



SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

**RAPPORT  
FINANCIER  
SEMESTRIEL**

**2023**

Hériter.  
Transformer.  
S'engager.

# SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION DU GROUPE</b>	<b>2</b>	<b>4. GOUVERNANCE</b>	<b>35</b>
1.1. COMMUNICATION	2	<b>5. ANNEXE</b>	<b>36</b>
1.2. CHIFFRES CLES	2	5.1. GLOSSAIRE	36
<b>2. RAPPORT D'ACTIVITE</b>	<b>3</b>	<b>6. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES</b>	<b>39</b>
2.1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	3	<b>7. ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>59</b>
2.2. SECURISATION DES LOYERS	3	7.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES	59
2.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS	6	7.2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE	60
2.4. CÉSSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS	8	<b>8. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b>	<b>61</b>
2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES	11		
2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA	14		
2.7. PERSPECTIVES	23		
<b>3. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES</b>	<b>25</b>		
3.1. FACTEURS DE RISQUES	25		
3.2. GESTION DES RISQUES	26		

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL  
Société anonyme au capital de 83 056 570 €  
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 PARIS  
572 182 269 RCS PARIS

# 1. PRÉSENTATION DU GROUPE

## 1.1. COMMUNICATION

La Société de la Tour Eiffel s'attache à diffuser une information immobilière et financière la plus complète et la plus claire possible dans le cadre de la Directive transparence révisée, telle qu'elle a été transposée en France.

La Société mène dans cet objectif une politique d'information et de dialogue avec les actionnaires individuels et institutionnels, les analystes financiers, les journalistes et autres leaders d'opinion, en France comme à l'étranger.

La communication financière de la Société passe par la mise à disposition sur son site Internet [www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com) de l'ensemble des documents financiers, communiqués de presse et autres informations utiles concernant l'activité du Groupe.

## 1.2. CHIFFRES CLES

### Chiffre-clés consolidés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Revenus locatifs bruts	41,8	84,5	39,4
Résultat net (Part du Groupe)	(16,3)	4,0	(1,5)
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	21,3	42,0	14,1
Cash-Flow Courant	15,4	30,3	10,6
Cash-Flow Courant par action (€)	0,9	1,8	0,6
Résultat EPRA par action (€)	0,9	1,9	0,5
Dividende par action (€)	0,75	0,75	1,5
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 825,8	1 787,4	1 785,1
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 445,9	1 384,4	1 384,5
Taux d'occupation financier EPRA	78,2%	78,1%	77,5%
Dette financière nette	777,6	680,3	677,1
Taux moyen de la dette	1,3%	1,7%	1,7%
LTV	42,6%	38,1%	37,9%
ANR NTA (€/action)	45,6	49,1	49,8
ANR EPRA triple net (€/action)	47,5	51,9	51,8

La définition et la réconciliation des indicateurs de résultat net récurrent EPRA et de cash-flow courant figurent respectivement aux paragraphes 2.6.1 et 2.3.1 du présent document.

## 2. RAPPORT D'ACTIVITE

### 2.1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

#### 2.1.1. CONTEXTE DE MARCHÉ

Si l'épidémie de la Covid-19 a semblé marquer le pas en 2022, de nouvelles incertitudes ont vu le jour dans un contexte économique de reprise de l'inflation, de remontée des taux d'intérêt, et d'un environnement géopolitique très dégradé. Pour autant, à fin juin 2023, 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.

#### 2.1.2. ANNEE 1 DE LA NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE

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

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

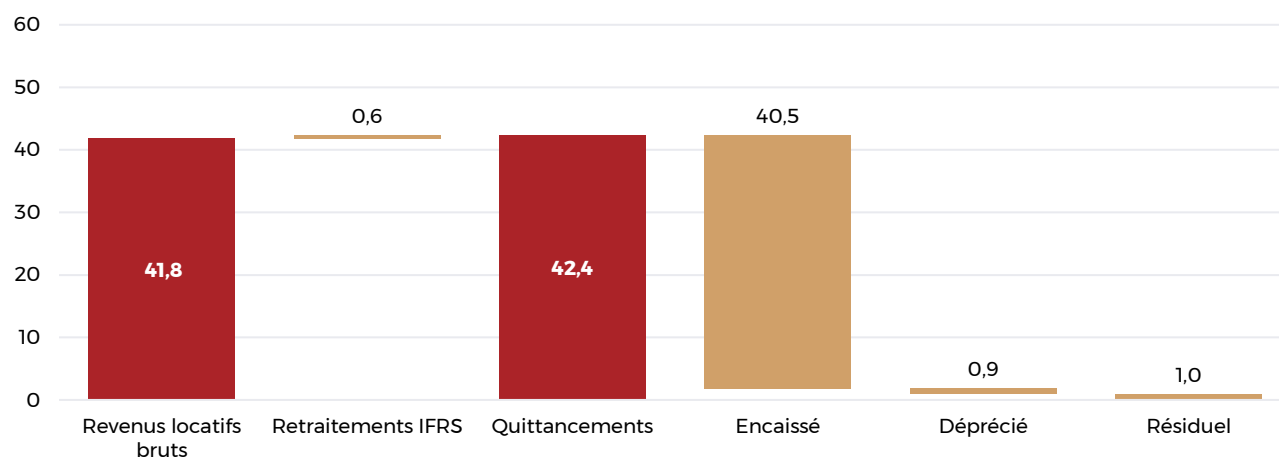
### 2.2. SECURISATION DES LOYERS

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

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

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

#### Quittancement du S1 2023 (M€)



## 2.2.1. ACTIVITE LOCATIVE

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

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

Les loyers annualisés au 30 juin 2023 sont de 89,7 M€, en hausse par rapport 31 décembre 2022.

La situation locative compte au 30 juin 2023 près de 520 baux et fait apparaître que 40 % des loyers globaux sont sécurisés par 20 locataires de premier plan.

Au 30 juin 2023, la base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

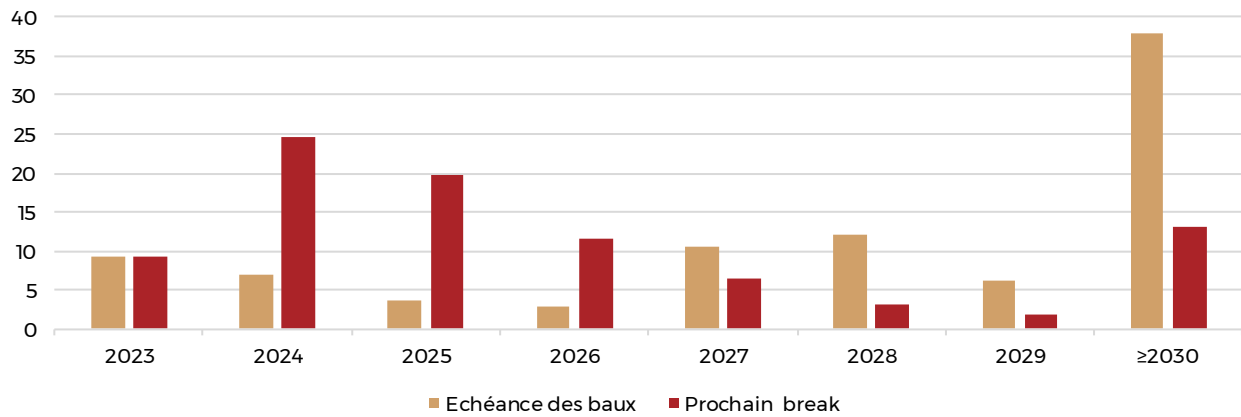
### Les 20 principaux locataires

Locataires	Loyer annualisé	%
Autres locataires	53,7	60%
SNCF*	3,7	4%
NOKIA NETWORKS France	2,9	3%
Groupe VINCI*	2,8	3%
Ministère de l'Intérieur	2,4	3%
Air Liquide	2,1	2%
SCI S.A.M	2,1	2%
BAXTER	1,9	2%
PÔLE EMPLOI*	1,9	2%
TEAMTO	1,7	2%
ZF MOBILITY France	1,6	2%
INSEEC	1,5	2%
TESSI*	1,5	2%
CMN	1,4	2%
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,4	2%
CAT	1,4	2%
IBM	1,3	1%
C&S	1,3	1%
CPS	1,2	1%
SOGITEC INDUSTRIES	1,0	1%
EQUANS*	1,0	1%
<b>Total</b>	<b>89,7</b>	<b>100%</b>

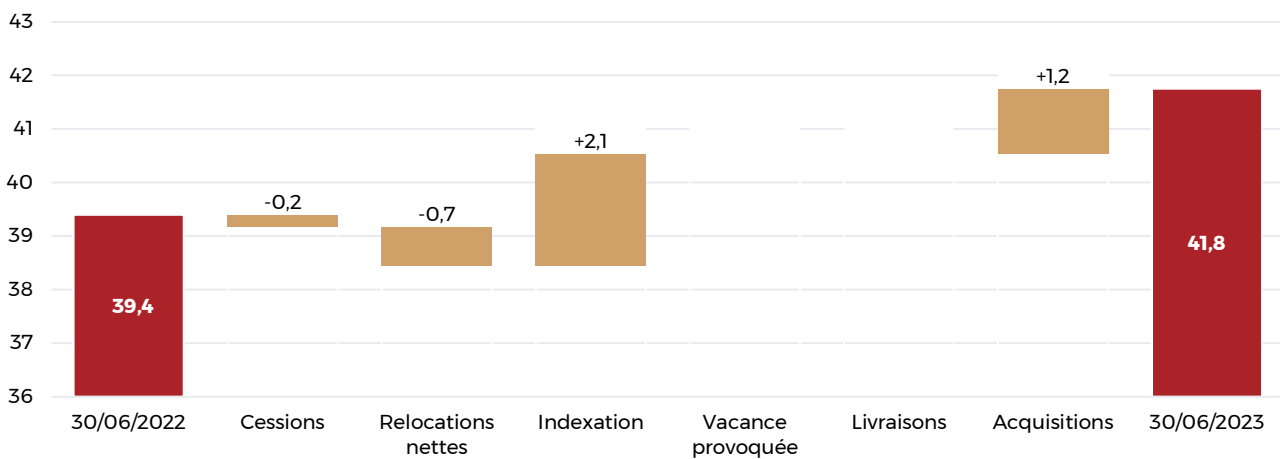
(\*) Multisites

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 2,9 ans (à comparer à 5,6 et 3,0 ans à fin 2022).

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



### Evolution des loyers IFRS (M€)



## 2.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS

### 2.3.1. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

#### Cash-Flow Courant

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Loyers bruts cash	43,6	84,6	40,9
Charges récurrentes sur immeubles	(7,9)	(15,0)	(10,1)
Frais généraux récurrents	(8,7)	(14,4)	(7,7)
Intérêts financiers versés	(11,6)	(24,9)	(12,6)
<b>Cash-Flow Courant</b>	<b>15,4</b>	<b>30,3</b>	<b>10,6</b>
Charges sur paiement en action	(0,3)	(0,8)	(0,5)
TSDI	6,4	11,0	5,3
Impact IFRS 16	0,4	0,8	0,4
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(1,9)	(1,4)	(0,7)
Franchises et travaux preneur	(0,6)	(0,2)	(1,2)
Divers courant	1,9	2,3	0,2
Frais de projets abandonnés	-	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>21,3</b>	<b>42,0</b>	<b>14,1</b>
TSDI	(6,4)	(11,0)	(5,3)
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action</b>	<b>14,8</b>	<b>31,0</b>	<b>8,8</b>
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 578 992	16 578 512	16 576 167
<b>Cash-Flow Courant par action (€)</b>	<b>0,93</b>	<b>1,83</b>	<b>0,64</b>
<b>Résultat EPRA par action <sup>(1)</sup> (€)</b>	<b>0,90</b>	<b>1,87</b>	<b>0,53</b>

(1) Dans le résultat EPRA par action, le coût des TSDI est réintégré.

