



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2024



Sommaire

1. PRÉSENTATION DU GROUPE	2	5. ANNEXE	38
1.1. COMMUNICATION	2	5.1. GLOSSAIRE	38
1.2. CHIFFRES CLES	2		
2. RAPPORT D'ACTIVITE	3	6. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES	41
2.1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	3	7. ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	62
2.2. SECURISATION DES LOYERS	3	7.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES	62
2.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS	6	7.2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE	63
2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS	8	8. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	64
2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES	11	8.1. ATTESTATION	64
2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA	15		
2.7. PERSPECTIVES	25		
3. FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES	26		
3.1. FACTEURS DE RISQUES	26		
3.2. GESTION DES RISQUES	27		
4. GOUVERNANCE	37		
4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION	37		
4.2. COMITES	37		

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 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>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	41,2	83,1	41,8
Résultat net (Part du Groupe)	(39,1)	(47,2)	(16,3)
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	15,0	45,8	21,3
Cash-Flow Courant	9,6	33,7	15,4
Cash-Flow Courant par action (€)	0,6	2,0	0,9
Résultat EPRA par action (€)	0,5	2,0	0,9
Dividende par action (€) ⁽¹⁾	-	-	0,8
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 668,8	1 717,4	1 825,8
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 381,2	1 404,1	1 445,9
Taux d'occupation financier EPRA	78,1%	78,0%	78,2%
Dette financière nette	742,2	743,4	777,6
Taux moyen de la dette	1,7%	1,2%	1,3%
LTV	44,5%	43,3%	42,6%
ANR EPRA NTA (€/action)	36,4	40,8	45,6
ANR EPRA NDV (€/action)	38,1	41,9	47,5

2. RAPPORT D'ACTIVITE

2.1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

2.1.1. UNE FONCIERE ENGAGEE ET ATTENTIVE AUX EVOLUTIONS DU MARCHE IMMOBILIER FRANÇAIS...

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

2.1.2. ...ET QUI PLACE L'INNOVATION AU CŒUR DE SA STRATEGIE RSE

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

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

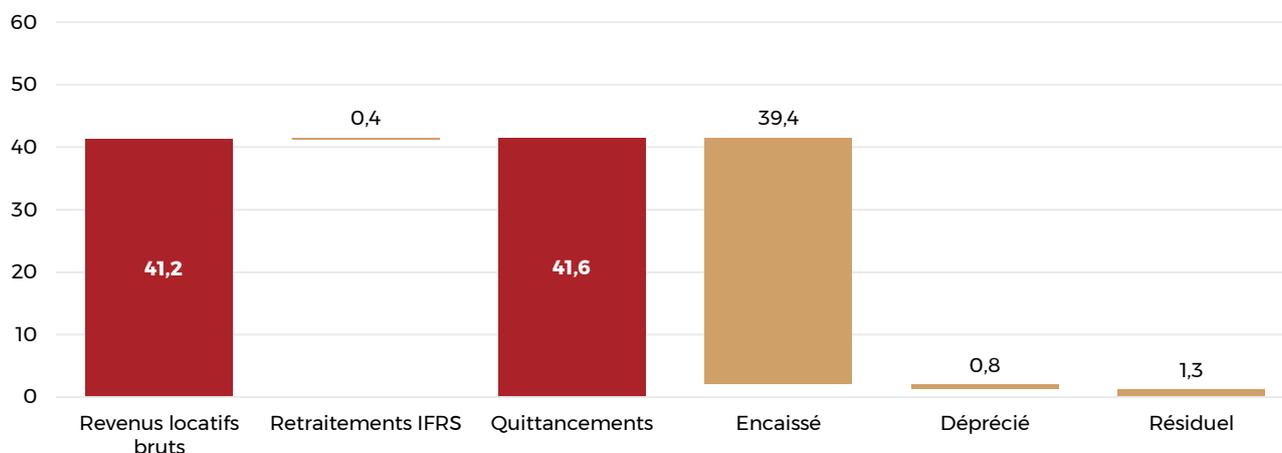
2.2. SECURISATION DES LOYERS

A la mi-juillet, sur un total de 41,6 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2024, 94,8 % ont déjà été encaissés (vs. 96 % l'an dernier).

Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité. Dans une économie fragile, la Société reste particulièrement vigilante en maintenant la proximité et le dialogue avec ses clients.

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

Quittancement du S1 2024 (M€)



2.2.1. ACTIVITE LOCATIVE

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

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

Au 30 juin 2024, sur près de 460 baux, les loyers annualisés ressortent à 87,5 M€ dont 42% sont sécurisés par 20 locataires de premier plan. La base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

Les 20 principaux locataires (M€)

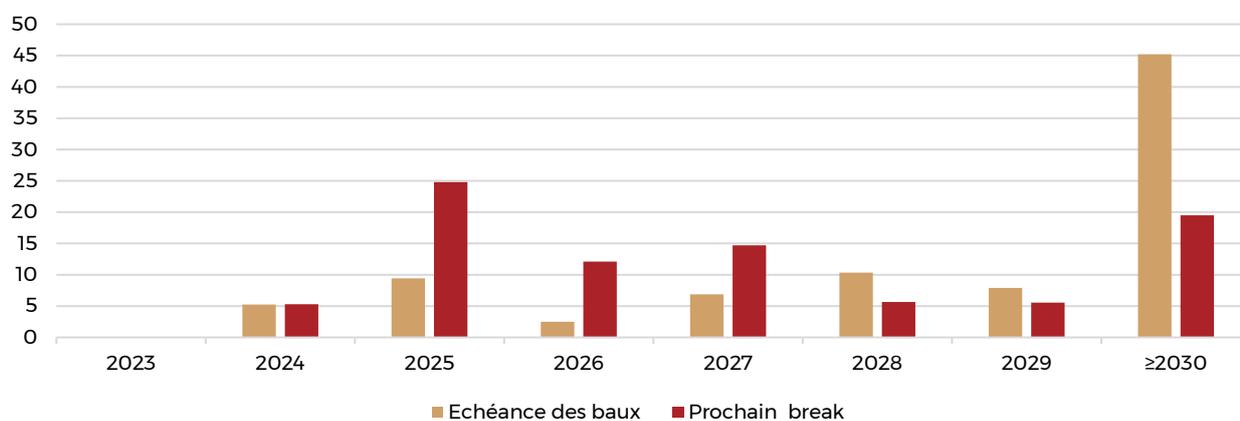
Locataires	Loyer annualisé	%
Autres locataires	50,9	58%
SNCF*	3,9	4%
NOKIA NETWORKS France	3,1	4%
Groupe VINCI*	3,0	3%
Air Liquide*	2,4	3%
SCI S.A.M	2,2	3%
Ministère de l'Intérieur	2,1	2%
PÔLE EMPLOI*	2,0	2%
TEAMTO	1,8	2%
CMN	1,6	2%
INSEEC	1,6	2%
TESSI*	1,6	2%
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,5	2%
CAT	1,5	2%
IBM	1,4	2%

C&S	1,3	2%
CPS	1,3	1%
ZF MOBILITY France*	1,2	1%
NXO	1,1	1%
LESPACE	1,1	1%
MYFLEXGROUP*	1,0	1%
Total	87,5	100%

(*) Multisites

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,3 ans (à comparer à 5,5 et 3,1 ans à fin 2023).

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 RESULTAT EPRA

Cash-Flow Courant

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Loyers bruts cash	41,7	85,5	43,6
Charges récurrentes sur immeubles	(10,2)	(12,2)	(7,9)
Frais généraux récurrents	(8,1)	(16,7)	(8,7)
Intérêts financiers versés	(13,8)	(23,0)	(11,6)
Cash-Flow Courant	9,6	33,7	15,4
Charges sur paiement en action	(0,2)	(0,6)	(0,3)
TSDI	6,9	13,4	6,4
Impact IFRS 16	0,4	0,8	0,4
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(1,3)	(3,1)	(1,9)
Franchises et travaux preneur	(0,4)	(1,0)	(0,6)
Divers courant	(0,2)	2,6	1,9
Frais de projets abandonnés	-	-	-
Résultat EPRA	15,0	45,8	21,3
TSDI	(6,9)	(13,4)	(6,4)
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	8,1	32,4	14,8
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 579 800	16 579 950	16 578 992
Cash-Flow Courant par action (€)	0,58	2,03	0,93
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	0,49	1,95	0,90

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

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

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

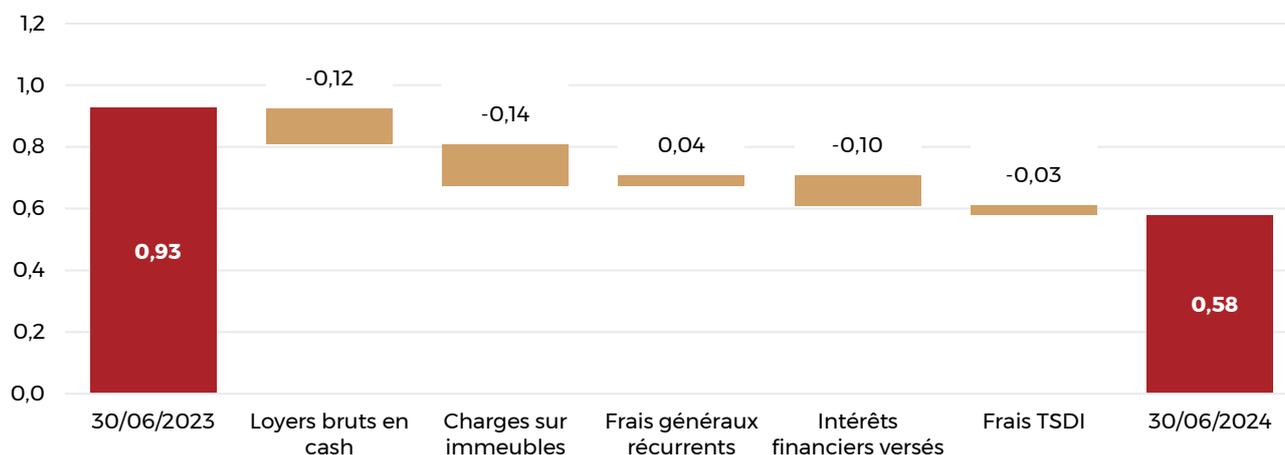
Les frais financiers augmentent à 6,8 M€ (vs. 5,2 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,7 % (vs. 1,3 %), 2023 ayant bénéficié d'un produit exceptionnel de 1,2 M€ sur des produits de dérivés (caps). Ces derniers, devenus obsolètes avec les taux proches de 0, se sont révélés être les principaux contributeurs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

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 15,0 M€, soit 0,49 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action).

