



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

**AMENDEMENT
AU DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL 2023**



SOMMAIRE

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	1	5. GOUVERNANCE	20
1.1. RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	1	5.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION	20
1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	1	5.2. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE	22
2. PRESENTATION DU GROUPE	2	6. ACTIONNARIAT	25
2.1. CHIFFRES CLES CONSOLIDES	2	7. OPERATION D'ACHAT D' ACTIONS	27
2.2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	3	8. POLITIQUE DE DIVIDENDE	28
2.3. PATRIMOINE IMMOBILIER	4	9. AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERALE	29
3. RAPPORT D'ACTIVITE	6	9.1. RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES	29
3.1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS	6	9.2. GLOSSAIRE	29
3.2. RESSOURCES FINANCIERES	13	10. TABLE DE CONCORDANCE	30
4. FACTEURS DE RISQUES	17		



Le présent amendement au document d'enregistrement universel a été déposé le 17 décembre 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Le présent amendement (l'« **Amendement** ») doit être lu conjointement avec le document d'enregistrement universel de la Société de la Tour Eiffel, déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »).

L'Amendement :

- Met à jour le Document d'Enregistrement Universel ; et
- Conformément à l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129, incorpore par référence le rapport financier semestriel au 30 juin 2024, incluant notamment les comptes semestriels pour le semestre clos le 30 juin 2024 (et le rapport correspondant des commissaires aux comptes), publié le 25 juillet 2024 (le « **Rapport Financier Semestriel** »).

Une table de concordance est fournie dans l'Amendement dans la section 10 afin de permettre de retrouver facilement les informations incorporées par référence et celles mises à jour ou modifiées.

Des exemplaires de l'Amendement sont disponibles sans frais auprès de la Société de la Tour Eiffel, 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris, France et sur son site Internet ([Société Tour Eiffel](https://www.toureiffel.com)), ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

REMARQUES GÉNÉRALES

Dans le présent Amendement, les termes « **STE** » et « **Société** » désignent la Société de la Tour Eiffel. Le terme « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation. Sauf indication contraire, les termes commençant avec une majuscule utilisés dans le présent Amendement auront le sens qui leur est donné dans le Document d'Enregistrement Universel.

Informations prospectives

Le présent Amendement contient des indications sur les objectifs, les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations prospectives sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société et dépendent de nombreux facteurs qui échappent au contrôle de la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, comptable, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits aux sections 3.1 « Facteurs de Risques » et 3.2 « Gestion des Risques » du Document d'Enregistrement Universel, tels que modifiés par le présent Amendement, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière et les résultats financiers du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du présent Amendement et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe.

Les informations prospectives mentionnées dans le présent Amendement sont données uniquement à la date du présent Amendement. Sauf obligation légale ou réglementaire applicable, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le présent Amendement afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le présent Amendement. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

Informations sur le marché et la concurrence

L'Amendement contient des informations relatives aux segments d'activités sur lesquels le Groupe est présent et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans l'Amendement sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. Le Groupe considère que ces informations peuvent aider le lecteur à apprécier les tendances et les enjeux majeurs qui affectent son marché. Néanmoins, compte tenu des changements très rapides qui affectent le secteur d'activité du Groupe, il est possible que ces informations s'avèrent inexactes ou ne soient plus à jour. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités du Groupe obtiendrait les mêmes résultats. Sauf indication contraire, les informations figurant dans l'Amendement relatives aux parts de marché et à la taille des marchés pertinents du Groupe sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les activités du Groupe pourraient en conséquence évoluer de manière différente de ce qui est décrit dans l'Amendement. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le présent Amendement, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits aux sections 3.1 « Facteurs de Risques » et 3.2 « Gestion des Risques » du Document d'Enregistrement Universel, tels que modifiés par la section 3 « Facteurs de Risques et assurances » du Rapport Financier Semestriel et le présent Amendement, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe et/ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs ainsi que sur le prix de marché des actions de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, à la date du présent Amendement, pourraient également avoir un effet défavorable.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le présent Amendement ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans l'Amendement peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

1.1. RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Madame Christel ZORDAN, Directrice Générale de la Société.

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Amendement au Document d'Enregistrement Universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Paris, le 17 décembre 2024
Christel ZORDAN,
Directrice Générale

2. PRESENTATION DU GROUPE

Les informations présentées dans le chapitre 6 « Etats financiers » et dans les sections 1.2 « Chiffres clés » et 2 « Rapport d'activité » du Document d'Enregistrement Universel sont mises à jour par le Rapport Financier Semestriel.

2.1. CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Le tableau de la section 1.2 intitulée « Chiffres clés » et figurant à la page 8 du Document d'Enregistrement Universel est actualisé par le tableau suivant :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	41,2	83,1	41,8
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	23,2	54,4	25,2
Résultat d'exploitation courant	22,0	52,8	24,6
Frais financiers ¹	6,8	9,6	5,2
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 (€)	-	-	0,75
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%
ICR (EBE / frais financiers)	3,4x	5,7x	4,8x
ANR EPRA NTA (€/action)	36,4	40,8	45,6
ANR EPRA NDV (€/action)	38,1	41,9	47,5
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Consommation d'énergie en kWhEF/m ² .an	121	124	123
Index Egapro	98	96	97
Formation anti-corruption	100%	96%	100%

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 723,9 M€ au 30 septembre 2024 contre 742,2 M€ à fin juin 2024 et 743,4 M€ à fin 2023.

Depuis le 30 juin 2024, la Société a remboursé le 4 octobre dernier la ligne de trésorerie RCF Natixis 2017 utilisée à hauteur de 60 M€ en tirant le 30 septembre dernier pour le même montant sur la nouvelle ligne de trésorerie SLL CADIF 2024. La trésorerie de la Société se retrouve ainsi temporairement augmentée de 60 M€ au 30 septembre 2024 : elle est de 133,8 M€ à cette date, à comparer à 63,5 M€ au 30 juin 2024.

¹ Pour mémoire, les frais financiers s'entendent hors coût des TSDI.

2.2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

L'organigramme de la section 1.3.1.2 « Organigramme du Groupe » figurant en pages 12 et 13 du Document d'Enregistrement Universel est actualisé en fonction des informations suivantes :

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt 30/06/2024
SA SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES	419 127 287	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI ARMAN F02	444 978 076	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI COMETE	479 576 761	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI DANTON LOGEMENTS	920 866 456	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SAS LOCAFIMO	692 031 149	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SAS TEAM CONSEIL	380 757 807	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI VELIZY TOPAZ	328 223 706	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI ARMAN AMPERE	509 498 523	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI MONTROUGE ARNOUX	530 651 181	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI VERDUN	801 953 746	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI APM CLICHY	832 407 225	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI APM SURESNES*	832 352 652	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	0%
SCI APM KREMLIN 1 **	842 495 673	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SC ATIT	379 839 277	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI BERCY PARKINGS	414 710 129	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI ARCA VILLE D'ETE	492 410 964	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI CLICHY HORIZON	813 567 310	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	IG	124 calle Claudio Coello Madrid	100%
SCI NEVERS COLBERT	492 344 809	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI ISSY WEIDEN	830 189 726	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SAS 2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SNC LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SNC KB2	842 540 346	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI LILLE HORIZON	823 174 388	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SAS LOUVOIS	808 665 913	IG	7 Rue Etienne Litaud 58000 Nevers	100%
SNC LYON DAUPHINE	833 854 201	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI LYON HORIZON	841 976 673	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI MEUDON HORIZON	821 312 428	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SAS MONTIGNY AMPERE	833 357 536	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI NANTERRE TERRASSES	500 793 070	MEE	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	50%
SCI NANTES HORIZON	821 313 343	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SNC GENNEVILLIERS*	833 868 938	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	0%
SAS PARIS VAUGIRARD	504 185 174	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI PARVIS LILLE	750 601 775	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%

SAS PROMAFFINE	382 079 317	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI SEVRES MAJOLIQUE	835 187 576	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	805 086 105	IG	11/13 avenue Friedland 75008 Paris	100%

* Société ayant fait l'objet d'une Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) en 2024

** Société faisant l'objet d'une Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) en 2024 (formalités en cours)

MEE : Mise en équivalence

IG : Intégration globale

2.3. PATRIMOINE IMMOBILIER

Chaque année, la Société fait procéder à l'évaluation au 30 juin et au 31 décembre de son patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants, selon la méthodologie présentée dans les sections 9.3.2 (Informations concernant les experts) et 9.3.3 (Rapport condensé des experts) du Document d'Enregistrement Universel.

Au 30 juin 2024, la valeur du patrimoine s'élevait à 1 669 M€. Sur cette base, après prise en compte des 3 cessions réalisées en juillet à Paris (Auber – communiqué de presse du 3 juillet 2024 – « Cession d'un ensemble immobilier à Paris ») et à Montigny (Diagonale Ouest – communiqué de presse du 11 juillet 2024 – « Cession d'un immeuble de bureaux en région parisienne ») ainsi qu'en décembre à Marseille (Parc Eiffel des Aygaldes – communiqué de presse du 11 décembre 2024 – « La Société de la Tour Eiffel poursuit la transformation de son patrimoine et annonce la cession d'un parc immobilier à Marseille »), le patrimoine s'élèverait à 1 593 M€ à fin 2024 (hors ajustements de valeur sur le second semestre).

La tendance de la variation de valeur de son patrimoine au 31 décembre 2024 est traitée dans la section 3.1.3 de l'Amendement.

