



RESULTATS SEMESTRIELS 2024 UNE FEUILLE DE ROUTE AJUSTÉE CONSERVANT LES OBJECTIFS STRUCTURANTS DE LA FONCIÈRE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 23 juillet 2024, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2024. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

« Après une année 2023 particulièrement difficile pour l'ensemble du secteur, le premier semestre 2024 a été sans grande surprise peu porteur pour l'immobilier français. Nous poursuivons la mise en œuvre de notre feuille de route et ajustons son déploiement au contexte de marché. Convaincues de la nécessaire transformation durable de notre patrimoine pour s'aligner avec les évolutions du marché, les équipes concentrent leurs efforts sur la commercialisation du patrimoine et l'adaptation de certains sites via des projets de transformation ambitieux et innovants, tout en effectuant un travail rigoureux de rotation des actifs. La foncière étudie actuellement avec ses partenaires, au regard des enjeux majeurs auxquels elle fait face, notamment de taux d'occupation et de financement, les meilleures options pour être en pleine mesure de se positionner vers un retour à une croissance pérenne. » 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 -4,5 % à 1,7 Md€
- 17 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 38 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 44,5 % et un LTV EPRA à 62,9 %
- 440 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 36,4 €/action marqué par la baisse de valeur du patrimoine
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,8 %

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

- Revenus locatifs bruts de 41,2 M€, en hausse de 2,1 % à périmètre constant tiré par l'indexation
- 95 % des loyers collectés sur 2024 à date
- Taux d'occupation EPRA stable à 78,1 % (vs. 78,0 %)
- Coût de la dette encore faible à 1,71 % bénéficiant de la couverture de taux
- Résultat net consolidé -39,1 M€ (vs. -16,3 M€)
- Résultat net courant (Résultat EPRA) de 15,0 M€, ou 0,49 €/action (vs. 0,90 €)
- Cash-Flow Courant par action à 0,58 € (vs. 0,93 €)

Une foncière engagée et attentive aux évolutions du marché immobilier français...

La Société de la Tour Eiffel poursuit ses actions en matière de RSE, en ligne avec le troisième pilier de sa feuille de route, et s'engage notamment sur la réduction de son empreinte environnementale et la résilience de son patrimoine face aux changements climatiques. Accompagné d'un expert, la foncière dispose déjà d'un suivi énergétique exhaustif avec une collecte ces données maîtrisée sur 100 % de ses actifs, permettant de mettre en place des actions, avec les locataires, pour l'amélioration des consommations énergétiques.

...et qui place l'innovation au cœur de sa stratégie RSE

Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel est également pleinement engagée sur des sujets d'innovation au sein de ses activités. Ainsi, au travers d'un pôle dédié à la RSE et à l'innovation, la Société de la Tour Eiffel travaille sur la gestion des déchets de construction, de rénovation et d'exploitation et sur le réemploi, en ligne avec l'initiative du Booster du Réemploi. La foncière pilote ces démarches sur chacun de ses actifs, en cohérence avec les dispositifs réglementaires.

Une démarche d'économie circulaire a ainsi été déployée au sein des actifs en cours de rénovation/ construction et a été généralisée à l'échelle du patrimoine de la foncière sur le long terme. L'objectif de cette stratégie, outre la participation à la décarbonation de l'activité immobilière, est d'encourager les initiatives de réemploi des matériaux en leur donnant une seconde vie, permettant de minimiser l'impact de ses activités de développement et de réduire l'empreinte de la foncière sur les ressources. Sur les projets de développement, la Société de la Tour Eiffel recourt ainsi à la géothermie et l'agriculture urbaine, et utilise des peintures innovantes ou des matériaux bas carbone. Des actions sont également mises en œuvre sur ses actifs en exploitation, telles que la gestion des consommations d'eau sur une plateforme dédiée, une gestion des parkings dématérialisée, une végétalisation des espaces, ou encore l'utilisation de revêtements réfléchissants en toiture terrasse.

Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Dans un marché de l'investissement en immobilier toujours attentiste, le Groupe a pu réaliser la cession de 2 actifs au premier semestre 2024 pour un montant de 16,9 M€, à des prix en ligne avec les dernières valeurs dans les comptes. 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.

Evolution des développements

Le redéveloppement d'EvasYon à Lyon (ex Lyon Dauphiné), dont les travaux ont démarré l'été dernier sera livré fin 2024 / début 2025. Il s'agit d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m² et un immeuble de coliving de 5 500 m². 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 achevé 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. La démolition de la superstructure existante s'est achevée en avril. Les travaux de gros œuvre sont 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 automne 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.

Points d'avancement sur les VEFA

La VEFA « Millésime », 4 500 m² de bureaux situés à Issy les Moulineaux est pré louée pour 10 ans dont 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs. L'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée a été réalisé avec une livraison programmée pour le troisième trimestre 2025.

Par ailleurs, le deuxième étage de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/ logements/ commerces de 4 000 m², vient d'être achevé. La livraison est prévue en 2025 au troisième trimestre pour les bureaux / commerces et au quatrième trimestre pour les logements.

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

Un patrimoine en cours de transformation...

Au 30 juin 2024, la valeur du patrimoine s'élève à 1 669 M€, pour 78 % de bureaux (1 297 M€), 11 % de locaux d'activité / logistique (181 M€), 10 % à usage mixte (162 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 251 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 à fin 2023.

...aux enjeux locatifs forts...

Près de 5,1 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 1,4 M€ de nouveaux baux signés et 3,7 M€ renouvelés. Marqué par la renégociation avec le rectorat de Versailles (7 760 m²) à Guyancourt et Equans (3 150 m²) à Nanterre, la signature avec EFI (2 225 m²) à Vélizy et Greenbig (1 140 m²) à Puteaux, et les congés d'Air Liquide (9 470 m²) à Champigny et de la DGFIP (3 960 m²) à Nantes, le solde net de l'activité locative ressort à - 2,8 M€ en loyers annualisés. Dans un marché locatif encore tendu, les équipes restent mobilisés face aux différentes échéances.