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à -39,1 M€ contre -16,3 M€ en 2023.

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

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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Cash-Flow Courant	9,6	33,7	15,4
- Cash-Flow Courant lié à l'activité	23,4	56,7	27,0
- Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(13,8)	(23,0)	(11,6)
Autres flux de trésorerie liés à l'activité	7,4	(14,1)	(8,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(11,1)	(69,8)	(87,2)
Autres flux de trésorerie liés aux financements	(2,0)	59,9	81,6
Trésorerie d'ouverture	59,5	49,9	49,9
Trésorerie de clôture	63,5	59,5	51,2
Variation de trésorerie	4,0	9,6	1,3

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

- Autres flux de trésorerie lié à l'activité : ces flux ressortent à 7,4 M€ au 30 juin 2024 contre -14,1 M€ au 30 juin 2023. Ils sont principalement le reflet des variations des créances et dette de TVA pour 12,4 M€.
- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -11,1 M€ au 30 juin 2024 contre -87,2 M€ au 30 juin 2023. Sur le premier semestre 2024, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 20,7 M€, des coûts de rénovation pour 7,6 M€ et des produits des cessions pour un montant total de 17,2 M€ ;
- Autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à -2,0 M€ au 30 juin 2024 contre 81,6 M€ au 30 juin 2023. Sur le premier semestre 2024, ils sont principalement le reflet du remboursement d'emprunts pour 82,8 M€ compensées par le tirage de lignes RCF pour 80,0 M€.

2.3.3. ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles. Le tableau 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 (Résultat net non-courant)

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	41,2	41,8	(0,5)
Charges immobilières	(10,2)	(7,9)	(2,3)
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	0,7
Coût de l'endettement financier net	(6,8)	(5,2)	(1,6)
Divers (courant)	(1,3)	1,3	(2,6)
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	15,0	21,3	(6,2)
Dépréciation et amortissement sur IP	(54,5)	(33,6)	(20,9)
Résultat de cession	2,5	1,5	1,1
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2,2)	(5,5)	3,3
Résultat net non-courant	(54,2)	(37,6)	(16,6)
Résultat net IFRS	(39,1)	(16,3)	(22,8)

2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DEVELOPPEMENTS

2.4.1. CESSIONS

Dans un marché de l'investissement en immobilier toujours attentiste, le Groupe a pu réaliser la cession de 2 actifs au premier semestre 2024 pour un montant de 16,9 M€, à des prix en ligne avec les dernières valeurs dans les comptes. La rotation du portefeuille représente un des piliers de l'exécution de la feuille de route et le ralentissement constaté depuis quelques mois tend à allonger sa mise en œuvre.

2.4.2. INVESTISSEMENTS

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

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

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

Le redéveloppement d'EvasYon à Lyon (ex Lyon Dauphiné), dont les travaux ont démarré l'été dernier sera livré fin 2024 / début 2025. Il s'agit d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m² et un immeuble de coliving de 5 500 m². L'immeuble de coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé.

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

A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe a obtenu le permis définitif pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m². Le chantier a débuté en septembre 2023. La démolition de la superstructure existante s'est achevée en avril. Les travaux de gros œuvre sont en cours avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2025.

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

Le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, se prête à une réflexion profonde sur une opération de redéveloppement d'envergure, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et devient un lieu innovant, créatif et culturel au service du rayonnement d'Aubervilliers et du Grand Paris.

Ces six projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viennent alimenter le plan de développement au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives. Au total les cinq projets lancés (EvasYon, Puteaux, Nanturra, Syrah et Jade) représentent 10,5 M€ de loyers potentiels.

2.4.3. LE PATRIMOINE

Au 30 juin 2024, la valeur du patrimoine s'élève à 1 669 M€, pour 78 % de bureaux (1 297 M€), 11 % de locaux d'activité / logistique (181 M€), 10 % à usage mixte (162 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 251 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 79 % de celui-ci fait l'objet d'une certification ou est certifiable attestant de sa performance environnementale à fin 2023.

2.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 30 juin 2024, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 95 % 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 8,5 % 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 1 668,8 M€, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

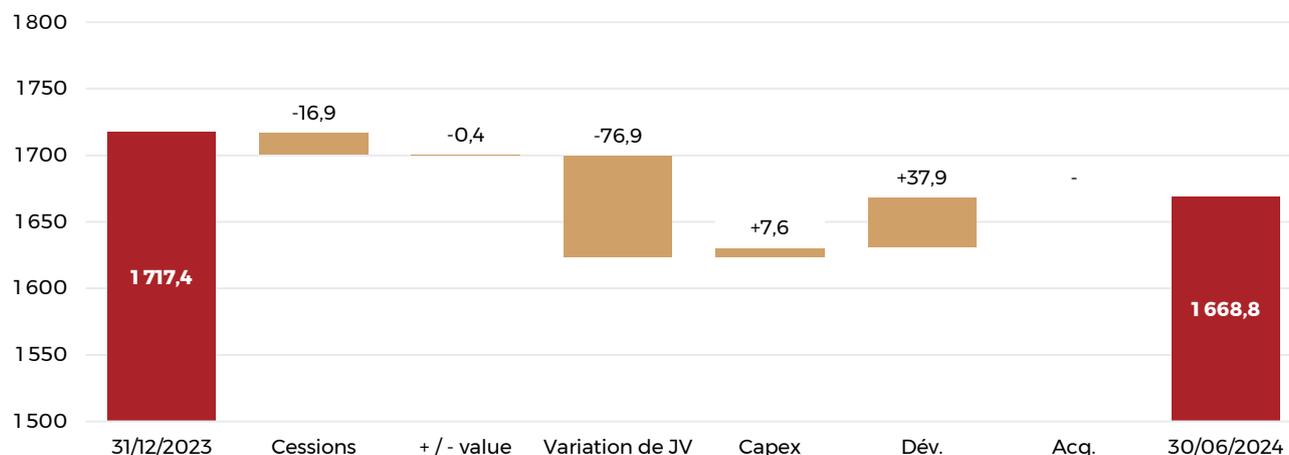
Valeur d'expertise par typologie d'actifs

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Bureaux	1 296,7	1 357,0	1 468,4
Activité / Logistique	181,5	176,0	181,4
Mixte	161,6	155,5	148,8
Résidentiel	11,9	11,8	9,3
Commerce	3,1	3,1	3,1
Terrain	14,0	14,0	14,7
Total	1 668,8	1 717,4	1 825,8

Valeur d'expertise par secteur géographique

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Grand Paris	1 251,1	1 289,2	1 388,4
Région	417,7	428,3	437,3
Total	1 668,8	1 717,4	1 825,8

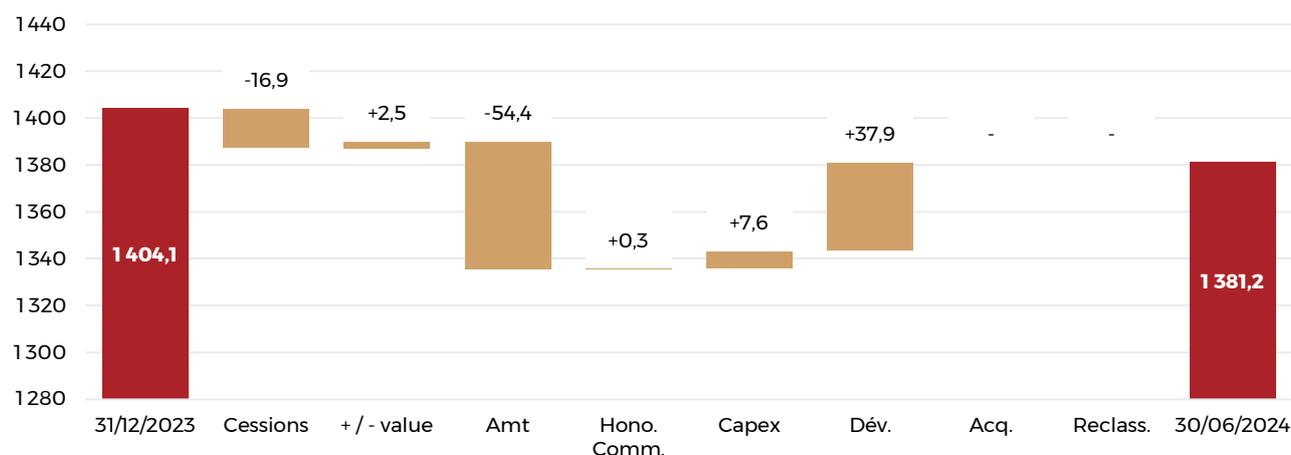
Evolution du patrimoine à la Juste-Valeur (Hors-Droits) (millions d'euros)



Au 30 juin 2024, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 124,2 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 772 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 7,0 % (constructions incluses).