Patrimoine à la date de l'Amendement

	Surface locative totale m ²		
		Paris Enghien	1 044
		Paris-Provence	987
BUREAUX		Paris Tour Traversière	7 784
1 - Grand Paris		Plessis	16 597
Asnières	10 391	Puteaux-LINEA	15 764
Bagneux	7 881	Puteaux-Plein'R ⁽¹⁾	9 621
Champigny	14 153	Rueil-Cityzen	6 964
Clichy - Les Horizons	1 491	Sèvres Majolique	5 807
Clichy Mozart	3 400	St Cloud	4 104
Guyancourt-Le Berlioz	6 226	Suresnes	14 940
Guyancourt-Odyssée	12 668	Vélizy-Energy II	5 444
Issy Les Moulineaux-Le Millésime ⁽¹⁾	4 527	Vélizy-Topaz	14 106
Issy Les Moulineaux-Weiden	2 313	Vélizy-Vauban	7 016
Massy-Campus Eiffel (ilot O)	12 264	2 - Région	
Massy-Copernic	16 364	Aix-Parc du Golf	32 876
Meudon Green Office Vaugirard	5 467	Aix-Parc du Golf - Jade ⁽¹⁾	3 783
Montigny-Diagonale Sud	5 584	Le Haillan-Bordeaux	2 925
Montrouge-Eiffel O ²	5 229		Surface locative totale m²
Nanterre-Delta	14 377	Lille Hashtag	5 344
Orsay-Parc d'Orsay	30 877	Lilleurope	25 800
Paris Bastille	2 724	Lyon Kbis	7 597
Paris Bellefond	1 324	Lyon Tangram	5 955
Paris-Domino	12 341	Lyon Tessi	2 294

Nantes Kibori	3 959
Orvault-Cabestan	1 754
Toulouse - Les Amarantes	5 757

ACTIVITÉ/ LOGISTIQUE

1 - Grand Paris

Bobigny-Syrah (Lilk) ⁽¹⁾	7 971
Nanterre-Parc Nanterre	73 562
Nanterre-Nanturra (Lilk) ⁽¹⁾	5 435

MIXTE

1 - Grand Paris

Aubervilliers	21 819
---------------	--------

2 - Région

Bordeaux	29 780
Lyon-EvasYon ⁽¹⁾	10 500

Lyon Manufacture-mixte ⁽¹⁾	2 627
---------------------------------------	-------

RÉSIDENTIEL

1 - Grand Paris

Kremlin Bicêtre II Brossolette	1 617
--------------------------------	-------

2 - Région

Arcachon	1 037
Lyon Manufacture-résidentiel ⁽¹⁾	1 409

COMMERCE

2 - Région

Nevers	5 642
--------	-------

(1) actifs en cours de construction

(2) actifs en cours de cession

3. RAPPORT D'ACTIVITE

Les principales évolutions des activités de la Société depuis le dépôt du Document d'Enregistrement Universel ont été présentées dans les communiqués de presse dont les contenus principaux sont repris ci-dessous et complètent les informations relatives à l'activité de la Société figurant à la Section 2.1 « Activités et faits marquants » du Document d'Enregistrement Universel.

3.1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

La section 2.1 « Activités et faits marquants » figurant en page 18 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

3.1.1. Cessions réalisées au cours du second semestre 2024

Au cours du second semestre 2024, la Société de la Tour Eiffel a cédé 3 actifs pour un montant total de 69 M€ et une décote de 25 % par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2023 :

- Ensemble immobilier de bureaux à Paris (communiqué de presse du 3 juillet 2024) : Situé au 12 rue Auber dans le 9ème arrondissement, cet immeuble d'angle haussmannien, acquis en 2008, d'environ 2 400 m² était loué à plusieurs locataires et disposait de commerces en pied d'immeuble.
- Immeuble de bureaux en région parisienne (communiqué de presse du 11 juillet 2024) : le Diagonale Ouest, d'une superficie de près de 8 300 m², est situé au 8-14 avenue Gustave Eiffel à Montigny-le Bretonneux (78) et représentait moins de 2 % du patrimoine du Groupe (528 494 m² au 31/12/2023). Acquis en 1999, cet immeuble d'angle, en plein cœur du pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines, était loué à plusieurs locataires et disposait d'une galerie de commerces au rez-de-chaussée.
- Parc immobilier à Marseille (communiqué de presse du 11 décembre 2024) : le Parc Eiffel des Aygalades est un ensemble immobilier situé au 35 boulevard du Capitaine Gèze, dans le 14^e arrondissement de Marseille. D'une superficie totale de près de 19 100 m², ce parc représentait moins de 4 % de la surface totale du patrimoine de la Société de La Tour Eiffel qui s'établit à 522 728 m² au 30 juin 2024. Acquis en 2008, cet ensemble, composé de 13 bâtiments, a bénéficié de transformations et de redéveloppements durant sa période de détention, contribuant à son attractivité sur le marché immobilier local.

Une stratégie de cessions alignée sur la transformation du patrimoine immobilier

Dans un contexte de marché encore très contraint, et alors que la Société fait face à des enjeux majeurs d'équilibre bilantiel et de taux d'occupation, ces cessions s'inscrivent pleinement dans la feuille de route de la Société de la Tour Eiffel, qui vise à adapter son portefeuille aux évolutions du marché immobilier français. La foncière poursuit ainsi son repositionnement stratégique vers un tiers d'actifs de typologies diversifiées, la consolidation de son maillage territorial avec un objectif d'un tiers d'actifs dans les grandes métropoles régionales, et ses engagements en matière de durabilité en visant la certification de 80 % de son patrimoine selon des standards environnementaux et sociétaux exigeants.

Les actifs concernés par les cessions sont ainsi sélectionnés selon des critères précis pour répondre à ces objectifs de rééquilibrage du portefeuille. Depuis 2022, ce plan de cessions a permis de réaliser des transactions pour plus de 210 M€, soit environ 12 % du patrimoine (en valeur).

« Dans le cadre de notre feuille de route, notre plan de cession se réalise avec des valorisations globalement alignées sur celles des expertises, à l'exception des dernières transactions qui intègrent des ajustements entre 20 % et 28 % imposés par l'évolution du marché. La transformation de notre portefeuille repose sur une gestion rigoureuse des actifs, et une rotation nécessaire selon les besoins en réhabilitation et des ajustements géographiques. En parallèle, nous poursuivons avec détermination notre objectif de certifier 80 % de notre patrimoine, en phase avec nos engagements environnementaux et sociétaux. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

3.1.2. Projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant cible de 600 M€ - Convocation d'une Assemblée Générale le 16 décembre 2024 (communiqué de presse du 6 novembre 2024)

Le Conseil d'Administration du 6 novembre 2024 a décidé, à la majorité, de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire de ses actionnaires en vue de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 M€ (l'« Augmentation de Capital »), afin de renforcer sa structure financière et retrouver un développement pérenne.

Cette opération est destinée à permettre à la Société de couvrir ses échéances de refinancement à court terme², réduire le tirage de ses lignes de trésorerie et poursuivre ses opérations en ayant la capacité de se repositionner pour saisir les opportunités de marché à moyen terme. L'opération s'inscrit dans un contexte de risque de non-respect par la Société d'un ou plusieurs de ses covenants bancaires dans les douze prochains mois³, susceptible d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette financière. En l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital dans le calendrier envisagé, la Société ne disposerait pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour faire face à l'exigibilité de sa dette générée par lesdits bris de covenants pour les douze prochains mois.

Le Groupe SMABTP, principal actionnaire a confirmé qu'ils souscriraient à l'opération de telle sorte qu'elle soit souscrite à hauteur de 75 % du montant cible de 600 M€.

Le règlement-livraison de l'Augmentation de Capital devrait intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Le projet d'Augmentation de Capital s'inscrit dans la volonté de la Société de renforcer ses fonds propres et de pérenniser sa santé financière pour poursuivre le déploiement de sa feuille de route en associant l'ensemble des actionnaires. Cette opération doit permettre à la Société de saisir les opportunités de croissance durable qui pourraient se présenter, dans un marché immobilier toujours incertain mais dont les premiers signes de reprise sont actuellement observés.

Une Feuille de Route ajustée conservant les objectifs structurants de la foncière

Depuis début 2022, et l'annonce de sa nouvelle Feuille de Route, la Société de la Tour Eiffel a initié une transformation profonde de son patrimoine pour répondre aux enjeux sociétaux et immobiliers actuels.

A l'aube d'une reprise attendue du cycle immobilier et avec le soutien de son Conseil d'Administration, la foncière souhaite poursuivre l'adaptation de son portefeuille aux nouveaux usages. En complément des bureaux, elle se diversifie en se renforçant sur des locaux d'activité / logistique urbaine, des parcs d'activités, du résidentiel géré et des actifs mixtes pour un tiers de son portefeuille. Elle ambitionne également de consolider son maillage territorial en visant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles régionales. 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.

Dans un contexte de marché encore contraint, la Société est convaincue que ce projet d'Augmentation de Capital lui donnera les moyens de renforcer sa structure financière et de rééquilibrer son portefeuille autour d'actifs en phase avec sa Feuille de Route, et permettrait de retrouver une capacité distributive durable pour les actionnaires.

Ce projet, venant soutenir les prochaines étapes majeures de sa mutation, intervient à la suite des premières actions réalisées depuis près de deux ans par la Société :

- Plus de 210 M€ d'arbitrages d'immeubles devenus inadaptés aux enjeux du Groupe (représentant environ 12 % du patrimoine de la foncière, soit une quinzaine d'actifs vendus à des prix en moyenne alignés avec les expertises de marché, à l'exception des trois dernières transactions qui enregistrent une décote de 25 % en moyenne);
- Près de 200 M€ d'investissements sur des actifs en phase avec leur marché, avec notamment Paris Provence, Paris Bellefond, les VEFA Lyon-Manufacture et Issy-Millésime ;
- 134 M€ de développements engagés dont 60 M€ déjà dépensés à fin juin, avec notamment le redéveloppement en cours de Rivage (Puteaux), d'Evasyon (Lyon), de Syrah (Bobigny), de Nanturra (Nanterre) et de Jade (Aix-en-Provence),

² Pour mémoire, l'endettement financier net consolidé de la Société au 30 juin 2024 s'élève à 742,2 M€, dont 300 M€ arrivant à échéance en juillet 2025.

³ Notamment le ratio ICR (i.e. Excédent Brut d'Exploitation / Frais financiers), qui était de 3,4x au 30 juin 2024 et qui doit être au moins égal à 2x aux termes de la documentation financière, et le ratio LTV (i.e. Dette nette / Valeur du patrimoine), qui était de 44,5 % au 30 juin 2024 et qui doit être au maximum égal à 50 % aux termes de cette documentation.

- 330 M€ de développements endogènes maîtrisés et identifiés, avec notamment en cours d'étude les redéveloppements à Aubervilliers, Paris Traversière, Bagneux, Massy, Saint-Cloud, Aix-en-Provence, Montigny ou encore à Orsay.

Une structure financière nécessitant un important renforcement

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois. Le non-respect d'un seul de ses covenants bancaires autorise les créanciers à exiger le remboursement intégral de leurs dettes par anticipation.

Compte tenu du niveau d'endettement de la Société 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) devrait être proche de sa limite au 31 décembre 2024.

Sur la base de ce passif financier, de la courbe des taux et de ses couvertures (passant de -0,5 % sur la période 2020- 2024 avec un nominal de 480 M€ à 2,50 % sur la période 2025-2026 avec un nominal de 405 M€), ainsi que de la capacité du groupe à résorber la vacance de ses actifs ou à accélérer son plan de cession dans cet environnement incertain, la Société anticipe que le covenant ICR (Couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation) ne serait plus respecté à partir du 30 juin 2025.