Au 30 juin 2024, le taux d'occupation financier (EPRA) est stable à 78,1 % (vs. 78,0 % à fin 2023) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 3,3 ans (vs. 5,5 et 3,1 ans à fin 2023). Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), ce taux d'occupation ressort à 83,6 % (vs. 83,4 %).

...et productif sur sa partie occupée : 95 % des loyers du S1 2024 encaissés

A la mi-juillet, sur un total de 41,6 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2024, 94,8 % ont déjà été encaissés (vs. 96 % 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. Dans une économie fragile, la Société reste particulièrement vigilante en maintenant la proximité et le dialogue avec ses clients.

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

Résultat EPRA en baisse à 0,5 € par action

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts augmentent de 2,1 %, tirés à la hausse par l'effet des indexations (+5,5 %). Au global, les loyers baissent de 1,2 % pour s'établir à 41,2 M€, l'effet des cessions (-1,8 M€) n'étant que partiellement compensé par celui des acquisitions (+0,5 M€). Les revenus locatifs nets des charges diminuent de 8,2 % marquant la révision à la hausse des budgets de charge. Par ailleurs, le premier semestre 2023 avait également bénéficié d'un rattrapage des redevances de charge (1,0 M€) créant un effet de base défavorable pour 2024.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 22,0 M€ (vs. 24,6 M€), enregistrant la diminution des frais de fonctionnement (-0,7 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe, et la baisse des honoraires de gestion des travaux preneurs. En 2023, les autres produits et charges avaient profité d'indemnités d'assurance pour un total 1,1 M€.

Les frais financiers augmentent à 6,8 M€ (vs. 5,2 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,7 % (vs. 1,3 %), 2023 ayant bénéficié d'un produit exceptionnel de 1,2 M€ sur des produits de dérivés (caps). Ces derniers, devenus obsolètes avec les taux proches de 0, se sont révélés être les principaux contributeurs à cette amélioration l'an dernier. L'essentiel de ces caps avaient pour maturité fin 2023. En parallèle, les Swaps à -0,50 % permettant de maintenir un taux relativement faible produiront leurs fruits jusqu'à fin 2024. La Société a par ailleurs mis en place d'autres Swap pour un nominal global de 325 M€ à horizon 2026 à un taux moyen de 2,61 %.

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 15,0 M€, soit 0,49 € 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 -39,1 M€ contre -16,3 M€ en 2023.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 9,6 M€ soit 0,58 € par action, contre 0,93 € en 2023.

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

L'évaluation au 30 juin 2024 du patrimoine de la Société est en baisse de 4,5 % à périmètre constant par rapport à fin 2023 et inclut des disparités selon les régions. Cette diminution résulte de la poursuite de la remontée des taux d'intérêts conduisant le taux de capitalisation moyen retenu dans les expertises à s'établir à 6,01 % (+20 pb vs. fin 2023). Cette baisse est limitée de manière marginale par l'effet des loyers.

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 40,8 € à 36,4 € à fin juin 2024, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du Patrimoine (-4,6 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui intègre la hausse de valorisation des instruments de couverture, passe de 41,9 € à 38,1 €.

Déploiement ajusté de la feuille de route et anticipation des enjeux de financements à venir

Comme annoncé en 2022 lors de la présentation de sa feuille de route, la Société de la Tour Eiffel poursuit l'adaptation de son patrimoine, en réduisant la part de l'immobilier de bureau aux deux tiers de son portefeuille vers plus de diversité d'usages. Elle ambitionne également de renforcer son maillage territorial en visant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Enfin, et de façon transverse, les équipes s'attachent à viser les plus hauts niveaux d'exigence de performance et de responsabilité environnementale, notamment au travers de la certification d'au moins 80 % des actifs. C'est dans cette démarche que la Société a mis en place en avril une ligne de crédit responsable de 90 M€ sur 7 ans, indexée à l'atteinte d'objectifs de réduction des consommations d'énergie, de certification des développements, et de formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

Dans un contexte de marché encore complexe, la foncière continue de concentrer ses efforts sur une mutation durable de son patrimoine, pour répondre aux évolutions du marché immobilier français. Depuis le lancement de ce plan, elle a ainsi cédé près de 200 M€ d'actifs ne répondant plus à ses objectifs, démontrant une gestion de portefeuille rationnelle et dynamique.

Bénéficiant du soutien du Conseil d'Administration, la Société de la Tour Eiffel maintient le cap, et anticipe la gestion de ses prochaines échéances majeures de financements. Face à des enjeux structurels, notamment la pression sur le covenant ICR (EBE/Frais financiers) due à la montée des taux qui tardent à se détendre, la Société de la Tour Eiffel étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour consolider sa structure financière et retrouver une croissance pérenne.

Calendrier

- 24 juillet 2024 : Conférence analystes (SFAF)
- Février-mars 2025 : Résultats annuels 2024 (après bourse)
- Avril-Mai 2025 : Assemblée générale
- Juillet 2025 : Résultats semestriels 2025 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le mercredi 24 juillet 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 : FR0000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP

www.societetoureiffel.com

ANNEXE

Sommaire

CHIFFRES CLES	7
INDICATEURS CLES EPRA	8
PATRIMOINE	9
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	13
LOYERS	14
FINANCEMENT	16
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	17
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	19
GLOSSAIRE	23

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 445,9	1 404,1	1 381,2
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 825,8	1 717,4	1 668,8
ANR EPRA NTA par action (€)	45,6	40,8	36,4
ANR EPRA NDV par action (€)	47,5	41,9	38,1

Résultats

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Loyers bruts	41,8	83,1	41,2
Résultat opérationnel courant	(9,0)	(20,9)	(32,5)
Résultat net part du Groupe	(16,3)	(47,2)	(39,1)
Résultat net part du Groupe par action (€)	(1,4)	(3,7)	(2,8)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	21,3	45,8	15,0

Cash-flow et dividende

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Cash-Flow Courant	15,4	33,7	9,6
Cash-Flow Courant par action (€)	0,93	2,03	0,58
Dividende par action (€)	0,75	-	-
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	81%	0%	0%