Sur la période, la Société a fait la cession de deux immeubles de bureaux pour 1 882 m² au Kremlin-Bicêtre et pour 4 090 m² à Lyon.

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



2.5. RESSOURCES FINANCIERES

2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

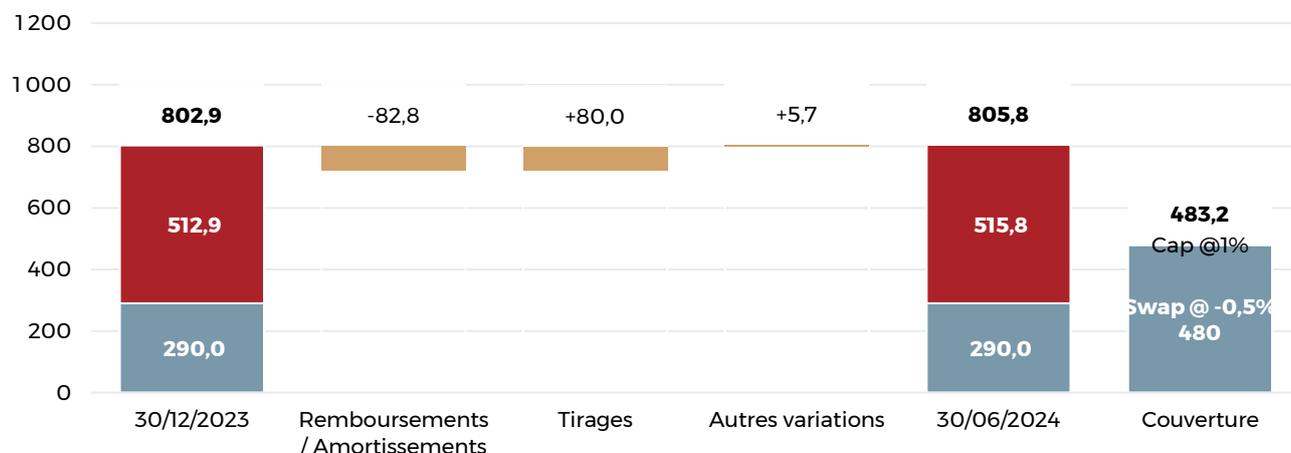
Au cours de l'exercice, la Société a mise en place une nouvelle ligne de crédit responsable, dont les conditions financières sont indexées sur des critères de performances ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), pour un montant de 90 M€ et une durée de 7 ans (5 ans avec deux options d'extension d'une année supplémentaire). Elle permet d'allonger la maturité de la dette et de maintenir la liquidité du Groupe, tout en soulignant sa démarche exigeante et transverse en matière ESG.

La marge de ce nouveau financement est ajustée selon l'atteinte de trois critères ESG cohérents avec les objectifs et la stratégie du Groupe :

- L'amélioration de 15 % de la consommation d'énergie du patrimoine maîtrisé entre 2022 et 2030, associée au maintien de la consommation d'énergie du patrimoine global en dessous de la moyenne de l'OID ;
- L'obtention d'une certification environnementale d'un niveau au moins égal à « très performant » pour toutes les constructions et rénovations lourdes conservées par le Groupe ;
- La formation des collaborateurs aux enjeux ESG, visant 700 heures avec au moins 10 heures pour plus de 90 % des effectifs d'ici 2030.

Cette ligne vient remplacer la ligne de crédit RCF CADIF 2017 arrivant à échéance. La Société a procédé au remboursement de cette dernière, tirée à hauteur de 80 M€, en répartissant ses tirages pour le même montant entre la ligne RCF CADIF 2018 et la ligne Natixis 2017. Enfin, la Société a amorti ses emprunts à hauteur de 2,8 M€.

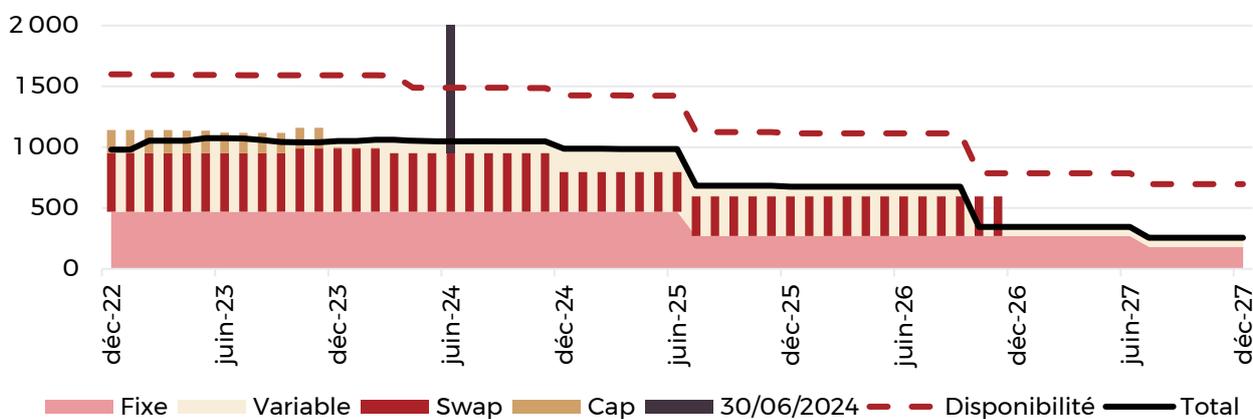
Evolution de la dette financière (millions d'euros)



En décembre 2020, le Groupe a souscrit à trois swaps pour un nominal de 480 M€ à un taux fixe de -0,503 % contre Euribor 3M, sur 4 ans (soit jusqu'au 31/12/2024), rendant certaines options inutiles.

En outre, le Groupe a souscrit en 2023 des swap pour un nominal total de 365 M€ à un taux fixe moyen de +2,647 % contre Euribor 3M, sur 2 ans, entre le 31/12/2024 et le 31/12/2026. Elle a réduit son taux de swap en 2024 sur la maturité et à un nominal de 325 M€ à +2,606% en réduisant sa position profitant de la remontée des taux.

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



2.5.2. ENDETTEMENT ET RATIOS FINANCIERS

La dette financière brute s'élève à 805,8 M€ au 30 juin 2024 contre 802,9 M€ au 31 décembre 2023.

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 742,2 M€ à fin juin 2024 contre 743,4 M€ à fin 2023 :

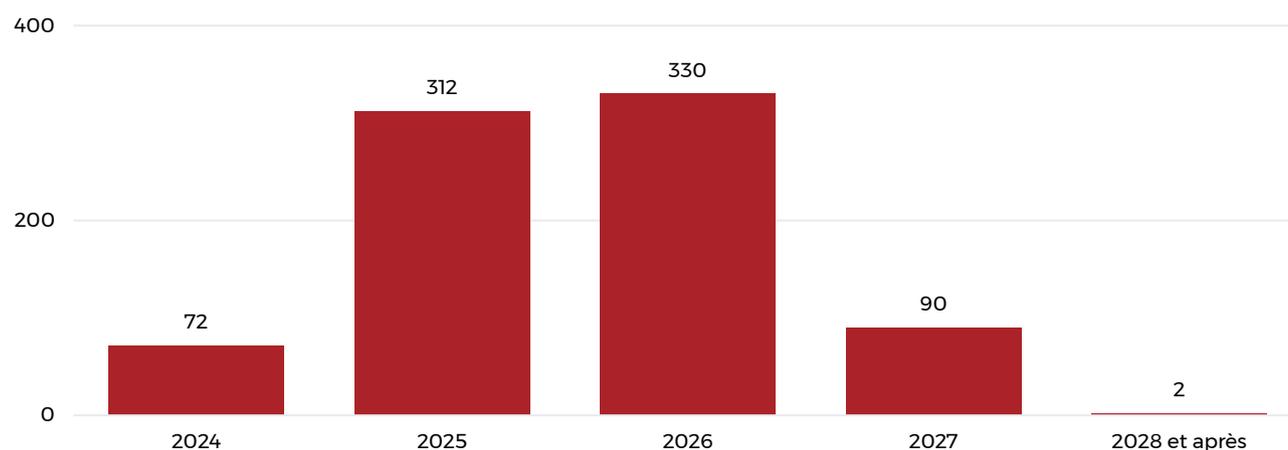
Structure de l'endettement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Dette bancaire brute	805,8	802,9	828,8
Trésorerie	(63,5)	(59,5)	(51,2)
Dette bancaire nette	742,2	743,4	777,6

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 799 M€ au S1 2024 contre 781 M€ au S1 2023. Le taux d'intérêt moyen est de 1,71 % contre 1,35 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2024 représente 44,5 % du patrimoine dont la valeur est de 1 668,8 M€, contre 43,3 % au 31 décembre 2023.

