



## RESULTATS ANNUELS 2024

### UNE ACTIVITE CONTRASTEE DANS UN ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ COMPLEXE

### UN BILAN REEQUILIBRE PERMETTANT LA POURSUITE DES OBJECTIFS DURABLES DE LA FONCIERE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 06 mars 2025, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2024. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

*« L'augmentation de capital réalisée en ce début d'année 2025 marque une avancée essentielle au rééquilibrage de notre bilan et à la poursuite de la transformation de notre patrimoine. Dans un marché immobilier toujours sous pression, nos équipes sont pleinement mobilisées pour faire face aux enjeux locatifs qui demeurent. Nous continuons nos efforts d'adaptation avec des arbitrages nécessaires et des investissements dans des projets ambitieux et innovants. Nos actions en matière de gestion et de développement durable restent au cœur de notre engagement afin de renouer avec une croissance pérenne. Grâce à la participation de notre actionnaire majoritaire et à l'implication de nos équipes, nous abordons 2025 avec détermination, prêts à saisir les opportunités de marché, à poursuivre nos objectifs et à inscrire la Société dans une dynamique durable. »* déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

#### La Société poursuit la mise en œuvre de sa feuille de route

- Augmentation de capital de 598,8 M€ en janvier 2025
- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -5,8 % à 1,6 Md€
- 85 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 83 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 44,5 % (covenant inférieur à 50 %) et LTV EPRA à 63,1 % (après prise en compte de l'augmentation de capital : LTV à 18,7 % et LTV EPRA à 26,2 %)
- Ratio ICR (EBE/Frais financiers) à 3,9x (covenant supérieur à 2x)
- 380 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 35,0 €/action (après prise en compte de l'augmentation de capital : ANR NTA à 8,9 €/action)
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,7 %

#### ... essentielle à la transformation durable de son patrimoine face aux enjeux du marché immobilier

- Revenus locatifs bruts de 79,0 M€, en baisse de 0,5 % à périmètre constant
- 95 % des loyers collectés à fin février 2025
- Taux d'occupation EPRA en baisse à 76,3 % (vs. 78,0 %) en raison des cessions
- Coût de la dette encore faible à 1,63 % bénéficiant de la couverture de taux jusqu'à fin 2024
- Résultat net consolidé de - 59,2 M€ (vs. - 47,2 M€)
- Résultat EPRA (nouvelle méthode) de 21,9 M€, ou 1,32 €/action (vs. 1,95 €)
- Cash-Flow Courant par action à 1,45 € (vs. 2,03 €)

## Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Dans un contexte de marché de l'investissement encore très contraint, le Groupe a pu réaliser la cession de 5 actifs (rue du Général de Gaulle au Kremlin-Bicêtre, le Fontenay à Lyon Gerland, rue Auber à Paris, Diagonale Ouest à Montigny-le-Bretonneux, le Parc des Aygaldes à Marseille) en 2024 pour un montant de 84,5 M€ hors droits.

Depuis le début de la mise en œuvre de la feuille de route, les cessions se sont réalisées avec des valorisations globalement alignées sur celles des expertises. Les dernières transactions intègrent toutefois des ajustements entre 20 % et 28 % imposés par l'évolution du marché et la nécessité pour la Société de poursuivre la rationalisation de son portefeuille dans une période à fort enjeu bilantiel.

## Evolution des développements

EvasYon est un projet mixte situé à Lyon et comprend un immeuble de bureaux de 5 200 m<sup>2</sup> et un immeuble de coliving de 5 400 m<sup>2</sup>. Démarré à l'été 2023, ce redéveloppement (ex Lyon Dauphiné) a été livré en 2 phases : fin 2024 pour la partie coliving et début 2025 pour la partie bureaux. Le coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec Bikube, un opérateur spécialisé.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction du Jade, immeuble de bureaux d'une surface de 4 130 m<sup>2</sup> (dont terrasse) est en cours de finalisation, la livraison étant prévue mi-mars 2025. L'immeuble est pré-loué à 33 % à fin 2024. Des discussions sont en cours sur l'intégralité des surfaces.

A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe poursuit le redéveloppement de Rivage, un immeuble de bureaux structure bois béton (non IGH) de 9 700 m<sup>2</sup> (HQE BD Excellent, BREEAM Excellent). Le chantier a débuté en septembre 2023. La démolition de la superstructure existante s'est achevée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Les travaux de superstructure sont en cours avec une livraison prévue à fin 2025 / début 2026.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a livré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 le Nanturra, un hôtel d'activités à étages, divisible, de 5 400 m<sup>2</sup> sous sa marque LILK (Light Industrial Last Kilometer). 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. L'actif est pré-loué à 35 %. Un second projet, l'immeuble le Syrah, de même nature et également divisible, d'une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> a été lancé à Bobigny dans la ZAC des vignes. La livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025. Le Syrah se démarque notamment par sa performance environnementale (Géothermie sur sondes, matériaux bas carbone, agriculture urbaine, etc...). Concernant le Nanturra, il a également été construit avec des matériaux bas carbone tels que la peinture biosourcée et des enrobés bas carbone. Ces 2 projets, à la pointe de l'innovation, visent par ailleurs la certification BREEAM Excellent.

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 10,8 M€ de loyers potentiels.

## Points d'avancement sur les VEFA

La VEFA « Millésime », 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux (HQE Excellent, BREEAM Excellent, Well silver) situés à Issy les Moulineaux, est pré louée pour 10 ans dont 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs. L'achèvement du gros œuvre a été réalisé avec une livraison programmée pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Par ailleurs, la VEFA « Manufacture » située à Lyon, a atteint le stade « hors d'eau ». Cet ensemble immobilier mixte et réversible de 4 000 m<sup>2</sup> comprend des bureaux (HQE Excellent, BREEAM Very Good), des logements (BBC Effinergie) et des commerces. Sa livraison est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 pour les bureaux et commerces et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 pour les logements.

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

## Un patrimoine en cours de transformation

Au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine s'élève à 1 617 M€, pour 75 % de bureaux (1 219 M€), 12 % de locaux d'activité / logistique (188 M€), 11 % à usage mixte (177 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 209 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 83 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale à fin 2024.

## Une activité locative contrastée

Près de 12,5 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires en 2024, dont 4,2 M€ de nouveaux baux signés et 8,0 M€ renouvelés. En intégrant les départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à - 3,5 M€ en loyers annualisés. Il tient compte de renégociations avec le rectorat de Versailles (7 760 m<sup>2</sup>) à Guyancourt, SDEL à Puteaux (3 070 m<sup>2</sup>) et Absys Cyborg à Issy-les-Moulineaux (2 230 m<sup>2</sup>), de signatures avec CACIB (5 380 m<sup>2</sup>) à Montrouge, EFI (2 930 m<sup>2</sup>) à Vélizy, Greenbig (1 140 m<sup>2</sup>) à Puteaux et Ondura à Suresnes (830 m<sup>2</sup>), ainsi que des départs annoncés d'Air Liquide (9 470 m<sup>2</sup>) à Champigny, de TeamTo (2 720 m<sup>2</sup>) à Paris Bastille, de la DGFIP (3 960 m<sup>2</sup>) à Nantes, d'Enedis (1 250 m<sup>2</sup>) et de Tereos (1 250 m<sup>2</sup>) à Lille.

Au-delà des congés ci-dessus, les principaux départs déjà annoncés, effectifs début 2025, concernent la Région Hauts-de-France (3 750 m<sup>2</sup>) et la SNCF (1 250 m<sup>2</sup>) à Lille.

