposé et obtenu un permis de construire (en cours de purge du recours des tiers) pour le développement d'un immeuble de logistique urbaine de 5 200 m<sup>2</sup>.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, un permis de construire a été obtenu et purgé pour la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3 900 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation. Enfin, à Bobigny, le Groupe a fait l'acquisition fin 2021 d'un terrain, mitoyen à celui déjà détenu par la foncière, permettant le redéveloppement de son foncier avec un projet de logistique urbaine.

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

### **Des investissements sur des actifs en phase avec leur marché**

Ce sont d'ores et déjà trois projets qui ont donné lieu à des promesses : deux actifs loués et restructurés à Paris, de 920 m<sup>2</sup> et 2 750 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une VEFA louée de 4 400 m<sup>2</sup> à Issy les Moulineaux. Ces projets s'inscrivent dans la stratégie de transformation du patrimoine : recherche de localisation de qualité et immeubles performants sur le plan environnemental.

### **Un patrimoine en cours de transformation...**

Au 30 juin 2022, la valeur du patrimoine s'élève à 1 785 M€, pour 82 % de bureaux (1 472 M€), 10 % de locaux d'activité / logistique (179 M€), 7 % à usage mixte (123 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 76 % dans le Grand Paris (1 356 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 80 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale.

### **...aux enjeux locatifs forts...**

9,1 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 5,8 M€ de nouveaux baux signés et 3,3 M€ renouvelés. Marqué par la signature avec Alcatel (11 700 m<sup>2</sup>) à Massy début 2022 et la renégociation avec CS Group (12 200 m<sup>2</sup>) au Plessis Robinson, le solde net de l'activité locative ressort à +2,2 M€ en loyers annualisés.

Au cours du semestre, ce sont ainsi plus de 56 200 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de signatures. En dehors des deux transactions précédemment évoquées, la Société a contracté pour 620 m<sup>2</sup> avec M2DG à Paris Auber, pour 1 820 m<sup>2</sup> avec Polyexpert Rhône Alpes sur le K-Bis à Vaulx-en-Velin et pour 1 240 m<sup>2</sup> avec Work&Share sur le Delta à Nanterre. En outre, le Centre des Monuments Nationaux, Satelec et Excilone renouvellent ou étendent leur engagement respectivement sur 3 960 m<sup>2</sup> à Paris Domino, sur 1 330 m<sup>2</sup> dans le Parc Eiffel Nanterre Seine et sur 1 055 m<sup>2</sup> à Elancourt.

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 77,5 % (vs. 75,6 % à fin 2021) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,4 ans et 2,9 ans (à comparer à 5,5 et 3,0 ans à fin 2021). Retraité de la vacance provoquée, ce taux d'occupation ressort à 82,9 % (vs. 81,5 %).

## **...et productif sur sa partie occupée : 97 % des loyers du premier semestre 2022 encaissés**

A la date de ce communiqué, sur un total de 39,7 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2022, 96,8 % ont déjà été encaissés.

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

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

## **Résultat EPRA à 0,5 € par action impacté par les cessions et les départs**

A périmètre constant et hors vacance provoquée, les revenus locatifs bruts baissent de -4,8 %. Au global, ils sont en retrait de -12,7 % pour s'établir à 39,4 M€, en raison des cessions et des départs. Les revenus locatifs nets des charges diminuent de -17,7 %, en ligne avec l'évolution du taux d'occupation.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 21,2 M€ (vs. 29,9 M€) et traduit également une hausse des frais de fonctionnement (-1,2 M€) en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe.

Les frais financiers sont stables à 7,3 M€, reflétant une légère hausse du coût de financement (1,7 % vs. 1,6 %) compensée par des remboursements anticipés d'emprunts. Cette stabilité des frais financiers est permise par la stratégie de couverture menée sur la dette à taux variables en place et qui produira, en l'état, ses fruits jusqu'en décembre 2024.

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 14,1 M€, soit 0,53 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action).

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à -1,5 M€ contre -0,4 M€ au premier semestre 2021.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 10,6 M€ soit 0,64 € par action, contre 0,97 € au premier semestre 2021.

## **Actif Net Réévalué en léger recul**

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 50,9 € à 49,8 € à fin juin 2022, 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 53,0 € à 51,8 €.

## **La Société de la Tour Eiffel engagée dans la transformation de son patrimoine**

Au terme d'un semestre consacré à la définition, l'adoption d'une nouvelle feuille de route et à l'adaptation de sa structure pour répondre à ses objectifs, le Groupe s'engage résolument vers la transformation de son patrimoine. Cela se traduit par l'identification d'opportunités de cessions d'actifs ne répondant pas aux nouvelles attentes, la poursuite de projets de développement identifiés et un retour très actif des équipes renforcées du Groupe sur le marché de l'investissement.

Ces initiatives conjuguées devront permettre, à terme, de reconstituer les cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge et se traduiront par une plus grande capacité distributive et le retour à une croissance durable.