Echéancier de la dette financière (millions d'euros)



La maturité moyenne de la dette bancaire (prenant en compte les lignes non tirées) passe à 3,4 ans au 30 juin 2024 contre 3,6 ans au 31 décembre 2023.

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

Ratios d'endettement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Valeur du Patrimoine (HD)	1 668,8	1 717,4	1 825,8
Dette financière nette	742,2	743,4	777,6
Dette financière nette / Juste Valeur portefeuille (LTV)	44,5%	43,3%	42,6%

Ratios de financement

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Coût moyen de la dette	1,71%	1,22%	1,35%
Emprunt à taux fixe ou capé	97%	98%	115%
Maturité de la dette (année)	3,4	3,6	4,2

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 30/06/2024

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	44,5%	4,5x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	4,5x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	60,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SSL CADIF 2024	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	n.a.	05/04/2029	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	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	14,1	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	11,6	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
Total Dette Bancaire	805,8													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2024 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois.

Comme indiqué dans le paragraphe 6.(5.6.1) « Engagements liés au financement » de l'annexe, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants, les créanciers pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

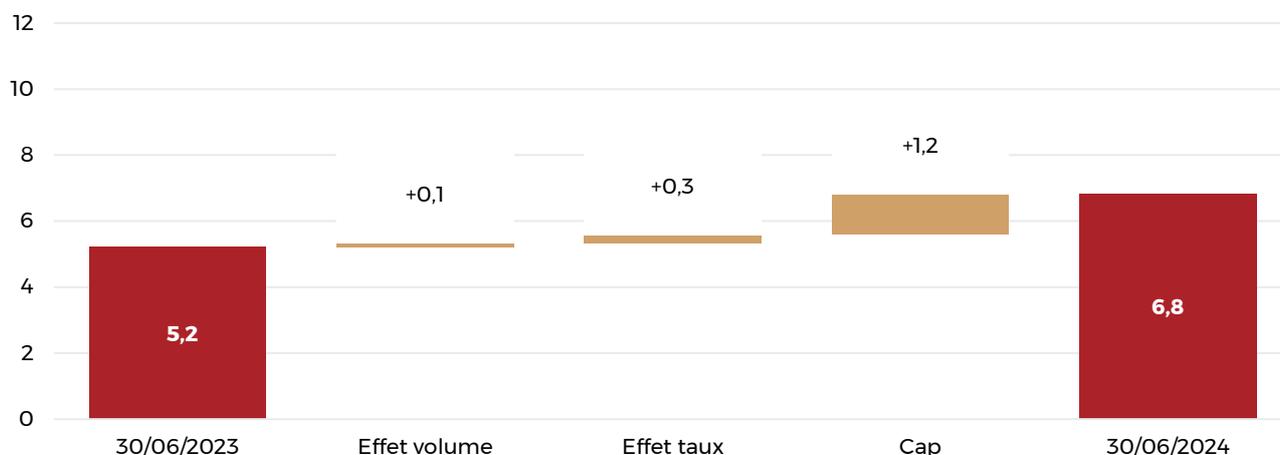
Compte tenu de son niveau d'endettement et de la baisse des valorisations observée sur le marché de l'immobilier ces deux dernières années, le covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024 devrait être proche de sa limite.

De plus, sur la base de ce passif financier, de la courbe des taux, de ses couvertures et de la capacité du groupe à résorber sa vacance dans un environnement chahuté, la société s'attend à ce que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne soit pas respecté dès le 30 juin 2025.

La Société étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour consolider sa structure financière et maintenir sa stabilité et, le cas échéant, obtenir les avenants nécessaires.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation est confirmé pour l'établissement des comptes consolidés résumés au 30 juin 2024. Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2024 a arrêté les comptes du 30 juin 2024 selon ce principe.

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. En cas de non remboursement des TSDI en juin 2025 le taux d'intérêt passerait de 4,5 % à 9,5 %.

2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

2.6.1. RESULTAT EPRA OU RESULTAT NET COURANT

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles. 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>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat net IFRS (part du groupe)	(39,1)	(47,2)	(16,3)
retraitements pour le calcul de l'EPRA Earnings :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements / ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	54,5	73,8	33,6
(ii) Plus ou moins values de cessions des immeubles de placement	(2,5)	(6,2)	(1,5)
(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	2,2	25,4	5,5
(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	-	-	-
EPRA Earnings	15,0	45,8	21,3
Nombre d'actions moyen circulation	16 579 800	16 579 950	16 578 992
EPRA Earnings par action	0,49	1,95	0,90

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

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

(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.

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

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>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	600,1	650,2	683,5
Retraitement TSDI	(254,9)	(254,9)	(254,9)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	271,9	297,8	364,3
Ajustement Valorisation TSDI et de la dette à taux fixe	16,2	2,6	(3,5)
EPRA NNNAV ⁽¹⁾	633,3	695,8	789,5
Retraitement Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	633,3	695,8	789,5
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(11,5)	(13,7)	(34,4)

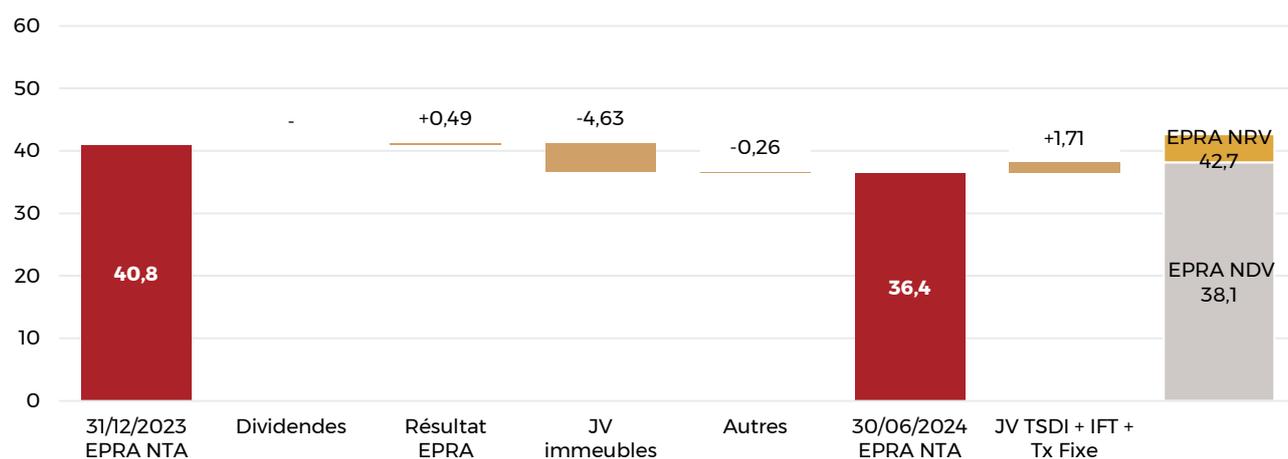
Retraitement Immobilisation incorporelle	(0,3)	(0,3)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI	(16,2)	(2,6)	3,5
EPRA NTA	604,9	678,9	757,8
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisation incorporelle	0,3	0,3	0,5
EPRA NAV ⁽¹⁾	605,3	679,1	758,2
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	102,8	107,1	116,6
EPRA NRV	708,1	786,2	874,8

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

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

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

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

Taux de vacance EPRA par typologie d'actifs

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Bureaux	21,6%	22,0%	21,6%
Activité / Logistique	13,1%	11,0%	13,0%
Mixte	35,7%	35,4%	34,4%
Résidentiel	0,0%	0,7%	0,6%
Commerce	43,1%	45,6%	47,3%
Total	21,9%	22,0%	21,8%

Taux de vacance EPRA par secteur géographique

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Grand Paris	25,9%	25,3%	24,1%
Région	8,9%	11,6%	14,0%
Total	21,9%	22,0%	21,8%

2.6.5. RATIO DE COÛTS EPRA

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

Ratio de coûts EPRA

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

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 ⁽³⁾		Combiné
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	728,0	-	-	-	727,97	728,0
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	77,8	-	-	-	77,8	77,8
TSDI	254,9	-	-	-	254,9	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	52,7	-	-	-	52,7	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(63,5)	-	-	-	(63,5)	(63,5)
Dettes nettes (A)	1 049,9	-	-	-	1 049,9	742,2
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 580,2	-	-	-	1 580,2	1 580,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	72,9	-	-	-	72,9	72,9
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,7	-	-	-	15,7	15,7
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 668,8	-	-	-	1 668,8	1 668,8
LTV EPRA (A/B)	62,9%	-	-	-	62,9%	44,5%

(1) Inclut les emprunts obligataires.

(2) Inclut les immeubles en cours de développement.

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

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

Evolution du LTV EPRA

En millions d'euros

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	728,0	710,8	732,7
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	77,8	92,1	96,1
TSDI	254,9	254,9	254,9
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	52,7	26,8	21,8
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(63,5)	(59,5)	(51,2)
Dettes nettes (A)	1 049,9	1 025,0	1 054,3

Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 580,2	1 654,4	1 724,8
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	72,9	47,5	85,4
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,7	15,5	15,5
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 668,8	1 717,4	1 825,8
LTV EPRA Groupe (A/B)	62,9%	59,7%	57,7%
LTV EPRA	62,9%	59,7%	57,7%
LTV	44,5%	43,3%	42,6%

(1) Inclut les emprunts obligataires.

(2) Inclut les immeubles en cours de développement.