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

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

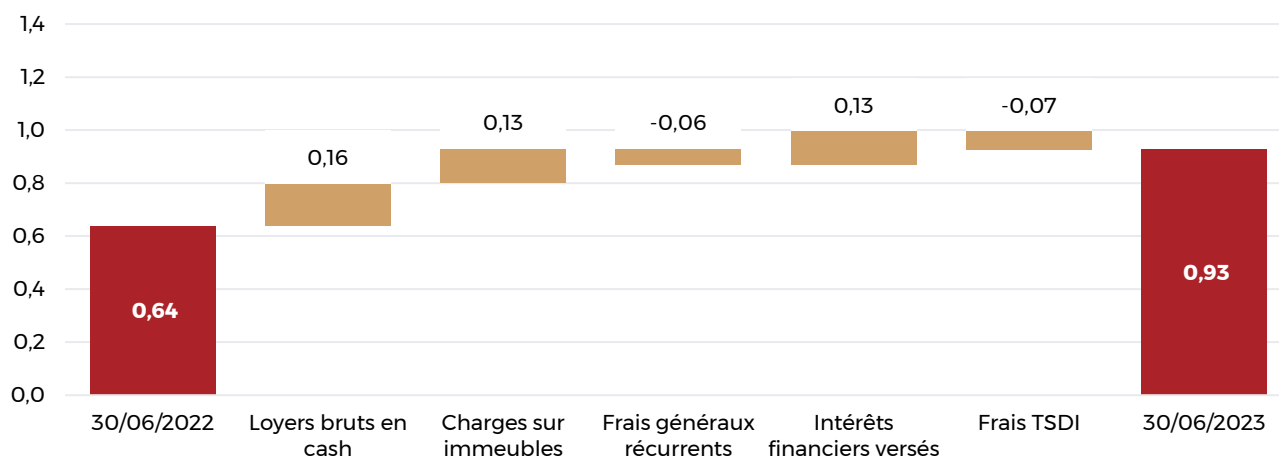
Les frais financiers s'élèvent à 5,2 M€ (vs. 7,3 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,3 % (vs. 1,7 %). Cette forte diminution est liée à l'effet combiné de la baisse de l'endettement moyen et l'effet favorable de la couverture face à la montée des taux. Elle reflète la stratégie performante de couverture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

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 21,3 M€, soit 0,90 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action).

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

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

### Evolution du Cash-Flow Courant par action (euros)



## 2.3.2. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

### Tableau des flux de trésorerie simplifié

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>Cash-Flow Courant</b>	<b>15,4</b>	<b>30,3</b>	<b>10,6</b>
- Cash-Flow Courant lié à l'activité	27,0	55,2	23,1
- Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(11,6)	(24,9)	(12,6)
<b>Autres flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>(8,4)</b>	<b>22,3</b>	<b>10,6</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>(87,2)</b>	<b>(27,4)</b>	<b>11,3</b>
<b>Autres flux de trésorerie liés aux financements</b>	<b>81,6</b>	<b>(153,8)</b>	<b>(32,5)</b>
Trésorerie d'ouverture	49,9	178,6	178,6
Trésorerie de clôture	51,2	49,9	178,5
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>1,3</b>	<b>(128,7)</b>	<b>(0,1)</b>

Après prise en compte du Cash-Flow Courant, la variation de trésorerie résulte également de :

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -87,2 M€ au 30 juin 2023 contre 11,3 M€ au 30 juin 2022. Sur le premier semestre 2023, ils se décomposent principalement des acquisitions pour 88,7M€, des coûts de construction pour 7,5 M, des coûts de rénovation pour 4,9 M€ et des produits des cessions pour un montant total de 7,9 M€ ;
- Autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à 81,6 M€ au 30 juin 2023 contre -32,5 M€ au 30 juin 2022. Sur le premier semestre 2023, ils sont principalement le reflet du versement d'une distribution totale de 12,4 M€ et du remboursement d'emprunts pour 8,3 M€ compensées par le tirage de lignes RCF pour 100,0M€.

## 2.3.3. ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du résultat IFRS décomposé entre le résultat EPRA et le résiduel appelé ici résultat net non-courant (Rn n-c).



Les commentaires relatifs au résultat EPRA figurent au paragraphe 2.3.1 Cash-flow Courant et Résultat EPRA, et le détail des chiffres au paragraphe 2.6.1 Résultat EPRA ou Résultat net courant.

### Evolution du résultat consolidé décomposé entre le résultat EPRA et non EPRA

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022	Variation
Revenus locatifs bruts	41,8	39,4	2,4
Charges immobilières	(7,9)	(10,1)	2,1
Frais de fonctionnement	(8,6)	(7,7)	(0,8)
Coût de l'endettement financier net	(5,2)	(7,3)	2,1
Divers (courant)	1,3	(0,2)	1,4
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))</b>	<b>21,3</b>	<b>14,1</b>	<b>7,2</b>
Dépréciation et amortissement sur IP	(33,6)	(36,3)	2,7
Résultat de cession	1,5	(0,8)	2,3
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(5,5)	21,5	(27,0)
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(14,8)</b>

## 2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DEVELOPPEMENTS

### 2.4.1. CESSIONS

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

### 2.4.2. INVESTISSEMENTS

Au premier semestre, le Groupe a réalisé trois acquisitions. La première, un immeuble de bureaux restructuré de 2 750 m<sup>2</sup> situé dans Paris, à Bastille, est louée en totalité à TeamTO, producteur et studio d'animation indépendant français, pour la télévision et le cinéma, pour une durée de 9 ans fermes. La seconde, un immeuble de bureaux restructuré de 1 325 m<sup>2</sup>, se situe dans le 9e arrondissement de Paris. Il est totalement loué à Morning Coworking, acteur majeur du coworking disposant déjà d'une quarantaine d'implantations à Paris et Neuilly-sur-Seine, pour une durée de 12 ans fermes. Enfin, une VEFA de 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux à Issy les Moulineaux (livraison mi 2025), pré louée pour 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs.

Par ailleurs, les travaux de la VEFA « Manufacture » située à Lyon, ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/logements de 3 900 m<sup>2</sup>, ont été lancé.

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.

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites d'EvasYon à Lyon (Lyon Dauphiné) et de Plein'R à Puteaux (précédemment Olympe) pour les redévelopper. A Lyon, les travaux pour le développement d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m<sup>2</sup> et un immeuble de coliving de 5 500 m<sup>2</sup>, ont démarré en juillet 2022 avec une livraison prévue en septembre 2024. L'immeuble de coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé.

A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe a obtenu le permis définitif pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m<sup>2</sup>. Le chantier pourrait débuter au quatrième trimestre.

Concernant le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, une opération de redéveloppement d'envergure est toujours à l'étude, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille pour une occupation temporaire de 2 ans, Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et devient un lieu innovant, créatif et culturel au service du rayonnement d'Aubervilliers et du Grand Paris.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3 900 m<sup>2</sup> démarre cet été.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a lancé les travaux pour le développement d'un immeuble de logistique urbaine de 5 400 m<sup>2</sup> sous la marque propriétaire LILK, concept de logistique du dernier kilomètre visant le développement d'actifs multimodaux à proximité des centres urbains tout en intégrant d'importants enjeux RSE. Un second projet de même nature est prévu sur une superficie de 7 580 m<sup>2</sup> à Bobigny.

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

### 2.4.3. LE PATRIMOINE

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

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

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

### 2.4.4. L'EVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 30 juin 2023, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 100 % de sa valeur. Les prix des promesses de vente sont retenus pour les actifs en cours de cession.

Le Groupe a retenu 2 experts pour la totalité de son patrimoine, de manière à simplifier la lisibilité de ses expertises :

- CBRE Valuation
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé. Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, la Société procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif, un expert ne puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de 7 ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées. Sur la période il a été procédé à une rotation de 9,9 % de la valeur du patrimoine.

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

Les méthodes utilisées par les experts pour la valorisation du patrimoine sont décrites dans le paragraphe 6.(5.3).

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 825,8 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

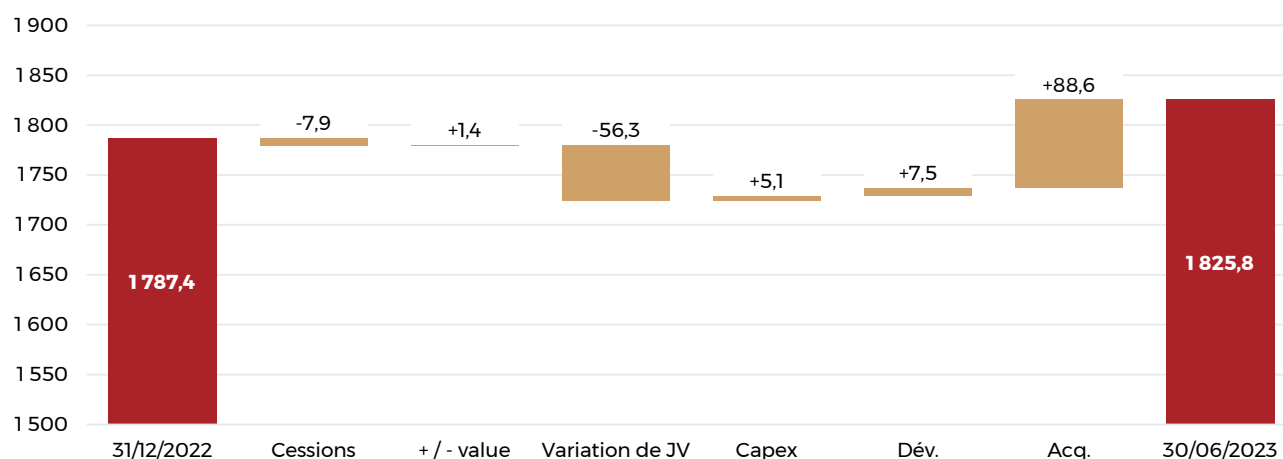
### Valeur d'expertise par typologie d'actifs

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Bureaux	1 468,4	1 430,4	1 472,4
Activité / Logistique	181,4	182,8	179,2
Mixte	148,8	147,5	123,1
Résidentiel	9,3	9,0	7,4
Commerce	3,1	3,1	2,9
Terrain	14,7	14,7	-
<b>Total</b>	<b>1 825,8</b>	<b>1 787,4</b>	<b>1 785,1</b>

### Valeur d'expertise par secteur géographique

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Grand Paris	1 388,4	1 345,8	1 356,5
Région	437,3	441,6	428,6
<b>Total</b>	<b>1 825,8</b>	<b>1 787,4</b>	<b>1 785,1</b>

### Evolution du patrimoine à la Juste-Valeur (Hors-Droits) (millions d'euros)

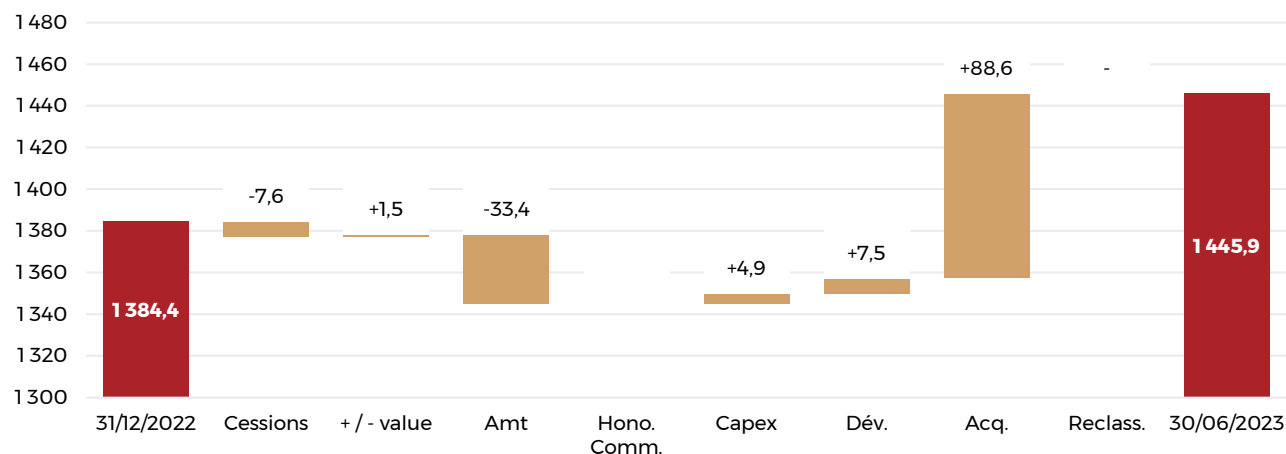


Au 30 juin 2023, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 121 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 942 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 6,2 % (constructions incluses).

Début 2023, la Société a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de 2 750 m<sup>2</sup> et 1 324 m<sup>2</sup> à Paris.

En mars 2023, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement (VEFA) à Issy-Les-Moulineaux pour une surface de 4 527 m<sup>2</sup>.