## Calendrier

- Février-mars 2023 : Résultats annuels 2022 (après bourse)
- 25 mai 2023 : Assemblée générale
- Juin 2023 : Versement du dividende
- Juillet 2023 : Résultats semestriels 2023 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le jeudi 28 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](mailto: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](mailto:alienor.kuentz@shan.fr)

### A propos de la Société de la Tour Eiffel

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

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

[www.societetoureiffel.com](https://www.societetoureiffel.com)

# ANNEXES

---

## 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	21

# CHIFFRES CLES

## Patrimoine

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 481,3	1 433,6	1 384,5
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 843,8	1 797,1	1 785,1
ANR EPRA NTA par action (€)	51,0	50,9	49,8
ANR EPRA NDV par action (€)	53,0	53,0	51,8

## Résultats

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Loyers bruts	45,1	84,7	39,4
Résultat opérationnel courant	(7,7)	(15,7)	(15,1)
Résultat net part du Groupe	(0,4)	2,8	(1,5)
Résultat net part du Groupe par action (€)	(0,3)	(0,5)	(0,4)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	22,4	37,7	14,1

## Cash-flow et dividende

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Cash-Flow Courant	16,2	27,5	10,6
Cash-Flow Courant par action (€)	0,97	1,66	0,64
Dividende par action (€)	2,00	1,50	1,50
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	205%	91%	235%

## Capitalisation boursière

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Nombre d'actions fin de période	16 589 740	16 589 740	16 589 740
Cours de bourse (€)	28,5	28,3	22,4
Capitalisation boursière	472,8	469,5	371,6

## Structure financière

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Valeur du Patrimoine	1 843,8	1 797,1	1 785,1
LTV nette Groupe	39,5%	37,8%	37,9%
EBE / Frais financiers	4,0	3,6	2,9

## Ratios de valorisation

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	14,6	17,1	17,6

# 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).

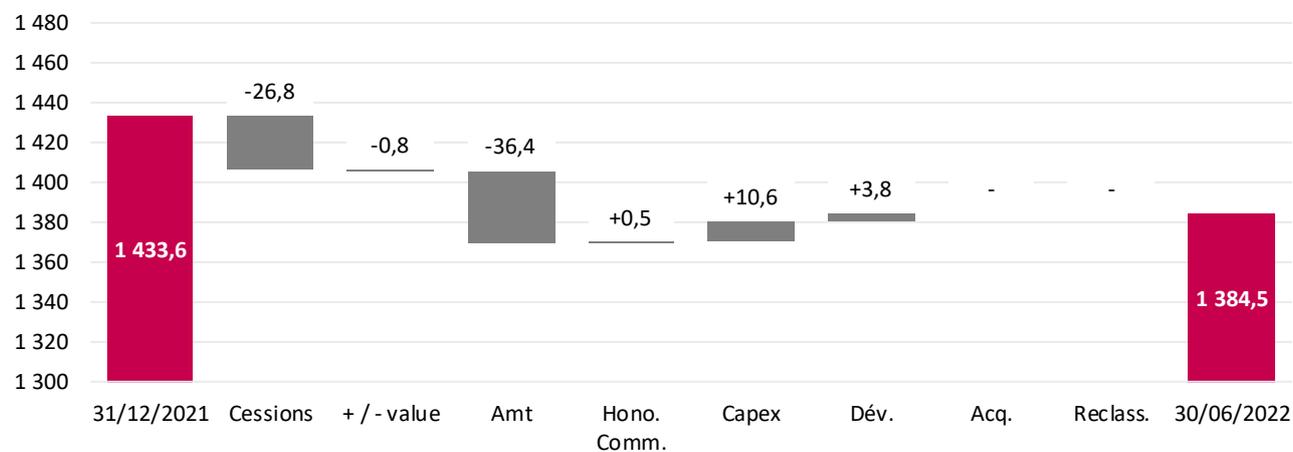
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

## Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

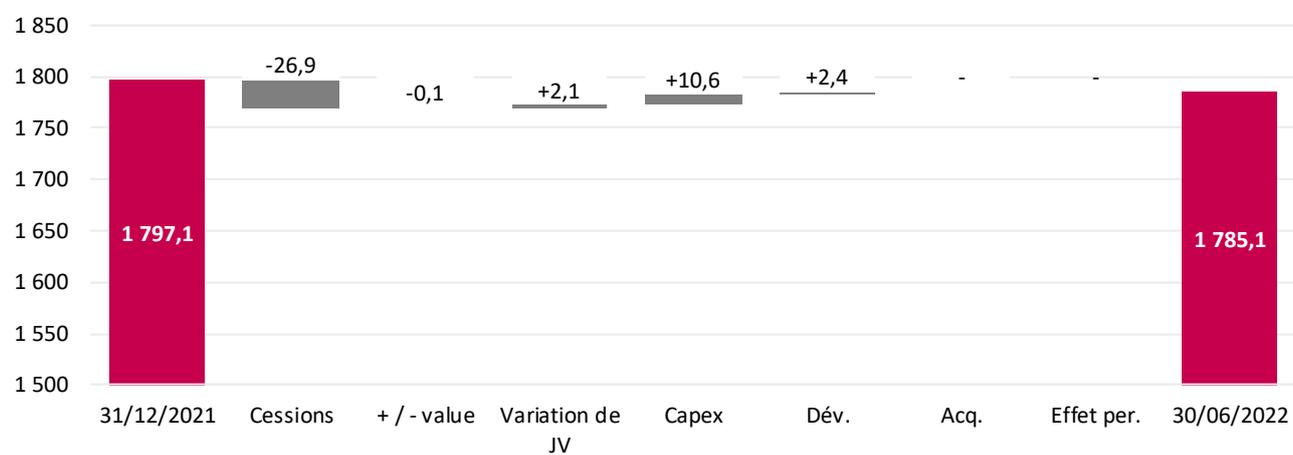
(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Résultat EPRA	22,4	37,7	14,1
EPRA NNNNAV	879,7	881,4	860,0
EPRA NDV	879,7	881,4	860,0
EPRA NTA	847,3	846,3	827,2
EPRA NAV	847,8	846,8	827,8
EPRA NRV	969,5	965,5	943,9
Taux de rendement initial net EPRA	3,9%	3,5%	3,7%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,2%	4,0%	4,0%
Taux de Vacance EPRA	22,7%	24,4%	22,5%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	33,4%	39,0%	45,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	15,6%	25,9%	27,8%
Investissements immobiliers EPRA	15,3	34,3	13,5
(€ par action)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Résultat EPRA	1,04	1,64	0,53
EPRA NNNNAV	53,0	53,0	51,8
EPRA NDV	53,0	53,0	51,8
EPRA NTA	51,0	50,9	49,8
EPRA NAV	51,1	50,9	49,9
EPRA NRV	58,4	58,1	56,8
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 599 035	16 602 564	16 606 901
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 606 595	16 620 401	16 605 280