En concertation avec ses partenaires, la Société a étudié l'ensemble des solutions pour rééquilibrer une structure financière devenue inadaptée, restaurer sa capacité à exécuter sa Feuille de Route et renouer avec un développement pérenne. Parmi les alternatives envisagées, seule une augmentation de capital avec maintien du DPS offre l'opportunité à chaque actionnaire d'accompagner la Société dans ses activités en préservant sa continuité d'exploitation et dans le déploiement de sa Feuille de Route.

Utilisation des fonds à lever dans le cadre de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital a pour objet de permettre à la Société de se redonner la capacité financière de poursuivre l'exécution de sa feuille de route tout en pouvant faire face à ses échéances de refinancement et notamment éviter un bris de covenants bancaires à court terme.

Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à 596,6 millions d'euros.

La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de souscription à celle-ci à hauteur de 100 %, de la manière suivante :

- En priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 millions d'euros (maturité juillet 2025) ;
- Pour réduire le tirage de 160 millions d'euros des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 (tirage maximum de 100 millions d'euros (à renouveler d'ici juillet 2025)) et SLL CADIF 2024 (tirage maximum de 90 millions d'euros) ;
- Après avoir sécurisé le respect du ratio d'ICR, pour rembourser le TSDI 2020 d'un montant nominal de 180 millions d'euros. Ce remboursement permettra de simplifier le passif du Groupe et d'alléger ses coûts de financement en évitant ainsi l'augmentation du coût du TSDI de 4,5 % à 9,5 % en juin 2025 et réalignant au surplus les intérêts des porteurs du TSDI avec celui des actionnaires ;
- Et concernant le solde (soit 60 millions d'euros), pour saisir d'éventuelles opportunités de marché à moyen terme tout en maintenant durablement ses covenants bancaires à des niveaux de marché et rembourser des financements sécurisés à hauteur de 14 millions d'euros.

La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de souscription à celle-ci à hauteur de 75 % (montant net du produit de l'émission estimé à 446,9 millions d'euros), de la manière suivante :

- En priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 millions d'euros (maturité juillet 2025) ;
- Pour réduire le tirage de 160 millions d'euros des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 (tirage maximum de 100 millions d'euros (à renouveler d'ici juillet 2025)) et SLL CADIF 2024 (tirage maximum de 90 millions d'euros) ;
- Pour sécuriser ses covenants bancaires.

La Société placera les fonds levés entre la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital et leur date d'utilisation réduisant ainsi les frais financiers nets de la période pour respecter le ratio ICR au 30 juin 2025.

Intentions et engagements des principaux actionnaires

Engagement de souscription du groupe SMABTP :

Etant rappelé que le montant cible de l'Augmentation de Capital s'élève à 600 millions d'euros, le groupe SMABTP, qui détient 8.693.401 actions existantes représentant 52,33 % du capital de la Société à la date du Prospectus, s'est engagé de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- (i) souscrire à titre irréductible à hauteur de sa quote-part (soit 52,33 %),
- (ii) ne pas émettre d'ordre à titre réductible,
- (iii) garantir en tout état de cause un niveau de souscription à l'Augmentation de Capital au moins égal à 75 % de son montant,
- (iv) concernant les Actions Nouvelles non souscrites à titre irréductible et réductible (et non couvertes par l'engagement visé au point (iii)) et eu égard au besoin de financement de la Société d'environ 600 millions d'euros, souscrire tout ou partie des Actions Nouvelles que le Conseil d'administration répartira librement conformément à l'article L. 225-134, I., 2° du Code de commerce.

Hors rompus, aucune acquisition / cession de droits préférentiels de souscription sur le marché n'est prévue par le groupe SMABTP (des transferts entre entités du groupe SMABTP actionnaires de la Société pouvant éventuellement intervenir à des fins de gestion de participation).

Intention des autres actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction :

Intentions de AG Real Estate

La Société AG Real Estate, qui détient 890.957 actions existantes représentant 5,4 % du capital de la Société à la date du Prospectus a indiqué qu'elle n'entendait pas souscrire à l'Augmentation de Capital.

Intentions de Suravenir

La société Suravenir, qui détient 1.145.089 actions existantes représentant 6,9 % du capital de la Société à la date du Prospectus a indiqué qu'elle n'entendait pas souscrire à l'Augmentation de Capital.

Intentions des autres actionnaires

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

Impact potentiel sur le statut SIIC

Le Groupe SMABTP ayant indiqué qu'il souscrirait à l'Augmentation de Capital de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75 % du montant envisagé comme détaillé ci-dessus, le niveau de participation à l'Augmentation de Capital pourrait conduire le Groupe SMABTP à franchir les seuils de 60 % du capital et/ou des droits de vote de la foncière⁴ amenant à la suspension voire à la sortie du statut SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice social au cours duquel l'Augmentation de Capital aurait été réalisée (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts. 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€), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Au-delà des impacts pour la Société, une sortie du statut SIIC aurait également des conséquences pour ses actionnaires. Pour rappel, le statut SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles et 70 % des plus-values de cession d'immeubles. En cas de sortie du statut 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 et les montants versés aux actionnaires ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission. Dans ces conditions le statut SIIC ne représente pas, aujourd'hui, un élément déterminant de la politique de distribution.

Ainsi, bien que de nature à remettre en cause le statut SIIC de la Société, ce projet d'Augmentation de Capital s'inscrit dans la perspective de reconstitution des cash-flows et de restauration de la capacité distributive de la foncière. Si la Société

⁴ Une souscription effective du groupe SMABTP à l'Augmentation de Capital au-delà de ses droits irréductibles est susceptible d'entraîner un franchissement des seuils de 60 % susmentionnés.

n'entend pas verser de dividende à court terme, 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.

Enfin en cas de sortie du statut SIIC, les actions de la Société redeviendront éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions).

La Société pourrait réopter pour le statut SIIC postérieurement à sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

La Société souhaite préserver sa cotation sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Facteurs de risques

Les actionnaires pourront exercer leurs droits préférentiels de souscription pour souscrire à cette Augmentation de Capital afin de maintenir leur participation au capital. Dans le cas contraire, les actionnaires feront l'objet d'une dilution massive au regard de la taille envisagée de l'opération, en tout ou partie compensée par la valeur de leur droit préférentiel de souscription en fonction des conditions de marché.

Calendrier indicatif

- Mars 2025 : Résultats annuels 2024
- 15 mai 2025 : Assemblée Générale annuelle
- Juillet 2025 : Résultats semestriels 2025

3.1.3. Perspectives 2024 : Estimations de l'évolution de la valeur du patrimoine, de l'ANR, du taux d'occupation et de la situation financière (communiqué de presse du 5 décembre 2024)

La Société de la Tour Eiffel (la « Société ») partage des informations actualisées sur les perspectives à fin 2024 en matière de variation de valeur, de taux d'occupation de son patrimoine immobilier ainsi que d'évolution de son actif net réévalué et de sa situation financière. Ces éléments sont diffusés préalablement à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée le 16 décembre prochain, appelée à se prononcer sur le projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires annoncé dans le communiqué de presse du 6 novembre dernier (« Projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant cible de 600 M€ - Convocation d'une Assemblée Générale le 16 décembre 2024 »).

Un patrimoine en cours de transformation

Chaque année, la Société fait procéder à l'évaluation au 30 juin et au 31 décembre de son patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants, selon la méthodologie présentée dans les sections 9.3.2 (Informations concernant les experts) et 9.3.3 (Rapport condensé des experts) du document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204.

Au 30 juin 2024, la valeur du patrimoine s'élevait à 1 669 M€. Sur cette base, après prise en compte des 2 cessions réalisées en juillet à Paris (Auber - communiqué de presse du 3 juillet 2024 - « Cession d'un ensemble immobilier à Paris ») et à Montigny (Diagonale Ouest - communiqué de presse du 11 juillet 2024 - « Cession d'un immeuble de bureaux en région parisienne ») ainsi que d'une promesse de vente en cours sur un actif dont la cession est prévue en décembre cette année, le patrimoine s'élèverait à 1 593 M€ à fin 2024 (hors ajustements de valeur sur le second semestre).

En se fondant sur les projets de valorisation du patrimoine en cours, réalisés par 2 experts immobiliers indépendants (BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation), la Société estime qu'au 31 décembre 2024, son patrimoine pourrait connaître une baisse de l'ordre de 6 % de sa juste valeur à périmètre constant sur l'année 2024 (pour mémoire, la juste valeur du patrimoine au 31 décembre 2023 était de 1 717 M€). Elle est le reflet des conditions de marché actuelles et des efforts de repositionnement du patrimoine.

Ces estimations pourraient être ajustées en fonction de l'évolution de la situation locative des immeubles (signature de nouveaux baux, négociations, délivrance de congés...), ou de facteurs macroéconomiques et sectoriels, étant rappelé que le patrimoine est situé en France métropolitaine.

Compte tenu du levier financier (LTV de 44,5 % et LTV EPRA de 62,9 % au 30 juin 2024), des estimations sur la variation de juste valeur et du résultat de l'exercice, l'impact sur les différents actifs nets réévalués (ANR) serait de l'ordre d'une baisse de 15 à 20 %.

Ces estimations n'ont pas fait à date l'objet des procédures d'audit des Commissaires aux comptes.

Une activité locative sous pression

A fin novembre 2024, près de 9,4 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires depuis le début de l'année dont 1,9 M€ de nouveaux baux signés et 7,4 M€ renouvelés. En intégrant les départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à - 4,4 M€ en loyers annualisés. Il tient compte de l'arrivée de Bikube sur le nouveau site de Lyon EvasYon (5 400 m²), de renégociations avec le rectorat de Versailles (7 760 m²) à Guyancourt, SDEL à Puteaux (3 070 m²) et Absys Cyborg à Issy-les-Moulineaux (2 230 m²), de signatures avec EFI (2 930 m²) à Vélizy, Greenbig (1 140 m²) à Puteaux et Ondura à Suresnes (830 m²), ainsi que des départs annoncés d'Air Liquide (9 470 m²) à Champigny, de la DGFIP (3 960 m²) à Nantes, de TeamTo (2 720 m²) à Paris Bastille, d'Enedis (1 250 m²) et de Tereos (1 250 m²) à Lille.

Au-delà des congés ci-dessus, les principaux départs déjà annoncés, effectifs début 2025, concernent la Région Hauts-de-France (3 750 m²) et la SNCF (1 250 m²) à Lille.