Capitalisation boursière

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Nombre d'actions fin de période	16 611 314	16 611 314	16 611 314
Cours de bourse (€)	14,5	12,6	9,7
Capitalisation boursière	240,9	209,3	160,8

Structure financière

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Valeur du Patrimoine	1 825,8	1 717,4	1 668,8
LTV nette Groupe	42,6%	43,3%	44,5%
EBE / Frais financiers	4,8	5,7	3,4

Ratios de valorisation

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	7,8	6,2	8,4

INDICATEURS CLES EPRA

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

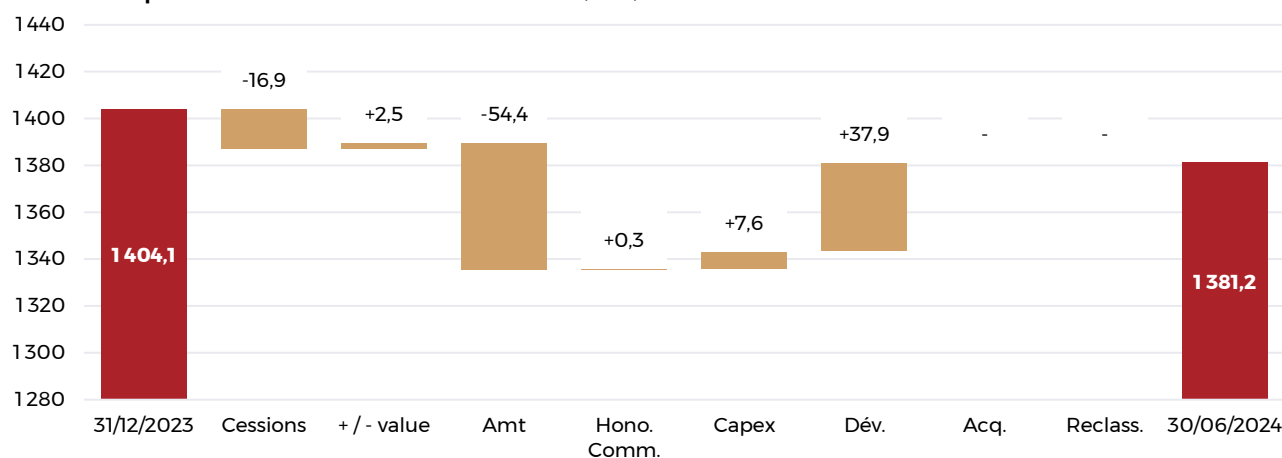
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

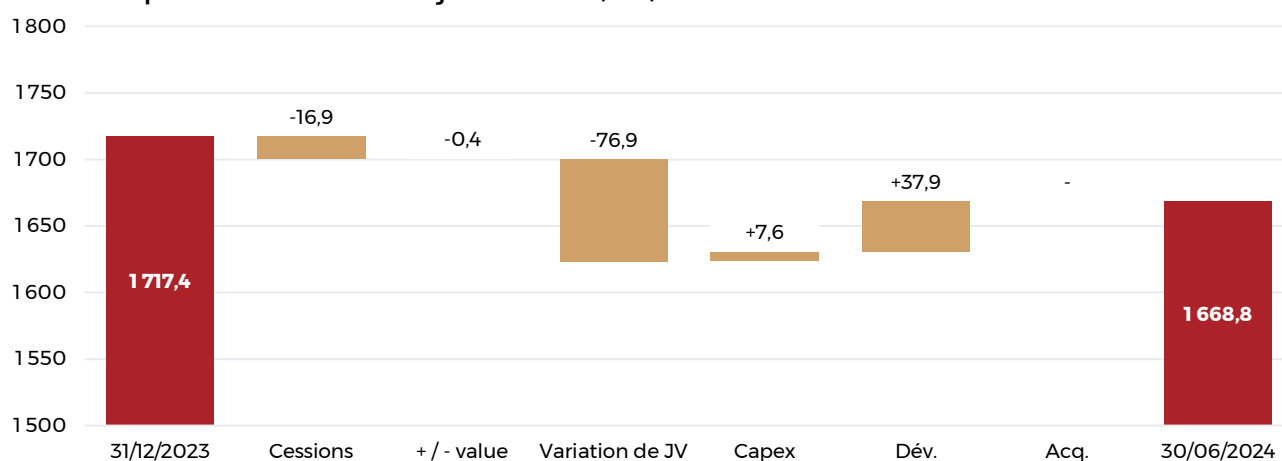
<i>(M€)</i>	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Résultat EPRA	21,3	45,8	15,0
EPRA NNAV	789,5	695,8	633,3
EPRA NDV	789,5	695,8	633,3
EPRA NTA	757,8	678,9	604,9
EPRA NAV	758,2	679,1	605,3
EPRA NRV	874,8	786,2	708,1
Taux de rendement initial net EPRA	4,0%	4,1%	4,3%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,3%	4,6%	4,8%
Taux de Vacance EPRA	21,8%	22,0%	21,9%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	40,9%	36,2%	46,4%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	26,0%	26,1%	26,9%
LTV EPRA	57,7%	59,7%	62,9%
Investissements immobiliers EPRA	101,0	141,6	45,8
<i>(€/action)</i>	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Résultat EPRA	0,90	1,95	0,49
EPRA NNAV	47,5	41,9	38,1
EPRA NDV	47,5	41,9	38,1
EPRA NTA	45,6	40,8	36,4
EPRA NAV	45,7	40,9	36,5
EPRA NRV	52,7	47,3	42,7
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 610 970	16 608 518	16 608 675
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 606 985	16 621 460	16 601 678

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€)	31/12/2023	30/06/2024	Var. JV	Var. JV (%)
Paris	285,4	267,7	-18,1	-6,3%
1ère couronne	712,8	699,0	-35,4	-5,0%
2ème couronne	291,0	284,4	-8,4	-2,9%
Aix-Marseille	103,7	103,6	-5,0	-4,8%
Grand Lyon	122,0	114,8	-5,4	-5,0%
Grand Ouest ⁽¹⁾	128,7	127,9	-1,0	-0,7%
Lille	73,9	71,5	-3,7	-5,0%
Périmètre constant	1 700,2	1 623,3	-76,9	-4,5%
Total patrimoine	1 717,4	1 668,8	-76,9	-4,5%