# PATRIMOINE

## Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



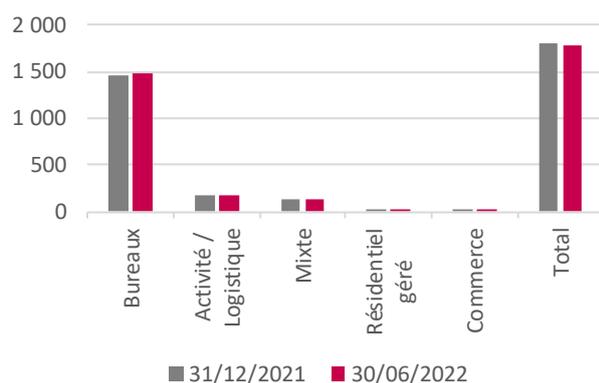
## Investissements immobiliers EPRA

(M€)	30/06/2021			30/06/2022		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Développements	6,5	-	6,5	2,4	-	2,4
Travaux sur patrimoine existant	8,7	-	8,7	11,1	-	11,1
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	8,2	-	8,2	10,6	-	10,6
Mesures d'accompagnement	0,5	-	0,5	0,5	-	0,5
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
<b>Total des investissements immobiliers</b>	<b>15,3</b>	<b>-</b>	<b>15,3</b>	<b>13,5</b>	<b>-</b>	<b>13,5</b>
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
<b>Total des investissements immobiliers décaissés</b>	<b>15,3</b>	<b>-</b>	<b>15,3</b>	<b>13,5</b>	<b>-</b>	<b>13,5</b>

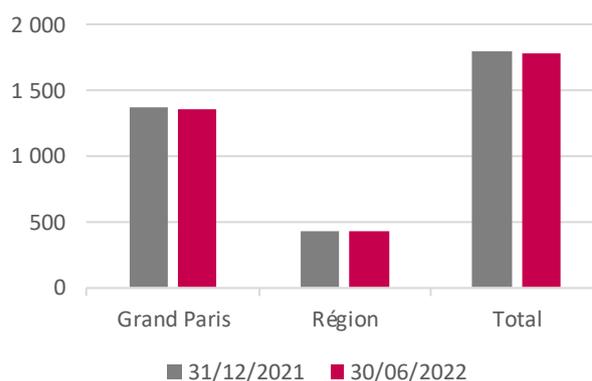
## Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2021	30/06/2022
<b>Par typologie d'actifs</b>		
Bureaux	1 462,3	1 472,4
Activité / Logistique	174,5	179,2
Mixte	123,1	123,1
Résidentiel géré	7,3	7,4
Commerce	29,9	2,9
<b>Par secteur géographique</b>		
Grand Paris	1 371,4	1 356,5
Région	425,6	428,6
<b>Total</b>	<b>1 797,1</b>	<b>1 785,1</b>

### Répartition par typologie d'actif (M€)



### Répartition par secteur géographique (M€)



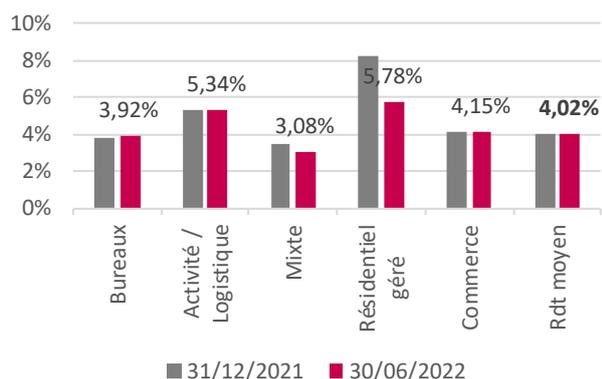
## Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 843,8	1 797,1	1 785,1
Immeubles de placement - quote part de JV/ fonds	-	-	-
Actifs de trading (dont quote part de JV)	-	-	-
Retraitement des actifs en développements et des réserves foncières	(13,9)	(14,5)	(36,9)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 830,0	1 782,6	1 748,2
Droits de mutation	121,4	118,4	115,3
<b>Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)</b>	<b>1 951,4</b>	<b>1 901,0</b>	<b>1 863,5</b>
Loyers bruts annualisés	87,3	78,1	82,1
Charges sur immeubles annualisés	(12,1)	(12,5)	(12,9)
<b>Loyers nets annualisés (A)</b>	<b>75,2</b>	<b>65,6</b>	<b>69,2</b>
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	6,0	9,7	5,7
<b>Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)</b>	<b>81,2</b>	<b>75,3</b>	<b>74,8</b>
<b>Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,7%</b>
<b>Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>