### Evolution du patrimoine au coût amorti (millions d'euros)

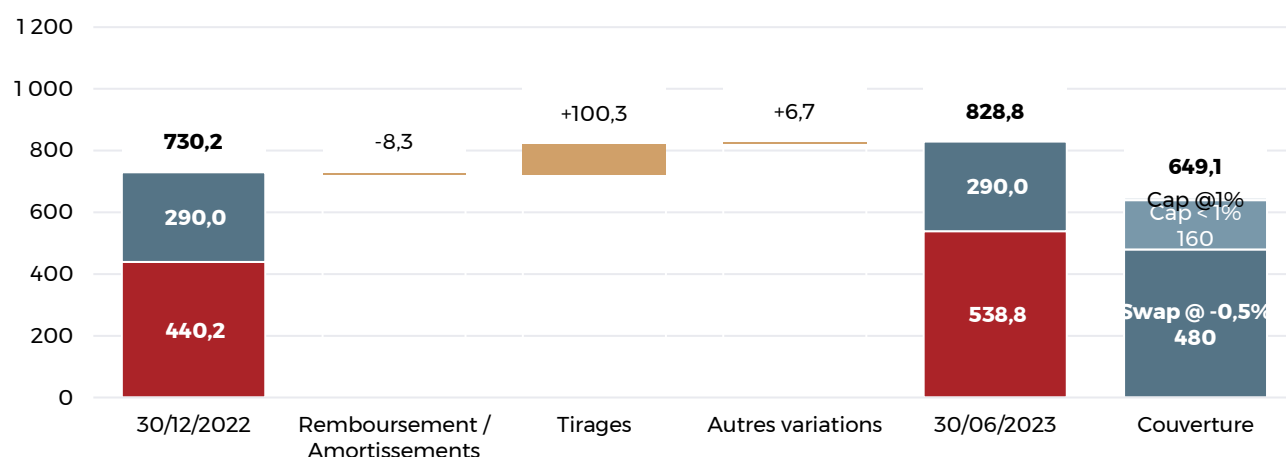


## 2.5. RESSOURCES FINANCIERES

### 2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas mis en place de nouveau financement. Elle a procédé au remboursement d'emprunts pour un montant de 8,3 M€ dont 5,8 M€ par anticipation.

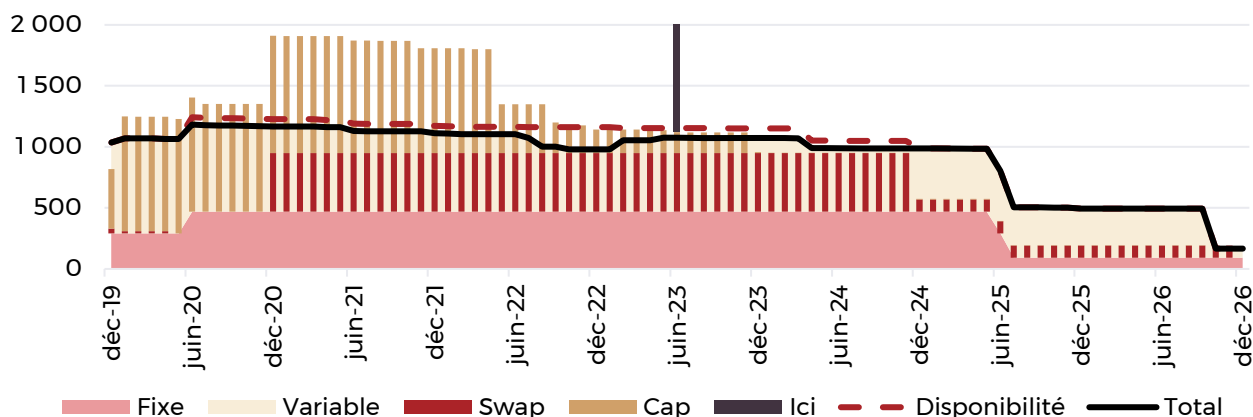
#### Evolution de la dette financière (millions d'euros)



En décembre 2020, le Groupe a souscrit à trois swaps pour un nominal de 480 M€ à un taux fixe de -0,5030 % contre Euribor 3M, sur 4 ans (soit jusqu'au 31/12/2024), rendant certaines options inutiles. L'augmentation des taux d'intérêt à fin 2021 et début 2022 a conduit le groupe à saisir des opportunités de vendre une partie des options pour un nominal de 250 M€ et 200 M€, générant une plus-value financière.

Par ailleurs, le Groupe a souscrit en janvier 2023 à un swap pour un nominal de 100 M€ à un taux fixe de +2,347 % contre Euribor 3M, sur 2 ans, entre le 31/12/2024 et le 31/12/2026.

### Echéancier des instruments financiers (TSDI inclus) et des couvertures de taux d'intérêts (millions d'euros)



### 2.5.2. ENDETTEMENT ET RATIO LTV

La dette financière brute s'élève à 828,8 M€ au 30 juin 2023 contre 730,2 M€ au 31 décembre 2022.

Le montant de la dette financière nette, obtenu en déduisant de la dette financière brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 777,6 M€ à fin juin 2023 contre 680,3 M€ à fin 2022 :

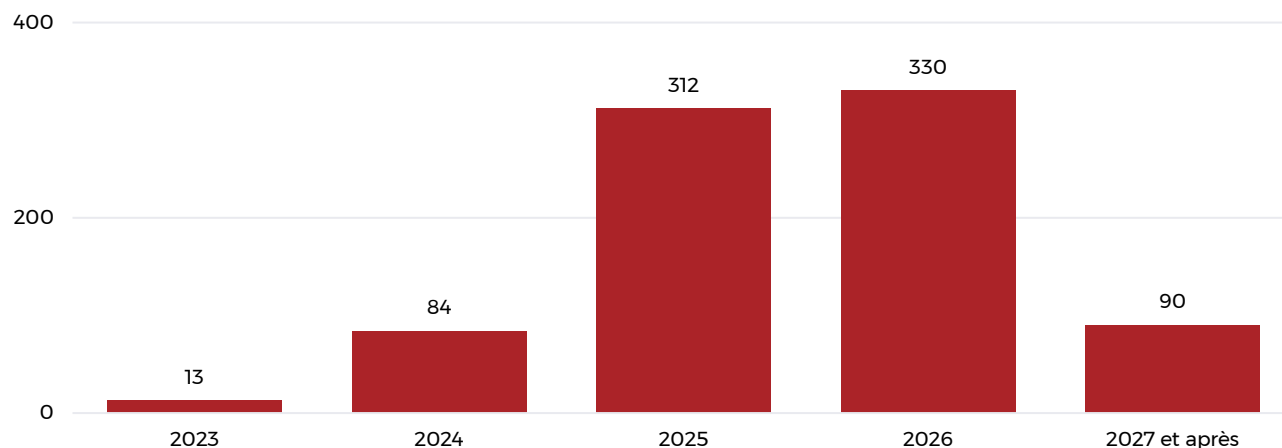
#### Structure de l'endettement

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Dette bancaire brute	828,8	730,2	855,5
Trésorerie	(51,2)	(49,9)	(178,5)
<b>Dette bancaire nette</b>	<b>777,6</b>	<b>680,3</b>	<b>677,1</b>

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 781 M€ au S1 2023 contre 850 M€ au S1 2022. Le taux d'intérêt moyen est de 1,35 % contre 1,73 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2023 représente 42,6 % du patrimoine dont la valeur est de 1 825,8 M€, contre 38,1 % au 31 décembre 2022.

#### Echéancier de la dette financière (millions d'euros)



La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 2,7 ans au 30 juin 2023 contre 3,3 ans au 31 décembre 2022. Elle s'établit à 4,2 ans en prenant en compte la dette non tirée.

Les ratios d'endettement sont résumés dans le tableau ci-après :

### Ratios d'endettement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Valeur du Patrimoine (HD)	1 825,8	1 787,4	1 785,1
Dette financière nette	777,6	680,3	677,1
<b>Dette financière nette / Juste Valeur portefeuille (LTV)</b>	<b>42,6%</b>	<b>38,1%</b>	<b>37,9%</b>

### Ratios de financement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Coût moyen de la dette	1,35%	1,72%	1,73%
Emprunt à taux fixe ou capé	115%	132%	138%
Maturité de la dette (année)	2,7	3,3	3,6

### Ratios de covenants bancaires :

Les ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont résumés dans le tableau comparatif ci-après, par établissement bancaire prêteur :

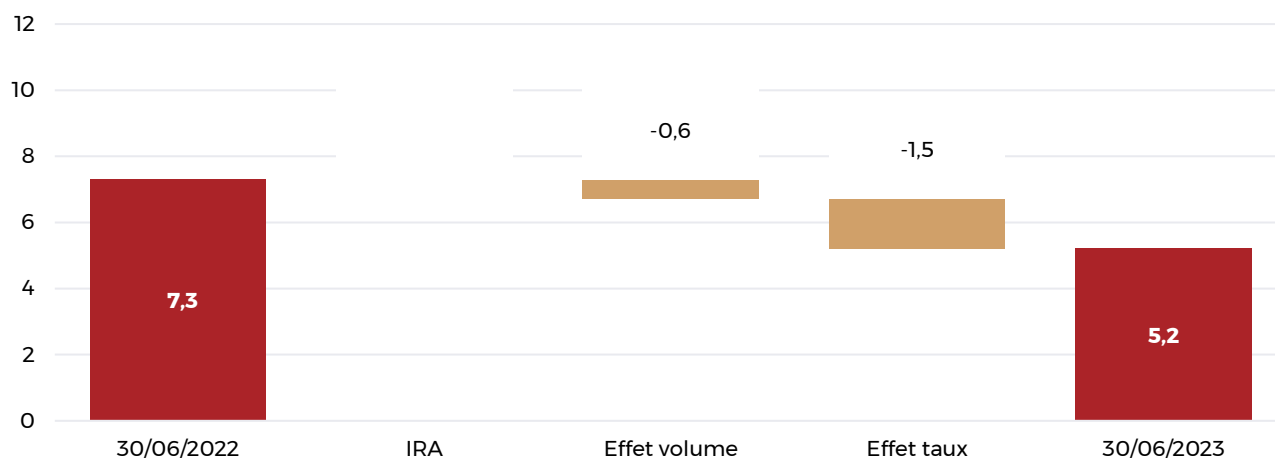
### Financement et principaux covenants bancaires au 30/06/2023

en M€	Encours	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55%	2x	na	na	na	42,6%	6,5x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	42,6%	6,5x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2017	80,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	18,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	10,8	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
Total Dette Bancaire	828,8													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2023 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

Le Groupe a la capacité de faire face à ses engagements financiers et ses décaissements dans le cadre de son activité pour les prochains 12 mois.

### Charges financières nettes IFRS (millions d'euros)



### 2.5.3. TITRES HYBRIDES

Le groupe dispose de TSDI pour un montant global de 255 M€, composé de deux émissions :

- Juillet 2007 : 75 M€ à un taux d'intérêt égal au taux Euribor 3 mois et une marge de 3,80 % par an avec un remboursement à la main de la Société ;
- Juin 2020 : 180 M€ à un taux d'intérêt de 4,5 % par an et une première option de remboursement en juin 2025.

## 2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

### 2.6.1. RESULTAT NET RECURRENT EPRA OU RESULTAT NET COURANT

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles. Il ressort à 21,3 M€ à fin juin 2023 contre 14,1 M€ à fin juin 2022. Le tableau ci-dessous présente le passage entre le résultat net communiqué par le Groupe et le résultat net courant défini par l'EPRA :

#### Résultat EPRA – Méthode indirecte

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>4,0</b>	<b>(1,5)</b>
<b>retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :</b>			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	33,6	72,1	36,3
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	(1,5)	1,9	0,8
(iii) Plus ou moins values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	-	-	-
(iv) Impôt sur plus ou moins values de cessions	-	-	-
(v) Goodwill négatif / dépréciation de goodwill	-	-	-

(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	5,5	(36,1)	(21,5)
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	-	-	-
(viii) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	-	-	-
(ix) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint Ventures (non consolidés)	-	-	-
(x) Intérêts minoritaires	-	-	-
<b>EPRA Earnings</b>	<b>21,3</b>	<b>42,0</b>	<b>14,1</b>
Nombre d'actions moyen circulation	16 578 992	16 578 512	16 576 167
<b>EPRA Earnings par action</b>	<b>0,90</b>	<b>1,87</b>	<b>0,53</b>

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

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

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



## 2.6.2. LES INDICATEURS D'ACTIF NET REEVALUE EPRA

Dans le guide publié par l'EPRA (association des foncières européennes) en octobre 2019, 3 ANR EPRA ont été créés, remplaçant les précédents ANR EPRA et ANR triple net EPRA :

- 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, très proche de l'ANR EPRA (ancien format).
- 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 (ancien format).

### 2.6.2.1. ACTIF NET REEVALUE EPRA DE LIQUIDATION OU EPRA NDV

L'Actif Net Réévalué EPRA NDV correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Retraitement des capitaux propres des TSDI ;
- Impact de la valeur des TSDI et de la dette à taux fixe ;
- Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés ;
- Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS.

L'ANR EPRA NDV s'établit à 47,5 € par action au 31 juin 2023, contre 51,9 € au 31 décembre 2022.

### 2.6.2.2. ACTIF NET REEVALUE EPRA DE CONTINUATION OU EPRA NTA

L'Actif Net Réévalué EPRA NTA correspond aux capitaux propres consolidés du Groupe retraités des éléments suivants :

- Impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- Retraitement des capitaux propres des TSDI ;
- Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture ;
- Retraitement du goodwill du bilan et résultant des impôts différés ;
- Retraitement du montant des actifs et passifs d'impôt différé des actifs stratégiques ;
- Retraitement des immobilisations incorporelles

L'ANR EPRA NTA s'établit à 45,6 € par action au 30 juin 2023, contre 49,1 € au 31 décembre 2022.