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

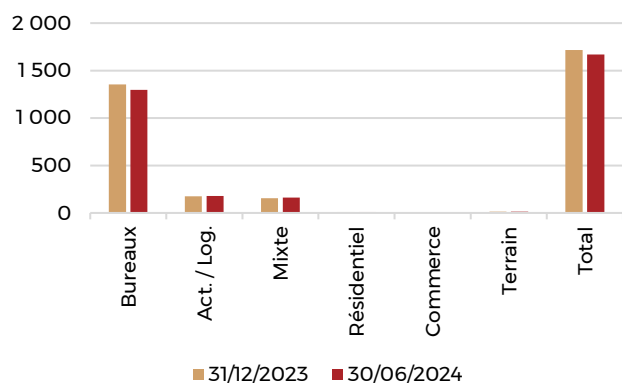
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	30/06/2023			30/06/2024		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	88,6	-	88,6	-	-	-
Développements	7,5	-	7,5	37,9	-	37,9
Travaux sur patrimoine existant	4,9	-	4,9	7,9	-	7,9
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	4,9	-	4,9	7,6	-	7,6
Mesures d'accompagnement	-	-	-	0,3	-	0,3
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	101,0	-	101,0	45,8	-	45,8
Passage d'une base comptabilisée à décaissée	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers décaissés	101,0	-	101,0	45,8	-	45,8

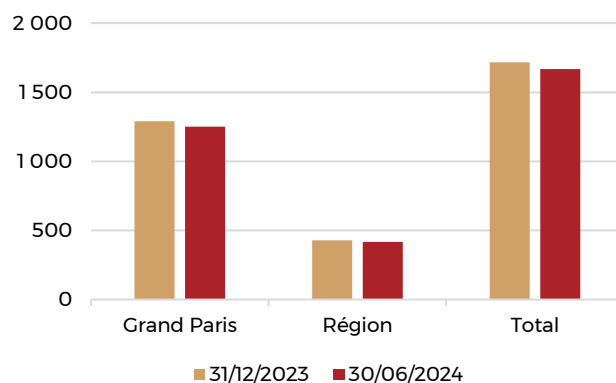
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2023	30/06/2024
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	1 357,0	1 296,7
Activité / Logistique	176,0	181,5
Mixte	155,5	161,6
Résidentiel	11,8	11,9
Commerce	3,1	3,1
Terrain	14,0	14,0
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	1 289,2	1 251,1
Région	428,3	417,7
Total	1 717,4	1 668,8

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



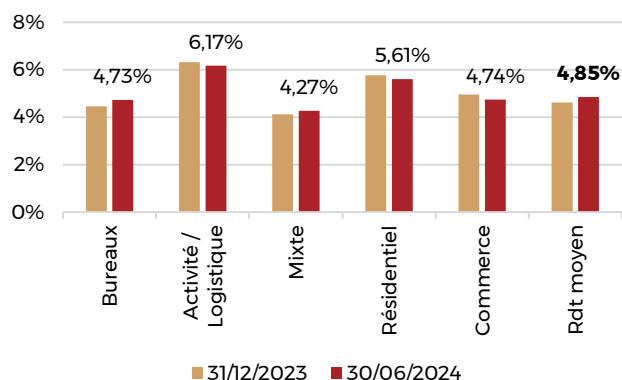
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 825,8	1 717,4	1 668,8
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	(75,2)	(132,2)	(158,0)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 750,6	1 585,3	1 510,9
Droits de mutation	115,1	104,6	100,0
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 865,7	1 689,9	1 610,8
Loyers bruts annualisés	86,6	81,2	82,5
Charges sur immeubles annualisés	(12,5)	(12,2)	(13,1)
Loyers nets annualisés (A)	74,2	69,0	69,4
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	6,8	9,0	8,7
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	80,9	78,0	78,1
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	4,0%	4,1%	4,3%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,3%	4,6%	4,8%

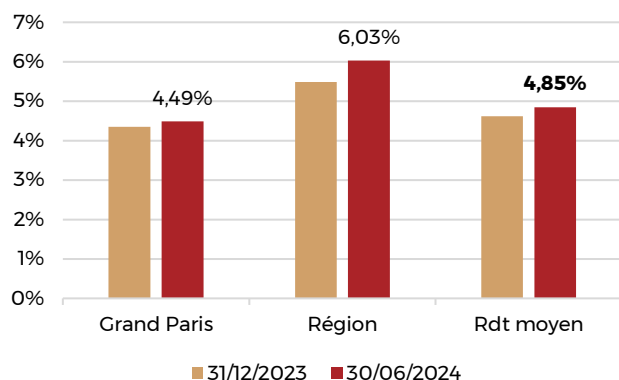
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2023	30/06/2024
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	4,45%	4,73%
Activité / Logistique	6,33%	6,17%
Mixte	4,11%	4,27%
Résidentiel	5,77%	5,61%
Commerce	4,95%	4,74%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	4,35%	4,49%
Région	5,48%	6,03%
Rendement moyen du Patrimoine	4,62%	4,85%