Dans un marché locatif encore tendu, la Société anticipe un taux d'occupation financier (EPRA) au 31 décembre 2024 en baisse d'environ 2 points à 76 % (vs. 78,0 % au 31 décembre 2023). 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 m² situé dans le Parc Eiffel Nanterre Seine) dont le taux d'occupation reste faible en raison de sa livraison fin novembre 2024.

Financement et covenants

Depuis le 30 juin 2024, la Société a remboursé le 4 octobre dernier la ligne de trésorerie RCF Natixis 2017 utilisée à hauteur de 60 M€ en tirant le 30 septembre dernier pour le même montant sur la nouvelle ligne de trésorerie SLL CADIF 2024. La trésorerie de la Société se retrouve ainsi temporairement augmentée de 60 M€ au 30 septembre 2024 : elle est de 133,8 M€ à cette date, à comparer à 63,5 M€ au 30 juin 2024.

Malgré une baisse estimée de la valeur du patrimoine de l'ordre de 6 %, la Société anticipe le respect de ses covenants LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024. Dans une approche de gestion des risques, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés, relevant le ratio LTV de 50 % à 55 % pour la date de teste du 31 décembre 2024.

Sur la base de son niveau d'endettement, de la courbe des taux et de ses couvertures (passant de -0,5 % sur la période 2020-2024 avec un nominal de 480 M€ à 2,50 % sur la période 2025-2026 avec un nominal de 405 M€), ainsi que de la capacité du groupe à résorber la vacance de ses actifs ou à accélérer son plan de cessions dans cet environnement incertain, la Société anticipe que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne sera plus respecté à partir du 30 juin 2025.

En concertation avec ses partenaires, la Société a étudié l'ensemble des solutions pour rééquilibrer une structure financière devenue inadaptée, restaurer sa capacité à exécuter sa Feuille de Route et renouer avec un développement pérenne. Parmi les alternatives envisagées, seule une augmentation de capital avec maintien du DPS offre l'opportunité à chaque actionnaire d'accompagner la Société dans ses activités en préservant sa continuité d'exploitation et dans le déploiement de sa Feuille de Route.

Le projet d'Augmentation de Capital

Pour rappel, le Conseil d'Administration du 6 novembre 2024 a décidé de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire de ses actionnaires en vue de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 M€, afin de renforcer sa structure financière et retrouver un développement pérenne (communiqué de presse du 6 novembre 2024 - « Projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant cible de 600 M€ - Convocation d'une Assemblée Générale le 16 décembre 2024 »).

Comme détaillé ci-après, cette opération est destinée à permettre à la Société de couvrir ses échéances de refinancement à court terme⁵, réduire le tirage de ses lignes de trésorerie et poursuivre ses opérations en ayant la capacité de se repositionner pour saisir les opportunités de marché à moyen terme. L'opération s'inscrit dans un contexte de risque de

⁵ L'endettement financier net consolidé de la Société au 30 septembre 2024 s'élève à 723,9 M€, dont 300 M€ arrivant à échéance en juillet 2025.

non-respect par la Société d'un ou plusieurs de ses covenants bancaires dans les douze prochains mois⁶, susceptible d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette financière.

Le montant cible de l'Augmentation de Capital s'élève à 600 M€, le groupe SMABTP, qui détient 8.693.401 actions existantes représentant 52,33 % du capital de la Société à la date du Prospectus, s'est engagé de manière irrévocable et inconditionnelle à : (i) souscrire à titre irréductible à hauteur de sa quote-part (soit 52,33 %), (ii) ne pas émettre d'ordre à titre réductible, et (iii) eu égard au besoin de financement de la Société de 600 millions d'euros, souscrire tout ou partie des actions non souscrites pendant l'offre que le Conseil d'administration répartira librement conformément à l'article L. 225-134, I., 2° du Code de commerce, sans préjudice de la décision du Conseil d'administration d'allouer tout ou partie desdites actions au groupe SMABTP au-delà de l'engagement pris par ce dernier de garantir un niveau de souscription à l'Augmentation de Capital au moins égal à 75 % de son montant.

Le règlement-livraison de l'Augmentation de Capital devrait intervenir au cours du 1er trimestre 2025.

Utilisation des fonds à lever dans le cadre de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital a pour objet de permettre à la Société de se redonner la capacité financière de poursuivre l'exécution de sa feuille de route tout en pouvant faire face à ses échéances de refinancement et notamment éviter un bris de covenants bancaires à court terme.

Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à 596,6 millions d'euros.

La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de souscription à celle-ci à hauteur de 100 %, de la manière suivante :

- En priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 millions d'euros (maturité juillet 2025) ;
- Pour réduire le tirage de 160 millions d'euros des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 (tirage maximum de 100 millions d'euros (à renouveler d'ici juillet 2025)) et SLL CADIF 2024 (tirage maximum de 90 millions d'euros) ;
- Après avoir sécurisé le respect du ratio d'ICR, pour rembourser le TSDI 2020 d'un montant nominal de 180 millions d'euros. Ce remboursement permettra de simplifier le passif du Groupe et d'alléger ses coûts de financement en évitant ainsi l'augmentation du coût du TSDI de 4,5 % à 9,5 % en juin 2025 et réalignant au surplus les intérêts des porteurs du TSDI avec celui des actionnaires ;
- Et concernant le solde (soit 60 millions d'euros), pour saisir d'éventuelles opportunités de marché à moyen terme tout en maintenant durablement ses covenants bancaires à des niveaux de marché et rembourser des financements sécurisés à hauteur de 14 millions d'euros.

La Société utilisera les fonds provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de souscription à celle-ci à hauteur de 75 % (montant net du produit de l'émission estimé à 446,9 millions d'euros), de la manière suivante :

- En priorité, pour rembourser les EURO PP d'un montant de 200 millions d'euros (maturité juillet 2025) ;
- Pour réduire le tirage de 160 millions d'euros des lignes de trésorerie RCF Pool CADIF 2018 (tirage maximum de 100 millions d'euros (à renouveler d'ici juillet 2025)) et SLL CADIF 2024 (tirage maximum de 90 millions d'euros) ;
- Pour sécuriser ses covenants bancaires.

La Société placera les fonds levés entre la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital et leur date d'utilisation réduisant ainsi les frais financiers nets de la période pour respecter le ratio ICR au 30 juin 2025.

⁶ Notamment le ratio ICR (i.e. Excédent Brut d'Exploitation / Frais financiers), qui était de 3,4x au 30 juin 2024 et qui doit être au moins égal à 2x aux termes de la documentation financière, et le ratio LTV (i.e. Dette nette / Valeur du patrimoine), qui était de 44,5 % au 30 juin 2024 et qui doit être au maximum égal à 50 % aux termes de cette documentation.

3.2. RESSOURCES FINANCIERES

La section 2.5 « Ressources financières » figurant en pages 30 à 32 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

3.2.1. Financement et instruments de couverture

Au cours de l'exercice, la Société a mis 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 maximale 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. Cette ligne vient remplacer la ligne de crédit RCF CADIF 2017 arrivant à échéance.

Depuis le 30 juin 2024, la Société a remboursé le 4 octobre dernier la ligne de trésorerie RCF Natixis 2017 utilisée à hauteur de 60 M€ en tirant le 30 septembre dernier pour le même montant sur la nouvelle ligne de trésorerie SLL CADIF 2024. La trésorerie de la Société se retrouve ainsi temporairement augmentée de 60 M€ au 30 septembre 2024 : elle est de 133,8 M€ au 30 septembre 2024, à comparer à 63,5 M€ au 30 juin 2024. Sur le second semestre 2024, la Société aura amorti ses emprunts sécurisés à hauteur de 2,0 M€.

Malgré une baisse estimée de la valeur du patrimoine de l'ordre de 6 %, la Société anticipe le respect de ses covenants LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) au 31 décembre 2024. Dans une approche de gestion des risques, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés, relevant le ratio LTV de 50 % à 55 % pour la date de teste du 31 décembre 2024.

L'Augmentation de Capital est destinée à permettre à la Société de couvrir ses échéances de refinancement à court terme⁷, réduire le tirage de ses lignes de trésorerie et poursuivre ses opérations en ayant la capacité de se repositionner pour saisir les opportunités de marché à moyen terme. L'opération s'inscrit dans un contexte de risque de non-respect par la Société d'un ou plusieurs de ses covenants bancaires dans les douze prochains mois⁸, susceptible d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette financière (notamment au regard de la présence de clauses de défaut croisé dans la documentation).

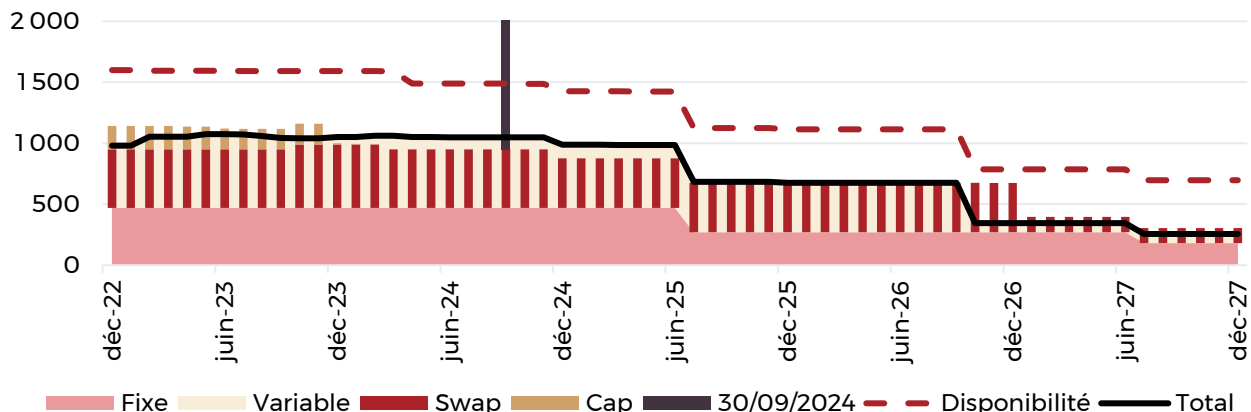
Sur la base de son niveau d'endettement, de la courbe des taux et de ses couvertures (passant de -0,5 % sur la période 2020-2024 avec un nominal de 480 M€ à 2,50 % sur la période 2025-2026 avec un nominal de 405 M€), ainsi que de la capacité du Groupe à résorber la vacance de ses actifs ou à accélérer son plan de cessions dans cet environnement incertain, la Société anticipe que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne sera plus respecté à partir du 30 juin 2025.