### 2.6.2.3. LES ANR ET LES METHODES DE CALCUL

Tous les ANR sont présentés dans le tableau ci-dessous avec la méthode de calcul.

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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	<b>683,5</b>	<b>722,5</b>	<b>718,1</b>
Retraitement TSDI	(254,9)	(254,8)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	364,3	390,8	390,3
Ajustement Valorisation TSDI	(3,5)	4,3	6,4
<b>EPRA NNAV (1)</b>	<b>789,5</b>	<b>862,7</b>	<b>860,0</b>
Retraitement Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
<b>EPRA NDV</b>	<b>789,5</b>	<b>862,7</b>	<b>860,0</b>
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,4)

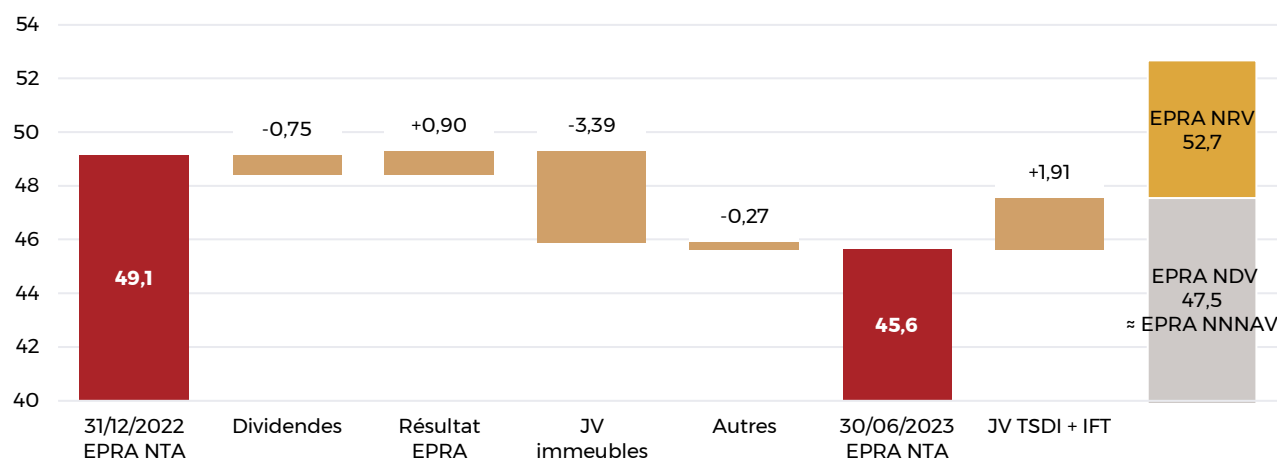
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(34,4)	(39,9)	(25,3)
Retraitement Immobilisation incorporelle	(0,5)	(0,5)	(0,6)
Retraitement Valorisation TSDI	3,5	(4,3)	(6,4)
<b>EPRA NTA</b>	<b>757,8</b>	<b>817,6</b>	<b>827,2</b>
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisation incorporelle	0,5	0,5	0,6
<b>EPRA NAV (I)</b>	<b>758,2</b>	<b>818,2</b>	<b>827,8</b>
Ajustement JV des immobilisations incorporelle	-	-	-
Droits de transfert	116,6	115,1	116,1
<b>EPRA NRV</b>	<b>874,8</b>	<b>933,3</b>	<b>943,9</b>

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

<i>En euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Nombre d'actions dilués en fin de période	16 606 985	16 636 800	16 605 280
EPRA NNAV <sup>(1)</sup>	47,5	51,9	51,8
EPRA NDV	47,5	51,9	51,8
EPRA NTA	45,6	49,1	49,8
EPRA NAV <sup>(1)</sup>	45,7	49,2	49,9
EPRA NRV	52,7	56,1	56,8

(1) Ancien format

### Evolution de l'ANR EPRA NTA (euros par action)



## 2.6.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA

### Taux de rendement EPRA

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

## 2.6.4. TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (louée et vacante).

### Taux de vacance EPRA

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	24,9	24,4	25,3
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	114,2	111,4	112,3
<b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>	<b>21,8%</b>	<b>21,9%</b>	<b>22,5%</b>

### Taux de vacance EPRA par typologie d'actifs

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Bureaux	21,6%	21,7%	20,8%
Activité / Logistique	13,0%	12,7%	18,6%
Mixte	34,4%	36,2%	41,8%
Résidentiel	0,6%	0,6%	0,4%
Commerce	47,3%	43,1%	44,7%
<b>Total</b>	<b>21,8%</b>	<b>21,9%</b>	<b>22,5%</b>

## Taux de vacance EPRA par secteur géographique

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Grand Paris	24,1%	24,9%	25,1%
Région	14,0%	12,0%	14,0%
<b>Total</b>	<b>21,8%</b>	<b>21,9%</b>	<b>22,5%</b>

## 2.6.5. RATIO DE COUTS EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts EPRA :

### Ratio de coûts EPRA

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Charges sur immeubles	(29,7)	(46,9)	(31,7)
Frais de fonctionnement	(8,6)	(14,4)	(7,7)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(0,6)	(1,5)	(0,4)
Charges refacturées	21,7	31,8	21,6
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	-	-	-
<b>Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>	<b>(17,0)</b>	<b>(30,6)</b>	<b>(18,0)</b>
Coût de la vacance	6,2	9,4	7,1
<b>Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)</b>	<b>(10,8)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(10,9)</b>
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	41,8	84,5	39,4
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	41,6	84,2	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>41,6</b>	<b>84,2</b>	<b>39,2</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)</b>	<b>40,9%</b>	<b>36,3%</b>	<b>45,9%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)</b>	<b>26,0%</b>	<b>25,1%</b>	<b>27,8%</b>

## 2.6.6. LTV EPRA

L'objectif du LTV EPRA est d'évaluer le ratio d'endettement pour un actionnaire dans une société immobilière comme préconisé par l'EPRA :

### LTV EPRA

En millions d'euros	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minoritaire <sup>(3)</sup>	Combiné	
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	732,7	-	-	-	732,73	732,7
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) <sup>(1)</sup>	96,1	-	-	-	96,1	96,1
TSDI	254,9	-	-	-	254,9	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	21,8	-	-	-	21,8	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(51,2)	-	-	-	(51,2)	(51,2)
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>1 054,3</b>	-	-	-	<b>1 054,3</b>	<b>777,6</b>
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	1 724,8	-	-	-	1 724,8	1 724,8
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	85,4	-	-	-	85,4	85,4
Coûts initiaux de mise en place des baux <sup>(2)</sup>	15,5	-	-	-	15,5	15,5
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur totale des biens (B)</b>	<b>1 825,8</b>	-	-	-	<b>1 825,8</b>	<b>1 825,8</b>
<b>LTV EPRA (A/B)</b>	<b>57,7%</b>	-	-	-	<b>57,7%</b>	<b>42,6%</b>

(1) Inclus les emprunts obligataires.

(2) Inclus les immeubles en cours de développement.

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

Coentreprise : part des coentreprises / SME : part des sociétés mises en équivalence significatives / Minoritaire : participations ne donnant pas le contrôle.

## Evolution du LTV EPRA

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

(1) Inclus les emprunts obligataires.

(2) Inclus les immeubles en cours de développement.

## Besoin en fonds de roulement pour le calcul du LTV EPRA

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

## 2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

### Investissements immobiliers EPRA

En millions d'euros	30/06/2023			30/06/2022		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	88,6	-	88,6	-	-	-
Développements	7,5	-	7,5	2,4	-	2,4
Travaux sur patrimoine existant	4,9	-	4,9	11,1	-	11,1
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	4,9	-	4,9	10,6	-	10,6
Mesures d'accompagnement	-	-	-	0,5	-	0,5
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	-	-	-	-	-	-
<b>Total des investissements</b>	<b>101,0</b>	<b>-</b>	<b>101,0</b>	<b>13,5</b>	<b>-</b>	<b>13,5</b>
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
<b>Total des investissements décaissés</b>	<b>101,0</b>	<b>-</b>	<b>101,0</b>	<b>13,5</b>	<b>-</b>	<b>13,5</b>

## 2.6.8. RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

### Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

En millions d'euros	Référence	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Résultat EPRA	2.6.1	21,3	42,0	14,1
EPRA NNNAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	789,5	862,7	860,0
EPRA NDV	2.6.2	789,5	862,7	860,0
EPRA NTA	2.6.2	757,8	817,6	827,2
EPRA NAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	758,2	818,2	827,8
EPRA NRV	2.6.2	874,8	933,3	943,9
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	4,0%	3,6%	3,7%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	2.6.3	4,3%	4,2%	4,0%
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	21,8%	21,9%	22,5%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	40,9%	36,3%	45,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	26,0%	25,1%	27,8%
LTV EPRA	2.6.6	57,7%	53,7%	53,2%
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	101,0	54,8	13,5

<i>En euros par action</i>		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Résultat EPRA	2.6.1	0,9	1,9	0,5
EPRA NNAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	47,5	51,9	51,8
EPRA NDV	2.6.2	47,5	51,9	51,8
EPRA NTA	2.6.2	45,6	49,1	49,8
EPRA NAV <sup>(1)</sup>	2.6.2	45,7	49,2	49,9
EPRA NRV	2.6.2	52,7	56,1	56,8
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)		16 610 970	16 607 922	16 606 901
Nombre d'actions dilués en fin de période		16 606 985	16 636 800	16 605 280

(1) Ancien format

## 2.6.9. EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS

Décomposition de l'évolution des revenus locatifs bruts par typologie d'actif

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	S1 2023
Bureaux	30,7	(0,1)	(0,5)	1,6	-	-	1,2	32,9
Activité / Logistique	5,3	-	(0,2)	0,3	-	-	-	5,4
Mixte	2,6	-	0,2	0,1	-	-	-	2,9
Résidentiel	0,4	-	(0,1)	0,0	-	-	-	0,3
Commerce	0,4	(0,1)	(0,1)	0,0	-	-	-	0,2
<b>Total</b>	<b>39,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>2,1</b>	-	-	<b>1,2</b>	<b>41,8</b>

Décomposition de l'évolution des revenus locatifs bruts par secteur géographique

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	S1 2023
Grand Paris	29,0	(0,1)	(1,2)	1,5	-	-	1,2	30,3
Région	10,4	(0,1)	0,5	0,6	-	-	-	11,4
<b>Total</b>	<b>39,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>2,1</b>	-	-	<b>1,2</b>	<b>41,8</b>

## 2.7. PERSPECTIVES

### 2.7.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

En date du 7 juillet 2023, la Société a signé une promesse de vente d'un actif de 5 444 m<sup>2</sup> à Vélizy.

En date du 7 juillet 2023, la promesse de cession d'un actif à Rueil est devenue caduque.

En date du 25 juillet 2023, le Directeur Général Délégué Bruno Meyer a informé le Conseil d'Administration qu'il quittait ses fonctions. Le Conseil d'Administration a par ailleurs choisi de ne pas conserver le poste de Directeur Général Délégué au sein de la foncière.



## 2.7.2. PERSPECTIVES

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

# 3. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

## 3.1. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux présentés.

Les risques du Groupe sont organisés en 5 catégories :

- Risques liés à l'activité immobilière
- Risques liés à la politique de financement
- Risques environnementaux
- Risques juridiques
- Risques technologiques

Les risques sont classés par ordre décroissant d'impact net sur le groupe et de probabilité d'occurrence, par catégorie, après prise en compte des mesures d'atténuation et de réduction actuelles. Les mesures d'atténuations sont précisées dans la partie suivante, Gestion des Risques.