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation financier (EPRA) est en baisse à 76,3 % (vs. 78,0 % à fin 2023), en ligne avec les estimations annoncées par la Société dans sa communication du 5 décembre 2024. Ce recul est essentiellement lié aux cessions, dont le taux d'occupation moyen était de 96 % à fin 2023, et au Nanturra (hôtel d'activités à étages de 5 400 m<sup>2</sup> situé dans le Parc Eiffel Nanterre Seine) dont le taux d'occupation à sa livraison fin novembre 2024 restait limité. Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), le taux d'occupation ressort à 81,8 % (vs. 83,4 %). Par ailleurs, la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,1 ans et 3,1 ans (vs. 5,5 et 3,1 ans à fin 2023).

## 95 % des loyers 2024 encaissés

A fin février, sur un total de 80,2 M€ de loyers quittancés en 2024, 95,2 % ont été encaissés (vs. 97,5 % 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 recul à 95,2 % est le reflet de difficultés rencontrées principalement par deux locataires sur des actifs parisiens, pour lesquels la Société reste confiante quant à leur relocation rapide.

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

## Résultat EPRA en baisse à 1,3 € par action

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts diminuent de 0,5 %, l'effet des départs et des négociations (- 4,6 M€) étant en grande partie absorbé par celui des indexations (+ 4,2 M€, + 5,3 %). Au global, les loyers reculent de 4,9 % pour s'établir à 79,0 M€, l'impact des cessions (- 4,6 M€) n'étant que partiellement compensé par celui des acquisitions (+ 0,5 M€). Les revenus locatifs nets des charges diminuent de 8,7 %, 2023 ayant bénéficié d'un rattrapage des redevances de charge (2,0 M€) créant un effet de base défavorable pour 2024.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 48,0 M€ (vs. 52,8 M€), enregistrant la nette diminution des frais de fonctionnement (-2,1 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe. Par ailleurs, le risque clients augmente de 1,5 M€.

Les frais financiers augmentent à 13,0 M€ (vs. 9,6 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,6 % (vs. 1,2 %), 2023 ayant bénéficié d'un produit de 4,0 M€ sur des produits de dérivés (caps). L'essentiel de ces caps avait pour maturité fin 2023. En parallèle, les Swaps à -0,50 % permettant de maintenir un taux relativement faible ont produit leurs fruits jusqu'à fin 2024. La Société poursuit sa politique de couverture de taux qui lui garantit à ce stade, pour un nominal de 405 M€, un taux moyen inférieur à 2,50 % à jusqu'à fin 2026.

A la suite de la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, le Résultat EPRA intègre désormais les autres coûts liés à la structure financière (tels que les TSDI) ainsi que les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels. Le coût des TSDI représente 13,8 M€ en 2024 contre 13,4 M€ en 2023, reflet de la hausse des taux sur les 75 M€ du TSDI 2007, indexé sur l'Euribor 3 mois.

Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 21,9 M€ contre 32,4 M€ en 2023, soit respectivement par action de 1,32 € et 1,95 €. A titre d'information, le résultat EPRA ancienne méthode aurait été de 35,7 M€ en 2024 contre 45,8 M€ en 2023.

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, autres coûts liés à la structure financière, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à - 59,2 M€ contre - 47,2 M€ en 2023.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 24,1 M€ soit 1,45 € par action, contre 2,03 € en 2023 reflétant l'évolution du résultat EPRA calculé selon la nouvelle méthode.

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

L'évaluation au 31 décembre 2024 du patrimoine de la Société est en baisse de 5,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2023. Cette diminution résulte de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation moyen retenus dans les expertises et qui s'établit à 6,01 % (+20 pb vs. fin 2023). Cette baisse est limitée de manière marginale par l'effet de la hausse des loyers. Après prise en compte des éléments de périmètre le patrimoine s'élève à 1 616,9 M€ (Cessions : -84,5 M€, moins-values de cessions : -24,0 M€, variation de juste valeur : -93,4 M€, Capex : +18,3 M€, développements : +83,1 M€ et acquisition : 0€).

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 40,8 € à 35,0 € à fin 2024, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (-5,6 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui intègre la hausse de valorisation des instruments de couverture, passe de 41,9 € à 36,8 €.

En prenant en compte l'effet de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, l'ANR EPRA NTA et l'ANR EPRA NDV ressortent respectivement à 8,9 € et 9,1 € par action.

## Les engagements durables de la Foncière, plaçant l'innovation au cœur de sa stratégie

Déjà fortement engagée et pro-active sur l'ensemble des sujets ESG, la Société de la Tour Eiffel poursuit ses initiatives en ligne avec le troisième pilier de sa feuille de route, et s'inscrit pleinement dans la montée en puissance des exigences de transparence avec la taxonomie et la CSRD.

La Foncière a maintenu ses efforts dans la décarbonation de l'activité immobilière, comme l'illustre la baisse de 14 % des consommations d'énergie du périmètre maîtrisé et l'amélioration de la couverture des audits d'adaptation du patrimoine face aux changements climatiques. Elle concentre également ses efforts sur la préservation des ressources et de la biodiversité, en mettant notamment en place des solutions innovantes d'économie circulaire sur ses chantiers et des contrats de « gestion raisonnée » des espaces verts.

Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel est également pleinement mobilisée sur des enjeux d'innovation au sein de ses activités. Ainsi, au travers d'un pôle dédié, elle 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, et met en place des pratiques d'économie circulaire sur des actifs en cours de rénovation ou construction, participant activement à la décarbonation de l'activité immobilière.

## ...renforcés en 2024 avec la mise en place d'un SLL

C'est également dans cette démarche que la Société a mis en place en avril dernier une ligne de crédit responsable SLL (« Sustainability Link Loan ») de 90 M€ sur 7 ans (5 ans avec 2 options d'extension d'une année supplémentaire), indexée à l'atteinte d'objectifs pour 2030, de réduction des consommations d'énergie de 15 % par rapport à 2022, de certifications environnementales des développements avec l'obtention de niveau au moins égal à « très performant », et de 700 heures de formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Cette ligne est non tirée à date, à la suite du remboursement de l'encours grâce à une partie du produit de l'augmentation de capital de janvier 2025.

## Proposition de maintien de la suspension du dividende

Conformément aux annonces faites dans le cadre de l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires de poursuivre cette année la suspension du dividende. Le Conseil d'Administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses capacités distributives, en lien avec son Cash-Flow Courant par action. L'objectif à long terme est de rétablir puis faire croître régulièrement le dividende tout en respectant la stratégie de la Société et en tenant compte de l'environnement économique.

## Une augmentation de capital nécessaire à la continuité des activités de la Société

Dans le cadre de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS), la Société a levé 598,8 M€ le 17 janvier 2025. Validée en Conseil d'Administration et en Assemblée Générale, cette opération a été essentiellement soutenue financièrement par l'actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, portant sa participation de 52,3 % à 93,8 %. Cette levée de fonds permet de rééquilibrer le bilan de la Société, condition préalable à la poursuite du déploiement de sa feuille de route et à la transformation durable de son patrimoine face aux enjeux du marché immobilier.

Les fonds obtenus sont utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. Après avoir sécurisé ce covenant bancaire clé, les fonds permettront de rembourser en juin 2025 le TSDI 2020 de 180 M€ et ainsi d'éviter la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %. Dans ce cadre, la Société a déjà réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 €, et placé les 440 M€ restant, notamment destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ en juillet et le TSDI de 180 M€ en juin.

## Suspension du Régime SIIC

Le franchissement des seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP entraîne une suspension du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (le « Régime SIIC ») en 2025. Conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts, la Société sortira du statut si ces seuils ne sont pas à nouveau respectés fin 2025.