Répartition par typologie d'actif



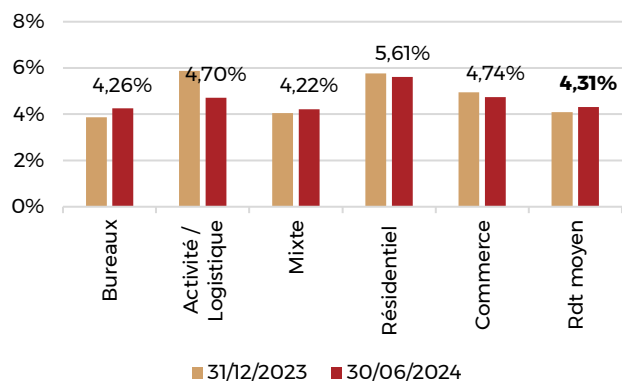
Répartition par secteur géographique



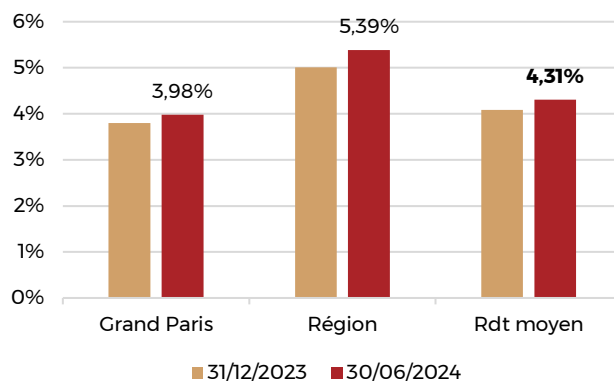
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2023	30/06/2024
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	3,86%	4,26%
Activité / Logistique	5,88%	4,70%
Mixte	4,05%	4,22%
Résidentiel	5,77%	5,61%
Commerce	4,95%	4,74%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,80%	3,98%
Région	5,01%	5,39%
Rendement moyen du Patrimoine	4,08%	4,31%

Répartition par typologie d'actif

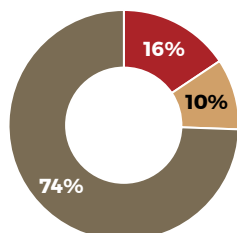


Répartition par secteur géographique



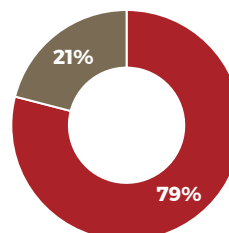
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



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

Immeubles certifiés⁽¹⁾⁽²⁾

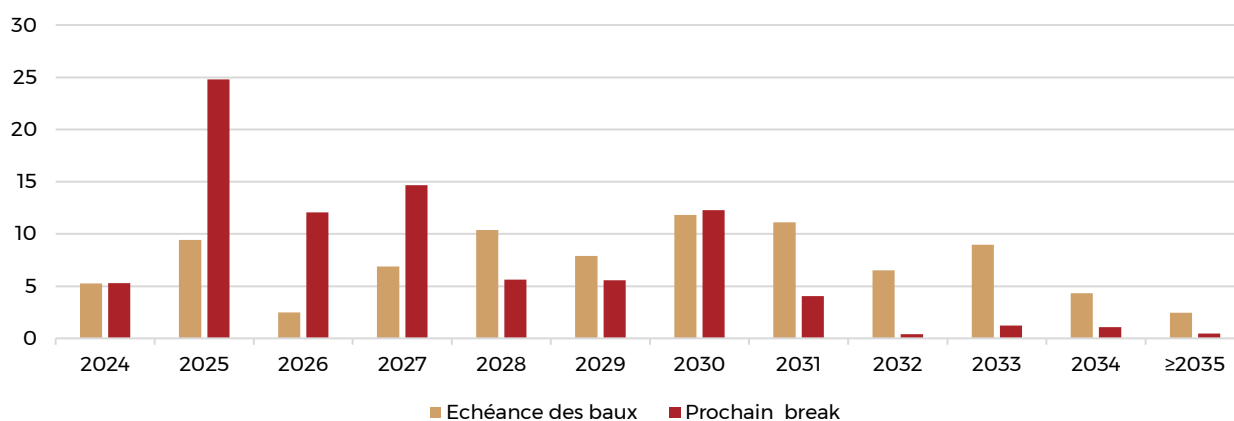


- Certifié
- Non certifié

(1) Hors développements

(2) Certifié ou certifiable à fin 2023

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)

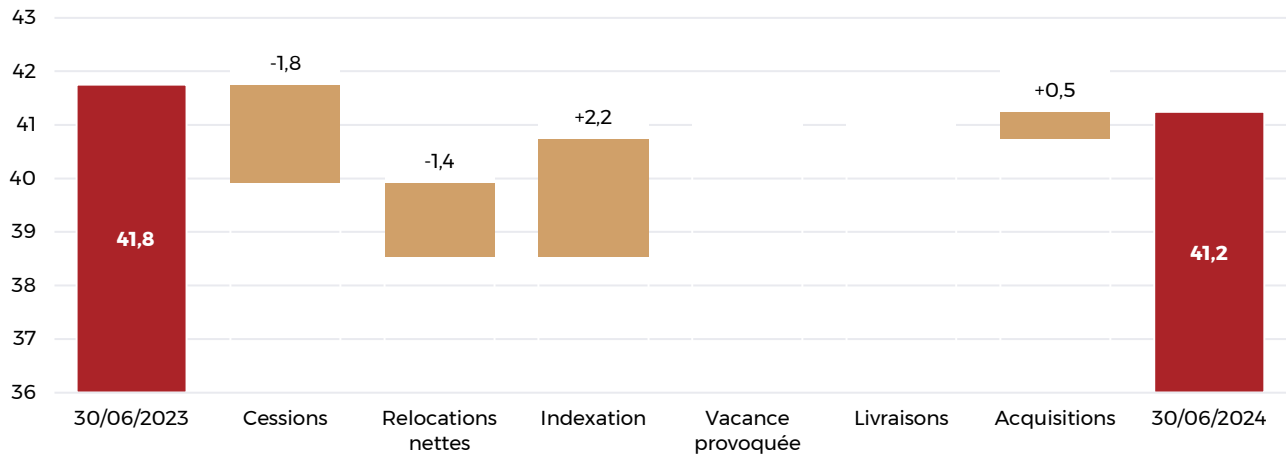


Taux de vacance EPRA

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	24,9	24,4	24,1
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	114,2	110,6	109,9
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	21,8%	22,0%	21,9%

LOYERS

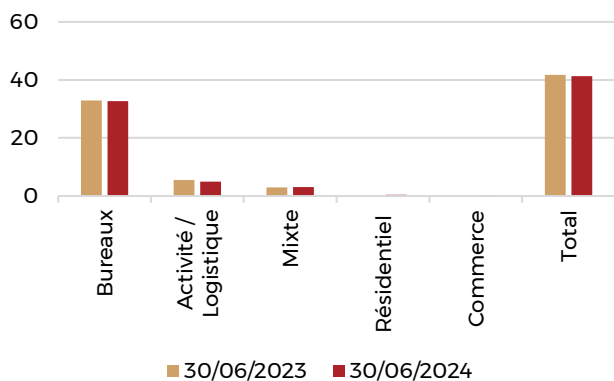
Evolution des loyers IFRS (M€)