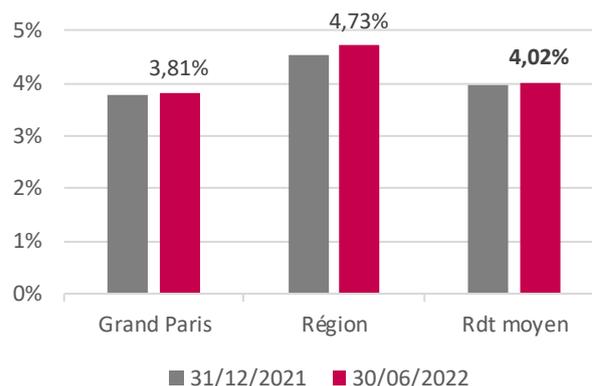
## Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2021	30/06/2022
<b>Par typologie d'actifs</b>		
Bureaux	3,81%	3,92%
Activité / Logistique	5,36%	5,34%
Mixte	3,51%	3,08%
Résidentiel géré	8,18%	5,78%
Commerce	4,15%	4,15%
<b>Par secteur géographique</b>		
Grand Paris	3,78%	3,81%
Région	4,55%	4,73%
<b>Rendement moyen du Patrimoine</b>	<b>3,96%</b>	<b>4,02%</b>

### Répartition par typologie d'actif



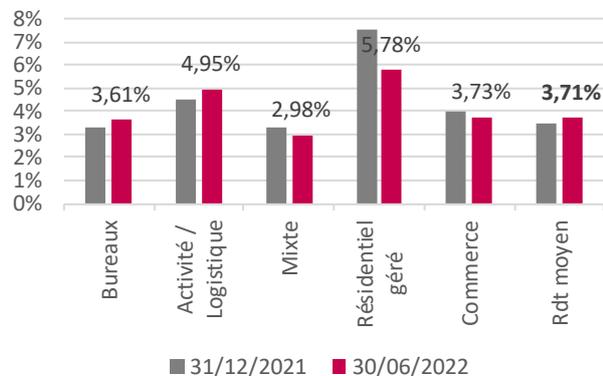
### Répartition par secteur géographique



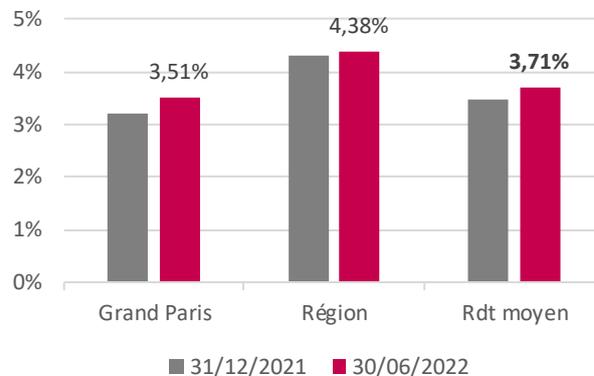
## Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2021	30/06/2022
<b>Par typologie d'actifs</b>		
Bureaux	3,30%	3,61%
Activité / Logistique	4,51%	4,95%
Mixte	3,31%	2,98%
Résidentiel géré	7,58%	5,78%
Commerce	4,03%	3,73%
<b>Par secteur géographique</b>		
Grand Paris	3,19%	3,51%
Régions à potentiel	4,31%	4,38%
<b>Rendement moyen du Patrimoine</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,71%</b>

### Répartition par typologie d'actif

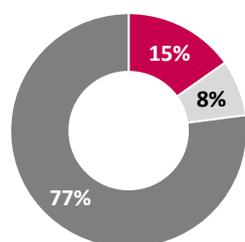


### Répartition par secteur géographique



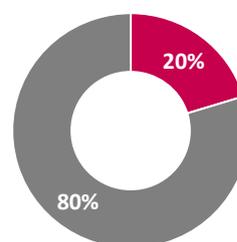
# INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

## Immeubles de moins de 10 ans



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

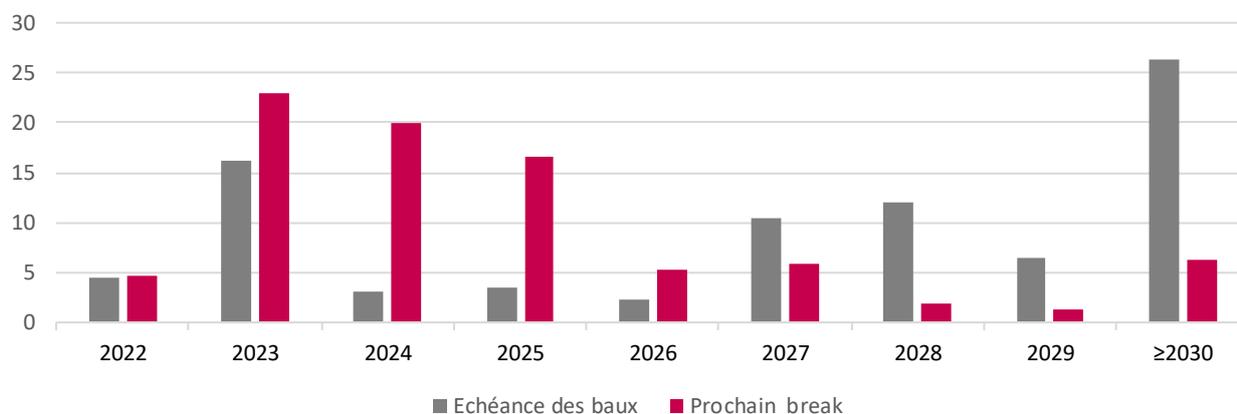
## Immeubles labélisés\*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