La Société a conclu 3 swaps depuis le 30 juin 2024. Le nominal couvert entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2026 est de 405 M€ à un taux moyen de 2,466 % et entre le 31 décembre 2026 et le 31 décembre 2028, le nominal couvert est de 125 M€ à un taux moyen de 2,232 %.

⁷ Pour mémoire, l'endettement financier net consolidé de la Société au 30 juin 2024 s'élève à 742,2 M€, dont 300 M€ arrivant à échéance en juillet 2025.

⁸ Notamment le ratio ICR (i.e. Excédent Brut d'Exploitation / Frais financiers), qui était de 3,4x au 30 juin 2024 et qui doit être au moins égal à 2x aux termes de la documentation financière, et le ratio LTV (i.e. Dette nette / Valeur du patrimoine), qui était de 44,5 % au 30 juin 2024 et qui doit être au maximum égal à 50 % aux termes de cette documentation.

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



Les instruments financiers à taux fixe comprennent :

- l'EuroPP 2015 de 200 M€,
- l'EuroPP 2017 de 90 M€,
- le TSDI 2020 de 180 M€,
- la ligne de crédit SMA de 350 M€ (non tirée).

Les instruments financiers à taux variable comprennent :

- la ligne de trésorerie RCF 2018 de 100 M€ (tirée à hauteur de 100 M€),
- la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€ (tirée à hauteur de 60 M€),
- le Term Loan 2019 de 330 M€,
- le TSDI 2007 de 75 M€,
- les financements sécurisés amortissables dont le montant était de 13,1 M€ au 30 septembre 2024.

Les disponibilités comprennent les montants non tirés :

- la ligne de crédit SMA de 350 M€,
- le solde de 30 M€ de la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€.

La couverture de taux est destinée à couvrir tous les instruments à taux variable, TSDI 2007 compris.

3.2.2. Endettement et ratio LTV

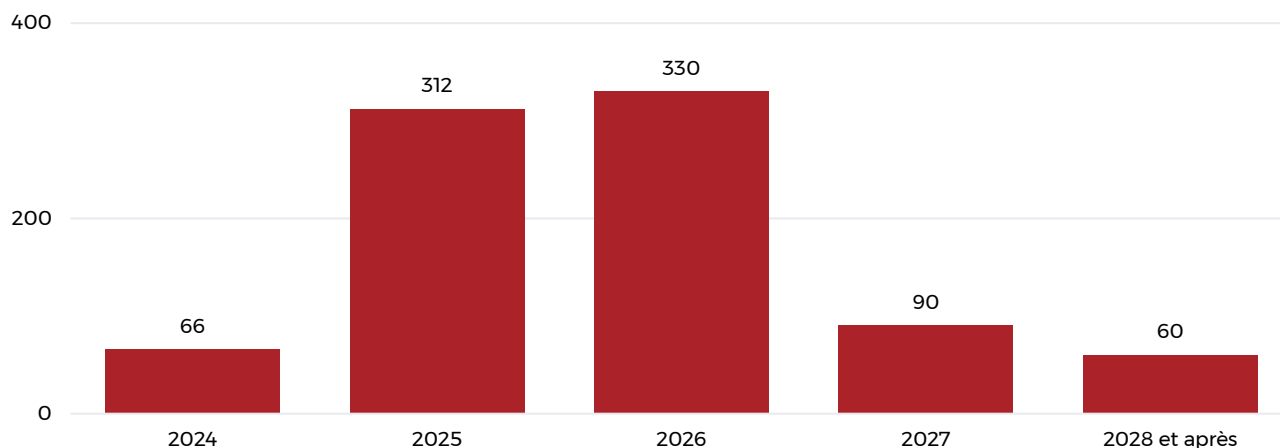
La dette financière brute s'élève à 857,7 M€ au 30 septembre 2024 contre 805,8 M€ au 30 juin 2024 et 802,9 M€ au 31 décembre 2023.

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 723,9 M€ au 30 septembre 2024 contre 742,2 M€ à fin juin 2024 et 743,4 M€ à fin 2023 :

Structure de l'endettement

<i>En millions d'euros</i>	30/09/2024	30/06/2024	31/12/2023
Dette bancaire brute	857,7	805,8	802,9
Trésorerie	(133,8)	(63,5)	(59,5)
Dette bancaire nette	723,9	742,2	743,4

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



La maturité moyenne de la dette bancaire (prenant en compte les lignes non tirées) passe à 2,8 ans au 30 septembre 2024 contre 3,4 ans au 30 juin 2024 et 3,6 ans au 31 décembre 2023.

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 ⁽¹⁾	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% ⁽²⁾	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,4x	na	0,8%	1 571,9	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SLL CADIF 2024	0,0	50% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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													

(1) Ligne de trésorerie remboursée à ce jour (voir la section « 3.2.1. Financement et instruments de couverture »)

(2) Ratio maximum porté à 55 % à la date de test du 31 décembre 2024 (voir la section « 3.2.1. Financement et instruments de couverture »)

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

Ratios d'endettement

En millions d'euros	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%

Comme précisé dans la note 5.4.5 *Risque de liquidité* des comptes consolidés dans la section 6 du rapport financier semestriel, 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 %.

Par ailleurs, toutes choses étant égales par ailleurs, le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la dette financière nette venait à augmenter de 92,2 M€.

Ratios ICR

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus locatifs nets	31,0	70,9	33,8
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	23,2	54,4	25,2
Charges financières	18,2	31,6	14,2
Produit de placement de trésorerie	(0,9)	-	-
Produits nets des instruments de couverture	(10,5)	(22,0)	(9,0)
Frais financiers ⁽¹⁾	6,8	9,6	5,2
ICR (Revenus locatifs nets / Frais financiers)	4,5 x	7,4 x	6,5 x
ICR (EBE / Frais financiers)	3,4 x	5,7 x	4,8 x

(1) Les frais financiers comprennent les frais liés à tous les instruments financiers (dette bancaire, dette obligataire et instruments de couverture de taux) hors TSDI, ainsi que le produit des placements de trésorerie.

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la structure de financement de la Société, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0 x serait atteint si l'excédent brute d'exploitation courant venait à baisser de 19,0 M€ en annuel.

Par ailleurs, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base l'excédent brute d'exploitation de la Société, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0 x serait atteint si les frais financiers venaient à augmenter de 9,5 M€ en annuel.

Avec un swap moyen passant de -0,5 % à 2,5 %, les frais financiers devraient connaître une augmentation de l'ordre de 3 % sur 405 M€, soit plus de 12 M€ de frais financiers supplémentaires. Le risque de bris de covenant au 30 juin 2025 est donc avéré sur la base de la structure financière actuelle.

4. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Amendement, y compris les facteurs de risques décrits ci-dessous ainsi qu'aux sections 3.1 « Facteurs de Risques » et 3.2 « Gestion des Risques » du Document d'Enregistrement Universel tels que mis à jour à la section 3 « Facteurs de Risques et assurances » du Rapport Financier Semestriel avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société.

Le Groupe considère que, sous réserve des modifications et ajouts indiqués ci-après, les facteurs de risques présentés dans le Document d'Enregistrement Universel tels que mis à jour dans le Rapport Financier Semestriel restent à jour.

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

- 1 - Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et au marché des immeubles de bureaux
- 2 - Risques locatifs
- 3 - Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- 4 - Risques liés au développement immobilier
- 5 - Risques d'investissement et de désinvestissement

II Risques liés à la politique de financement

- 6 - Risque de liquidité
- 7 - Risque de taux d'intérêt

III Risques environnementaux, sociétaux et de gouvernance

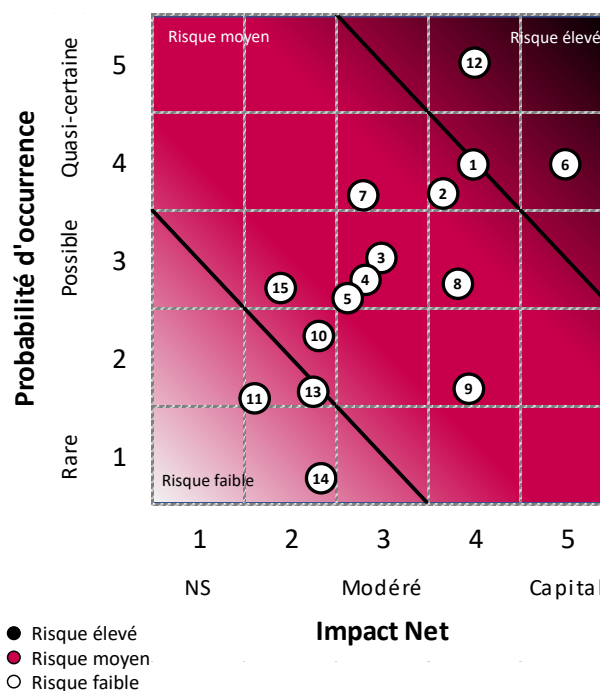
- 8 - Risques liés aux changements climatiques
- 9 - Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
- 10 - Risques liés à la santé et à la sécurité
- 11 - Risques liés au capital humain

IV Risques juridiques

- 12 - Sortie du Régime SIIC
- 13 - Risques juridiques et fiscaux
- 14 - Structure actionnariale

V Risques technologiques

- 15 - Risques liés à la défaillance des systèmes d'information



Les pictogrammes schématisant l'évaluation des facteurs de risque sont représentés selon la légende suivante :

0 Risque faible

0 Risque moyen

0 Risque élevé

Compte tenu de l'opération d'Augmentation de Capital, la Société a ajusté sa cartographie des risques en ce qui concerne :

- Le risque de liquidité ; et
- les risques liés au régime SIIC qui deviennent « Sortie du Régime SIIC »

Le risque de « Sortie du Régime SIIC » étant plus élevé que précédemment, il monte d'un niveau, à la 12^{ème} place, échangeant son positionnement avec les risques juridiques et fiscaux.

Le facteur de risque de liquidité de la section 3.1 « Facteurs de risques » figurant en page 50 du Document d'Enregistrement Universel est actualisé de la façon suivante :

7. Risque de liquidité

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

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

A la suite de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2024 de la résolution relative à l'Augmentation de Capital et compte tenu de l'engagement de souscription du groupe SMABTP, la Société serait en mesure de respecter ses covenants bancaires et de disposer d'un fonds de roulement suffisant pour faire face à ses obligations au cours des 12 prochains mois et ce même si l'Augmentation de Capital n'était souscrite qu'à 75 % de son montant cible.