Besoin en fonds de roulement pour le calcul du LTV EPRA

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

2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

Investissements immobiliers EPRA

En millions d'euros

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

2.6.8. RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

En millions d'euros

	Référence	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat EPRA	2.6.1	15,0	45,8	21,3
EPRA NNAV ⁽¹⁾	2.6.2	633,3	695,8	789,5
EPRA NDV	2.6.2	633,3	695,8	789,5
EPRA NTA	2.6.2	604,9	678,9	757,8
EPRA NAV ⁽¹⁾	2.6.2	605,3	679,1	758,2
EPRA NRV	2.6.2	708,1	786,2	874,8
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	4,3%	4,1%	4,0%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	2.6.3	4,8%	4,6%	4,3%
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	21,9%	22,0%	21,8%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	46,4%	36,2%	40,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	26,9%	26,1%	26,0%
LTV EPRA	2.6.6	62,9%	59,7%	57,7%
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	45,8	141,6	101,0

<i>En euros par action</i>		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat EPRA	2.6.1	0,5	2,0	0,9
EPRA NNAV ⁽¹⁾	2.6.2	38,1	41,9	47,5
EPRA NDV	2.6.2	38,1	41,9	47,5
EPRA NTA	2.6.2	36,4	40,8	45,6
EPRA NAV ⁽¹⁾	2.6.2	36,5	40,9	45,7
EPRA NRV	2.6.2	42,7	47,3	52,7
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)		16 608 675	16 608 518	16 610 970
Nombre d'actions dilués en fin de période		16 601 678	16 621 460	16 606 985

(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>	1S 2023	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	1S 2024
Bureaux	32,9	(1,3)	(1,2)	1,7	-	-	0,5	32,7
Activité / Logistique	5,4	(0,6)	(0,3)	0,3	-	-	-	4,9
Mixte	2,9	-	(0,1)	0,2	-	-	-	3,0
Résidentiel	0,3	-	0,1	0,0	-	-	-	0,4
Commerce	0,2	-	0,1	0,0	-	-	-	0,3
Total	41,8	(1,8)	(1,4)	2,2	-	-	0,5	41,2

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

<i>En millions d'euros</i>	1S 2023	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	1S 2024
Grand Paris	30,3	(1,6)	(1,4)	1,6	-	-	0,5	29,4
Région	11,4	(0,3)	0,1	0,6	-	-	-	11,9
Total	41,8	(1,8)	(1,4)	2,2	-	-	0,5	41,2

2.7. PERSPECTIVES

2.7.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

Depuis le 30 juin 2024, la Société a fait la cession de deux immeubles de bureaux pour 2 482 m² à Paris et pour 7 586 m² à Montigny-le-Bretonneux.

2.7.2. PERSPECTIVES

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

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

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

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 liés au développement immobilier
- 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, sociétaux et de gouvernance

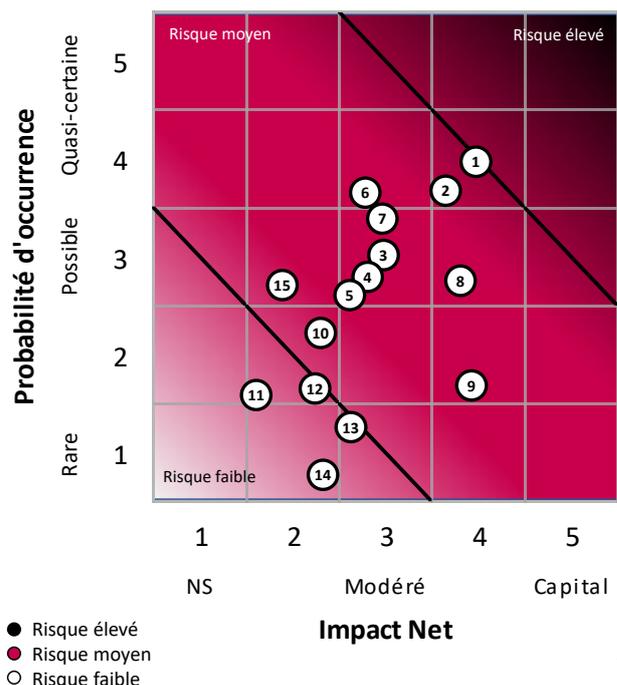
- Risques liés aux changements climatiques
- Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
- Risques liés à la santé et à la sécurité
- Risques liés au capital humain

IV Risques juridiques

- Risques juridiques et fiscaux
- Risques liés au régime SIIC
- Structure actionariale

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 :

0 Risque faible

0 Risque moyen

0 Risque élevé

3.2.1. RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE IMMOBILIERE

1. Risques liés à l'évolution de l'environnement économique, concurrentiel 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).

L'environnement concurrentiel représente également un risque pour le Groupe. La présence accrue d'acteurs sur le marché, l'évolution des offres immobilières et les innovations technologiques peuvent influencer la demande et les attentes pour les immeubles de bureaux.

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, ICR et liquidité

1 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, ICR 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.

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 30 juin 2024 ressort à 6,01 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 30 juin 2024, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 149,5 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 51,8 M€. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 162,5 M€ à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 42,3 M€.

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.

Au 30 juin 2024, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 125,8 M€ (111,5 M€ dont 24,1 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 124,2 M€ pour les loyers de marché communiqués par les évaluateurs indépendants.

4. Risques liés au développement immobilier

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.

Chaque opération immobilière présente des caractéristiques uniques et nécessite une approche spécifique. La mise en place d'appels d'offres représente une étape cruciale dans ce processus, permettant d'évaluer les compétences des fournisseurs et de s'assurer de l'adéquation de leurs prix avec ceux du marché.

La formalisation des engagements contractuels joue un rôle clé dans la gestion des risques financiers, opérationnels et de planification de projet. Un contrat détaillant le budget global, les délais et un cahier des charges offre un cadre solide, définissant clairement les attentes et les responsabilités de chaque partie impliquée dans le projet. Des suivis réguliers et rigoureux sont également instaurés pour surveiller l'évolution du projet, anticiper les éventuels écarts par rapport aux prévisions, et permettre des ajustements proactifs.

De telles opérations comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à l'évaluation des actifs, (iii) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (iv) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, et (v) 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 du développement immobilier :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une livraison ;
- Dépassement des coûts de chantiers du fait de la hausse des délais administratifs ou à la suite d'une rupture d'approvisionnement ;
- Risques liés à la sécurité et à la santé sur les chantiers ;
- Rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative.

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

4 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

Afin de pallier ces risques, le groupe diversifie son portefeuille et réalise des veilles réglementaires. La réalisation d'appel d'offres et la souscription d'assurances construction constitue des mesures préventives essentielles.

5. Risques d'investissement et de désinvestissement

Dans le cadre de son pipeline d'investissement, le Groupe a pour stratégie de développer et de rationaliser son patrimoine, afin de 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 acquisition ou une cession ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- Rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative ;
- Risque de s'implanter durablement dans un territoire non attractif ;
- Risque d'investir sur des actifs non conformes à la réglementation ;
- Mauvaise décision d'investissement.

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

5 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

La stratégie de transformation durable de son patrimoine 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

6. 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, ICR et liquidité.

6 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 2024, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 806 M€ en valeur nominale, composée de 290 M€ à taux fixe et 516 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 483 M€ par des contrats de CAP et Swap. Ainsi, au 30 juin 2024, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est complètement couverte.

Sur la base de la dette au 30 juin 2024, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à -0,6 M€ sur le résultat net (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 +0,6 M€.

7. 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 2024 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (Voir 2.5.2. Endettement et ratios financiers).

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois.

Comme indiqué dans le paragraphe 6.(5.6.1.) « Engagements liés au financement » de l'annexe, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants, les créanciers pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

Compte tenu de son niveau d'endettement et de la baisse des valorisations observée sur le marché de l'immobilier ces deux dernières années, le covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024 devrait être proche de sa limite.

De plus, sur la base de ce passif financier, de la courbe des taux, de ses couvertures et de la capacité du groupe à résorber sa vacance dans un environnement chahuté, la société s'attend à ce que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne soit pas respecté dès le 30 juin 2025.

La Société étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour consolider sa structure financière et maintenir sa stabilité et, le cas échéant, obtenir les avenants nécessaires.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation est confirmé pour l'établissement des comptes consolidés résumés au 30 juin 2024. Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2024 a arrêté les comptes du 30 juin 2024 selon ce principe.

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, ICR et cash-flow.

7 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 90 millions d'euros sur des RCF.	La maturité moyenne de la dette bancaire tirée se situe à 1,8 ans (2,3 ans au 31 décembre 2023) et 3,4 ans au total. Le ratio Loan to Value (« LTV ») au 30 juin 2024 est de 44,5 % (43,3 % au 31 décembre 2023).

3.2.3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Les réglementations applicables au Groupe sont listées dans le « I. Information Générales » de la DPEF chapitre 5.

8. Risques liés au changement climatique

Les risques spécifiques liés au changement climatique sont :

- soit physiques avec les catastrophes naturelles dues à des conditions météorologiques modifiées qui peuvent impacter les immeubles, leur sécurité et la qualité de confort à l'intérieur ;
- soit de marché avec d'une part les modifications réglementaires liées à la lutte contre le changement 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 a entrepris une démarche de cartographie des risques climatiques, pour évaluer la vulnérabilité à ceux-ci, croisements de l'exposition du bâtiment à un aléa (feux de forêt, tempêtes de vent et hausse de niveau de la mer, pluie abondante, vagues de chaleur, sécheresse) lié à sa localisation, et de sa sensibilité liée à ses caractéristiques techniques intrinsèques. Sur cette base, le Groupe développe une stratégie d'adaptation au changement climatique en faisant établir progressivement sur l'ensemble de son patrimoine des plans d'action permettant la résilience des bâtiments en cas de survenance des aléas identifiés.