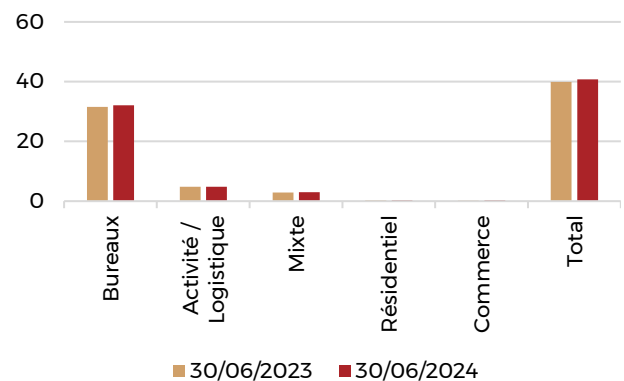
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	30/06/2023	30/06/2024
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Bureaux	32,9	32,7
Activité / Logistique	5,4	4,9
Mixte	2,9	3,0
Résidentiel	0,3	0,4
Commerce	0,2	0,3
Total	41,8	41,2
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Bureaux	31,6	32,2
Activité / Logistique	4,9	4,9
Mixte	2,9	3,0
Résidentiel	0,3	0,4
Commerce	0,2	0,3
Total	39,9	40,7

Evolution des loyers (M€)



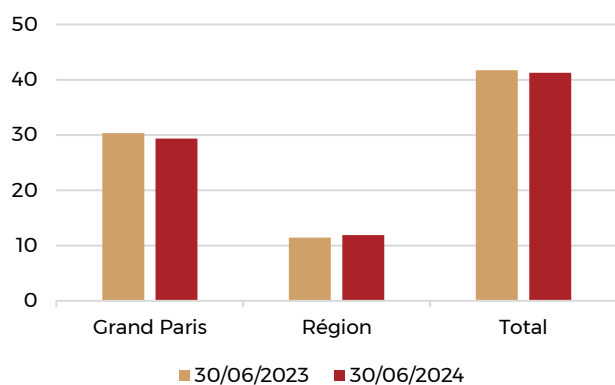
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



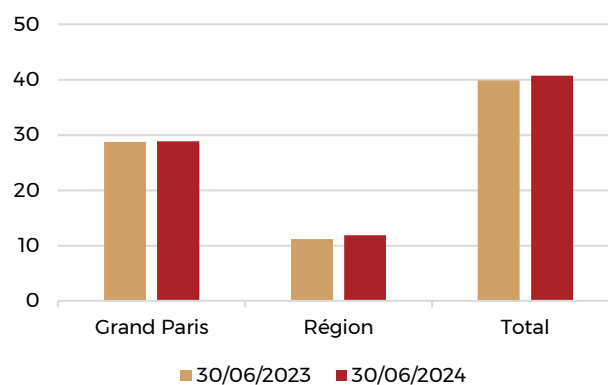
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	30/06/2023	30/06/2024
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Grand Paris	30,3	29,4
Région	11,4	11,9
Total	41,8	41,2
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Grand Paris	28,7	28,9
Région	11,2	11,9
Total	39,9	40,7

Evolution des loyers (M€)