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

## Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)

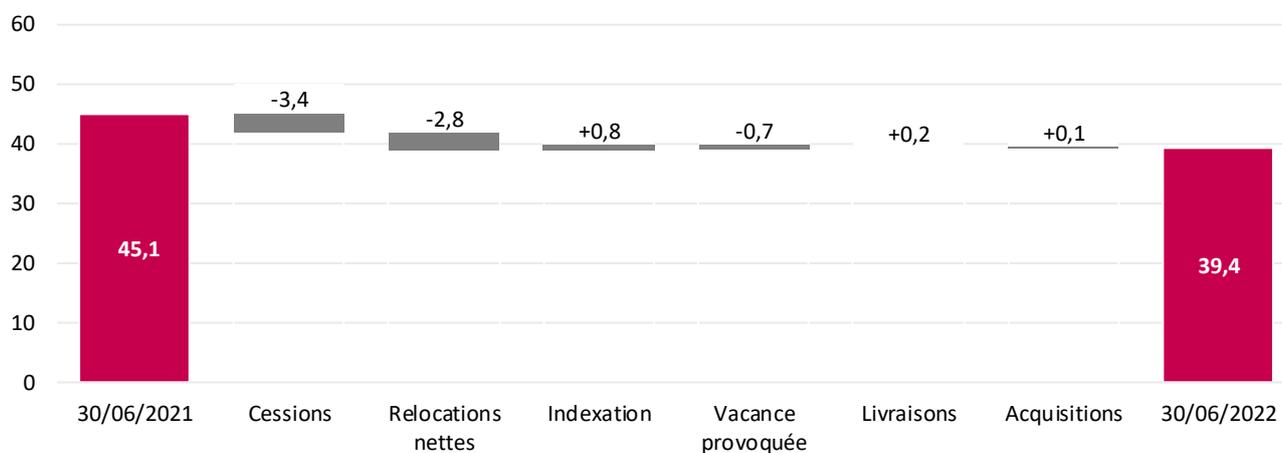


## Taux de vacance EPRA

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	27,1	28,4	25,3
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	119,2	116,1	112,3
<b>Taux de vacance EPRA (A) / (B)</b>	<b>22,7%</b>	<b>24,4%</b>	<b>22,5%</b>

# LOYERS

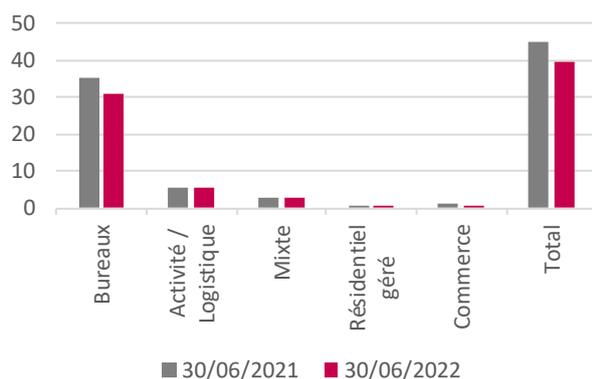
## Evolution des loyers IFRS (M€)



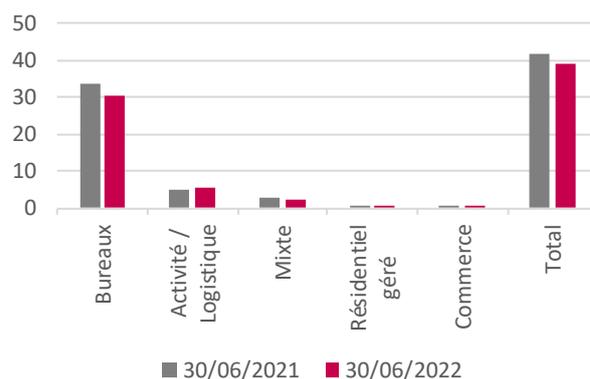
## Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	30/06/2021	30/06/2022
<b>Evolution des loyers IFRS</b>		
Bureaux	35,3	30,7
Activité / Logistique	5,4	5,3
Mixte	2,9	2,6
Résidentiel géré	0,2	0,4
Commerce	1,2	0,4
<b>Total</b>	<b>45,1</b>	<b>39,4</b>
<b>Evolution des loyers IFRS à périmètre constant</b>		
Bureaux	33,3	30,6
Activité / Logistique	5,0	5,3
Mixte	2,9	2,4
Résidentiel géré	0,2	0,4
Commerce	0,3	0,4
<b>Total</b>	<b>41,8</b>	<b>39,1</b>

## Evolution des loyers (M€)



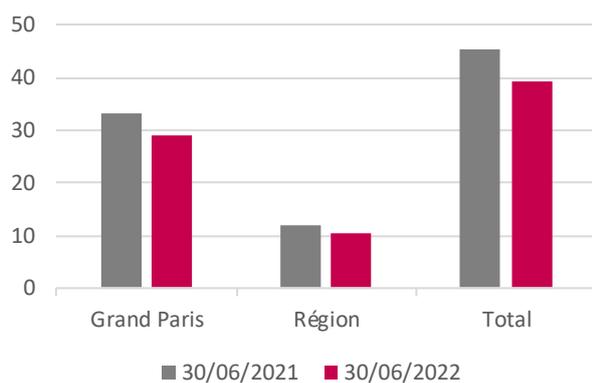
## Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