En revanche, en l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital dans le calendrier envisagé, la Société ne serait pas en mesure de respecter ses covenants bancaires, entraînant l'exigibilité de la dette souscrite aux termes de ces contrats de financement et, en conséquence, un fonds de roulement net consolidé insuffisant, en effet :

- Compte tenu (i) du niveau d'endettement du Groupe de 857,7 millions d'euros au 30 septembre 2024 dont 300 millions d'euros arrivant à échéance au cours de juillet 2025 (RCF Pool CADIF 2018 de 100 millions d'euros et EuroPP 2015 de 200 millions d'euros), (ii) de la baisse des valorisations observée sur le marché de l'immobilier ces deux dernières années, le covenant LTV (Dette nette/Valeur du patrimoine) de la Société au 31 décembre 2024 devrait être proche de sa limite de 50 % (la Société a obtenu la modification des contrats de financement concernés, relevant le ratio LTV de 50 % à 55 % pour la date de test du 31 décembre 2024). En l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital, il est fortement probable qu'il ne pourra pas être respecté au 30 juin 2025.
- Compte tenu (i) du passif financier du Groupe, (ii) de la variation des taux, et (iii) du niveau de ses couvertures (passant de -0,5 % sur la période 2020-2024 avec un nominal de 480 millions d'euros à 2,50 % sur la période 2025-2026 avec un nominal de 405 millions d'euros), ainsi que (iv) de la capacité du Groupe à résorber la vacance de ses actifs ou à accélérer son plan de cession dans cet environnement incertain, la Société anticipe que le covenant ICR (EBE/Frais financiers) ne sera plus respecté à partir du 30 juin 2025 en l'absence de réalisation de l'Augmentation de Capital.

6 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

La réalisation de l'Augmentation de Capital permettrait à la Société de respecter les covenants susmentionnés et de disposer d'un fonds de roulement suffisant et ce même si elle n'est souscrite qu'à 75 % de son montant.

Au 30 juin 2024, la maturité moyenne de la dette bancaire tirée se situait à 1,8 ans (2,3 ans au 31 décembre 2023) et 3,4 ans au total (dette tirée et non tirée).

Le ratio LTV au 30 juin 2024 était de 44,5 % (43,3 % au 31 décembre 2023).

Le facteur de risque « Risques liés au régime SIIC » de la section 3.1 « Facteurs de risques » figurant en page 50 du Document d'Enregistrement Universel est remplacé par :

12. Sortie du régime SIIC

La Société, et certaines de ses filiales, sont soumises au régime d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (le « Régime SIIC »). Le bénéfice de ce régime fiscal est notamment subordonné à la condition que le capital de la Société ne soit pas détenu à 60% ou plus par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

Le groupe SMABTP ayant annoncé son engagement de participation à l'Augmentation de Capital de telle sorte qu'elle soit souscrite à au moins 75 % du montant envisagé, le niveau de participation à l'Augmentation de Capital pourrait conduire le groupe SMABTP à franchir les seuils de 60 % du capital et/ou des droits de vote de la Société⁹. Ce franchissement amènerait à la suspension voire à la sortie du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées), si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice social au cours duquel l'Augmentation de Capital aurait été réalisée (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Au-delà des impacts pour la Société et ses filiales, 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.

Bien que de nature à pouvoir remettre en cause l'application du Régime SIIC, l'Augmentation de Capital s'inscrit dans la perspective de reconstitution des cash-flows et de restauration de la capacité distributive de la Société. Si la Société n'entend pas verser de dividendes à court terme, 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.

La Société pourrait réopter pour le Régime SIIC postérieurement à sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

12 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

Sur la base de l'analyse menée par les conseils en fiscalité de la Société, au regard des données transmises par 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 millions d'euros en 2025 et entre 3 et 6 millions d'euros les années suivantes), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Par ailleurs, depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable et a ainsi reporté ses obligations de distribution 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 la date de l'Amendement, un élément déterminant de la politique de distribution.

Enfin, dans l'hypothèse où la Société ne serait plus soumise au Régime SIIC, les actions de la Société redeviendraient éligibles au plan d'épargne en actions (PEA).

⁹ Une souscription effective du groupe SMABTP à l'Augmentation de Capital au-delà de ses droits irrédutibles est susceptible d'entraîner un franchissement des seuils de 60 % susmentionnés.

5. GOUVERNANCE

5.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

La section 4.1.1 « Composition du Conseil d'administration » figurant en pages 60 à 62 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

Prénom, Nom	Nationalité	Genre	Année de naissance	Principales fonctions	Date d'entrée en fonction	Date d'expiration du mandat
Bruno Cavagné	Fr	M	1963	Administrateur et Président du Conseil d'administration	2024	AG 2027
Patrick Bernasconi	Fr	M	1955	Administrateur	2018	AG 2027
Jacques Chanut	Fr	M	1964	Administrateur	2020	AG 2027
SMABTP (représenté par Pierre Esparbes)	Fr	M	1973	Administrateur	2014	AG 2025
AG Real Estate (représenté par Serge Fautré)	Be	M	1960	Administrateur indépendant	2015	AG 2027
Bibiane de Cazenove	Fr	F	1958	Administratrice indépendante	2016	AG 2025
La Mutuelle Générale (représenté par Matthieu Esposito)	Fr	M	1985	Administrateur indépendant	2019	AG 2025
MH PUCCINI (représenté par Philippe Borde)	Fr	M	1973	Administrateur indépendant	2015	AG 2027
SMA SA (représenté par Fabienne Tiercelin)	Fr	F	1965	Administrateur	2018	AG 2025
SMAvie BTP (représenté par Agnès Auberty)	Fr	F	1964	Administrateur	2014	AG 2027
SURAVENIR (représenté par Alexa Sempiana)	Fr	F	1972	Administrateur indépendant	2015	AG 2027
Marie Wiedmer-Brouder	Fr	F	1958	Administratrice indépendante	2014	AG 2026
IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION (représenté par Marie-George Dubost)	Fr	F	1957	Administrateur	2020	AG 2026
Christine Sonnier	Fr	F	1962	Administratrice indépendante	2020	AG 2026
Philippe Desurmont	Fr	M	1966	Censeur	2020	AG 2026
Maxence Hecquard	Fr	M	1960	Censeur	2019	AG 2025

Les fiches suivantes sont ajoutées à la section 4.1.5 « Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux » :

En remplacement de la fiche de M. Patrick Sagon (ancien représentant permanent de de La Mutuelle Générale) :



MATTHIEU ESPOSITO

Représentant permanent de LA MUTUELLE GENERALE (administrateur indépendant)
au Conseil d'administration

Né le : 6 août 1985 à Savigny Sur Orge (91600), nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité de Nominations et des Rémunérations

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES HORS GROUPE :

- Directeur investissements et trésorerie de La Mutuelle Générale
- Gérant de la SARL Limone
- Gérant de la SCI Malesherbes Property

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES EXERCES AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNÉES :

NA

En remplacement de la fiche de M. Jean-Yves Mary (ancien représentant permanent de MH Puccini) :



PHILIPPE BORDE

Représentant permanent de MH PUCCINI (administrateur indépendant)
au Conseil d'administration

Né le : 7 janvier 1965 à Brive La Gaillarde (19100), nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13 avenue Friedland, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité d'investissement

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES HORS GROUPE :

- Groupe Malakoff Humanis : Directeur du M&A, des participations et des relations avec les agences de notation
- Epsens : Administrateur, Président et membre du comité d'audit et du comité des risques
- Groupe IRD : Représentant permanent de Holding Malakoff Humanis au Conseil d'administration

NOMBRE D' ACTIONS DETENUES : 0

BIOGRAPHIE :

Matthieu Esposito est Directeur Investissements et Trésorerie au sein du Groupe La Mutuelle Générale.

Il a exercé auparavant différentes responsabilités dans le secteur de l'assurance, notamment au sein des Directions Financières de Neuflyze Vie et de Groupama et comme consultant chez EY.

Matthieu Esposito est diplômé de l'ISC Paris et de l'université de Cergy Pontoise.

- Foncière Hospi Grand Ouest : Représentant permanent de Holding Malakoff Humanis au Conseil d'administration

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES EXERCES AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNÉES :

R2E : Retraite Epargne Expertise : Administrateur (fin en 2020)

NOMBRE D' ACTIONS DETENUES : 0

BIOGRAPHIE :

Philippe Borde est Directeur du M&A, des participations et des relations avec les agences de notation au sein du Groupe Malakoff Humanis.

Il a exercé auparavant différentes responsabilités dans le secteur de l'assurance, notamment au sein des Directions Financières d'Allianz et de Groupama.

Philippe Borde est diplômé de l'ENSAE et membre de l'Institut des Actuaire.

5.2. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

La section « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité » figurant en pages 105 à 106 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

5.2.1. Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'administration

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'Assemblée Générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum (augmentation de capital)	Montant nominal maximum (titres de créance)	Utilisation
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	16/12/2024 1 ^{er} résolution	12 mois	600 M€		Délégation non utilisée
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	15/05/2024 20 ^e résolution	18 mois	10 % du capital		Voir section 5 « Opérations d'achats d'actions » de l'Amendement
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de	15/05/2024 22 ^e résolution	26 mois	30 M€ ¹⁰	350 M€ ¹¹	Délégation non utilisée

¹⁰ Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 21^{ème} résolution de l'assemblée générale du 25 mai 2023.

¹¹ Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 21^{ème} résolution de l'assemblée générale du 25 mai 2023.