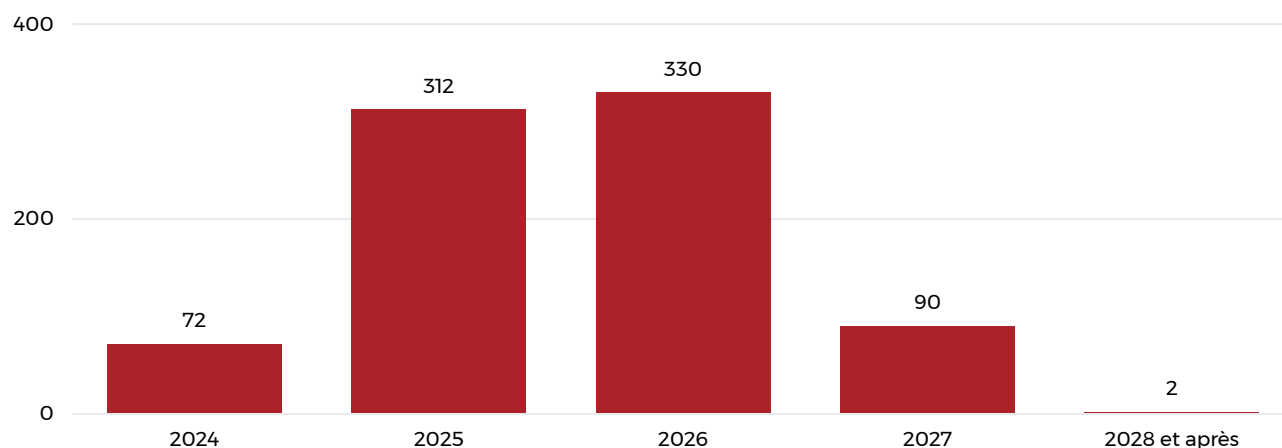


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



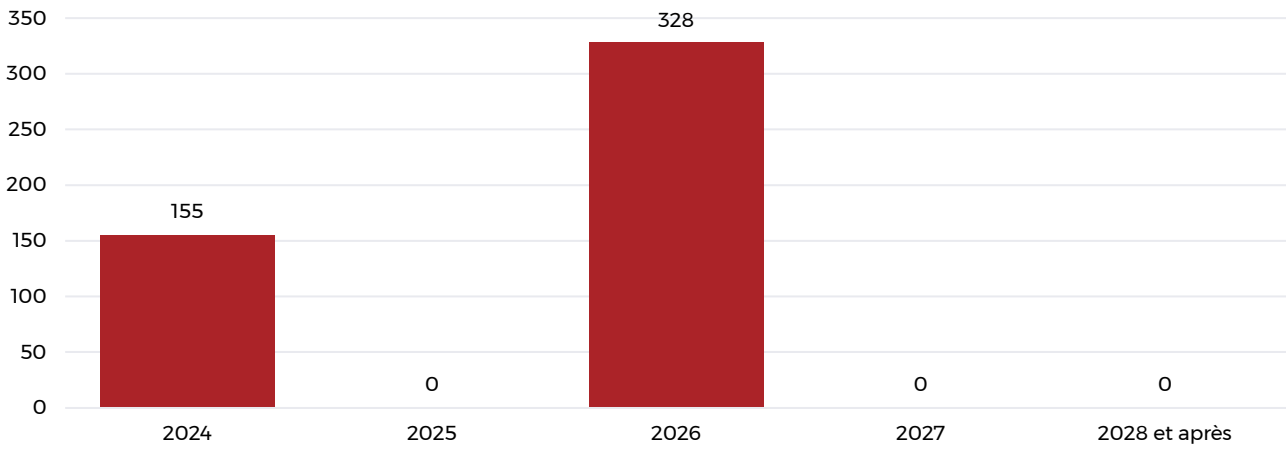
Synthèse des financements

(M€)		30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
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	-	-	60,0
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	04/2024	80,0	80,0	-
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	07/2025	100,0	80,0	100,0
SLL CADIF 2024 90 M€	04/2029	-	-	-
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.	18,0	16,1	14,1

Ratios de structure de financement

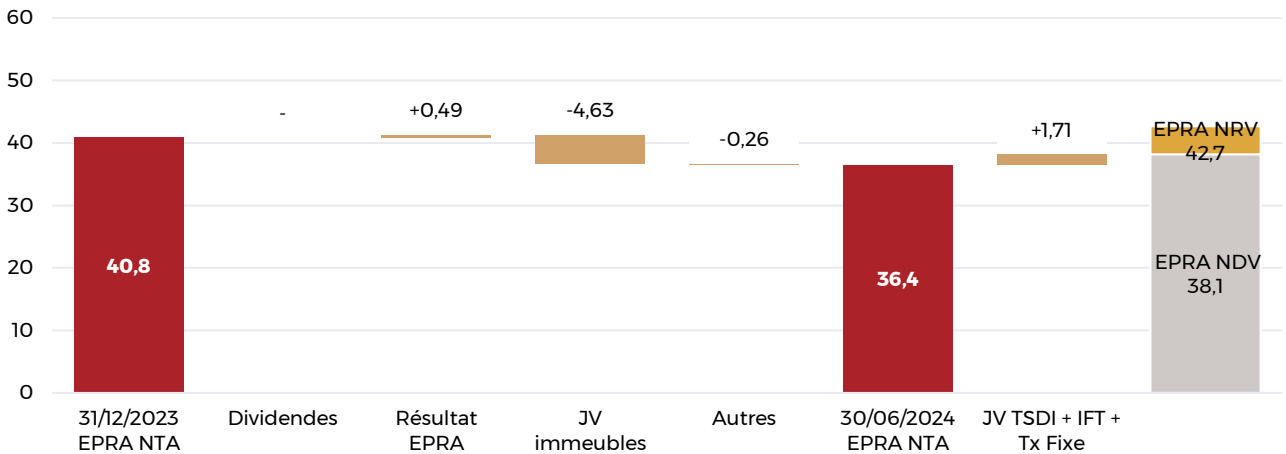
(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Capitaux propres consolidés	683,5	650,2	600,1
Dette financière brute	828,8	802,9	805,8
Dette financière nette	777,6	743,4	742,2
LTV	42,6%	43,3%	44,5%
Taux moyen de financement	1,3%	1,2%	1,7%
Notionnel des couvertures	649,1	488,7	483,2
Taux de couverture	115%	98%	97%
Maturité de la dette (année)	4,2	3,6	3,4
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,8	5,7	3,4
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	0,3	0,1	0,6
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,3)	(0,1)	(0,6)

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€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	683,5	650,2	600,1
Retraitement TSDI	(254,9)	(254,9)	(254,9)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	364,3	297,8	271,9
Ajustement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	(3,5)	2,6	16,2
EPRA NNNAV	789,5	695,8	633,3
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	789,5	695,8	633,3
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(34,4)	(13,7)	(11,5)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,5)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	3,5	(2,6)	(16,2)
EPRA NTA	757,8	678,9	604,9
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,5	0,3	0,3
EPRA NAV	758,2	679,1	605,3
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	116,6	107,1	102,8
EPRA NRV	874,8	786,2	708,1

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 606 985	16 621 460	16 601 678
EPRA NNNAV	47,5	41,9	38,1
EPRA NDV	47,5	41,9	38,1
EPRA NTA	45,6	40,8	36,4
EPRA NAV	45,7	40,9	36,5
EPRA NRV	52,7	47,3	42,7

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Loyers bruts en cash	43,6	85,5	41,7
Charges récurrentes sur immeubles	(7,9)	(12,2)	(10,2)
Frais généraux récurrents	(8,7)	(16,7)	(8,1)
Intérêts financiers versés	(11,6)	(23,0)	(13,8)
Cash-Flow Courant	15,4	33,7	9,6
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 578 992	16 579 950	16 579 800
Cash-Flow Courant par action (€)	0,93	2,03	0,58

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

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	41,8	83,1	41,2
Revenus locatifs nets	33,8	70,9	31,0
Frais de fonctionnement	(8,6)	(16,5)	(7,9)
Excédent brut d'exploitation	25,2	54,4	23,2
Résultat d'exploitation courant	24,6	52,8	22,0
Autres produits et charges d'exploitation	1,4	2,0	0,1
Coût de l'endettement financier net	(5,2)	(9,6)	(6,8)
Divers (courant)	0,6	0,6	(0,2)
Impôts (courant)	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Sociétés mises en équivalence (courant)	0,0	-	-
Résultat net courant	21,3	45,8	15,0
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	21,3	45,8	15,0
Dépréciation et amortissement sur IP	(33,6)	(73,8)	(54,5)
Résultat de cession	1,5	6,2	2,5
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(5,5)	(25,4)	(2,2)
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(37,6)	(93,0)	(54,2)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(37,6)	(93,0)	(54,2)
Résultat net (Part du Groupe)	(16,3)	(47,2)	(39,1)
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	(1,37)	(3,66)	(2,78)
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	(1,37)	(3,65)	(2,78)
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	0,90	1,95	0,49