Sur la base de l'analyse menée par les avocats fiscalistes conseils de la Société, l'impact financier pouvant résulter de ce changement de statut devrait être mesuré (coût de sortie contenu au regard des plus-values latentes attendues et imposition qui devrait être limitée les années suivantes – la Société n'anticipe pas de charge fiscale supérieure à 2 M€ en 2025 puis 4-6 M€ les années suivantes), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Il est rappelé qu'une sortie du Régime SIIC aurait également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. En cas de sortie du Régime SIIC, la Société ne sera plus soumise à ces obligations distributives. Cependant depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution (ses obligations de distribution faisant l'objet de reports en attendant que la Société dispose de capacités juridiques et comptables de distribution) et les montants versés aux actionnaires ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission. Dans ces conditions, l'application du Régime SIIC ne représente pas, à date, un élément déterminant de la politique de distribution.

Cette modification du statut ne remet pas en cause l'objet social de la Société, ni son souhait de préserver sa cotation sur le marché réglementé d'Euronext Paris. En cas de sortie du régime, les actions de la Société redeviendront éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions) à compter de début 2026. Enfin la Société pourrait réopter pour le Régime SIIC à l'avenir, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

## Situation financière

A fin 2024, la dette brute s'élève à 798,2 M€ et la position de trésorerie s'établit à 79,0 M€ faisant ressortir une dette nette à 719,1 M€.

L'augmentation du ratio LTV (covenant inférieur à 50 %), de 43,3 % à fin 2023 à 44,5 % à fin 2024, est le reflet de la baisse de valeur du patrimoine. En intégrant les 420 M€ de l'augmentation de capital destinés à rembourser la dette, le LTV ressort à fin 2024 à 18,7 % et le LTV EPRA à 26,2 %.

Le ratio ICR 2024 (covenant supérieur à 2x) ressort à 3,9x, en baisse comparé à 2023 (5,7x) qui avait bénéficié de l'effet de Caps pour 4 M€ et dont la maturité était au 31 décembre 2023.

### Dette financière

(M€)	Echéance	31/12/2024
Dette financière brute		798,2
Trésorerie et équivalent de trésorerie		(79,0)
Dette financière nette		719,1
<b>LTV</b>		<b>44,5%</b>

## Chiffres au 31/12/2024 post augmentation de capital

(M€)	Echéance	31/12/2024
Produit net de l'augmentation de capital		596,6
Réduction du tirage de la ligne RCF 2018	07/2025	(100,0)
Réduction du tirage de la ligne SLL 2024	04/2030	(60,0)
Remboursement de l'EuroPP 2015	07/2025	(200,0)
Trésorerie résiduelle issue de l'augmentation de capital		(56,6)
Dette nette post augmentation de capital		302,6
<b>LTV post augmentation de capital</b>		<b>18,7%</b>
Remboursement du TSDI 2020 <sup>(1)</sup>	06/2025	(180,0)

(1) Les TSDI ne sont pas compris dans la dette financière.

## Des fondamentaux renforcés pour poursuivre le déploiement de la feuille de route

Avec une structure financière rééquilibrée, la Société de la Tour Eiffel est en capacité de poursuivre le déploiement de sa feuille de route annoncée en 2022. Elle vise l'adaptation durable du patrimoine en réduisant la part de l'immobilier de bureau à deux tiers, et en se développant vers plus de diversité d'usages. Elle ambitionne également de renforcer son maillage territorial en ciblant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Enfin, de façon transverse, les équipes s'attachent à améliorer les performances environnementales de son parc immobilier, avec notamment un objectif de certification d'au moins 80 % des immeubles.

Depuis 2022, cette gestion dynamique du portefeuille s'est concrétisée par plus de 210 M€ d'arbitrages d'immeubles (13 % du patrimoine) devenus inadaptés aux enjeux du Groupe. Parallèlement, elle a investi près de 200 M€ dans des actifs plus en phase avec leur marché et engagé 134 M€ dans des développements et redéveloppements, avec 90 M€ dépensés à fin 2024.

Malgré un contexte de marché ayant freiné sa progression initiale, elle a réduit la part du bureau à 75 % (vs. 81 % en 2021) en faveur d'une plus grande diversification et mixité d'usages. Si le Grand Paris concentre encore 75 % du patrimoine, elle poursuit activement son rééquilibrage territorial. Enfin, son engagement environnemental se traduit par 83 % d'actifs certifiés, illustrant son ambition d'allier performance économique et responsabilité durable.

Avec l'appui du Conseil d'Administration, la Société de la Tour Eiffel reste déterminée à poursuivre cette trajectoire vertueuse, en surmontant les défis et en saisissant les opportunités de marché.

## Calendrier

- 29 avril 2025 : Assemblée générale
- 23 juillet 2025 : Résultats semestriels 2025 (après bourse)
- Février-mars 2026 : Résultats annuels 2025 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le vendredi 07 mars au matin : Information financière - Société Tour Eiffel (societetoureiffel.com).

---

## contacts

Relations Presse

**Laetitia Baudon**

Directrice Conseil - Agence Shan

**+ 33 6 16 39 76 88**

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

**Aliénor Kuentz**

Directrice de Clientèle - Agence Shan

**+33 6 28 81 30 83**

alienor.kuentz@shan.fr

---

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

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,6 Md€, est une foncière intégrée à forte culture de services. Agile, elle opère sur différentes classes d'actifs (bureaux, logistique urbaines, résidentiel géré, commerces) dans le Grand Paris et dans les grandes métropoles régionales. Active sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses locataires, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs. En matière de RSE, la Société de la Tour Eiffel déploie une démarche volontaire et transverse qui s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques.

La Société de la Tour Eiffel est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) - Code ISIN : FR0000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP

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

## ANNEXE

### Sommaire

CHIFFRES CLES	9
INDICATEURS CLES EPRA	10
PATRIMOINE	11
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	15
LOYERS	16
FINANCEMENT	18
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	19
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	20
GLOSSAIRE	24



## CHIFFRES CLES

### Patrimoine

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 384,4	1 404,1	1 343,7
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 787,4	1 717,4	1 616,9
ANR EPRA NTA (€/action)	49,1	40,8	35,0
ANR EPRA NDV (€/action)	51,9	41,9	36,8

### Résultats

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Loyers bruts	84,5	83,1	79,0
Résultat opérationnel courant	(18,5)	(20,9)	(32,8)
Résultat net part du Groupe	4,0	(47,2)	(59,2)
Résultat net part du Groupe (€/action)	(0,4)	(3,7)	(4,4)
Résultat EPRA	31,0	32,4	21,9

### Cash-flow et dividende

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Cash-Flow Courant	30,3	33,7	24,1
Cash-Flow Courant (€/action)	1,83	2,03	1,45
Dividende (€/action)	0,75	-	-
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	41%	0%	0%

### Capitalisation boursière

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'actions fin de période	16 611 314	16 611 314	16 611 314
Cours de bourse (€)	21,0	12,6	4,9
Capitalisation boursière	348,8	209,3	80,6

### Structure financière

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Valeur du Patrimoine	1 787,4	1 717,4	1 616,9
LTV nette Groupe	38,1%	43,3%	44,5%
EBE / Frais financiers	4,0x	5,7x	3,9x

### Ratios de valorisation

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	11,5	6,2	3,3

## INDICATEURS CLES EPRA

L'EPRA, association regroupant les foncières européennes cotées, a mis à jour en septembre 2024 son guide sur les mesures de performance intitulé « Best Practice Recommendations » (BPR).

Désormais, le Résultat EPRA intègre deux nouveaux ajustements :

- Les autres coûts liés à la structure financière, tels que celui des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) comptabilisés comme des fonds propres. Leur coût étant traité comme un dividende, il n'a pas d'impact sur le compte de résultat.
- Les éléments non opérationnels et exceptionnels.