La légende utilisée dans le graphique ci-dessous est la suivante :

	1	2	3	4	5
Impact Net	Non significatif	Mineur	Modéré	Majeur	Capital
Probabilité	Rare	Peu probable	Possible	Probable	Quasi-certaine

### Les principaux risques du Groupe

#### I Risques liés à l'activité immobilière

- Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux
- Risques locatifs
- Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- Risques d'investissement et de désinvestissement

#### II Risques liés à la politique de financement

- Risque de taux d'intérêt
- Risque de liquidité

#### III Risques environnementaux

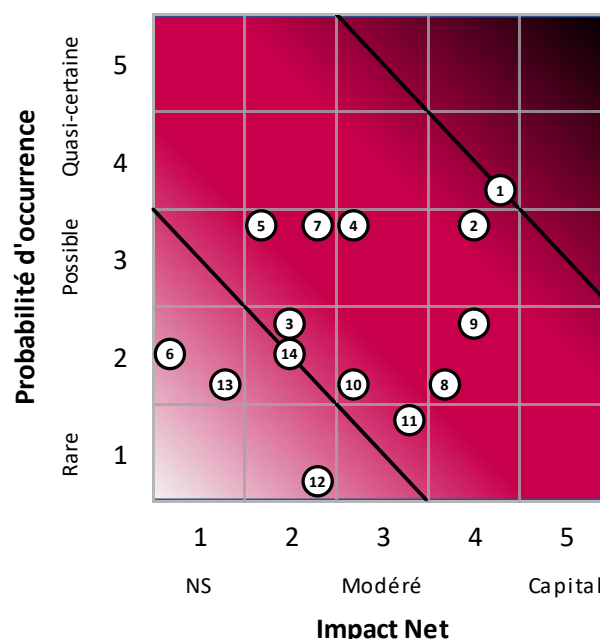
- Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité
- Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
- Risques liés au changement climatique

#### IV Risques juridiques

- Risques juridiques et fiscaux
- Risques liés au régime SIIC
- Structure actionnariale
- Plans de succession et personnes clés

#### V Risques technologiques

- Risques liés à la défaillance des systèmes d'information



## 3.2. GESTION DES RISQUES

Le Groupe attache une importance significative au suivi et à la gestion active de ses risques. Il a élaboré un programme de gestion des risques aux termes duquel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs de gestion des risques. Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit lors de ses séances avec le management de la société, la situation de chaque risque identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques. Les tableaux ci-après présentent pour chacun des risques identifiés les éléments de suivi, de gestion et les facteurs atténuants. Les pictogrammes schématisant l'évaluation des facteurs de risque sont représentés selon la légende suivante :

 Risque faible

 Risque moyen

 Risque élevé

### 3.2.1. RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE IMMOBILIERE


#### 1. Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux

Le patrimoine immobilier du Groupe étant constitué en majeure partie d'immeubles de bureaux et de locaux tertiaires situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter le niveau d'activité du Groupe, ses revenus locatifs, la valeur de son patrimoine immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux immeubles, et donc ses perspectives de croissance. L'activité du Groupe peut en particulier être influencée par la situation économique, le niveau des taux d'intérêt ainsi que celui de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou tout indice applicable à l'évolution des loyers quittancés (ILC, ILAT).

Principales conséquences pour le Groupe :

- Baisse des valeurs locatives, c'est-à-dire des loyers potentiels ;
- Baisse de la valeur des immeubles ;
- Insolvabilité des locataires ;
- Augmentation du taux de vacance.

Impacts potentiels : Cash-flow d'exploitation, résultat, ANR, LTV et liquidité

 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
Le positionnement du Groupe sur des territoires à fort potentiel et sur des immeubles récents ainsi que la qualité des relations avec ses clients permettent de limiter l'influence de l'économie française globale sur ses activités. Le Groupe reste toutefois vigilant et ajuste si besoin les différents agendas (locatif, livraison...).	Compte tenu du contexte économique global, le Groupe est particulièrement attentif aux éventuelles répercussions sur sa performance. A ce stade aucun impact significatif n'a été constaté sur la situation locative. La valorisation des immeubles intègre les conséquences de l'évolution du contexte économique.

#### 2. Risques locatifs

Le Groupe est exposé au risque de renouvellement des baux, de relocation des espaces vacants et au risque de contrepartie au travers de ses activités de gestion locative.

Principales conséquences pour le Groupe de la vacance ou de l'insolvabilité d'un locataire :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Augmentation des charges ;
- Diminution des valeurs des actifs immobiliers ;
- Respect des covenants.

Impacts potentiels : Cash-flow d'exploitation, résultat, ANR, LTV et liquidité.

**2 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants****Commentaires**

Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe. Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.

Voir 2.2. Sécurisation des loyers

Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires tout en veillant à limiter sa dépendance à l'égard de certains locataires.

**3. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Le Groupe fait expertiser tous les semestres l'intégralité de son patrimoine par des experts immobiliers indépendants dans le cadre de ses arrêtés de comptes. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier.

Principales conséquences pour le Groupe d'une baisse des valeurs d'expertises des actifs :

- Enregistrement de dépréciations sur les immeubles de placement ;
- Non-respect des ratios financiers mis en place aux termes des financements.

Impacts potentiels : Résultat, ANR, LTV et liquidité.

**3 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants****Commentaires**

Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an par des experts indépendants selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre.

Le Groupe a mis en place des procédures pour s'assurer de la correcte transmission et prise en compte des données prises en compte par l'expert dans ses évaluations.

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 30 juin 2023 ressort à 5,54 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 30 juin 2023, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 157,2 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 37,9 M€. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 207,4 M€ à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 21,3 M€.

Au 30 juin 2023, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 121,3 M€ (114,5 M€ dont 24,9 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 121,0 M€ pour les loyers de marché communiqués par les évaluateurs indépendants.

**4. Risques d'investissement et de désinvestissement**

Dans le cadre de son pipeline d'investissements, le Groupe est amené à développer ou acquérir des immeubles à construire par le mécanisme notamment de VEFA ou CPI. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles, en raison notamment des délais d'obtention des autorisations administratives, de retards de chantier liés à des causes légitimes de suspension des délais ou de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait venir freiner la stratégie de développement du Groupe et avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Concernant sa stratégie de développement et de rationalisation de son patrimoine, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers ainsi que la cession des actifs non stratégiques.

Le Groupe ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition ou de cession se présenteront, ni que ces opérations auxquelles il procédera obtiendront la rentabilité qu'il envisageait à l'origine.

De telles opérations comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, et (vi) à la découverte de problèmes inhérents à ces opérations comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

Principales conséquences pour le Groupe de la stratégie d'acquisition :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une livraison, acquisition ou cession ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- Rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative.

Impacts potentiels : Cash-flow d'exploitation, résultat, ANR et liquidité.

4 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
La stratégie de croissance annoncée au marché d'achat d'actifs sécurisés générateurs de cash-flow, dans des environnements à fort potentiel dans le périmètre du Grand Paris ou des grandes métropoles régionales n'est assortie d'aucune contrainte de calendrier pour son exécution.	Cette stratégie permet au Groupe de s'affranchir des contraintes d'investissement ou de désinvestissement propres à d'autres acteurs du marché dans des conditions qu'il estimerait adverses à la bonne marche de ses affaires.

## 3.2.2. RISQUES LIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

### 5. Risque de taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

Principales conséquences pour le Groupe d'une remontée des taux d'intérêts :

- Renchérissement du coût des ressources financières.

Impacts potentiels : Résultat, ANR et liquidité.

5 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette.  Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce dernier cas des produits dérivés (caps, swaps et tunnel) pour couvrir le risque de taux.	Au 30 juin 2023, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 829 M€ en valeur nominale, composée de 290 M€ à taux fixe et 539 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 649 M€ par des contrats de CAP et Swap. Ainsi, au 30 juin 2023, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est complètement couverte.  Sur la base de la dette au 30 juin 2023, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à -0,3 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de +0,3 M€.

## 6. Risque de liquidité

La Société a conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du groupe. Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2023 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (Voir 2.5.2. Endettement et ratio LTV).

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque de liquidité :

- Difficulté de financement des acquisitions, des développements et redéveloppements et refinancement de la dette à maturité ;
- Renchérissement du coût des ressources financières.

Impacts potentiels : Résultat, ANR et cash-flow.

6 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
Le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal et de 80 millions d'euros sur des RCF.	La maturité moyenne de la dette bancaire tirée se situe à 2,7 ans (3,3 ans au 31 décembre 2022) et 4,2 ans au total.  Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 30 juin 2023 est de 42,6 % (38,1 % au 31 décembre 2022).

### 3.2.3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

## 7. Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait devoir engager des dépenses supplémentaires pour adapter ses actifs aux nouvelles normes applicables.

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de légionnelle, de plomb et de pollution des sols.

La responsabilité des sociétés du Groupe peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. Si de tels problèmes survenaient, ils pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, de pandémie (exemple la Covid-19) ou faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux ou du local industriel concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, les sociétés du Groupe font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque lié à l'environnement, à la santé et à la sécurité :

- Augmentation des dépenses pour adapter le patrimoine aux nouvelles normes ;
- Mise en cause de la responsabilité de Société de la Tour Eiffel ;
- Difficulté à relouer les bureaux vacants ;
- Dégradation de la relation client.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat, liquidité et ANR.

#### 7 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

#### Commentaires

Au-delà de la couverture assurance des actifs, les sociétés du Groupe font procéder systématiquement préalablement à leurs acquisitions, à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Cette vérification est réalisée par des bureaux de contrôle indépendants. Les commentaires émis par les bureaux de contrôle sont ensuite pris en compte par les gestionnaires techniques mandatés par la Société pour répondre, le cas échéant, aux remarques formulées par ces bureaux de contrôle.

Les impacts de la situation économique actuelle résultant du contexte géopolitique devraient être limités au regard de l'activité du groupe et de la typologie de ses immeubles tertiaires. Le taux de recouvrement des loyers constaté en 2022 et au S1 2023 confirme la résilience de la base locative. La crise économique pourrait peser à l'avenir sur la capacité des locataires à faire face à leurs échéances et à plus court terme augmenter les temps de prise de décision pour la prise à bail de locaux.

Le coût du risque net du semestre s'élève à -0,6 M€ et est principalement lié à des dépréciations de créances sur une fin de contrat de crédit-bail immobilier.

### 8. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

Les résultats du Groupe peuvent être influencés de diverses manières par l'évolution des normes en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou supranationales. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles détenus par le Groupe. Des coûts induits et des adaptations de processus peuvent en découler.

Des dispositions fiscales de taxation ou assimilées peuvent évoluer en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités comme l'émission de carbone ou, au contraire, en privilégiant d'autres.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou de certification peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires appréciés par les clients.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque lié aux évolutions en matière de développement durable :

- Augmentation des dépenses pour adapter le patrimoine aux nouvelles normes ;
- Apparition de nouvelles taxes ;
- Dégradation de la relation client.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et ANR.

#### 8 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

#### Commentaires

La Société anticipe les évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation de son offre de produits et de services.

Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes (« Capex ») pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale, limitant ainsi l'obsolescence de ses immeubles.

25 % du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation.

Au cours du premier semestre 2023, le Groupe a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à améliorer la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues.

Le Groupe a à cet effet sollicité le cabinet spécialisé Wild Trees. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

### 9. Risques liés au changement climatique

Les risques spécifiques liés au changement climatique sont :

- soit physiques avec les catastrophes naturelles dues à des conditions météorologiques extrêmes et avec le réchauffement qui peuvent impacter les immeubles et la qualité de confort à l'intérieur
- soit de marché avec d'une part les modifications réglementaires liées à la lutte contre le dérèglement climatique et d'autre part les évolutions des attentes des locataires, voire des investisseurs et de la société civile en général.

Face aux risques physiques, le Groupe s'assure de rassembler un patrimoine de qualité, tous les actifs acquis faisant l'objet d'audits environnementaux et tous les développements faisant l'objet de certifications environnementales afin d'accroître la performance des actifs et d'optimiser les process de construction. Le Groupe participe ainsi aux efforts pour réduire l'empreinte carbone et l'émission des gaz à effet de serre générées par l'activité humaine et donc à minimiser le changement climatique.

Les certifications environnementales qui sont étendues à la majeure partie des immeubles du patrimoine en exploitation permettent également de lutter contre l'obsolescence réglementaire ou la perte d'attractivité à l'égard des locataires existants ou potentiels minimisant ainsi les risques de marché dus au changement climatique.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque lié au changement climatique :

- Dévalorisation des actifs ;
- Changement des attentes des clients ;
- Baisse du volume d'activité.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et ANR.

9 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
<p>Dans le cadre de son approche RSE, le Groupe vise à la fois à réduire l'impact environnemental de ses activités et maintenir l'attractivité de son patrimoine immobilier. Cette approche se traduit notamment par la certification de ses immeubles.</p>	<p>L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme apparaît comme limitée. Par conséquent, le changement climatique n'a pas d'impact significatif sur les états financiers au 30 juin 2023.</p>

## 3.2.4. RISQUES JURIDIQUES

### 10. Risques juridiques et fiscaux

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe est tenu de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au régime des SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

La Société estime que les éventuels litiges en cours ont été dûment provisionnés.

Les acquisitions foncières réalisées par le Groupe se font le plus souvent au moyen d'actes notariés dont l'établissement comprend des procédures mises en œuvre par des agents professionnels qui vérifient les risques juridiques inhérents aux immeubles.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularité dont ces locataires pourraient être responsables, seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de la Société s'exercent, celles-ci se trouvent exposées à des risques fiscaux. Dans ce cas, la Société est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque juridique et fiscal :

- Modification de la rentabilité des opérations ;
- Mise en cause de la société et application de sanction.



Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et ANR.