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

Résultat net consolidé

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Loyers bruts	41,8	83,1	41,2
Charges sur immeubles	(7,9)	(12,2)	(10,2)
Revenus locatifs nets	33,8	70,9	31,0
Frais de fonctionnement	(8,6)	(16,5)	(7,9)
Excédent brut d'exploitation	25,2	54,4	23,2
Dotations nettes aux amortissements	(21,8)	(43,9)	(29,4)
Dotations nettes aux provisions	(12,4)	(31,5)	(26,3)
Résultat opérationnel courant	(9,0)	(20,9)	(32,5)
Résultats de cessions	1,5	6,2	2,5
Autres produits et charges d'exploitation	1,4	2,0	0,1
Résultat opérationnel	(6,2)	(12,7)	(29,8)
Coût de l'endettement net	(5,2)	(9,6)	(6,8)
Autres produits et charges financiers	(4,9)	(24,8)	(2,5)
Impôts	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	-	-
Résultat net (Part du Groupe)	(16,3)	(47,2)	(39,1)
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	(16,3)	(47,2)	(39,1)

Ratios de Coût EPRA

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Charges sur immeubles	(29,7)	(43,7)	(32,3)
Frais de structure	(8,6)	(16,5)	(7,9)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(0,6)	(1,6)	(1,2)
Charges refacturées	21,7	31,5	22,1
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)	(17,0)	(29,9)	(19,1)
Coûts de la vacance directs	6,2	8,4	8,0
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(10,8)	(21,6)	(11,1)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	41,8	83,1	41,2
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	41,6	82,8	41,1
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	41,6	82,8	41,1
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	40,9%	36,2%	46,4%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	26,0%	26,1%	26,9%

Bilan consolidé

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
ACTIF	1 642,3	1 573,4	1 556,2
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 367,2	1 359,5	1 310,0
Actifs destinés à être cédés	78,7	44,6	71,2
Immobilisations corporelles	0,9	1,0	0,8
Immobilisations incorporelles	0,5	0,3	0,3
Droits d'utilisation de l'actif loué	14,4	13,8	13,3
Créances	129,4	94,6	97,1
Trésorerie	51,2	59,5	63,5
PASSIF	1 642,3	1 573,4	1 556,2
Capitaux Propres	683,5	650,2	600,1
- dont Résultat	(16,3)	(47,2)	(39,1)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	828,8	802,9	805,8
Autres dettes	129,9	120,3	150,3

LTV EPRA

(M€)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minoritaire ⁽³⁾	Combiné	
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	728,0	-	-	-	728,0	728,0
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	77,8	-	-	-	77,8	77,8
TSDI	254,9	-	-	-	254,9	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	52,7	-	-	-	52,7	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(63,5)	-	-	-	(63,5)	(63,5)
Dettes nettes (A)	1 049,9	-	-	-	1 049,9	742,2
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 580,2	-	-	-	1 580,2	1 580,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	72,9	-	-	-	72,9	72,9
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,7	-	-	-	15,7	15,7
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 668,8	-	-	-	1 668,8	1 668,8
LTV EPRA (A/B)	62,9%	-	-	-	62,9%	44,5%

(1) Inclut les emprunts obligataires

(2) Inclut les immeubles en cours de développement

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

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

LTV EPRA Groupe

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	732,7	710,8	728,0
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	96,1	92,1	77,8
TSDI	254,9	254,9	254,9
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	21,8	26,8	52,7
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(51,2)	(59,5)	(63,5)
Dette nette (A)	1 054,3	1 025,0	1 049,9
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 724,8	1 654,4	1 580,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	85,4	47,5	72,9
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,5	15,5	15,7
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 825,8	1 717,4	1 668,8
LTV EPRA Groupe (A/B)	57,7%	59,7%	62,9%
LTV EPRA (Combiné)	57,7%	59,7%	62,9%
LTV	42,6%	43,3%	44,5%

(1) Inclut les emprunts obligataires

(2) Inclut les immeubles en cours de développement

Besoin en fonds de roulement pour le calcul du LTV EPRA

(M€)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Provision long terme	1,5	1,7	1,1
Autres passifs financiers	0,3	0,2	0,2
Dettes fiscales et sociales	26,7	13,4	26,7
Dépôts et cautionnements reçus	16,7	16,3	15,9
DG sur immeubles destinés à être cédés	1,3	0,5	1,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	68,6	73,6	91,6
Dettes d'exploitation (A)	115,0	105,8	136,4
Clients et comptes rattachés	50,3	54,5	57,1
Dépôts et cautionnements versés	0,8	0,8	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	42,0	23,8	25,8
Créances d'exploitation (B)	93,1	79,1	83,7
Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif)	21,8	26,8	52,7
Créances d'exploitation nettes ([B-A] si positif)	-	-	-

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location.

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Cash-Flow Courant

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

Covenant

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

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

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

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

Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ou le résultat opérationnel courant ;

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

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

Dette financière brute

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

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

Droits

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

EPRA

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

En février 2022, l'EPRA a mis à jour son guide sur les mesures de performances.

EPRA NAV / ANR EPRA

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

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

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

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

Foncière

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

Loan-to-value (LTV)

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

LTV EPRA

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

Loyers bruts ou revenus locatifs

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

Nombre d'actions dilué

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

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

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

Occupation

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

Opération engagée

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

Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier (acquisition

réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

PF

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

Ratio de coûts EPRA

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

Rendements

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

Résultat EPRA

Résultat net courant provenant des activités opérationnelles.

Taux de la dette ou taux de l'endettement

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

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

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

Taux de rendement EPRA topped-up

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

Taux de vacance EPRA

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

Valeur locative de marché (VLM)

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