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

### Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

<i>(M€)</i>	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Résultat EPRA	31,0	32,4	21,9
EPRA NNNAV	862,7	695,8	610,0
EPRA NDV	862,7	695,8	610,0
EPRA NTA	817,6	678,9	581,4
EPRA NAV	818,2	679,1	581,7
EPRA NRV	933,3	786,2	679,6
Taux de rendement initial net EPRA	3,6%	4,1%	4,0%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,2%	4,6%	4,7%
Taux de Vacance EPRA	21,9%	22,0%	23,7%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	36,3%	36,2%	39,0%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	25,1%	26,1%	25,8%
LTV EPRA	53,7%	59,7%	63,1%
Investissements immobiliers EPRA	54,8	141,6	102,0
<i>(€/action)</i>	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Résultat EPRA	1,87	1,95	1,32
EPRA NNNAV	51,9	41,9	36,8
EPRA NDV	51,9	41,9	36,8
EPRA NTA	49,1	40,8	35,0
EPRA NAV	49,2	40,9	35,1
EPRA NRV	56,1	47,3	40,9
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 607 922	16 608 518	16 603 423
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 636 800	16 621 460	16 597 106

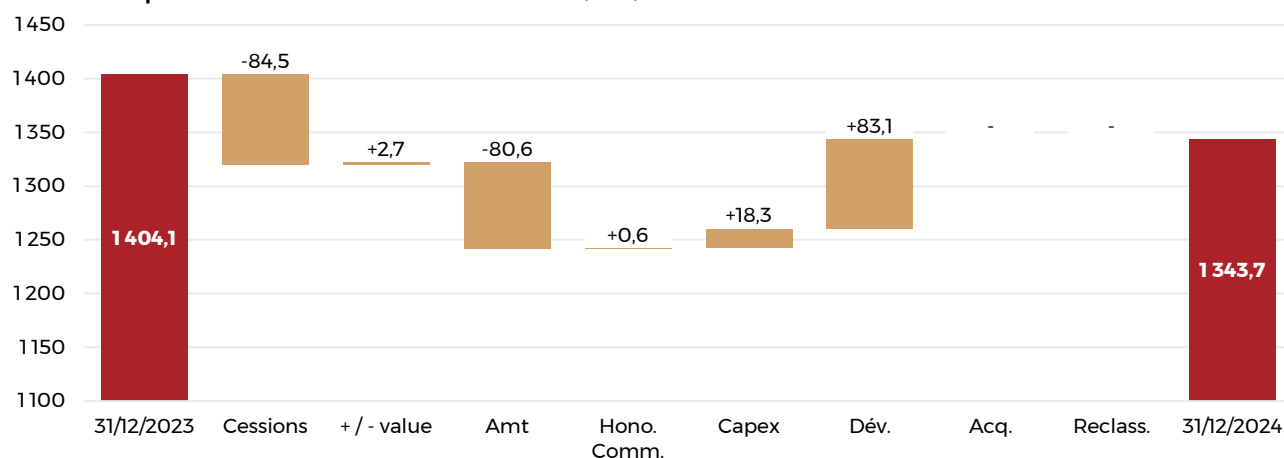
### Méthode de calcul précédente

<i>(M€)</i>	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Résultat EPRA	42,0	45,8	35,7
Résultat EPRA (€/action) <sup>(1)</sup>	1,87	1,95	1,32

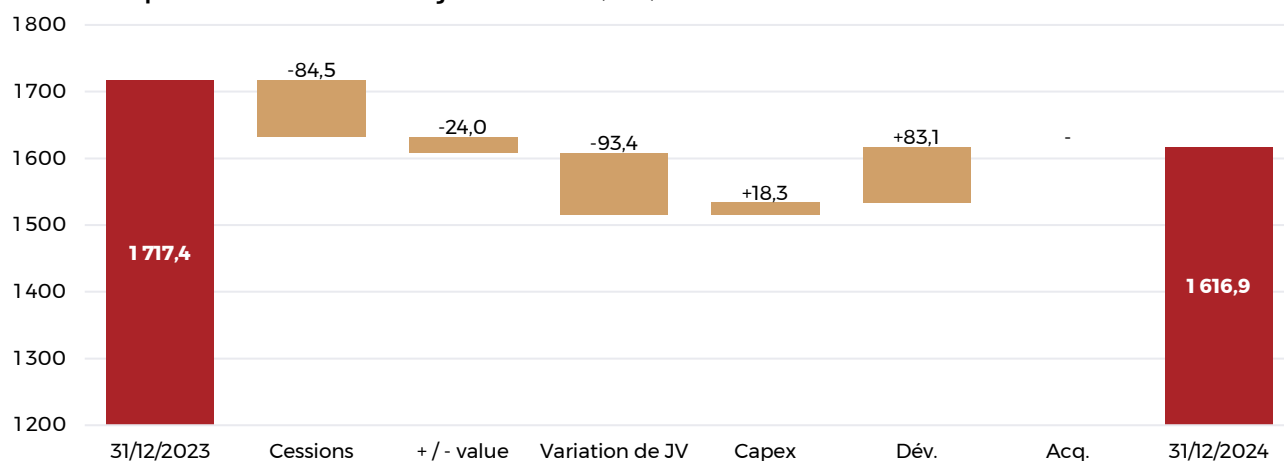
(1) Le résultat EPRA par action a toujours été corrigé du coût des TSDI

## PATRIMOINE

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



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



### Juste valeur du patrimoine par localisation

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	Var. JV <sup>(1)</sup>	Var. JV (%) <sup>(1)</sup>
Paris	285,4	229,7	-17,3	-7,0%
1ère couronne	712,8	708,6	-50,5	-7,1%
2ème couronne	291,0	270,7	-7,9	-2,9%
Aix-Marseille	103,7	76,9	-2,7	-4,0%
Grand Lyon	122,0	133,2	-7,1	-6,5%
Grand Ouest <sup>(2)</sup>	128,7	126,2	-3,7	-2,9%
Lille	73,9	71,7	-4,1	-5,5%
<b>Périmètre constant</b>	<b>1 608,9</b>	<b>1 515,6</b>	<b>-93,4</b>	<b>-5,8%</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 616,9</b>	<b>-100,5</b>	<b>-5,8%</b>

(1) Variation à périmètre constant

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

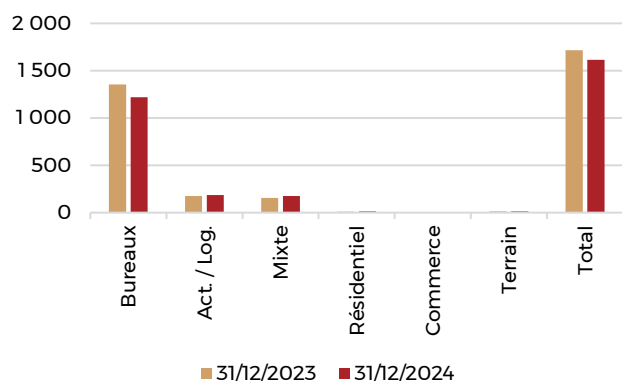
## Investissements immobiliers EPRA

(M€)	31/12/2023			31/12/2024		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	94,3	-	94,3	-	-	-
Développements	31,7	-	31,7	83,1	-	83,1
Travaux sur patrimoine existant	15,6	-	15,6	18,8	-	18,8
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	15,6	-	15,6	18,3	-	18,3
Mesures d'accompagnement	-	-	-	0,6	-	0,6
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
<b>Total des investissements immobiliers</b>	<b>141,6</b>	<b>-</b>	<b>141,6</b>	<b>102,0</b>	<b>-</b>	<b>102,0</b>
Passage d'une base comptabilisée à décaissée	-	-	-	-	-	-
<b>Total des investissements immobiliers décaissés</b>	<b>141,6</b>	<b>-</b>	<b>141,6</b>	<b>102,0</b>	<b>-</b>	<b>102,0</b>