Par ailleurs, en vue d'atténuer le changement climatique et de répondre ainsi aux évolutions des attentes du marché, 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.

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 ;

- Perte d'exploitation ;
- Changement des attentes des clients ;
- Baisse du volume d'activité.

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

8 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

Dans le cadre de son approche RSE, le Groupe vise à la fois à réduire l'impact environnemental de ses activités, à adapter ses actifs aux aléas climatiques et à maintenir l'attractivité de son patrimoine immobilier. Cette approche se traduit notamment par la certification de ses immeubles.

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 2024.

9. 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 plus exigeants encadrent certaines activités ou imposent 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.

9 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 progressive 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.

26 % du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation.

Depuis de nombreuses années, 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 l'Energy Manager Aegilim. Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière de consommations, d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

10. Risques liés 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.

Ainsi, 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.

10 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). Ces vérifications sont réalisées 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.

11. Risques liés au capital humain

Le capital humain représente un enjeu majeur pour la Société de la Tour Eiffel, soucieuse de rester compétitive sur un marché concurrentiel tout en attirant et fidélisant les talents. Il est considéré comme un investissement crucial pour assurer le succès durable du Groupe.

Cette approche se concrétise par la mise en place de mesures visant à déployer le potentiel de chacun via un plan de formation correspondant à un investissement bien au-dessus des obligations légales et à favoriser les évolutions internes. Au regard des évolutions, le Groupe s'engage également à former ses collaborateurs aux enjeux ESG à travers des ateliers sur la relation entre notre activité et le climat, ainsi que sur les sujets de déontologie ou d'anticorruptions.

La reconnaissance des talents de nos collaborateurs est fondamentale. Elle est gage de performance, comme d'une garantie de pérennité pour le Groupe dans un environnement inclusif, assurant leur bien-être et leur sécurité. Le respect des diversités est une valeur cruciale, permettant de valoriser la singularité de chacun au sein de l'organisation. La communication transversale est également encouragée. Elle favorise une communication ouverte et constructive au sein de l'entreprise.

La perte de membres clés de l'équipe peut entraîner une diminution des compétences essentielles nécessaires pour assurer le suivi des projets et la gestion efficace de l'entreprise dans tous les domaines. Afin de garantir la continuité des activités de la Société, des mesures ont été prises avec notamment la mise en place de délégations de pouvoirs et de signatures.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque lié au capital humain :

- Difficulté dans la rétention des talents ;
- Perte de l'attractivité de la Société ;
- Perte de compétences à la suite d'un départ ;
- Difficulté pour la mise en place de contrats importants ;
- Complexité dans la prise de décision stratégique et perte d'opportunité.

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

ⓘ Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
<p>Le Groupe agit de façon proactive afin d'investir dans son capital humain, notamment grâce au processus d'intégration, au plan de formation ambitieux, aux évolutions internes, aux événements de cohésion, à la transversalité des travaux et au développement de la marque employeur. Former et transmettre aux plus jeunes générations représente également un axe de développement et se traduit par le recrutement et l'accompagnement de juniors, stagiaires et alternants.</p>	<p>Voir la DPEF III. 1. Collaborateurs pour plus de détail.</p>

3.2.4. RISQUES JURIDIQUES

12. 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.

12 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale

13. 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 au 30/06/2024.

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 2024) 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

13 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

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

14. Structure actionariale

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 de l'ensemble 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.

14 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

3.2.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

15. 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 risque 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.

15 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

4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les mandats des Administrateurs, 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 2026 :

- En qualité d'Administrateur, Monsieur Patrick BERNASCONI, né le 16 juillet 1955 à Domjean (50), de nationalité française ;
- En qualité d'Administrateur, Monsieur Jacques CHANUT, né le 21 novembre 1964 à Jallieu (38), de nationalité française ;
- En qualité d'Administratrice, la société AG Real Estate, dont le siège social est situé avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par Monsieur Serge FAUTRE ;
- En qualité d'Administratrice, la société MH Puccini, dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 567 876 et représentée par Monsieur Philippe BORDE ;
- En qualité d'Administratrice, la société SMAvie BTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 684 772 et représentée par Madame Agnès AUBERTY ;
- En qualité d'Administratrice, la société Suravenir, dont le siège social est situé 232, rue du Général Paulet, 29200 Brest, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Brest sous le numéro 330 033 127 et représentée par Madame Alexa SEMPIANA.

En outre l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 a nommé Monsieur Bruno CAVAGNÉ, né le 4 juin 1963 à Toulouse (31), de nationalité française en qualité d'Administrateur 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 2026.

A l'issue de l'Assemblée Générale, le Conseil d'administration a renouvelé, pour une durée de trois années, le mandat de Directrice Générale de Madame Christel ZORDAN. Ce mandat renouvelable a pris effet le 15 mai 2024 et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de la Société appelée à statuer en 2027 sur l'approbation des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Les administrateurs ont également décidé de nommer Monsieur Bruno CAVAGNÉ Président du Conseil d'Administration. Il succède à Patrick Bernasconi, qui avait pris ses fonctions en février 2022, et dont le mandat est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

4.2. COMITES

Enfin le Conseil d'administration a renouvelé la composition des quatre comités de la façon suivante :

- 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 Bruno CAVAGNÉ 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 et composé par Monsieur Serge FAUTRE, représentant permanent de la société AG REAL ESTATE, Monsieur Patrick BERNASCONI, Madame Christine SONNIER et Monsieur Philippe BORDE, représentant permanent de la société MM PUCCINI.
- Pour le Comité Environnemental, Social et de Gouvernance : Madame Christine SONNIER, Administratrice indépendante renouvelée à son poste et toujours 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 CONSOLIDES

1.	Etat consolidé de la situation financière	42
2.	Compte de résultat global consolidé	44
3.	Tableau des flux de trésorerie	45
4.	Tableau de variation des capitaux propres	46
5.	Annexe aux comptes consolidés	47
5.1.	Informations générales et principaux événements de la période	47
5.2.	Méthodes comptables	48
5.3.	Juste valeur des immeubles de placement.....	48
5.4.	Gestion des risques financiers.....	50
5.5.	Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie.....	51
5.6.	Autres Informations	60

1. Etat consolidé de la situation financière

Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles		333	289
Immobilisations corporelles		814	1 040
Immeubles de placement	5.5.1	1 161 892	1 255 501
Immeubles de placement en cours de construction	5.5.1	148 072	103 977
Droits d'utilisation de l'actif loué		13 277	13 849
Actifs financiers	5.5.2	13 786	15 996
Impôt différé actif		326	326
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		1 338 500	1 390 979
Clients et comptes rattachés	5.5.3	57 145	54 501
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.3	25 817	23 799
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.4	63 523	59 507
TOTAL ACTIFS COURANTS		146 485	137 808
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.5.1	71 201	44 642
TOTAL ACTIF		1 556 186	1 573 430

Bilan passif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Capital	5.5.5	83 057	83 057
Primes liées au capital	5.5.5	321 014	321 014
TSDI		254 949	254 896
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(27 153)	31 091
Résultat consolidé de l'exercice		(39 143)	(47 206)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		600 097	650 225
Emprunts et dettes financières	5.5.6	727 967	710 825
Obligations locatives non courantes	5.5.6	12 834	13 429
Passifs non courants	5.5.6	15 865	16 309
Provision long terme	5.5.7	1 140	1 701
Autres passifs financiers	5.5.6	215	234
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		758 022	742 497
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.5.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.5.6	986	514
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.5.6	77 805	92 050
Obligations locatives courantes	5.5.6	1 068	1 060
Dettes fiscales et sociales	5.5.8	26 654	13 433
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.5.9	91 554	73 649
TOTAL PASSIFS COURANTS		198 066	180 706
TOTAL		1 556 186	1 573 430

2. Compte de résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts		41 247	41 752
Refacturation des charges locatives		22 082	21 730
Charges locatives		(30 075)	(27 925)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(2 222)	(1 753)
Revenus locatifs nets	5.5.10	31 032	33 803
Frais généraux	5.5.11	(3 956)	(3 702)
Impôts et taxes	5.5.11	(168)	(297)
Frais de personnel	5.5.11	(5 024)	(6 047)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.5.10	1 286	1 461
Frais de fonctionnement		(7 862)	(8 586)
Dotations nettes aux amortissements	5.5.12	(29 385)	(21 809)
Dotations nettes aux provisions	5.5.12	(26 267)	(12 393)
Résultat opérationnel courant		(32 482)	(8 986)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.5.13	2 531	1 455
Autres produits d'exploitation	5.5.14	764	1 682
Autres charges d'exploitation	5.5.15	(638)	(314)
Résultat opérationnel		(29 824)	(6 163)
Coût de l'endettement financier net	5.5.6	(6 828)	(5 208)
Autres produits et charges financiers	5.5.16	(2 461)	(4 879)
Impôts sur les résultats		(30)	(80)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	1
RESULTAT NET		(39 143)	(16 329)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(39 143)	(16 329)
Résultat par action	5.5.17	(2,36)	(0,98)
Résultat dilué par action	5.5.17	(2,36)	(0,98)
RESULTAT NET		(39 143)	(16 329)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(39 143)	(16 329)