#### 10 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

#### Commentaires

Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale

## 11. Risques liés au régime SIIC

La Société a opté pour l'application du régime SIIC et à ce titre, est exonérée de l'impôt sur les sociétés à raison des activités éligibles à ce régime. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

Le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60 % ou plus du capital de la Société.

Le groupe SMA détenait 52,3 % du capital de la Société lors de la dernière Assemblée Générale.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des obligations découlant du régime SIIC :

- En cas de perte du statut SIIC, imposition à posteriori des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25 % sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60 % du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (25 % pour l'exercice 2022) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale.

Impacts potentiels : Résultat, liquidité

#### 11 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

#### Commentaires

Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.

## 12. Structure actionnariale

Le groupe mutualiste SMA détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société.

Cet actionnaire majoritaire intervient également dans son financement. Il a souscrit pour partie aux obligations et aux obligations subordonnées à durée indéterminée émises par la Société et lui a consenti une ligne de crédit non tirée de 350 M€.

Dans l'hypothèse où la Société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

En conséquence, le Groupe SMA dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe si le Groupe SMA venait à détenir moins de 50 % et 1 action du capital et/ou des droits de vote de la Société :

- Renchérissement potentiel des conditions de financement ;

- Obligation de remboursement par anticipation des emprunts bancaires.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et liquidité.

#### 12 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

#### Commentaires

---

Compte tenu de l'importance des relations avec le groupe SMA, Société de la Tour Eiffel suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence

---

### 13. Plan de succession et personnes clés

La gestion du risque lié à la personne-clef est intégrée dans la Société de la Tour Eiffel par un dispositif reposant sur l'organisation de la Société. En cas d'incapacité imprévisible des dirigeants, Christel Zordan et Bruno Meyer, le Président de la Société, Patrick Bernasconi, convoquerait un Conseil d'Administration pour prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise. Par ailleurs, des délégations de pouvoirs et des délégations de signatures ont été mises en place, permettant d'assurer la continuité de l'activité de la Société pour mener les affaires courantes en cas de situation de crise due à une vacance imprévisible.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque lié à l'homme clé :

- Difficulté pour la mise en place de contrats importants ;
- Complexité dans la prise de décision stratégique ;
- Perte d'opportunité.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et ANR.

#### 13 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

#### Commentaires

---

En cas d'incapacité des dirigeants, il est prévu que le président convoque un Conseil d'Administration pour prendre les mesures nécessaires. Par ailleurs, des délégations de pouvoirs et des délégations de signatures ont été mises en place, permettant d'assurer la continuité de l'activité de la Société pour mener les affaires courantes en cas de situation de crise due à une vacance imprévisible.

---

## 3.2.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 14. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information

Ces risques comprennent principalement les risques liés à la perte d'information, aux failles dans le système de sécurité informatique et aux cyberattaques.

Ils pourraient se traduire par la défaillance dans le traitement des données, la destruction des moyens informatiques, des données et archives, leur vol, l'interruption de l'activité entraînant un coût de remise en état des moyens informatiques et porter atteinte à l'image de la société.

Principales conséquences pour le Groupe d'un lié à la défaillance des systèmes d'information :

- Ralentissement des prises de décision opérationnelle ;
- Coût de remise en état ;
- Perte d'opportunité.

Impacts potentiels : cash-flow d'exploitation, résultat et ANR.

**14 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants****Commentaires**

---

Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.

---

## 4. GOUVERNANCE

Lors de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les mandats des Administrateurs et Censeurs, ci-après dénommés, ont été renouvelés pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- En qualité d'Administratrice, Madame Christine SONNIER, née le 5 juillet 1962 à Lyon 6ème arrondissement (69), de nationalité Française, demeurant au 107 Avenue de la Bourdonnais – 75007 Paris ;
- En qualité d'Administratrice, Madame Marie WIEDMER BROUDER, née le 15 avril 1958 à Lorient (56), de nationalité Française, demeurant au 60 Avenue Foch – 75116 Paris ;
- En qualité d'Administratrice, la société IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION, dont le siège social est situé au 18-20 Rue Clément Bayard – 92300 Levallois-Perret, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 351 392 543 et représentée par Madame Marie-George DUBOST ;
- En qualité de Censeur, Monsieur Philippe DESURMONT, né le 25 octobre 1966 à Paris 16ème arrondissement (75), de nationalité Française, demeurant au 12 Rue Meynadier – 75019 Paris ;

Le Conseil d'administration a maintenu la composition des quatre comités à l'identique :

- pour le Comité d'Audit : présidé par Madame Bibiane de CAZENOVE, Administratrice indépendante et toujours composé par Monsieur Jacques CHANUT et Madame Agnès AUBERTY, représentante permanente de la société SMAvie BTP,
- pour le Comité des Nominations et des Rémunérations : présidé par Monsieur Patrick BERNASCONI et toujours composé par Monsieur Pierre ESPARBES, représentant permanent de SMABTP et Monsieur Patrick SAGON, représentant permanent de la société la Mutuelle Générale,
- pour le Comité d'Investissement : présidée par Madame Marie WIEDMER BROUDER, Administratrice indépendante, renouvelée à son poste composé par Monsieur Serge FAUTRE, représentant permanent de la société AG REAL ESTATE, Monsieur Didier RIDORET, Madame Christine SONNIER et Monsieur Jean-Yves MARY, représentant permanent de la société MM PUCCINI.
- Pour le Comité Environnemental, Social et de Gouvernance : Madame Christine SONNIER, Administratrice indépendante renouvelée à son poste composé de Madame Marie-George DUBOST, représentant Imperio Assurances et Capitalisation, Madame Fabienne TIERCELIN, représentant la société SMA SA et Monsieur Jacques CHANUT.

# 5. ANNEXE

## 5.1. 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 (Loan to Value) : montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine ;
- Ratio ICR (Interests Coverage Ratio) : 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.

### 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 : correspond à la valeur de reconstitution nette de la société à long terme.
- EPRA Net Tangible Asset ou EPRA NTA : correspond à la valeur des actifs corporels nets de la société.
- EPRA Net Disposal Value ou EPRA NDV : 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.

## 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.

## Opération engagée

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

## Opération maîtrisée

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

## Patrimoine locatif

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

## Périmètre constant

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

## Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

## PF

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

## Ratio de coûts EPRA

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

## Rendements

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

### Résultat EPRA

Résultat net courant provenant des activités opérationnelles.

### 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)

Loyers 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

Loyers 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.

### Variation à périmètre constant

Cette indication fournit une information comparable d'un exercice sur l'autre. Le périmètre considéré correspond au patrimoine existant sur toute la durée des 2 périodes considérées, ce qui implique d'exclure un certain nombre d'actifs acquis, cédés, livrés ou démolis au cours de ces 2 périodes.

# 6. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

<b>1. État consolidé de la situation financière .....</b>	<b>40</b>
<b>2. Compte de résultat global consolidé .....</b>	<b>42</b>
<b>3. Tableau des flux de trésorerie .....</b>	<b>43</b>
<b>4. Tableau de variation des capitaux propres .....</b>	<b>44</b>
<b>5. Annexe aux comptes consolidés .....</b>	<b>45</b>
5.1. Informations générales et principaux événements de la période .....	45
5.2. Méthodes comptables .....	46
5.3. Juste valeur des immeubles de placement .....	46
5.4. Gestion des risques financiers .....	48
5.5. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie .....	49
5.6. Autres Informations .....	57



# 1. Etat consolidé de la situation financière

## Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		466	544
Immobilisations corporelles		889	621
Immeubles de placement	5.5.1	1 294 339	1 286 317
Immeubles de placement en cours de construction	5.5.1	72 875	52 087
Droits d'utilisation de l'actif loué		14 420	14 991
Actifs financiers	5.5.2	36 684	42 766
Impôt différé actif		340	340
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 420 013</b>	<b>1 397 668</b>
Clients et comptes rattachés	5.5.3	50 327	43 879
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.3	42 039	27 444
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.4	51 233	49 894
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>143 599</b>	<b>121 217</b>
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.5.1	78 678	46 031
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 642 290</b>	<b>1 564 916</b>

## Bilan passif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital	5.5.5	83 057	83 057
Primes liées au capital	5.5.5	321 014	333 447
TSDI		254 896	254 845
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		33 530	39 715
Résultat consolidé de l'exercice		(16 329)	4 043
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>683 541</b>	<b>722 481</b>
Emprunts et dettes financières	5.5.6	732 732	719 147
Obligations locatives non courantes	5.5.6	13 902	14 500
Passifs non courants	5.5.6	16 737	16 933
Provision long terme	5.5.7	1 473	1 707
Autres passifs financiers	5.5.6	253	280
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>765 096</b>	<b>752 568</b>
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.5.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.5.6	1 280	745
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.5.6	96 090	11 006
Obligations locatives courantes	5.5.6	1 051	1 031
Dettes fiscales et sociales	5.5.8	26 658	15 840
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.5.9	68 574	61 245
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>193 653</b>	<b>89 867</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 642 290</b>	<b>1 564 916</b>

## 2. Compte de résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs bruts		41 752	39 396
Refacturation des charges locatives		21 730	21 557
Charges locatives		(27 925)	(28 681)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(1 753)	(2 970)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>5.5.10</b>	<b>33 803</b>	<b>29 302</b>
Frais généraux	5.5.11	(3 702)	(3 753)
Impôts et taxes	5.5.11	(297)	(487)
Frais de personnel	5.5.11	(6 047)	(5 189)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.5.10	1 461	1 686
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>(8 586)</b>	<b>(7 743)</b>
Dotations nettes aux amortissements	5.5.12	(21 809)	(21 130)
Dotations nettes aux provisions	5.5.12	(12 393)	(15 499)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(8 986)</b>	<b>(15 070)</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	5.5.13	1 455	(807)
Autres produits d'exploitation	5.5.14	1 682	827
Autres charges d'exploitation	5.5.15	(314)	(467)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(6 163)</b>	<b>(15 517)</b>
Coût de l'endettement financier net	5.5.6	(5 208)	(7 312)
Autres produits et charges financiers	5.5.16	(4 879)	21 410
Impôts sur les résultats		(80)	(60)
Résultat des sociétés mises en équivalence		1	(3)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(16 329)</b>	<b>(1 482)</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>(16 329)</b>	<b>(1 482)</b>
Résultat par action	5.5.17	(0,98)	(0,09)
Résultat dilué par action	5.5.17	(0,98)	(0,09)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(16 329)</b>	<b>(1 482)</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>		<b>(16 329)</b>	<b>(1 482)</b>

### 3. Tableau des flux de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>(16 329)</b>	<b>(1 483)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5.5.12	33 875	36 528
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	5.5.16	5 434	(19 321)
Plus ou moins-value de cession	5.5.13	(1 692)	710
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.5.11	299	456
Résultat des sociétés mises en équivalence		(1)	3
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>21 586</b>	<b>16 893</b>
Charge d'impôt		80	60
Coût de l'endettement financier net	5.5.6	5 208	7 312
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>26 874</b>	<b>24 265</b>
Impôts versés		(129)	(44)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.18	(8 178)	9 487
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>18 568</b>	<b>33 708</b>
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.5.1	(95 049)	(15 726)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.5.13	7 874	27 000
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(87 175)</b>	<b>11 274</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.1.2	(12 432)	(24 875)
(Acquisition) / cession des actions propres		(277)	(374)
Emissions d'emprunts	5.1.2	100 262	-
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(8 294)	(8 004)
Coût des TSDI		(10 229)	(9 350)
Intérêts financiers nets versés		914	(2 453)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>69 944</b>	<b>(45 056)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>1 338</b>	<b>(74)</b>
Trésorerie d'ouverture	5.5.4	49 894	178 550
Trésorerie de clôture	5.5.4	51 233	178 476
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>1 338</b>	<b>(74)</b>

## 4. Tableau de variation des capitaux propres

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	ORA et TSDI	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31/12/2021</b>	<b>82 949</b>	<b>358 429</b>	<b>254 792</b>	<b>7 374</b>	<b>47 317</b>	<b>2 759</b>	<b>753 621</b>		<b>753 621</b>
Affectation du résultat					2 759	(2 759)			
Dividendes versés		(24 875)					(24 875)		(24 875)
Augmentation capital	108	(108)							
Rémunération TSDI			53		(10 736)		(10 683)		(10 683)
Résultat de la période						4 043	4 043		4 043
Plans attribution gratuite d'actions					767		767		767
Autres mouvements					349		349		349
Rachat d'actions propres					(741)		(741)		(741)
<b>Situation au 31/12/2022</b>	<b>83 057</b>	<b>333 447</b>	<b>254 845</b>	<b>7 374</b>	<b>39 715</b>	<b>4 043</b>	<b>722 481</b>		<b>722 481</b>
Affectation du résultat					4 043	(4 043)			
Dividendes versés		(12 433)					(12 433)		(12 433)
Résultat de la période						(16 329)	(16 329)		(16 329)
Rémunération TSDI			51		(10 228)		(10 177)		(10 177)
Plans attribution gratuite d'actions					299		299		299
Autres mouvements					(10)		(10)		(10)
Rachat d'actions propres					(290)		(290)		(290)
<b>Situation au 30/06/2023</b>	<b>83 057</b>	<b>321 014</b>	<b>254 896</b>	<b>7 374</b>	<b>33 530</b>	<b>(16 329)</b>	<b>683 543</b>		<b>683 543</b>

## 5. Annexe aux comptes consolidés

### 5.1. Informations générales et principaux événements de la période

#### 5.1.1. Informations générales

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») sont spécialisées dans la détention sans horizon de durée et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprise avec l'objectif d'engendrer des flux réguliers de revenus.