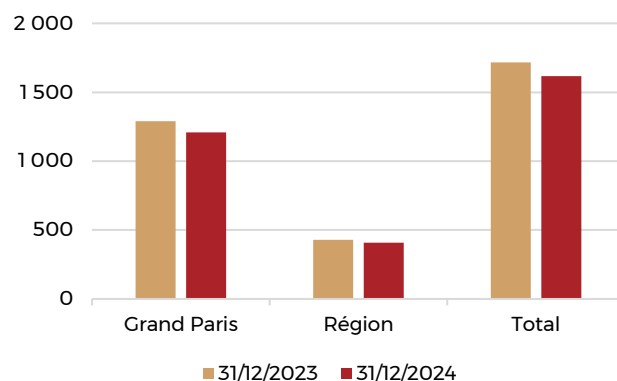
## Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2023	31/12/2024
<b>PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS</b>		
Bureaux	1 357,0	1 219,5
Activité / Logistique	176,0	188,0
Mixte	155,5	176,9
Résidentiel	11,8	15,4
Commerce	3,1	3,2
Terrain	14,0	14,0
<b>PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE</b>		
Grand Paris	1 289,2	1 209,0
Région	428,3	407,9
<b>Total</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 616,9</b>

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



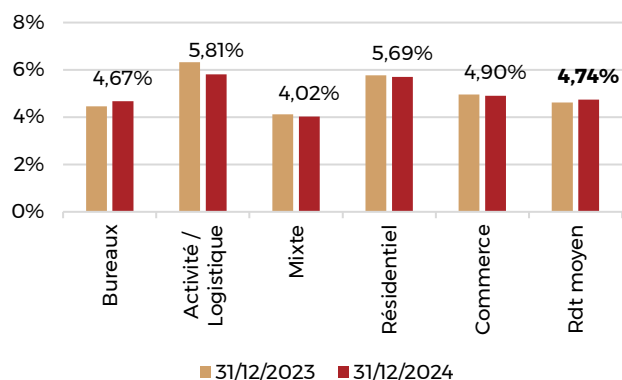
## Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 787,4	1 717,4	1 616,9
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	(60,2)	(132,2)	(153,8)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 727,2	1 585,3	1 463,1
Droits de mutation	113,9	104,6	95,1
<b>Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)</b>	<b>1 841,2</b>	<b>1 689,9</b>	<b>1 558,2</b>
Loyers bruts annualisés	78,8	81,2	75,7
Charges sur immeubles annualisés	(12,3)	(12,2)	(12,8)
<b>Loyers nets annualisés (A)</b>	<b>66,4</b>	<b>69,0</b>	<b>62,9</b>
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	10,3	9,0	11,0
<b>Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)</b>	<b>76,8</b>	<b>78,0</b>	<b>73,9</b>
<b>Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,7%</b>

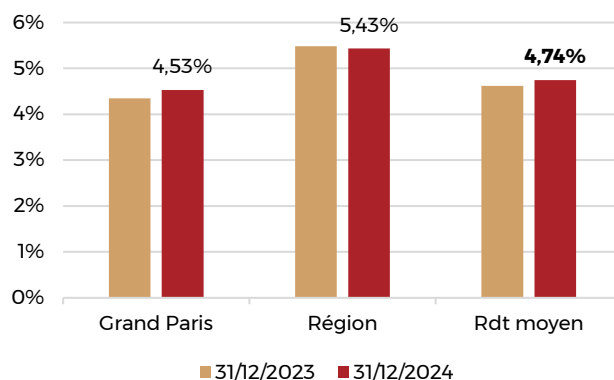
## Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2023	31/12/2024
<b>PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS</b>		
Bureaux	4,45%	4,67%
Activité / Logistique	6,33%	5,81%
Mixte	4,11%	4,02%
Résidentiel	5,77%	5,69%
Commerce	4,95%	4,90%
<b>PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE</b>		
Grand Paris	4,35%	4,53%
Région	5,48%	5,43%
<b>Rendement moyen du Patrimoine</b>	<b>4,62%</b>	<b>4,74%</b>

### Répartition par typologie d'actif



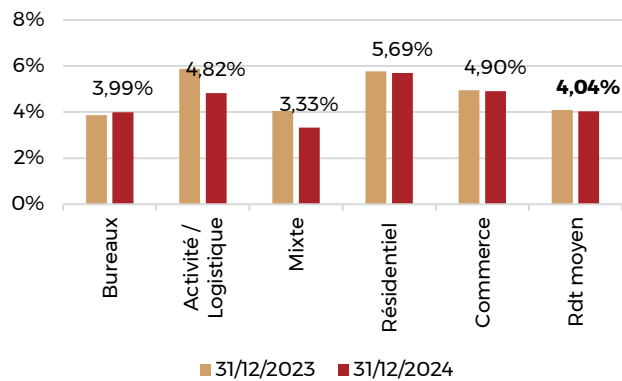
### Répartition par secteur géographique



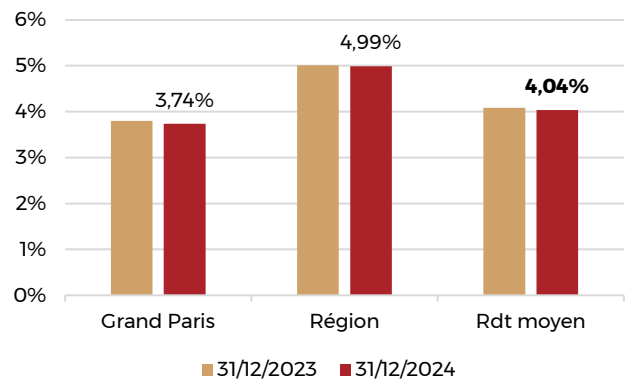
## Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024
<b>PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS</b>		
Bureaux	3,86%	3,99%
Activité / Logistique	5,88%	4,82%
Mixte	4,05%	3,33%
Résidentiel	5,77%	5,69%
Commerce	4,95%	4,90%
<b>PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE</b>		
Grand Paris	3,80%	3,74%
Région	5,01%	4,99%
<b>Rendement moyen du Patrimoine</b>	<b>4,08%</b>	<b>4,04%</b>

Répartition par typologie d'actif

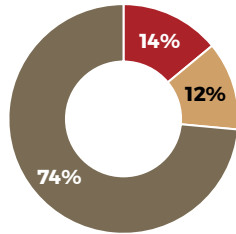


Répartition par secteur géographique



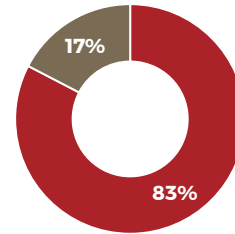
## INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