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'Assemblée Générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum (augmentation de capital)	Montant nominal maximum (titres de créance)	Utilisation
l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	15/05/2024 23 ^e résolution	26 mois	20% du capital par période de 12 mois	350 M€	Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15/05/2024 24 ^e résolution	26 mois	Dans la limite de 15% de l'émission initiale		Délégation non utilisée
Autorisation consentie au Conseil d'administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions des vingtième et vingt-et-unième résolutions de l'assemblée générale du 15 mai 2024, de fixer, dans la limite de 10 % du capital, le prix d'émission dans les conditions fixées par l'assemblée générale	15/05/2024 25 ^e résolution	26 mois	Fixation du prix dans la limite de 10 % du capital		Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	15/05/2024 26 ^e résolution	26 mois	Dans la limite des sommes pouvant être incorporées		Délégation non utilisée
Délégation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	15/05/2024 27 ^e résolution	26 mois	10 % du capital		Délégation non utilisée

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'Assemblée Générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum (augmentation de capital)	Montant nominal maximum (titres de créance)	Utilisation
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration d'émettre des titres de capital donnant, le cas échéant, accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, ainsi que de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail	15/05/2024 28 ^e résolution	26 mois	600.000 euros		Délégation non utilisée
Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce au profit des salariés et mandataires sociaux, dans la limite d'un (1) % du capital	15/05/2024 29 ^e résolution	38 mois	1 % du capital		Délégation non utilisée
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	15/05/2024 30 ^e résolution	26 mois	10% du capital social par période de 24 mois		Délégation non utilisée

6. ACTIONNARIAT

Le tableau figurant dans la section 7.2.2.4 « Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans – actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote » figurant en page 285 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

Répartition du capital

Situation à la date de l'Amendement			
Actionnaires	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% de capital	% de droits de vote théoriques ⁽²⁾
SMABTP	5 277 627	31,77%	31,80%
SMAvie BTP	3 272 474	19,70%	19,72%
SMA SA	86 201	0,52%	0,52%
Imperio Assurances et Capitalisation	57 099	0,34%	0,34%
Total Groupe SMABTP ⁽³⁾	8 693 401	52,33 %	52,39 %
AG Finance	890 957	5,36 %	5,37 %
La Mutuelle Générale	939 924	5,66 %	5,66 %
MH Puccini	1 837 157	11,06 %	11,07 %
Suravenir	1 145 089	6,89 %	6,90 %
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs ⁽⁴⁾	8 053	0,05 %	0,05 %
Auto-détention ⁽⁵⁾	17 103	0,10 %	0,00 %
Public	3 079 630	18,54 %	18,56 %
Total	16 611 314	100%	100%

(1) A la connaissance de la Société.

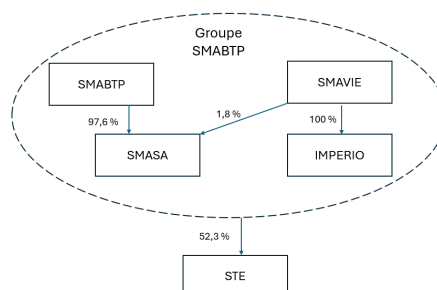
(2) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).

(3) Les entités du groupe SMABTP agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.

(5) Au 30 novembre 2024.

Structure de détention du groupe



Le groupe SMABTP est organisé autour de deux sociétés d'assurance mutuelle pivots, SMABTP et SMAVIE.

SMABTP et SMAVIE ont une direction commune. D'une part, Monsieur Pierre Esparbes est directeur général de ces deux entités. D'autre part, Monsieur Jacques Chanut est Président du conseil d'administration de SMABTP et administrateur délégué de SMAVIE ; de même, Monsieur Bruno Cavagné est Président du conseil d'administration de SMAVIE et administrateur délégué de SMABTP. Par ailleurs, un tiers des membres du conseil d'administration de ces deux sociétés

est en commun. Les entités du groupe SMABTP qui détiennent des actions de la Société agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

En outre, le groupe SMABTP a développé une identité commerciale forte en développant une image d'experts de l'assurance des professionnels du BTP et en mettant au point des outils permettant de répondre à l'ensemble de leurs besoins en assurances qu'il s'agisse d'assurances de personnes, de responsabilités ou de biens. A cet égard, pour renforcer encore son identité forte d'acteur global, le groupe SMABTP présente ses logos et ses marques sous la marque commune SMABTP.

Ces deux sociétés sont toutes les deux affiliées à la SGAM BTP qui est une société de groupe d'assurance mutuelle, forme sociale créée par l'ordonnance n° 2001-766 du 29 août 2001 pour formaliser l'existence de groupe au sein des sociétés d'assurances mutuelles. SMABTP et SMAVIE en sont les principaux affiliés puisqu'elles ont contribué respectivement à hauteur d'environ 69 % et 18 %, soit un total de 87 %, au fonds d'établissement de la SGAM BTP.

Ces critères permettent à l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) dans le cadre de l'exécution de ses missions de qualifier expressément de « groupe » l'ensemble constitué par SMABTP, SMAVIE et leurs filiales.

Au plan comptable, en application de l'article L. 345-2 du code des assurances, la SGAM BTP, en sa qualité de société de groupe d'assurance, établit des comptes combinés étant rappelé que, conformément à l'article 61 du Règlement du CRC n° 99-02 du 29 avril 1999, le « lien de combinaison résulte du fait que deux ou plusieurs entités ont, en vertu de relations suffisamment proches (*affectio familiae*) ou d'un accord entre elles, soit une direction commune, soit des services communs assez étendus pour engendrer un comportement social, commercial, technique ou financier commun » étant précisé que « la simple poursuite d'objectifs communs, notamment moraux ou sociaux voire économiques, ne suffit pas à présumer ce lien ».

Acte d'actionnaires

La section 7.3.3 « Acte d'actionnaires » figurant en page 288 du Document d'Enregistrement Universel est complété comme suit :

Il est précisé que les entités du groupe SMABTP qui détiennent des actions de la Société agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

7. OPERATION D'ACHAT D' ACTIONS

La section 7.2.1.3. « Opérations d'achat d'actions » figurant en pages 283 à 284 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

7.1.1. Opérations réalisées

A la date du 30 novembre 2024 et depuis le début de l'exercice 2024 :

- la Société a racheté 20 000 actions STE, représentant 0,12 % du capital, au cours moyen de 12,09 euros ;
- dans le cadre du contrat de liquidité conclu entre la Société et la société de Bourse Gilbert Dupont, les mouvements suivants ont été effectués :
 - achat de 72 043 actions pour un montant global de 6488 876 euros et un cours moyen de 9,01 euros ;
 - vente de 68 894 actions pour un montant global de 639 307 euros et un cours moyen de 9,28 euros.

Au 30 novembre 2024, la Société détenait directement 17 103 de ses propres actions, soit 0,10 % du capital, la valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat est de 70 122 euros.

La valeur nominale de l'action est de 5 euros.

8. POLITIQUE DE DIVIDENDE

La section 7.2.3.4. « Politique de dividende » figurant en pages 286 à 284 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

Depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution au titre du Régime SIIC et les montants versés aux actionnaires depuis cette date ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission.

Ainsi, les montants par action de 1,50 euro et 0,75 euro distribués par la Société respectivement au titre des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2022 ont été prélevés sur le compte de prime d'émission. Eu égard aux résultats de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, et compte tenu des incertitudes macro-économiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'Administration a décidé de suspendre le dividende au titre dudit exercice.

Selon le niveau de participation des actionnaires à l'Augmentation de Capital, la Société pourrait sortir du Régime SIIC, entraînant la levée des obligations distributives prévues aux termes de ce régime.

Postérieurement à l'Augmentation de Capital, si la Société n'entend pas verser de dividende à court terme, 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 d'exploitation 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.

Enfin, la Société pourrait réopter pour le Régime SIIC à l'avenir, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

9. AUTRES INFORMATIONS A CARACTERE GENERALE

9.1. RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES

9.1.1. Commissaires aux comptes titulaires

La section 9.1.2.1. « Commissaires aux comptes titulaires » figurant en pages 312 du Document d'Enregistrement Universel est actualisée de la façon suivante :

TITULAIRES				
Nom	Adresse	Date nomination 1 ^{er} mandat	Dates de Renouvellement	Échéance
Deloitte & Associés membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre représenté par Monsieur Emmanuel Proudhon	6, place de la Pyramide 92 908 Paris La Défense Cedex	AGM du 15 mai 2024		AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029
Ernst & Young et Autres membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre Représenté par Madame Anne Herbein	1-2 place des Saisons Paris La Défense 1 - 92400 Courbevoie	AGO du 24 mai 2018	AGM du 15 mai 2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029

9.2. GLOSSAIRE

La définition du Ratio ICR qui figure dans la section 9.7 « Glossaire » figurant en page 330 du Document d'Enregistrement Universel est remplacée par la façon suivante :

Ratio ICR (Interests Coverage Ratio) : 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 financiers¹².

¹² Pour mémoire, les frais financiers s'entendent hors coût des TSDI.

10. TABLE DE CONCORDANCE

La table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le Document d'Enregistrement Universel, dans le Rapport Financier Semestriel ainsi que dans le présent Amendement, les informations requises par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 relatifs au contenu du document d'enregistrement universel.

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
1	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente						
	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction ; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	64-84 ; 312 ; 318	4.1.5 ; 9.1 ; 9.5.1	64	8,1	1	1.1
1.1	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	312	9.1	64	8,1	1	1.2
1.2	Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne: a) son nom ; b) son adresse professionnelle ; c) ses qualifications ; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur.	315-316	9.3.3	NA	NA	NA	NA
1.3	Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.						
1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Fournir une déclaration indiquant que : a) le [document d'enregistrement/prospectus] a été approuvé par [nom de l'autorité compétente], en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 ; b) [nom de l'autorité compétente] n'approuve ce [document d'enregistrement/prospectus] qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129 ; c) cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du document d'enregistrement/prospectus.	1	1 ^{ère} page	NA	NA	Encart AMF	Encart AMF
1.5							
2	Contrôleurs légaux des comptes						
2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	312	9.1	NA	NA	25	9.1

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
2.2	312	9.1	NA	NA	NA	NA
3 Facteurs de risques						
3.1	45-57	3	26-36	3	17-19	4
4 Informations concernant l'émetteur						
4.1	313	9.2	NA	NA	NA	NA
4.2	313	9.2	NA	NA	NA	NA
4.3	313	9.2	NA	NA	NA	NA
4.4	313 ; 318	9.2 ; 9.5	NA	NA	NA	NA
5 Aperçu des activités						
5.1						
5.1.1	18-29 ; 262	2.1 ; 2.2 ; 2.3 ; 2.4 ; 6.2.1 (4.1)	3 ; 4	2.1 ; 2.2.1	6-12	3.1
5.1.2	27-29 ; 43 ; 235 ; 262-263 ; 317	2.4 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3) ; 9.4	NA	NA	NA	NA
5.2	14-15 ; 21-24	1.3.2 ; 2.2.2	10 ; 20	2.4.4 ; 2.6.5	4-5	2.3
5.3	18 ; 43 ; 235 ; 262-263 ; 317	2.1 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3) ; 9.4	3 ; 3-5 ; 8-11 ; 15-24	2.1 ; 2.2 ; 2.4 ; 2.6	6-12	3.1
5.4	3-15 ; 43 ; 111-227	1 ; 2.8 ; 5	25	2.7.2	7-12	3.1.2 ; 3.1.3
5.5	317	9.3.5	NA	NA	NA	NA
5.6	NA	NA	NA	NA	NA	NA
5.7						
5.7.1	10-13 ; 24-29 ; 235 ; 262-263	1.3.1 ; 2.3 ; 2.4 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.2.1 (4.3.)	8-11	2.4	NA	NA
5.7.2	14-15 ; 27-29 ; 235 ; 240-241 ; 252	1.3.2.1 ; 2.4 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.1.1 (5.4.3-5.4.7) ; 6.1.1 (5.8.3)	8-9	2.4.2	NA	NA