La Société est une société anonyme dont le siège social est situé au 11 avenue de Friedland, 75008 Paris.

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (compartiment B).

Le Conseil d'Administration du 25 juillet 2023 a arrêté les comptes du 30 juin 2023. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

#### 5.1.2. Principaux événements de la période

##### Acquisitions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Février 2023	Paris	2 750
Mars 2023	Paris	1 324
Mars 2023	Issy Les Moulineaux	4 527

Le montant total hors droits des acquisitions réalisées au cours du premier semestre 2023 est de 133,3 M€

##### Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
Juin 2023	Elancourt	6 083

##### Distribution de dividendes

L'assemblée générale mixte annuelle tenue le 25 mai 2023 a décidé de distribuer au titre de l'exercice 2022 un montant prélevé sur la prime d'émission de 12,4 M€ versée le 15 juin 2023 en numéraire.

##### Evolution de l'encours des emprunts

Au cours du premier semestre, la Société a procédé aux tirages suivants :

Date	Emprunt	Montant (en millier d'euros)
Février 2023	RCF CADIF 2018	50 000
Février 2023	RCF CADIF 2017	30 000
Mai 2023	RCF CADIF 2017	20 000

Au cours du premier semestre, la Société a procédé au remboursement d'emprunts pour un montant de 8,3 M€ dont 5,8 M€ par anticipation.

## Instruments de couverture

En date du 18 janvier 2023, la Société a souscrit un contrat de SWAP d'un montant notionnel de 100M€, à un taux fixe de 2,347% débutant le 31 décembre 2024 et avec une échéance au 31 décembre 2026.

## Risque climatique

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme apparaît comme limitée compte tenu notamment :

- de la typologie et la localisation géographique du patrimoine ;
- de la stratégie de développement et de rationalisation du patrimoine menée par le Groupe ;
- et des contraintes réglementaires applicables.

Par conséquent, le changement climatique n'a pas d'impact significatif sur les états financiers au 30 juin 2023.

Cet impact est principalement constitué de dépenses spécifiquement engagées pour s'adapter aux enjeux environnementaux et s'efforcer d'en atténuer les effets négatifs.

Le Groupe n'a pas identifié d'indice de perte de valeur lié au changement climatique nécessitant des tests de dépréciation spécifique complémentaires.

## 5.2. Méthodes comptables

### Référentiel comptable applicable

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2023 du Groupe ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe publiés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel "IFRS" (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne, qui est disponible sur le site Internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des nouvelles normes et amendements sans impact significatif sur les comptes dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

## 5.3. Juste valeur des immeubles de placement

Le Groupe a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût. Il doit néanmoins fournir la juste valeur des immeubles de placement dans son annexe aux comptes consolidés :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Au 30/06/2023		Au 31/12/2022	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 724 711	1 367 214	1 726 203	1 338 405
Immeubles destinés à être cédés	85 503	78 678	49 005	46 031
<b>Total patrimoine</b>	<b>1 810 215</b>	<b>1 445 892</b>	<b>1 775 208</b>	<b>1 384 436</b>
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 548		12 194	
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>1 825 763</b>		<b>1 787 402</b>	

Les Coûts initiaux de mise en place des baux sont constitués des mesures d'accompagnement consenties aux locataires (franchises de loyer, contributions aux travaux preneurs, etc.).

Au regard des critères retenus par IFRS 13, les justes valeurs des immeubles de placement relèvent du niveau 3. En effet, elles utilisent des données d'entrées observables ayant fait l'objet d'ajustements ou des données non observables comme les taux de capitalisation, taux d'actualisation et valeur locatives de marché.

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants et dates des travaux en particulier pour les actifs en développement), de taux et d'avantages accordés aux locataires (franchises de loyers, contribution aux travaux preneurs, etc.) qui ont un impact direct sur les valeurs, en appliquant leur jugement professionnel. Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère desdites évaluations.

Les éléments quantitatifs utilisés par les experts pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe sont présentés ci-dessous :

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts <i>en</i> €/m <sup>2</sup>
<b>Bureaux</b>	maximum	8,65%	787
	minimum	3,40%	110
	moyenne pondérée	5,41%	299
<b>Mixte</b>	maximum	5,70%	207
	minimum	5,57%	153
	moyenne pondérée	5,60%	195
<b>Autres</b>	maximum	9,97%	216
	minimum	5,00%	100
	moyenne pondérée	6,57%	158
<b>Portefeuille</b>	<b>maximum</b>	<b>9,97%</b>	<b>787</b>
	<b>minimum</b>	<b>3,40%</b>	<b>100</b>
	<b>moyenne pondérée</b>	<b>5,54%</b>	<b>277</b>

**Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur :**

Sur la base du taux de rendement moyen retenu par les experts au 30 juin 2023 de 5,54%, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 157,2 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 37,9 M€. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 207,4 M€ à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 21,3 M€.



## 5.4. Gestion des risques financiers

### 5.4.1. Risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers tertiaires destinés à la location expose le Groupe aux risques de fluctuation des valeurs locatives, de la vacance des actifs et de la valeur du patrimoine.

Voir Note 5.3. Juste valeur des immeubles de placement pour une estimation de la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse des taux de rendement.

### 5.4.2. Risque de taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur les emprunts contractés pour financer la politique d'investissement du Groupe et est susceptible en cas de hausse des taux d'entraîner un surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts est susceptible d'avoir un effet sur le maintien de la liquidité financière nécessaire du Groupe.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette. Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce cas des produits dérivés (caps et swaps) pour couvrir le risque de taux.

Au 30 juin 2023, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 829 M€, composée de 290 M€ à taux fixe et 539 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 649 M€ par des contrats de caps et swaps. Ainsi, au 30 juin 2023, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 114,8 %<sup>1</sup>.

Sur la base de la dette au 30 juin 2023, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,3 M€ sur le résultat net récurrent (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts Euribor 3 mois de 100 points de base, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de 0,3 M€.

### 5.4.3. Risque de contrepartie

Le Groupe ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

### 5.4.4. Risque de change

Les activités du Groupe étant réalisées uniquement en zone euro et pour l'essentiel en France, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

### 5.4.5. Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir, au-delà des douze prochains mois. Notamment :

- le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350,0 M€ auprès de son actionnaire principal et de 80,0 M€ sur les lignes RCF ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 51,2 M€ au 30 juin 2023.

La Société a conclu avec des banques de premier plan des contrats « cadre » destinés au financement et refinancement du portefeuille immobilier du Groupe. Ces contrats de financement bancaire contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée liées au suivi de covenants bancaires.

Le groupe respecte les ratios de covenants bancaires au 30 juin pour chacun de ses contrats de financement. La maturité moyenne de la dette bancaire se situe à 2,7 ans (3,3 ans au 31 décembre 2022).

Ainsi, le ratio Loan to Value (« LTV ») au 30 juin 2023 est de 42,6 % (38,1 % au 31 décembre 2022).

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 30 juin 2023 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 114,3 M€ et un taux de rendement moyen de 5,54%), le ratio LTV limite de 50% serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 270,6 M€.

Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 29,8 M€ ou une hausse de taux de rendement de 1,33%.

---

<sup>1</sup> Taux de couverture de la dette = (nominal de la dette à taux fixe + nominal des instruments de couverture) / nominal de la dette bancaire brute consolidé totale

## 5.5. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

### 5.5.1. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	30/06/2023
Immeubles de placement non amortissables	499 321	47 706	(941)		(12 702)	533 384
Immeubles de placement amortissables	1 166 977	29 379	(5 027)		(26 594)	1 164 735
<b>Immeubles de placements en valeur brute</b>	<b>1 666 298</b>	<b>77 085</b>	<b>(5 968)</b>		<b>(39 297)</b>	<b>1 698 119</b>
Amortissements	(319 428)		1 183	(19 951)	5 319	(332 877)
Dépréciation	(60 552)			(12 468)	2 119	(70 901)
<b>Immeubles de placements en valeur nette (1)</b>	<b>1 286 315</b>	<b>77 085</b>	<b>(4 785)</b>	<b>(32 419)</b>	<b>(31 859)</b>	<b>1 294 339</b>
<b>Immeubles de placement en cours de constructions (2)</b>	<b>52 087</b>	<b>23 499</b>	<b>(1 382)</b>		<b>(1 329)</b>	<b>72 875</b>
<b>Actifs destinés à être cédés (3)</b>	<b>46 031</b>	<b>442</b>		<b>(984)</b>	<b>33 188</b>	<b>78 678</b>
<b>Total (1+2+3)</b>	<b>1 384 433</b>	<b>101 026</b>	<b>(6 167)</b>	<b>(33 402)</b>		<b>1 445 892</b>

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 30 juin 2023 sont :

- Rueil ;
- Suresnes ;
- Gennevilliers ;
- Lyon Bollier ;
- Polysius.

### 5.5.2. Actifs financiers non courants

<i>(En milliers d'euros)</i>	Instruments de couverture CAP/SWAP	Dépôts et cautionnements versés	Crédit-bail et autres	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31/12/2022</b>	<b>39 885</b>	<b>1 364</b>	<b>15</b>	<b>1 500</b>	<b>42 766</b>
Augmentations	1 147	3			1 150
Diminutions		(600)			(600)
Effet juste valeur (résultat)	(6 631)				(6 631)
<b>Solde net au 30/06/2023</b>	<b>34 401</b>	<b>767</b>	<b>15</b>	<b>1 500</b>	<b>36 684</b>

Les titres non consolidés sont constitués de la participation à hauteur de 4,3% dans la société Axe Seine.

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 30 juin 2023 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Juste valeur au 31/12/2022	Augmentations / Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 30/06/2023
<b>Instruments risqués de taux</b>				
Swaps de taux - payeur fixe	35 177	1 147	(4 793)	31 531
Options de taux - cap	4 708		(1 838)	2 870
<b>Total instruments risqué de taux</b>	<b>39 885</b>	<b>1 147</b>	<b>(6 631)</b>	<b>34 401</b>
<b>Présentation des instruments dérivés au bilan</b>				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	39 885	1 147	(6 631)	34 401

<i>(En milliers d'euros)</i>	Taux moyen	Total notionnel couvert	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>Analyse des notionnels par échéances</b>					
Swaps de taux - payeur fixe	0,11%	580 000		580 000	
Options de taux - cap	0,57%	169 080	166 020	3 060	
<b>Total des instruments - risque de taux</b>		<b>749 080</b>	<b>166 020</b>	<b>583 060</b>	<b>-</b>

### 5.5.3. Clients et créances courantes

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Clients et comptes rattachés	50 897	44 638
Coûts initiaux de mise en place des baux	10 443	10 004
Dépréciation des Clients	(11 013)	(10 763)
<b>Clients et comptes rattachés (valeur nette)</b>	<b>50 327</b>	<b>43 879</b>
Avances et acomptes versés	671	191
Créances sur l'Etat	21 869	13 339
Comptes courants	1 302	1 328
Charges constatées d'avance	4 007	1 013
Créances diverses	13 364	10 732
Créances sur cessions d'actifs	947	963
<b>Autres créances</b>	<b>42 161</b>	<b>27 566</b>
Dépréciation des autres créances	(122)	(122)
<b>Autres créances (valeur nette)</b>	<b>42 039</b>	<b>27 444</b>

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture, ou que la situation du client permet de conclure à un risque de non-recouvrement, la créance est transférée en créances douteuses et dépréciée en totalité pour le montant HT sous déduction des garanties reçues.

Les dépréciations des créances clients comptabilisées au 30 juin 2023 ont progressé de 0,3 M€ sur le semestre.

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances et remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 30 juin 2023 de produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative du patrimoine du Groupe.

### 5.5.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Disponibilités	24 977	38 884
Sicav Monétaires	26 256	11 010
<b>Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>51 233</b>	<b>49 894</b>

Les sommes placées en SICAV monétaires sont mobilisables dans un délai maximum de 1 jour ouvré.