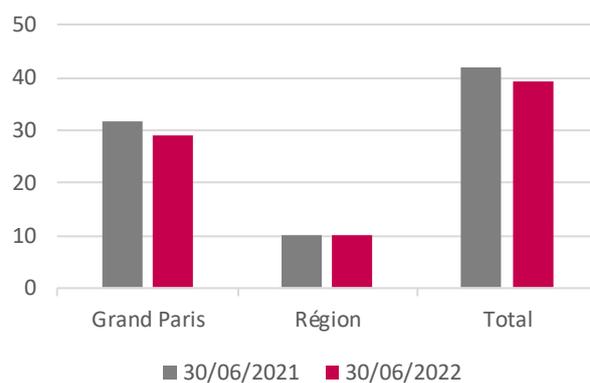
## Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	30/06/2021	30/06/2022
<b>Evolution des loyers IFRS</b>		
Grand Paris	33,1	29,0
Régions à potentiel	12,1	10,4
<b>Total</b>	<b>45,1</b>	<b>39,4</b>
<b>Evolution des loyers IFRS à périmètre constant</b>		
Grand Paris	31,7	28,9
Régions à potentiel	10,1	10,1
<b>Total</b>	<b>41,8</b>	<b>39,1</b>

### Evolution des loyers (M€)

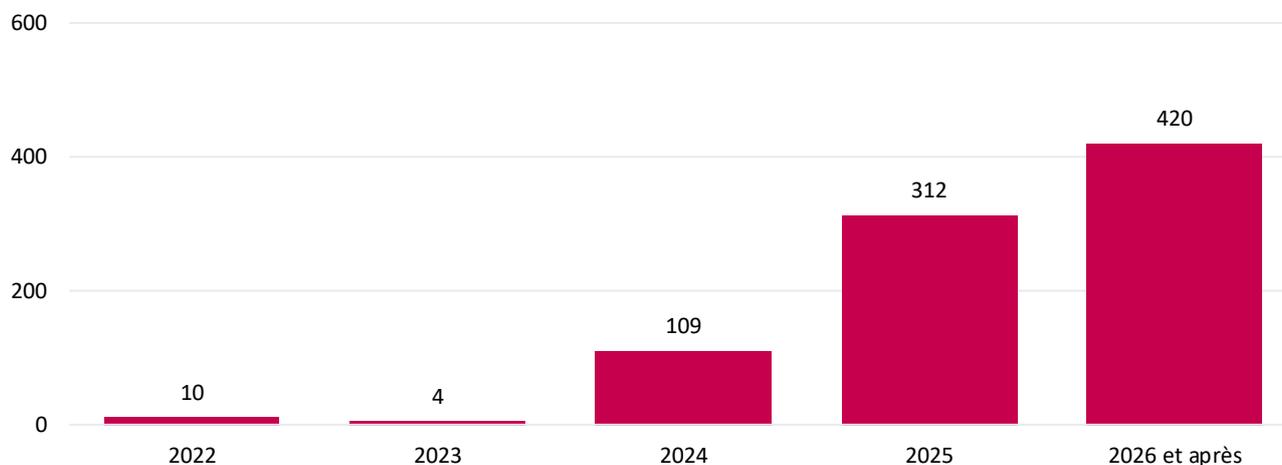


### Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



# FINANCEMENT

## Echéancier de la dette financière (M€)



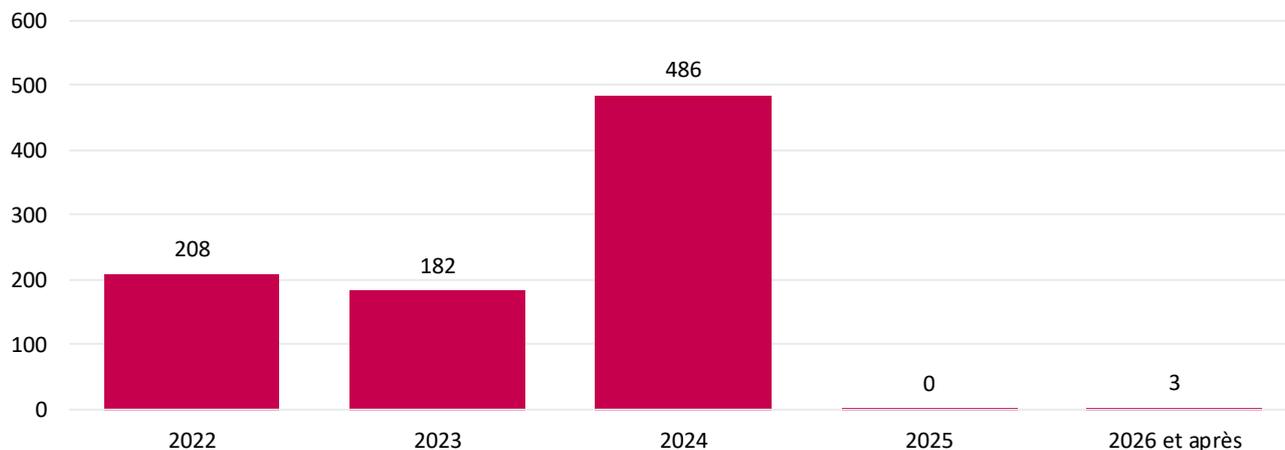
## Synthèse des financements

(M€)	Echéance	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
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	-	-	-
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€	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	n.a.	53,8	35,4	27,9