3. Tableau des flux de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net consolidé		(39 143)	(16 329)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5.5.12	54 489	33 875
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	5.5.16	2 212	5 434
Plus ou moins-value de cession	5.5.13	(2 811)	(1 692)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.5.11	166	299
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	(1)
Charge d'impôt		30	80
Coût de l'endettement financier net	5.5.6	6 826	5 208
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		21 769	26 874
Impôts versés		(69)	(129)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.18	9 107	(8 178)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		30 807	18 568
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.5.1	(28 277)	(95 049)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.5.13	17 225	7 874
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(11 052)	(87 175)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	(12 432)
(Acquisition) / cession des actions propres		(175)	(277)
Emissions d'emprunts	5.1.2	80 000	100 262
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(82 806)	(8 294)
Coût des TSDI		(11 054)	(10 229)
Intérêts financiers nets versés		(1 708)	914
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(16 692)	69 944
VARIATION DE TRESORERIE		4 012	1 338
Trésorerie d'ouverture	5.5.4	59 507	49 894
Trésorerie de clôture	5.5.4	63 520	51 233
Variation de trésorerie		4 012	1 338

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
Situation au 31/12/2022	83 057	333 447	254 845	7 374	39 715	4 043	722 481		722 481
Affectation du résultat					4 043	(4 043)			
Dividendes versés		(12 434)					(12 434)		(12 434)
Rémunération TSDI			51		(12 971)		(12 920)		(12 920)
Résultat de la période						(47 206)	(47 206)		(47 206)
Plans attribution gratuite d'actions					589		589		589
Autres mouvements					124		124		124
Rachat d'actions propres					(410)		(410)		(410)
Situation au 31/12/2023	83 057	321 013	254 896	7 374	31 091	(47 206)	650 225		650 225
Affectation du résultat					47 206	(47 206)			
Dividendes versés									
Résultat de la période						(39 143)	(39 143)		(39 143)
Rémunération TSDI			53		(11 107)		(11 054)		(11 054)
Plans attribution gratuite d'actions					166		166		166
Autres mouvements					78		78		78
Rachat d'actions propres					(175)		(175)		(175)
Situation au 30/06/2024	83 057	321 013	254 949	7 374	(27 153)	(39 143)	600 096		600 096

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 23 juillet 2024 a arrêté les comptes du 30 juin 2024. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

5.1.2. Principaux événements de la période

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Février 2024	Le Kremlin Bicêtre	1 882
Juin 2024	Lyon	4 090

Evolution de l'encours des emprunts

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

Emprunt	Variation	Montant (en millier d'euros)
RCF CADIF 2018	Tirage	20 000
RCF NATIXIS	Tirage	60 000
RCF CADIF 2017	Remboursement	-80 000
Financements sécurisés	Remboursement	-2 806

Instruments de couverture

En date du 18 mars 2024, la Société a résilié un SWAP d'un montant notionnel de 40M€, à un taux fixe de 2,971% débutant le 31 décembre 2024 et avec une échéance au 31 décembre 2026 pour un impact net positif de 0,4M€.

Risque climatique

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique et au développement durable 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.

Pour autant, les impacts liés à ces changements ont été intégrés dans les états financiers via :

- des dépenses spécifiquement engagées pour s'adapter aux enjeux environnementaux et s'efforcer d'en atténuer les effets négatifs ;
- la prise en compte de ces enjeux dans sa politique d'investissements et de désinvestissements.

Par ailleurs, 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 2024 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 2023.

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).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés résumés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception des nouvelles normes et amendements sans impact significatif sur les comptes dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

Continuité d'exploitation

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois.

Comme indiqué dans le paragraphe 5.6.1. « Engagements liés au financement », dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants, les créanciers pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

Compte tenu de son niveau d'endettement et de la baisse des valorisations observée sur le marché de l'immobilier ces deux dernières années, le covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024 devrait être proche de sa limite.

De plus, sur la base de ce passif financier, de la courbe des taux, de ses couvertures et de la capacité du groupe à résorber sa vacance dans un environnement chahuté, la société s'attend à ce que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne soit pas respecté dès le 30 juin 2025.

La Société étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour consolider sa structure financière et maintenir sa stabilité et, le cas échéant, obtenir les avenants nécessaires.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation est confirmé pour l'établissement des comptes consolidés résumés au 30 juin 2024. Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2024 a arrêté les comptes du 30 juin 2024 selon ce principe.

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 30/06/2024		Au 31/12/2023	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 580 206	1 309 964	1 654 437	1 359 478
Immeubles destinés à être cédés	72 898	71 201	47 523	44 642
Total patrimoine	1 653 103	1 381 165	1 701 960	1 404 120
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 697		15 489	
Juste valeur des immeubles de placement	1 668 800		1 717 449	

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 des dites 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 ²
Bureaux	maximum	9,00%	868
	minimum	3,00%	110
	moyenne pondérée	6,08%	296
Mixte	maximum	5,80%	206
	minimum	5,71%	153
	moyenne pondérée	5,73%	194
Autres	maximum	10,0%	211
	minimum	5,00%	97
	moyenne pondérée	6,72%	159
Portefeuille	maximum	10,00%	868
	minimum	3,00%	97
	moyenne pondérée	6,01%	278

Impact du contexte économique sur les évaluations au 30 juin 2024

Au 30 juin 2024, du fait de la situation politique en France et des tensions géopolitiques d'une part et de la conjoncture économique (faible croissance économique de nombreux pays, perspective de maintien de taux d'intérêts élevés) d'autre part, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport, attirent l'attention du Groupe sur la volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.

Les experts immobiliers recommandent que ces évaluations puissent être revues périodiquement afin de tenir compte des évolutions de marché dues aux événements en cours.

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 2024 de 6,01%, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 149,5 M€ à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 51,8 M€. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 162,5 M€ à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 42,3 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 2024, la dette bancaire brute consolidée du groupe s'élève à 806 M€, composée de 290 M€ à taux fixe et 516 M€ à taux variable, couverts à hauteur de 483 M€ par des contrats de caps et swaps. Ainsi, au 30 juin 2024, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 97,0 %¹.

Sur la base de la dette au 30 juin 2024, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à 0,6 M€ sur le résultat net (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 0,6 M€ (voir paragraphe continuité d'exploitation).

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 90,0 M€ sur les lignes RCF ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 63,5 M€ au 30 juin 2024.

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 (voir paragraphe continuité d'exploitation). La maturité moyenne de la dette bancaire disponible se situe à 3,4 ans (3,6 ans au 31 décembre 2023).

¹ Taux de couverture de la dette = (nominal de la dette à taux fixe + nominal des instruments de couverture) / nominal de la dette bancaire brute consolidée tirée

Ainsi, le ratio Loan to Value (« LTV ») au 30 juin 2024 est de 44,5 % (43,3 % au 31 décembre 2023).

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 30 juin 2024 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 117,7 M€ et un taux de rendement moyen de 6,01%), le ratio LTV limite de 50% serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 184,3 M€.

Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 28,7 M€ ou une hausse de taux de rendement de 1,41%.

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>	31/12/2023	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortisseme nts et provisions	Reclassement	30/06/2024
Immeubles de placement non amortissables	530 766				(28 814)	501 952
Immeubles de placement amortissables	1 149 445		(495)		(28 165)	1 120 786
Immeubles de placements en valeur brute	1 680 211		(495)		(56 979)	1 622 738
Amortissements	(337 484)		53	(28 643)	18 661	(347 413)
Dépréciation	(87 224)			(25 662)	(545)	(113 431)
Immeubles de placements en valeur nette (1)	1 255 501		(443)	(54 305)	(38 863)	1 161 891
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	103 977	45 780			(1 685)	148 072
Actifs destinés à être cédés (3)	44 642		(13 990)		40 550	71 201
Total (1+2+3)	1 404 120	45 780	(14 433)	(54 305)		1 381 165

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 30 juin 2024 sont :

- Energy II ;
- Le Plessis ;
- Diagonale Ouest ;
- Auber.

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
Solde net au 31/12/2023	13 698	784	16	1 500	15 997
Augmentations		2			2
Diminutions	720				720
Effet juste valeur (résultat)	(2 932)				(2 932)
Solde net au 30/06/2024	11 486	786	16	1 500	13 785

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 2024 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Juste valeur au 31/12/2023	Augmentations / Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 30/06/2024
Instruments risqués de taux				
Swaps de taux - payeur fixe	13 511	720	(2 895)	11 336
Options de taux - cap	188		(37)	150
Total instruments risqué de taux	13 698	720	(2 932)	11 486
Présentation des instruments dérivés au bilan				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	13 698	720	(2 932)	11 486

<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
Analyse des notionnels par échéances					
Swaps de taux - payeur fixe	-0,5%	480 000	480 000		
Options de taux - cap	1,00%	3 155	190	2 965	
Total des instruments - risque de taux en vigueur		483 155	480 190	2 965	-
Swaps de taux - payeur fixe	2,607%	325 000		325 000	
Total des instruments - risque de taux en effet différé		325 000		325 000	-

5.5.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	54 452	50 144
Coûts initiaux de mise en place des baux	14 913	15 489
Dépréciation des Clients	(12 220)	(11 132)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	57 145	54 501
Avances et acomptes versés	268	689
Créances sur l'Etat	13 316	11 699
Comptes courants	1 228	1 340
Charges constatées d'avance	3 493	656
Créances diverses	7 040	8 805
Créances sur cessions d'actifs	612	731
Autres créances	25 956	23 921
Dépréciation des autres créances	(141)	(122)
Autres créances (valeur nette)	25 815	23 799

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. Dès lors 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 2024 ont progressé de 1,1 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 2024 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)	30/06/2024	31/12/2023
Disponibilités	36 628	30 336
Sicav Monétaires	26 895	29 172
Trésorerie nette du tableau des flux de trésorerie	63 523	59 507

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
Au 31/12/2022	16 611 314	5	83 057	333 447	416 503
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(12 433)	(12 433)
Au 31/12/2023	16 611 314	5	83 057	321 014	404 070
Au 30/06/2024	16 611 314	5	83 057	321 014	404 070

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Attribution d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2023	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 30/06/2024
30 novembre 2023	29 000			(760)	28 240
TOTAL	29 000			(760)	28 240

Au 30 juin 2024, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,2 M€.