### Immeubles de moins de 10 ans



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

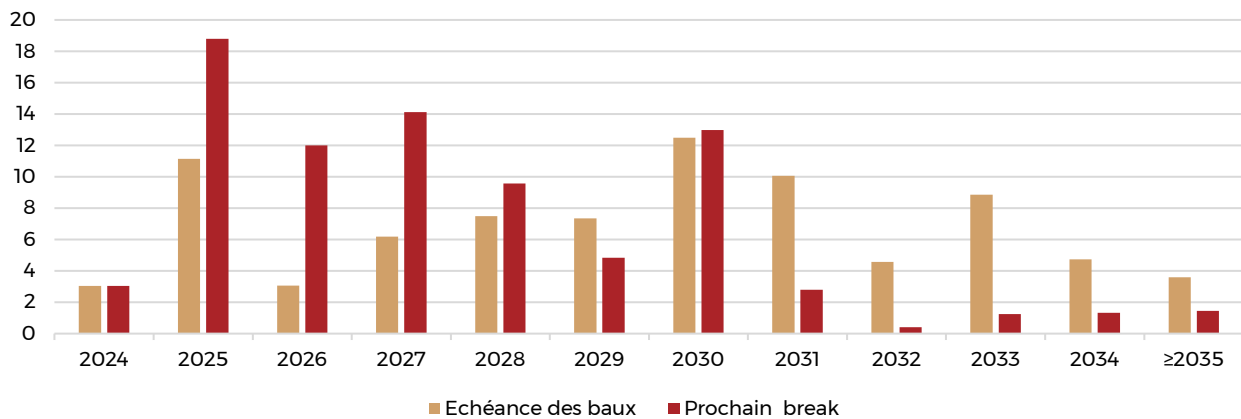
### Immeubles certifiés<sup>(1)</sup>



- Certifié
- Non certifié

(1) Hors développements

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

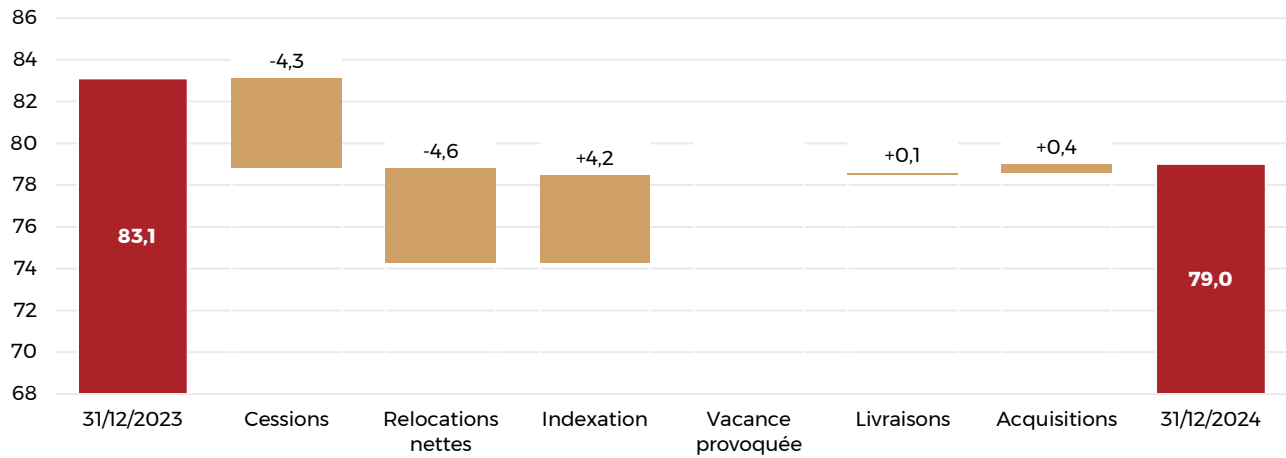


### Taux de vacance EPRA

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	24,4	24,4	25,3
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	111,4	110,6	106,5
<b>Taux de vacance EPRA (A) / (B)</b>	<b>21,9%</b>	<b>22,0%</b>	<b>23,7%</b>

## LOYERS

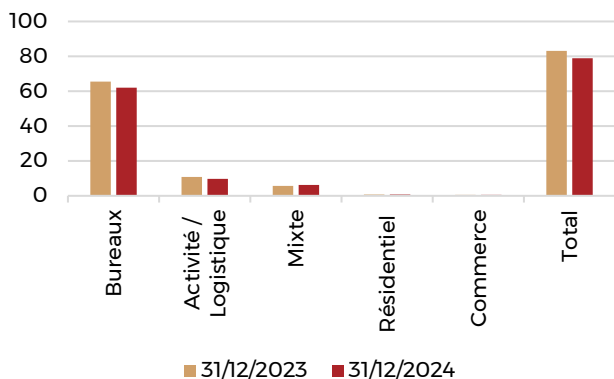
### Evolution des loyers IFRS (M€)



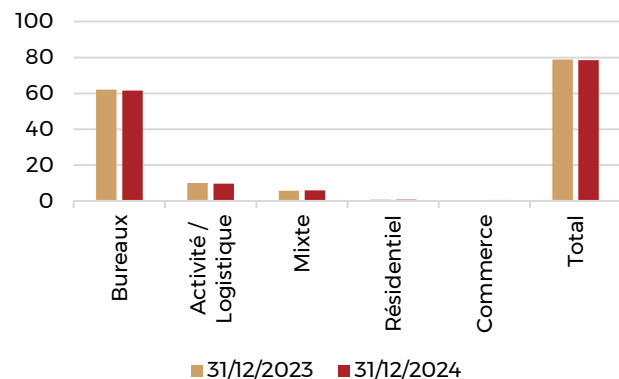
### Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	31/12/2023	31/12/2024
<b>EVOLUTION DES LOYERS IFRS</b>		
Bureaux	65,5	62,0
Activité / Logistique	10,8	9,7
Mixte	5,7	6,1
Résidentiel	0,7	0,7
Commerce	0,4	0,5
<b>Total</b>	<b>83,1</b>	<b>79,0</b>
<b>EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT</b>		
Bureaux	62,1	61,6
Activité / Logistique	10,0	9,7
Mixte	5,7	6,0
Résidentiel	0,7	0,7
Commerce	0,4	0,5
<b>Total</b>	<b>78,8</b>	<b>78,5</b>

### Evolution des loyers (M€)



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

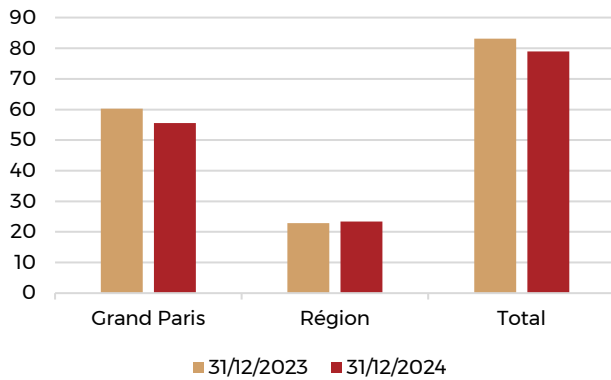




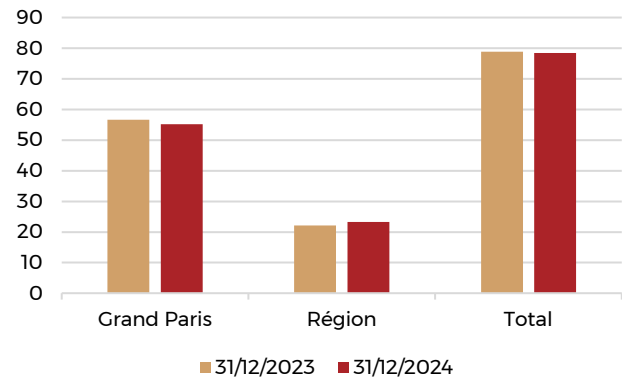
## Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	31/12/2023	31/12/2024
<b>EVOLUTION DES LOYERS IFRS</b>		
Grand Paris	60,3	55,6
Région	22,9	23,4
<b>Total</b>	<b>83,1</b>	<b>79,0</b>
<b>EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT</b>		
Grand Paris	56,7	55,2
Région	22,2	23,3
<b>Total</b>	<b>78,8</b>	<b>78,5</b>

Evolution des loyers (M€)