## Ratios de structure de financement

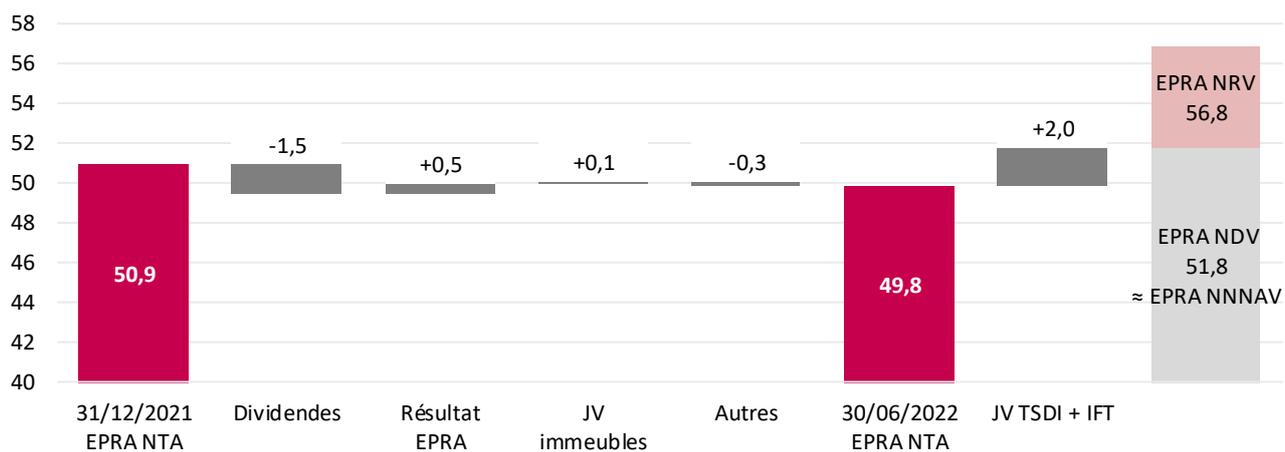
(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Capitaux propres consolidés	751,5	753,6	718,1
Dette financière brute	881,0	857,9	855,5
Dette financière nette	728,8	679,3	677,1
LTV	39,5%	37,8%	37,9%
Taux moyen de financement	1,6%	1,7%	1,7%
Notionnel des couvertures	1 400,7	1 338,2	879,4
Taux de couverture	198%	190%	138%
Maturité de la dette (année)	4,6	4,1	3,6
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,0	3,6	2,9
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,9)	(0,5)	0,5
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	0,9	(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€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	<b>751,5</b>	<b>753,6</b>	<b>718,1</b>
Retraitement TSDI	(254,7)	(254,8)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	354,0	354,4	390,3
Ajustement Valorisation TSDI	28,8	28,2	6,4
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>879,7</b>	<b>881,4</b>	<b>860,0</b>
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
<b>EPRA NDV</b>	<b>879,7</b>	<b>881,4</b>	<b>860,0</b>
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(2,7)	(6,0)	(25,3)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,5)	(0,5)	(0,6)
Retraitement Valorisation TSDI	(28,8)	(28,2)	(6,4)
<b>EPRA NTA</b>	<b>847,3</b>	<b>846,3</b>	<b>827,2</b>
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,5	0,5	0,6
<b>EPRA NAV</b>	<b>847,8</b>	<b>846,8</b>	<b>827,8</b>
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	121,7	118,7	116,1
<b>EPRA NRV</b>	<b>969,5</b>	<b>965,5</b>	<b>943,9</b>

## Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 606 595	16 620 401	16 605 280
EPRA NNNAV	53,0	53,0	51,8
EPRA NDV	53,0	53,0	51,8
EPRA NTA	51,0	50,9	49,8
EPRA NAV	51,1	50,9	49,9
EPRA NRV	58,4	58,1	56,8

# CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

## Cash-Flow Courant

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Loyers bruts en cash	45,0	82,7	40,9
Charges récurrentes sur immeubles	(9,5)	(15,8)	(10,1)
Frais généraux récurrents	(6,8)	(13,3)	(7,7)
Intérêts financiers versés	(12,6)	(26,1)	(12,6)
<b>Cash-Flow Courant</b>	<b>16,2</b>	<b>27,5</b>	<b>10,6</b>
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 583 610	16 581 216	16 576 167
<b>Cash-Flow Courant par action (€)</b>	<b>0,97</b>	<b>1,66</b>	<b>0,64</b>

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

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Revenus locatifs bruts	45,1	84,7	39,4
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>35,6</b>	<b>68,9</b>	<b>29,3</b>
Frais de fonctionnement	(6,6)	(13,1)	(7,7)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>29,0</b>	<b>55,7</b>	<b>21,6</b>
<b>Résultat d'exploitation courant</b>	<b>29,9</b>	<b>51,4</b>	<b>21,2</b>
Autres produits et charges d'exploitation	0,6	2,6	0,4
Coût de l'endettement financier net	(7,3)	(15,5)	(7,3)
Divers (courant)	0,0	(0,1)	(0,1)
Impôts (courant)	(0,6)	(0,6)	(0,1)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,2)	(0,2)	(0,0)
<b>Résultat net courant</b>	<b>22,4</b>	<b>37,7</b>	<b>14,1</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant – (Part du Groupe))</b>	<b>22,4</b>	<b>37,7</b>	<b>14,1</b>
Dépréciation et amortissement sur IP	(37,6)	(67,1)	(36,3)
Résultat de cession	12,6	28,2	(0,8)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	2,2	5,8	21,5
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	(1,8)	-
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(22,8)</b>	<b>(34,9)</b>	<b>(15,6)</b>
<b>Résultat net non-courant (Part du Groupe)</b>	<b>(22,8)</b>	<b>(34,9)</b>	<b>(15,6)</b>
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>2,8</b>	<b>(1,5)</b>
Résultat par action <sup>(1)</sup> (€)	(0,34)	(0,47)	(0,41)
Résultat dilué par action <sup>(1)</sup> (€)	(0,34)	(0,47)	(0,41)
Résultat EPRA par action <sup>(1)</sup> (€)	1,04	1,64	0,53