5.5.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Situation au 30/06/2024
Emprunts et dettes financières	710 824	20 001	(1 525)	(1 332)	727 968
Dettes sur CAP et SWAP					
Dépôts et cautionnements reçus	16 309	484	(142)	(786)	15 865
Total Passifs non courants	16 309	484	(142)	(786)	15 865
Autres passifs financiers	233		(18)		215
Obligations locatives sur actifs loués	13 429		(586)	(8)	12 834
Dettes non courantes	740 795	20 485	(2 272)	(2 126)	756 882
Emprunts et dettes financières					
Obligations locatives sur actifs loués					
DC sur immeubles destinés à être cédés	514		(314)	786	986
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	514		(314)	786	986
Emprunts et dettes financières courants	84 130	58 428	(80 000)	(1 332)	63 890
Intérêts courus	7 920	5 995			13 915
Total des emprunts et dettes financières courantes	92 050	64 423	(80 000)	(1 332)	77 805
Obligations locatives sur actifs loués	1 031	19		8	1 058
Dettes courantes	93 082	6 014		(20 231)	78 864
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	834 388	84 927	(82 586)	-	836 732

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 806 M€, à taux variable pour 516 M€ et à taux fixe pour 290 M€.

Le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,7 % au cours du 1er semestre 2024 (contre 1,4% sur le premier semestre 2023).

5.5.7. Provisions

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Dotations	Reprises	30/06/2024
Provisions pour indemnités de départ en retraite	374			374
Autres provisions pour charges	1 325	225	(786)	763
Autres provisions pour risque	3			3
Total	1 707	225	(786)	1 140

Au 30 juin 2024, 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 0,3 M€ concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

5.5.8. Dettes fiscales et sociales

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes sociales	2 240	3 480
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	24 414	9 953
TOTAL des dettes fiscales et sociales courantes	26 654	13 433

5.5.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	10 659	10 193
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	37 868	20 365
Rémunération des administrateurs	210	420
Avances et acomptes reçus	3 055	3 160
Autres dettes	12 337	12 549
Produits constatés d'avance	27 424	26 962
TOTAL	91 554	73 649

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 2024 du quittance des loyers du 3ème trimestre 2024.

5.5.10. Revenus locatifs nets

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	41 247	41 752
Facturation des charges locatives	22 082	21 730
Charges locatives	(12 773)	(10 509)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(1 286)	(1 461)
Taxe sur immeuble	(15 733)	(15 661)
Assurance	(282)	(296)
Charges locatives supportées	(7 993)	(6 196)
Entretien et réparations	(55)	(14)
Honoraires immeubles	(2 167)	(1 739)
Charges sur immeubles	(2 222)	(1 753)
Revenus locatifs nets	31 032	33 803

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 1,3 M€ au 30 juin 2024 contre 1,5 M€ au 30 juin 2023.

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>	30/06/2024	30/06/2023
Locations et charges locatives	(329)	(242)
Maintenance informatique	(374)	(356)
Primes d'assurance	(212)	(208)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(2 048)	(1 712)
Relations publiques	(127)	(126)
Rémunération des administrateurs	(210)	(210)
Autres services extérieurs	(657)	(849)
Total des frais généraux	(3 956)	(3 702)

Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Rémunération du personnel	(3 236)	(4 079)
Charges sociales	(1 622)	(1 670)
Charges sur paiements en actions	(166)	(299)
Total des frais de personnel	(5 024)	(6 047)

Impôts et taxes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
CVAE	(52)	(124)
Taxe sur rémunérations	(80)	(131)
Autres	(36)	(42)
Total des impôts et taxes	(168)	(297)

5.5.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
- Dot-Rep / Amort immobilisations incorporelles	(91)	(80)
- Dot-Rep / Amort immobilisations corporelles	(28 723)	(21 158)
- Dot-Rep / Amort droits d'utilisation des actifs loués	(571)	(571)
TOTAL Dot-Rep / Amortissements	(29 385)	(21 809)
- Dot-Rep / Prov sur immobilisation corporelles	(25 704)	(12 326)
- Dot-Rep / Prov sur actifs circulants	(1 108)	(250)
- Dot-Rep / Prov sur risques et charges d'exploit.	545	182
TOTAL Dot-Rep / Provisions	(26 267)	(12 393)

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 25,7 M€ sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 27,3 M€ compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 1,6 M€.

5.5.13. Résultat de cession des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Produits sur cession d'immeubles de placement		
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	17 225	7 858
Produits de cession	17 225	7 858
Valeur des immeubles de placement		
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(14 695)	(6 403)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(14 694)	(6 403)
Résultat de cession des immeubles de placement	2 531	1 455

5.5.14. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation au 30 juin 2023 sont essentiellement constitués d'indemnités d'assurance.

5.5.15. Autres charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Pertes sur créances irrécouvrables	(15)	(292)
Litiges et régularisation Tiers	(623)	(22)
Autres charges d'exploitation	(638)	(314)

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 (2,2) M€ ;
- De la sortie de la juste valeur d'un instrument de couverture cédé pour (0,7) M€ ;
- Des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour (0,2) 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>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat de l'exercice	(39 143)	(16 329)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	16 579 800	16 578 992
Résultat de base par action (€ par action)	(2,36)	(0,98)

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>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat de l'exercice	(39 143)	(16 329)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	16 608 675	16 610 970
Résultat de base par action (€ par action)	(2,36)	(0,98)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 30 juin 2024 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024
Actions	16 611 314
Actions gratuites	28 240
Actions propres	(37 846)
Total	16 601 678

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 17,5 M€.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Variation des clients et comptes rattachés	(3 836)	(6 448)
Variation des autres créances	2 049	(11 695)
Variation des charges constatées d'avance	(2 836)	(2 971)
Variation des fournisseurs	466	(507)
Variation des dettes fiscales et sociales	13 252	10 986
Variation des dépôts de garantie versés	26	1 121
Variation des autres dettes	(527)	(695)
Variation des produits constatés d'avance	462	2 032
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	9 107	(8 178)

5.6. Autres Informations

5.6.1. Engagements liés aux financements

Le groupe respecte l'ensemble de ses covenants bancaires au 30 juin 2024 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	44,5%	4,0x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	4,0x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	60,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,0x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50%	2x	Na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,0x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2024	0,0	50%	2x	Na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,0x	na	0,8%	1 571,9	Na	05/04/2029	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,0x	na	0,8%	1 571,9	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	14,1	Na	Na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	11,6													
Total Dette Bancaire	805,8													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ou le résultat d'exploitation courant ;
- 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 respecterait pas l'un des covenants ou ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée (voir paragraphe continuité d'exploitation).

Engagements pris au titre des financements hypothécaires

En milliers d'euros	30/06/2024
Dettes faisant l'objet de garanties	1 906
Dettes faisant l'objet de nantissements	12 222
TOTAL	14 128

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 30/06/2024	Coût historique	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 286	2 286			2 286
Instruments de couverture (2)	11 486			11 486	11 486
Créances clients	57 145	57 145			57 145
Trésorerie (1)	63 523			63 523	63 523
Autres actifs	25 815	25 815			25 815
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	160 254	85 245		75 009	160 254
Emprunts et dettes financières (2)	791 858		791 858		782 273
Dépôts et cautionnements reçus	16 851	16 851			16 851
Dettes fournisseurs	48 527	48 527			48 527
Autres passifs financiers	42 470	42 470			42 470
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	899 707	107 849	791 858		890 122

(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>	30/06/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	122 909	160 085
Promesses d'achat d'immeubles		
Autres	50	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	122 959	160 185
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	440 000	450 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	88 200	61 975
Cautions locataires et garanties à première demande	24 649	28 181
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	20 150	30 750
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	572 999	570 906

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de la ligne de crédit SMA pour 350 M€ et du RCF CADIF 2024.

5.6.4. Événements postérieurs à la clôture

Cession d'actifs

En date du 2 juillet 2024, la Société a cédé un actif de 2 482 m² à Paris.

En date du 11 juillet 2024, la Société a cédé un actif de 7 586 m² à Montigny.

7. ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales 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 2024, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.2 de l'annexe aux comptes intermédiaires qui mentionne les éléments sous-tendant l'application du principe de continuité d'exploitation.

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.

Paris-La Défense, le 25 juillet 2024

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

8. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

8.1. ATTESTATION

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 25 juillet 2024

Christel ZORDAN
Directrice Générale