10 Table de concordance

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats. 12-13 ; 237-238 ; 269 ; 272	1.3.1.2 ; 6.1.1 (5.3) ; 6.2.1 (4.8.1.5) ; 6.2.1 (4.8.2.4)	NA	NA	3-4	2.2
5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles. 111-227	5	NA	NA	NA	NA
6 Structure organisationnelle						
6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe. déc-13	1.3.1.2	NA	NA	3-4	2.2
6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus. 237-238 ; 272	6.1.1 (5.3.2) ; 6.2.1 (4.8.2.4)	NA	NA	3-4	2.2
7 Examen de la situation financière et du résultat						
7.1	Situation financière Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. 8-9 ; 17-43 ; 230-253 ; 258-272	3-5 ; 6-8 ; 8-11 ; 15-24 ; 25 ; 41-62	2.2 ; 2.3 ; 2.4 ; 2.6 ; 2.7 ; 6	6-12	3.1	
7.1.1	Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants. Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur :	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.7 ; 2.8	25	2.7	NA	NA
7.1.2	a) l'évolution future probable des activités de l'émetteur ; b) ses activités en matière de recherche et de développement. Les exigences prévues au point 7.1 peuvent être satisfaites par l'inclusion du rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil. 4-7 ; 43		NA	NA	NA	NA
7.2	Résultats d'exploitation Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté. 8-9 ; 17-43 ; 235 ; 262-263	1.2 ; 2 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.2.1 (4.3)	49	6 (5.3)	NA	NA
7.2.1	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements. 8-9 ; 17-43	1.2 ; 2	NA	NA	NA	NA
7.2.2						
8 Trésorerie et capitaux						
8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme). 30-42 ; 230-231 ; 234 ; 245 ; 270	2.5 ; 2.6 ; 6.1.1 (1) ; 6.1.1 (4) ; 6.1.1 (5.7.5) ; 6.2.1 (4.8.1.10)	43 ; 46	6 (1) ; 6 (4)	NA	NA
8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie. 24-26 ; 233 ; 250	2.3 ; 6.1.1 (3) ; 6.1.1 (5.7.19)	7 ; 45 ; 59	2.3.2 ; 6 (3) ; 6 (5.5.18)	NA	NA
8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur. 24-32 ; 242 ; 246 ; 251	2.3 ; 2.4 ; 2.5 ; 6.1.1 (5.6) ; 6.1.1 (5.7.6) ; 6.1.1 (5.8.1)	7 ; 11-15 ; 60-61	2.3.2 ; 2.5 ; 6 (5.6)	13-16	3.2
8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur. 30-32 ; 251	2.5 ; 6.1.1 (5.8.1)	30-31	3.2.2	17-19	4
8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2. 30-32 ; 50 ; 252 ; 265 ; 278-279 ; 292-307	2.5 ; 3.2.2 ; 6.1.1 (5.8.3) ; 6.2.1 (4.7.7) ; 6.2.3 ; 8.1	48	5.3	7-10	3.1.2

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
9 Environnement réglementaire						
9.1	53-54 ; 124-131 ; 313	3.2.4 ; 5 (I.2.c) ; 9.2	NA	NA	NA	NA
10 Informations sur les tendances						
10.1	4-7 ; 18 ; 43 ; 317	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.1 ; 2.8 ; 9.4	25	2.7	NA	NA
10.2	4-7 ; 18 ; 43 ; 317	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.1 ; 2.8 ; 9.4	25	2.7	7-12	3.1.2 ; 3.1.3
11 Prévisions ou estimations du bénéfice						
11.1	NA	NA	NA	NA	NA	NA
11.2	NA	NA	NA	NA	NA	NA
11.3	NA	NA	NA	NA	NA	NA
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale						
12.1	60-89 ; 108-109	4.1 ; 4.2 ; 4.9	37	4	20-22	5.1
			NA	NA		

10 Table de concordance

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
<p>c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans ;</p> <p>d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.</p> <p>Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d).</p> <p>Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes :</p> <p>a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;</p> <p>b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;</p> <p>c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins ;</p> <p>d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.</p> <p>S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.</p> <p>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.</p> <p>Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite.</p> <p>Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.</p> <p>Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 12.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.</p>						
12.2	63 ; 85 ; 103-104 ; 108	4.1.4 ; 4.1.6.4 ; 4.5 ; 4.9.1.5	NA	NA	NA	NA
13	Rémunération et avantages					
	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d) :					
13.1	90-102 ; 253 ; 264	4.4 ; 6.1.1 (5.8.5.1) ; 6.2.1 (4.7.1)	NA	NA	NA	NA
	Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne.					
	Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.					
13.2	90-104 ; 108 ; 246	4.4 ; 4.5 ; 4.9.1.4 ; 6.1.1 (5.7.7)	NA	NA	NA	NA
	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.					
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction					
	Pour le dernier exercice clos de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, point a) :					

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
14.1 La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	60-88	4.1	37	4.1	20-22	5.1
14.2 Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	89-102	4.3 ; 4.4	NA	NA	NA	NA
14.3 Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	86-88 ; 111-227 ; 254-257 ; 273-277	4.1.7 ; 5 ; 6.1.2 ; 6.2.2	37	4.2	20-22	5.1
14.4 Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	60-62 ; 103-104	4.1.1 ; 4.5	NA	NA	NA	NA
14.5 Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	292-307	8.1	NA	NA	NA	NA
15 Salariés						
15.1 Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	193-194	5.(V.B)	NA	NA	NA	NA
15.2 Participations et stock options Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	92-102 ; 245 ; 287	4.4.2 ; 6.1.1 (5.7.5.2) ; 7.2.4.3	NA	NA	NA	NA
15.3 Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	105-106	4.6	NA	NA	NA	NA
16 Principaux actionnaires						
16.1 Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	285	7.2.2.4	35	3.2.4	25-26	6
16.2 Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	284	7.2.2.1	NA	NA	NA	NA
16.3 Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	285	7.2.2.4	35	3.2.4		
16.4 Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	288	7.3.3	NA	NA	NA	NA
17 Transactions avec des parties liées						
17.1 Le détail des transactions avec des parties liées [qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du parlement européen et du conseil] conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées :	109 ; 253 ; 278-279	4.9.2 ; 6.1.1 (5.8.5) ; 6.2.3	NA	NA	NA	NA
a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ;			NA	NA	NA	NA

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.			NA	NA	NA	NA
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur						
18.1 Informations financières historiques						
Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	229-279 ; 318	6 ; 9.5.5	NA	NA	NA	NA
Changement de date de référence comptable						
Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Normes comptables						
Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002.						
Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec :						
18.1.3 a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE ;	229-279	6	NA	NA	NA	NA
b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément audit règlement.						
Changement de référentiel comptable						
Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.						
18.1.4 Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers auditées soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum :						
a) le bilan ;						
b) le compte de résultat ;						
18.1.5 c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ;	229-279	6	NA	NA	NA	NA
d) le tableau des flux de trésorerie ;						
e) les méthodes comptables et les notes explicatives.						
États financiers consolidés						
Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.	230-253	6.1	NA	NA	NA	NA
Date des dernières informations financières						
La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter :						
18.1.7 a) à plus de dix-huit mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités ;	229-279 ; 318	6 ; 9.5.5	NA	NA	NA	NA
b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.						
18.2 Informations financières intermédiaires et autres						

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)
Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.						
18.2.1	NA	NA	41-61 ; 62-63	6 ; 7	NA	NA
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas : a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente ; b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.			NA	NA	NA	NA
18.3.1	254-257 ; 273-279	6.1.2 ; 6.2.2 ; 6.2.3	NA	NA	NA	NA
18.3.2	253	6.1.1 (5.8.6)	NA	NA	NA	NA
18.3.3	NA	NA	NA	NA	NA	NA
18.4 Informations financières pro forma En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.						
18.4.1	NA	NA	NA	NA	NA	NA
18.5 Politique en matière de dividendes Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière. Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.						
18.5.1	235 ; 286-287 ; 292-307	6.1.1 (5.1.2) ; 7.2.3 ; 8.1	NA	NA	28	8
18.5.2	8-9 ; 286-287	1.2 ; 7.2.3	NA	NA	28	8
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.						
18.6.1	53-54 ; 246 ; 248 ; 317	3.2.4 ; 6.1.1 (5.7.7) ; 6.1.1 (5.7.12) ; 9.4.1	NA	NA	NA	NA
18.7						
18.7.1	317	9.4	14	6 (2.5.2)	7-12	3.1.2 ; 3.1.3

10 Table de concordance

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s) DEU	Rubrique(s)	Page(s) RFS	Rubrique(s)	Page(s) Amendement DEU	Rubrique(s)	
informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.							
19 Informations supplémentaires							
Capital social							
19.1	Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent : Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions: a) le total du capital social autorisé de l'émetteur ; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	230-231 ; 234 ; 245 ; 249-250 ; 259 ; 270 ; 282-285 ; 288 ; 308	6.1.1 (1) ; 6.1.1 (4) ; 6.1.1 (5.7.5) ; 6.1.1 (5.7.18) ; 6.2.1 (2) ; 6.2.1 (4.8.1.9) ; 7.2.1 ; 7.2.2 ; 7.3.1 ; 8.2	NA	NA	NA	NA
19.1.1							
19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	NA	NA	NA	NA	NA	
19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	240 ; 283-285	6.1.1 (5.4.5) ; 7.2.1.3 ; 7.2.2.4	NA	NA	27	7
19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	287	7.2.4	NA	NA	NA	NA
19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	NA	NA	NA	NA	NA	NA
19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	NA	NA	NA	NA	NA	NA
19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	283	7.2.1.2	NA	NA	NA	NA
19.2 Acte constitutif et statuts							
Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.							
19.2.1		313	9.2.1	NA	NA	NA	NA
19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	288	7.3	NA	NA	NA	NA
19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	53-54 ; 107	3.2.4 ; 4.7	NA	NA	NA	NA
20 Contrats importants							
Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie.							
20.1	Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	15 ; 30-32 ; 230-253 ; 278-279	1.3.2.2 ; 2.5 ; 6.1.1 ; 6.2.3	NA	NA	NA	NA
21 Documents disponibles							
Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés:							
21.1	a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	318	9.5	NA	NA	NA	NA



11-13, avenue de Friedland
75008 Paris
www.societetoureiffel.com