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

## Résultat net consolidé

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Loyers bruts	45,1	84,7	39,4
Charges sur immeubles	(9,5)	(15,8)	(10,1)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>35,6</b>	<b>68,9</b>	<b>29,3</b>
Frais de fonctionnement	(6,6)	(13,1)	(7,7)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>29,0</b>	<b>55,7</b>	<b>21,6</b>
Dotations nettes aux amortissements	(23,6)	(51,8)	(21,1)
Dotations nettes aux provisions	(13,1)	(19,7)	(15,5)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(15,1)</b>
Résultats de cessions	12,6	28,2	(0,8)
Autres produits et charges d'exploitation	0,6	2,6	0,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5,4</b>	<b>15,1</b>	<b>(15,5)</b>
Coût de l'endettement net	(7,3)	(15,5)	(7,3)
Autres produits et charges financiers	2,2	5,7	21,4
Impôts	(0,6)	(0,6)	(0,1)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,2)	(2,0)	(0,0)
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>2,8</b>	<b>(1,5)</b>
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>(0,4)</b>	<b>2,8</b>	<b>(1,5)</b>

## Ratios de Coût EPRA

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Charges sur immeubles	(27,5)	(49,0)	(31,7)
Frais de structure	(6,6)	(13,1)	(7,7)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	0,9	(4,4)	(0,4)
Charges refacturées	17,9	33,2	21,6
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,2	0,3	0,2
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
<b>Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(32,9)</b>	<b>(18,0)</b>
Coûts de la vacance directs	8,0	11,1	7,1
<b>Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(21,8)</b>	<b>(10,9)</b>
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	45,1	84,7	39,4
Charges du foncier	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	44,9	84,3	39,2
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
<b>Revenus Locatifs bruts EPRA (C)</b>	<b>44,9</b>	<b>84,3</b>	<b>39,2</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)</b>	<b>33,4%</b>	<b>39,0%</b>	<b>45,9%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)</b>	<b>15,6%</b>	<b>25,9%</b>	<b>27,8%</b>

## Bilan consolidé

(M€)	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
<b>ACTIF</b>	<b>1 760,6</b>	<b>1 717,1</b>	<b>1 695,2</b>
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 446,1	1 405,2	1 382,2
Actifs destinés à être cédés	35,2	28,4	2,4
Immobilisations corporelles	0,8	0,8	0,7
Immobilisations incorporelles	0,5	0,5	0,6
Droits d'utilisation de l'actif loué	17,9	16,1	15,6
Créances	108,0	87,5	115,4
Trésorerie	152,1	178,5	178,5
<b>PASSIF</b>	<b>1 760,6</b>	<b>1 717,1</b>	<b>1 695,2</b>
Capitaux Propres	751,5	753,6	718,1
- dont Résultat	(0,4)	2,8	(1,5)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	881,0	857,9	855,5
Autres dettes	128,2	105,6	121,6

## GLOSSAIRE

### Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location

### Actif net réévalué (ANR) par action

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

### Cash-Flow Courant

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

### Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du Groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

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

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

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

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

**Ratio de dette financière sécurisée** : montant des financements garantis par des hypothèques ou

des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

#### **Valeur du patrimoine consolidé libre :**

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

#### **Dettes financières brutes**

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

#### **Dettes financières nettes**

Dettes financières brutes diminuées de la trésorerie nette.

#### **Droits**

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

#### **EPRA**

European Public Real Estate Association, est une association européenne dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle Européenne.

<http://www.epra.com>

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

#### **EPRA NAV / ANR EPRA**

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

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

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

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

#### **Foncière**

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

#### **Occupation**

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

#### **Loyers bruts ou revenus locatifs**

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

#### **Loyers faciaux**

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

#### **Loyers nets**

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

#### **Loyers potentiels**

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

#### **Loan-to-value (LTV)**

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

### **Opération engagée**

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

### **Opération maîtrisée**

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

### **Patrimoine locatif**

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

### **Périmètre constant**

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

### **Projet identifié**

Projet en cours de préparation et de négociation.

### **Rendements**

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

### **Résultat EPRA**

Résultat net courant provenant des activités opérationnelles.

### **Taux de la dette ou taux de l'endettement**

Le taux moyen de la dette ou taux de l'endettement correspond à la charge financière nette de la dette et des instruments de

couverture de la période rapporté à l'encours moyen de la dette financière de la période.

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

### **Taux d'occupation (EPRA)**

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

### **Taux de capitalisation**

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

### **Taux de rendement**

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

### **Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)**

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

### **Taux de rendement EPRA topped-up**

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

### **Taux de vacance EPRA**

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

### **Valeur locative de marché (VLM)**

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