### 5.5.5. Capitaux propres et paiements en actions

#### Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action en €	Montant du capital en k€	Valeur de la prime d'émission en k€	TOTAL
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>16 589 740</b>	<b>5</b>	<b>82 949</b>	<b>358 429</b>	<b>441 378</b>
Augmentation de capital	21 574	5	108	(108)	
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(24 875)	(24 875)
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>16 611 314</b>	<b>5</b>	<b>83 057</b>	<b>333 447</b>	<b>416 503</b>
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(12 433)	(12 433)
<b>Au 30/06/2023</b>	<b>16 611 314</b>	<b>5</b>	<b>83 057</b>	<b>321 014</b>	<b>404 070</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

#### Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2022	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 30/06/2023
23 novembre 2021	2 426			(2 426)	-
5 décembre 2022	32 000			(1 592)	30 408
<b>TOTAL</b>	<b>34 426</b>			<b>(4 018)</b>	<b>30 408</b>

Au 30 juin 2023, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,3 M€.

### 5.5.6. Emprunts et autres passifs financiers

<i>(En milliers d'euros)</i>	Situation au 31/12/2022	Augmentatio ns	Diminutions	Reclassement	Situation au 30/06/2023
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>719 147</b>	<b>100 262</b>	<b>(7 156)</b>	<b>(79 522)</b>	<b>732 731</b>
- Dettes sur CAP et SWAP					
- Dépôts et cautionnements reçus	16 933	596	(72)	(721)	16 737
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>16 933</b>	<b>596</b>	<b>(72)</b>	<b>(721)</b>	<b>16 737</b>
<b>Autres passifs financiers</b>	<b>284</b>		<b>(31)</b>		<b>253</b>
<b>Obligations locatives sur actifs loués</b>	<b>14 501</b>		<b>(578)</b>	<b>(19)</b>	<b>13 903</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>750 865</b>	<b>100 859</b>	<b>(7 837)</b>	<b>(80 262)</b>	<b>763 625</b>
- Emprunts et dettes financières					
- Obligations locatives sur actifs loués					
- DG sur immeubles destinés à être cédés	743		(186)	721	1 278
<b>Dettes liées aux actifs destinés à être cédés</b>	<b>743</b>		<b>(186)</b>	<b>721</b>	<b>1 278</b>
- Emprunts et dettes financières courants	4 922		(560)	79 522	83 884
- Intérêts courus	6 084	6 122			12 206
<b>Total des emprunts et dettes financières courantes</b>	<b>11 006</b>	<b>6 122</b>	<b>(560)</b>	<b>79 522</b>	<b>96 090</b>
<b>Obligations locatives sur actifs loués</b>	<b>1 031</b>			<b>19</b>	<b>1 051</b>
<b>Dettes courantes</b>	<b>11 921</b>	<b>6 122</b>	<b>(560)</b>	<b>79 541</b>	<b>97 121</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>763 529</b>	<b>106 981</b>	<b>(8 583)</b>	<b>-</b>	<b>862 043</b>

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 829 M€, à taux variable pour 539 M€ et à taux fixe pour 290 M€.

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,4 % au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 (contre 1,7% sur le premier semestre 2022).

### 5.5.7. Provisions

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Dotations	Reprises	30/06/2023
Provisions pour indemnités de départ en retraite	465			465
Autres provisions pour charges	1 239	975	(1 208)	1 006
Autres provisions pour risque	3		(1)	2
<b>Total</b>	<b>1 707</b>	<b>975</b>	<b>(1 209)</b>	<b>1 473</b>

Au 30 juin 2023, les provisions pour charges se décomposent principalement de la façon suivante :

- Une provision pour faire face au paiement des contributions sociales qui seront dues lors de l'attribution définitive des actions gratuites de 0,1 M€ ;
- Une provision de 0,7 M€ concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

### 5.5.8. Dettes fiscales et sociales

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dettes sociales	2 693	3 129
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	23 967	12 711
<b>TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes</b>	<b>26 660</b>	<b>15 840</b>

### 5.5.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	15 421	16 603
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	8 822	1 818
Rémunération des administrateurs	210	420
Avances et acomptes reçus	3 525	2 994
Autres dettes	12 879	13 723
Produits constatés d'avance	27 718	25 687
<b>TOTAL</b>	<b>68 574</b>	<b>61 245</b>

Les autres dettes sont constituées essentiellement des appels de provision pour charges en attente de reddition dans le cadre de la gestion locative.

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 30 juin 2023 du quittancement des loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

### 5.5.10. Revenus locatifs nets

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>41 752</b>	<b>39 396</b>
Facturation des charges locatives	21 730	21 557
Charges locatives	(10 509)	(11 262)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(1 461)	(1 686)
Taxe sur immeuble	(15 661)	(15 427)
Assurance	(296)	(306)
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>(6 196)</b>	<b>(7 124)</b>
Entretien et réparations	(14)	(55)
Honoraires immeubles	(1 739)	(2 916)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(1 753)</b>	<b>(2 971)</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>33 803</b>	<b>29 301</b>

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique stables au 30 juin 2023 par rapport au 30 juin 2022 pour 1,5 M€. Ils sont complétés au 30 juin 2022 des honoraires de gestion des travaux preneurs pour 0,2 M€

Les charges locatives supportées correspondent aux charges non refacturables aux locataires du fait des baux et de la vacance des locaux.

### 5.5.11. Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes

#### Frais généraux

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Locations et charges locatives	(242)	(384)
Maintenance informatique	(356)	(317)
Primes d'assurance	(208)	(204)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(1 712)	(2 128)
Relations publiques	(126)	(85)
Rémunération des administrateurs	(210)	(210)
Autres services extérieurs	(849)	(424)
<b>Total des frais généraux</b>	<b>(3 702)</b>	<b>(3 753)</b>

#### Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Rémunération du personnel	(4 079)	(3 355)
Charges sociales	(1 670)	(1 378)
Charges sur paiements en actions	(299)	(456)
<b>Total des frais de personnel</b>	<b>(6 047)</b>	<b>(5 189)</b>

#### Impôts et taxes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
CVAE	(124)	(331)
Taxe sur rémunérations	(131)	(110)
Autres	(42)	(46)
<b>Total des impôts et taxes</b>	<b>(297)</b>	<b>(487)</b>

### 5.5.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(80)	(58)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(21 158)	(20 500)
- Dot-Rep / Amort droits d'utilisation des actifs loués	(571)	(571)
<b>TOTAL Dot-Rep / Amortissements</b>	<b>(21 809)</b>	<b>(21 130)</b>
- Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	(12 326)	(15 709)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(250)	(396)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	182	605
<b>TOTAL Dot-Rep / Provisions</b>	<b>(12 393)</b>	<b>(15 499)</b>

Dans le cours normal de son activité, le Groupe est confronté à différents types de réclamations et litiges, notamment dans le cadre de l'obtention d'autorisation d'urbanisme pour ses projets de construction, de ses relations avec les locataires et

l'administration fiscale ou des contentieux prud'homaux. Le Groupe estime les provisions comptabilisées à la clôture suffisantes compte tenu des éléments connus ayant permis une évaluation du risque par le management et ses conseils.

Les dotations nettes des dépréciations sur immobilisations corporelles pour 12,4 M€ sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 13,3 M€ compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 0,9 M€.

### 5.5.13. Résultat de cession des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Produits sur cession d'immeubles de placement		
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	7 858	27 000
<b>Produits de cession</b>	<b>7 858</b>	<b>27 000</b>
Valeur des immeubles de placement		
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(6 403)	(27 807)
<b>Valeurs nettes des immeubles de placement cédés</b>	<b>(6 403)</b>	<b>(27 807)</b>
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>1 455</b>	<b>(807)</b>

### 5.5.14. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation sont essentiellement constitués d'indemnités d'assurance.

### 5.5.15. Autres charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Pertes sur créances irrécouvrables	(292)	
Litiges et régularisation Tiers	(22)	(467)
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>(314)</b>	<b>(467)</b>

### 5.5.16. Autres produits et charges financiers

Les autres charges financières sont principalement constituées :

- De la variation de juste valeur des instruments de couverture pour (5,1) M€ ;
- Des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour (0,2) M€ ;
- Des intérêts des placements financiers pour 0,3 M€.



## 5.5.17. Résultat de base par action

### Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat de l'exercice	(16 329)	(1 483)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	16 578 992	16 576 167
Résultat de base par action (€ par action)	(0,98)	(0,09)

### Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des instruments ayant un effet potentiellement dilutif (actions gratuites en cours d'acquisition).

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat de l'exercice	(16 329)	(1 483)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	16 610 970	16 606 901
Résultat de base par action (€ par action)	(0,98)	(0,09)

### Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 30 juin 2023 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023
Actions	16 611 314
Actions gratuites	30 408
Actions propres	(34 738)
<b>Total</b>	<b>16 606 985</b>

## 5.5.18. Commentaires sur le tableau de flux de trésorerie

### Flux nets de trésorerie lié aux opérations d'investissement

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 101,0 M€ figurant dans la « note 5.5.1 - Immeubles de placement » minoré de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations au 30 juin 2023 pour 6,3 M€.

### Détail de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Variation des clients et comptes rattachés	(6 448)	(6 582)
Variation des autres créances	(11 695)	1 149
Variation des charges constatées d'avance	(2 971)	(3 071)
Variation des fournisseurs	(507)	3 311
Variation des dettes fiscales et sociales	10 986	14 727
Variation des dépôts de garantie versés	1 121	1 264
Variation des autres dettes	(695)	(2 549)
Variation des produits constatés d'avance	2 032	1 238
<b>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</b>	<b>(8 178)</b>	<b>9 487</b>

## 5.6. Autres Informations

### 5.6.1. Engagements liés aux financements

Le groupe respecte l'ensemble de ses covenants bancaires au 30 juin 2023 au titre de ses contrats de financement.

en M€	Encours	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55%	2x	na	na	na	42,6%	6,5x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	42,6%	6,5x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2017	80,0	50%	2x	Na	< 20%	> 500 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 100bps	06/04/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50%	2x	Na	< 20%	> 500 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	42,6%	4,8x	na	1,0%	1 727,5	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	Na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00%	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	18,0	Na	Na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	10,8													
<b>Total Dette Bancaire</b>	<b>828,8</b>													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ;
- Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets ;
- Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparés à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre (valeur d'expert) : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la Société ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé des financements.

### Engagements pris au titre des financements hypothécaires

En milliers d'euros	30/06/2023
Dettes faisant l'objet de garanties	3 053
Dettes faisant l'objet de nantissements	14 958
<b>TOTAL</b>	<b>18 011</b>

Les financements sécurisés font l'objet de garanties qui sont :

- soit des affectations hypothécaires de premier rang ou des Privilèges de Prêteurs de Denier (PPD) à l'égard des banques,
- soit des nantissements de parts sociales que la Société détient dans le capital social de l'emprunteur et/ou de créances données au profit des banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en « garantie ».

### 5.6.2. Juste valeur des actifs et des passifs financiers

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur comptable au 30/06/2023	Coût historique	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 268	2 268			2 268
Instruments de couverture (2)	34 401			34 401	34 401
Créances clients	50 327	50 327			50 327
Trésorerie (1)	51 233			51 233	51 233
Autres actifs	42 039	42 039			42 039
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>180 269</b>	<b>94 634</b>		<b>85 635</b>	<b>180 269</b>
Emprunts et dettes financières (2)	817 492		817 492		799 950
Dépôts et cautionnements reçus	18 015	18 015			18 015
Dettes fournisseurs	24 242	24 242			24 242
Autres passifs financiers	43 527	43 527			43 527
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>903 276</b>	<b>85 784</b>	<b>817 492</b>		<b>885 735</b>

(1) Cours non ajustés sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation (niveau 1 selon IFRS 13).

(2) Le modèle de valorisation repose sur des données de marché observables (niveau 2 selon IFRS 13).

### 5.6.3. Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>		
Montant des travaux restant à engager	109 831	66 489
Promesses d'achat d'immeubles		156 526
Autres	100	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>109 931</b>	<b>223 015</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
<b>Engagements hors bilan reçus liés au financement</b>		
Lignes de crédit non utilisées	430 000	530 000
<b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>		
Promesses de vente d'immeubles	99 503	36 581
Cautions locataires et garanties à première demande	33 677	31 980
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	30 750	30 750
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>593 930</b>	<b>629 311</b>

### 5.6.4. Événements postérieurs à la clôture

#### Cession d'actifs

En date du 7 juillet 2023, la Société a signé une promesse de vente d'un actif de 5 444 m<sup>2</sup> à Vélizy.

En date du 7 juillet 2023, la promesse de cession d'un actif à Rueil est devenue caduque.

# 7. ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la Société de la Tour Eiffel, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## 7.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## 7.2. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 juillet 2023

### Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Fabrice Bricker**

**ERNST & YOUNG et Autres**

**Jean-Philippe Bertin**

# 8. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 27 juillet 2023

**Christel ZORDAN**  
Directrice Générale