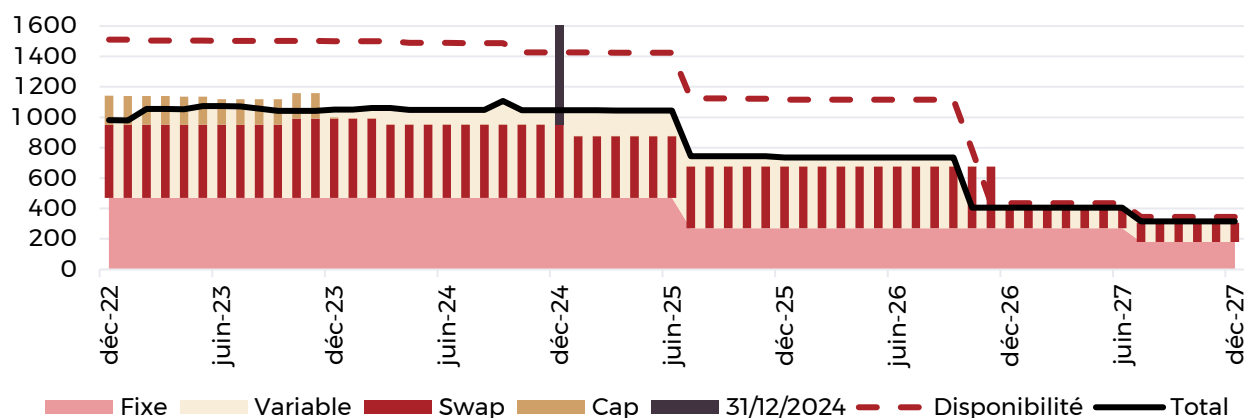


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



## FINANCEMENT

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



### Synthèse des financements

(M€)	Taux	Echéance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	200,0	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	Fixe	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 2017 60 M€	Variable	12/2024	-	-	-
RCF CADIF 2017 100 M€	Variable	04/2024	30,0	80,0	-
RCF CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	50,0	80,0	100,0
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2029	-	-	60,0
TL BNPP/SG 2019 330 M€	Variable	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	Fixe	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	Variable	2025	25,7	16,1	12,1

### Synthèse des titres hybrides

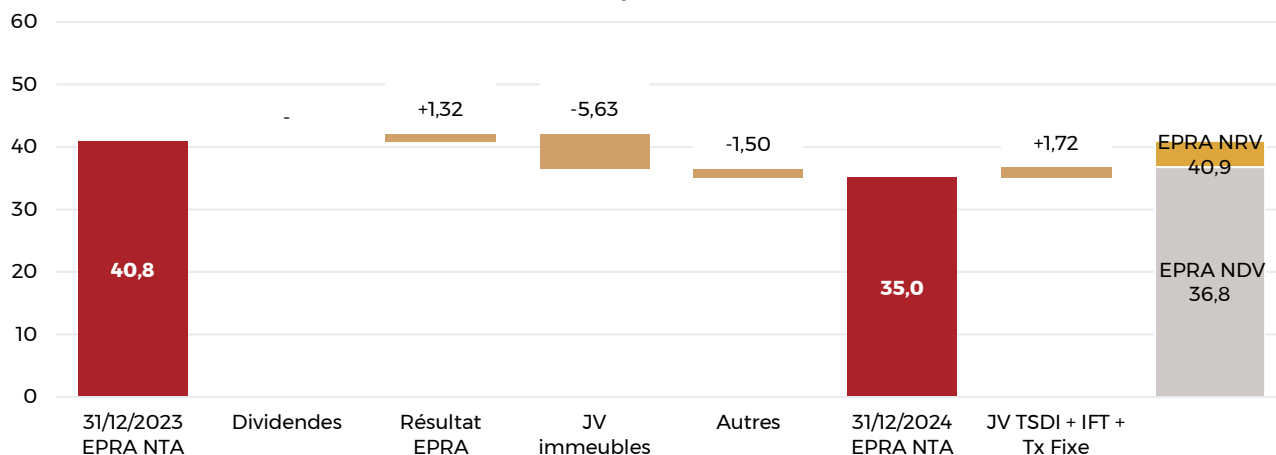
(M€)	Taux	Step-up	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
TSDI 2007 75 M€	Variable	07/2017	75,0	75,0	75,0
TSDI 2020 180 M€	Fixe	06/2025	180,0	180,0	180,0

### Ratios de structure de financement

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Capitaux propres consolidés	722,5	650,2	577,1
Dettes financières brutes	730,2	802,9	798,2
Dettes financières nettes	680,3	743,4	719,1
LTV	38,1%	43,3%	44,5%
Taux moyen de financement	1,7%	1,2%	1,6%
Notionnel des couvertures	671,0	488,7	483,1
Taux de couverture	132%	98%	98%
Maturité de la dette (année)	5,5	3,6	2,6
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	4,0x	5,7x	3,9x
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(1,0)	0,1	1,0
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	1,1	(0,1)	(1,0)

## ACTIF NET REEVALUE (ANR)

### Evolution de l'ANR de continuation (ANR NTA) par action (€)



### Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	<b>722,5</b>	<b>650,2</b>	<b>577,1</b>
Retraitement TSDI	(254,8)	(254,9)	(254,9)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	390,8	297,8	257,9
Ajustement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	4,3	2,6	30,0
<b>EPRA NNAV</b>	<b>862,7</b>	<b>695,8</b>	<b>610,0</b>
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
<b>EPRA NDV</b>	<b>862,7</b>	<b>695,8</b>	<b>610,0</b>
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(39,9)	(13,7)	2,1
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,5)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	(4,3)	(2,6)	(30,0)
<b>EPRA NTA</b>	<b>817,6</b>	<b>678,9</b>	<b>581,4</b>
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,5	0,3	0,3
<b>EPRA NAV</b>	<b>818,2</b>	<b>679,1</b>	<b>581,7</b>
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	115,1	107,1	97,9
<b>EPRA NRV</b>	<b>933,3</b>	<b>786,2</b>	<b>679,6</b>

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

(€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 636 800	16 621 460	16 597 106
EPRA NDV	51,9	41,9	36,8
EPRA NTA	49,1	40,8	35,0
EPRA NRV	56,1	47,3	40,9

## CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

### Cash-Flow Courant

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Loyers bruts en cash	84,6	85,5	80,0
Charges récurrentes sur immeubles	(15,0)	(12,2)	(14,3)
Frais généraux récurrents	(14,4)	(16,7)	(14,9)
Intérêts financiers versés	(24,9)	(23,0)	(26,8)
<b>Cash-Flow Courant</b>	<b>30,3</b>	<b>33,7</b>	<b>24,1</b>
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 578 512	16 579 950	16 579 574
<b>Cash-Flow Courant (€/action)</b>	<b>1,83</b>	<b>2,03</b>	<b>1,45</b>

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

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Revenus locatifs bruts	84,5	83,1	79,0
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>69,5</b>	<b>70,9</b>	<b>64,8</b>
Frais de fonctionnement	(14,4)	(16,5)	(14,4)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>55,1</b>	<b>54,4</b>	<b>50,4</b>
<b>Résultat d'exploitation courant</b>	<b>53,6</b>	<b>52,8</b>	<b>48,0</b>
Autres produits et charges d'exploitation	2,4	2,0	0,9
Coût de l'endettement financier net	(13,9)	(9,6)	(13,0)
Divers (courant)	0,0	0,6	(0,2)
Impôts (courant)	(0,2)	(0,0)	0,0
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,0)	-	-
<b>Résultat net courant</b>	<b>42,0</b>	<b>45,8</b>	<b>35,7</b>
Autres coûts liés à la structure financière	(11,0)	(13,4)	(13,8)
<b>Résultat EPRA</b>	<b>31,0</b>	<b>32,4</b>	<b>21,9</b>
Dépréciation et amortissement sur IP	(72,1)	(73,8)	(80,8)
Résultat de cession	(1,9)	6,2	2,7
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	11,0	13,4	13,8
Ajustement de valeurs des instruments financiers	36,1	(25,4)	(16,8)
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	-	-
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(26,9)</b>	<b>(79,6)</b>	<b>(81,1)</b>
<b>Résultat net non-courant (Part du Groupe)</b>	<b>(26,9)</b>	<b>(79,6)</b>	<b>(81,1)</b>
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>4,0</b>	<b>(47,2)</b>	<b>(59,2)</b>
Résultat <sup>(1)</sup> (€/action)	(0,42)	(3,66)	(4,40)
Résultat dilué <sup>(1)</sup> (€/action)	(0,42)	(3,65)	(4,40)
Résultat EPRA (€/action)	1,87	1,95	1,32

### Méthode de calcul précédente

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Résultat EPRA	42,0	45,8	35,7
Résultat EPRA <sup>(1)</sup> (€/action)	1,87	1,95	1,32

(1) Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI. Le résultat EPRA par action a toujours été corrigé du coût des TSDI.

## Résultat net consolidé

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Loyers bruts	84,5	83,1	79,0
Charges sur immeubles	(15,0)	(12,2)	(14,3)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>69,5</b>	<b>70,9</b>	<b>64,8</b>
Frais de fonctionnement	(14,4)	(16,5)	(14,4)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>55,1</b>	<b>54,4</b>	<b>50,4</b>
Dotations nettes aux amortissements	(54,9)	(43,9)	(50,7)
Dotations nettes aux provisions	(18,7)	(31,5)	(32,4)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(18,5)</b>	<b>(20,9)</b>	<b>(32,8)</b>
Résultats de cessions	(1,9)	6,2	2,7
Autres produits et charges d'exploitation	2,4	2,0	0,9
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(18,0)</b>	<b>(12,7)</b>	<b>(29,2)</b>
Coût de l'endettement net	(13,9)	(9,6)	(13,0)
Autres produits et charges financiers	36,1	(24,8)	(17,0)
Impôts	(0,2)	(0,0)	0,0
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,0)	-	-
<b>Résultat net (Part du Groupe)</b>	<b>4,0</b>	<b>(47,2)</b>	<b>(59,2)</b>
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>4,0</b>	<b>(47,2)</b>	<b>(59,2)</b>

## Ratios de Coût EPRA

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Charges sur immeubles	(46,9)	(43,7)	(46,8)
Frais de structure	(14,4)	(16,5)	(14,4)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(1,5)	(1,6)	(2,4)
Charges refacturées	31,8	31,5	32,5
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,4	0,4	0,4
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
<b>Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>	<b>(30,6)</b>	<b>(29,9)</b>	<b>(30,7)</b>
Coûts de la vacance directs	9,4	8,4	10,4
<b>Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(20,3)</b>
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	84,5	83,1	79,0
Charges du foncier	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	84,2	82,8	78,7
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
<b>Revenus Locatifs bruts EPRA (C)</b>	<b>84,2</b>	<b>82,8</b>	<b>78,7</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)</b>	<b>36,3%</b>	<b>36,2%</b>	<b>39,0%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)</b>	<b>25,1%</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,8%</b>

## Bilan consolidé

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>ACTIF</b>	<b>1 564,9</b>	<b>1 573,4</b>	<b>1 505,1</b>
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 338,4	1 359,5	1 304,2
Actifs destinés à être cédés	46,0	44,6	39,5
Immobilisations corporelles	0,6	1,0	0,7
Immobilisations incorporelles	0,5	0,3	0,3
Droits d'utilisation de l'actif loué	15,0	13,8	12,7
Créances	114,4	94,6	68,6
Trésorerie	49,9	59,5	79,0
<b>PASSIF</b>	<b>1 564,9</b>	<b>1 573,4</b>	<b>1 505,1</b>
Capitaux Propres	722,5	650,2	577,1
- dont Résultat	4,0	(47,2)	(59,2)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	730,2	802,9	798,2
Autres dettes	112,3	120,3	129,9

## LTV EPRA

(M€)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minoritaire <sup>(3)</sup>	Combiné	
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	478,9				478,9	478,9
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-				-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) <sup>(1)</sup>	319,3				319,3	319,3
TSDI	254,9				254,9	-
Produits dérivés sur devises	-				-	-
Dettes d'exploitation nettes	46,6				46,6	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-				-	-
Compte courant	-				-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(79,0)				(79,0)	(79,0)
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>1 020,7</b>				<b>1 020,7</b>	<b>719,1</b>
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-				-	-
Immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	1 554,9				1 554,9	1 554,9
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	46,7				46,7	46,7
Coûts initiaux de mise en place des baux <sup>(2)</sup>	15,3				15,3	15,3
Immobilisations incorporelles	-				-	-
Créances d'exploitation nettes	-				-	-
Actifs financiers	-				-	-
<b>Valeur totale des biens (B)</b>	<b>1 616,9</b>				<b>1 616,9</b>	<b>1 616,9</b>
<b>LTV EPRA (A/B)</b>	<b>63,1%</b>				<b>63,1%</b>	<b>44,5%</b>

(1) Inclut les emprunts obligataires

(2) Inclut les immeubles en cours de développement

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

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

## LTV EPRA Groupe

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	719,1	710,8	478,9
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) <sup>(1)</sup>	11,0	92,1	319,3
TSDI	254,8	254,9	254,9
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	24,1	26,8	46,6
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(49,9)	(59,5)	(79,0)
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>959,2</b>	<b>1 025,0</b>	<b>1 020,7</b>
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	1 726,2	1 654,4	1 554,9
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	49,0	47,5	46,7
Coûts initiaux de mise en place des baux <sup>(2)</sup>	12,2	15,5	15,3
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
<b>Valeur totale des biens (B)</b>	<b>1 787,4</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 616,9</b>
<b>LTV EPRA Groupe (A/B)</b>	<b>53,7%</b>	<b>59,7%</b>	<b>63,1%</b>
<b>LTV EPRA (Combiné)</b>	<b>53,7%</b>	<b>59,7%</b>	<b>63,1%</b>
<b>LTV</b>	<b>38,1%</b>	<b>43,3%</b>	<b>44,5%</b>

(1) Inclut les emprunts obligataires

(2) Inclut les immeubles en cours de développement

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

(M€)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Provision long terme	1,7	1,7	1,0
Autres passifs financiers	0,3	0,2	0,2
Dettes fiscales et sociales	15,8	13,4	12,2
Dépôts et cautionnements reçus	16,9	16,3	15,8
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,7	0,5	0,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	61,2	73,6	83,8
<b>Dettes d'exploitation (A)</b>	<b>96,7</b>	<b>105,8</b>	<b>113,3</b>
Clients et comptes rattachés	43,9	54,5	47,6
Dépôts et cautionnements versés	1,4	0,8	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	27,4	23,8	18,4
<b>Créances d'exploitation (B)</b>	<b>72,7</b>	<b>79,1</b>	<b>66,7</b>
	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif)</b>	<b>24,1</b>	<b>26,8</b>	<b>46,6</b>
<b>Créances d'exploitation nettes ([B-A] si positif)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## GLOSSAIRE

### Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location.

### Actif net réévalué (ANR) par action

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

### Cash-Flow Courant

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

### Covenant

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

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

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

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

**Ratio ICR** : deux définitions du ratio ICR ressortent des contrats de financement conclus par la Société : la première est le rapport des loyers nets sur les frais financiers et la seconde est le rapport de l'excédent brut d'exploitation sur les frais financiers ;

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

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

### Dette financière brute

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

### Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

### Droits

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

### EPRA

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

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

### EPRA NAV / ANR EPRA

L'EPRA a défini trois ANR :

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

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

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

### Foncière

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

### Loan-to-value (LTV)

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

### LTV EPRA

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



## Loyers bruts ou revenus locatifs

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

## Loyers faciaux

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

## Loyers nets

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

## Loyers potentiels

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

## Nombre d'actions dilué

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

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

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

## Occupation

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

## Opération engagée

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

## Opération maîtrisée

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

## Patrimoine locatif

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

## Périmètre constant

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

## Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

## PF

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

## Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et 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 faciaux, effectifs et potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

## Résultat EPRA

Résultat net courant provenant des activités opérationnelles ajusté, depuis la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, des autres coûts liés à la structure financière (tels que celui des TSDI) et des éléments non opérationnels et exceptionnels.

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

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

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

### Taux d'occupation (EPRA)

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

### Taux de capitalisation

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

### Taux de rendement

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

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

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

### Taux de rendement EPRA topped-up

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

### Taux de vacance EPRA

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

### Valeur locative de marché (VLM)

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