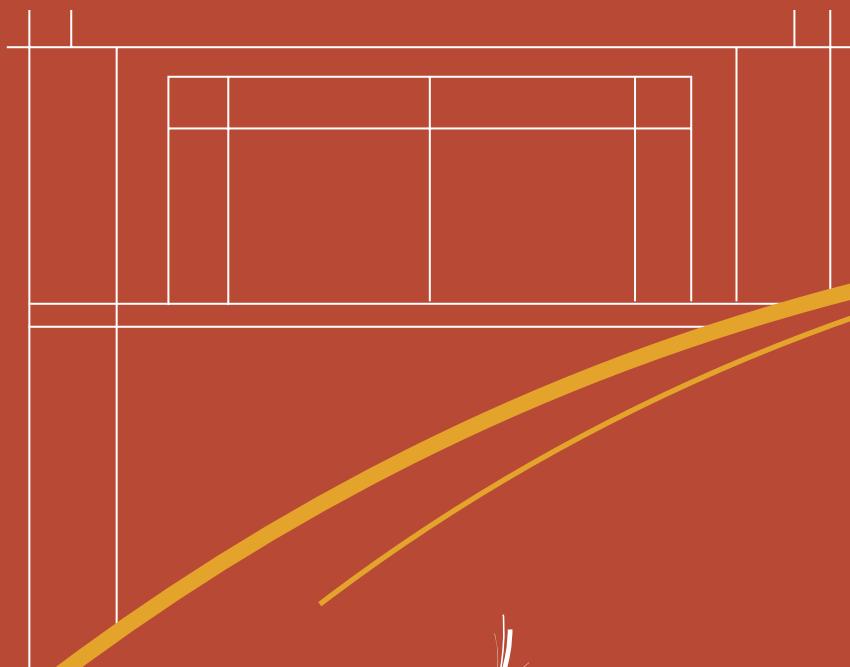


RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025

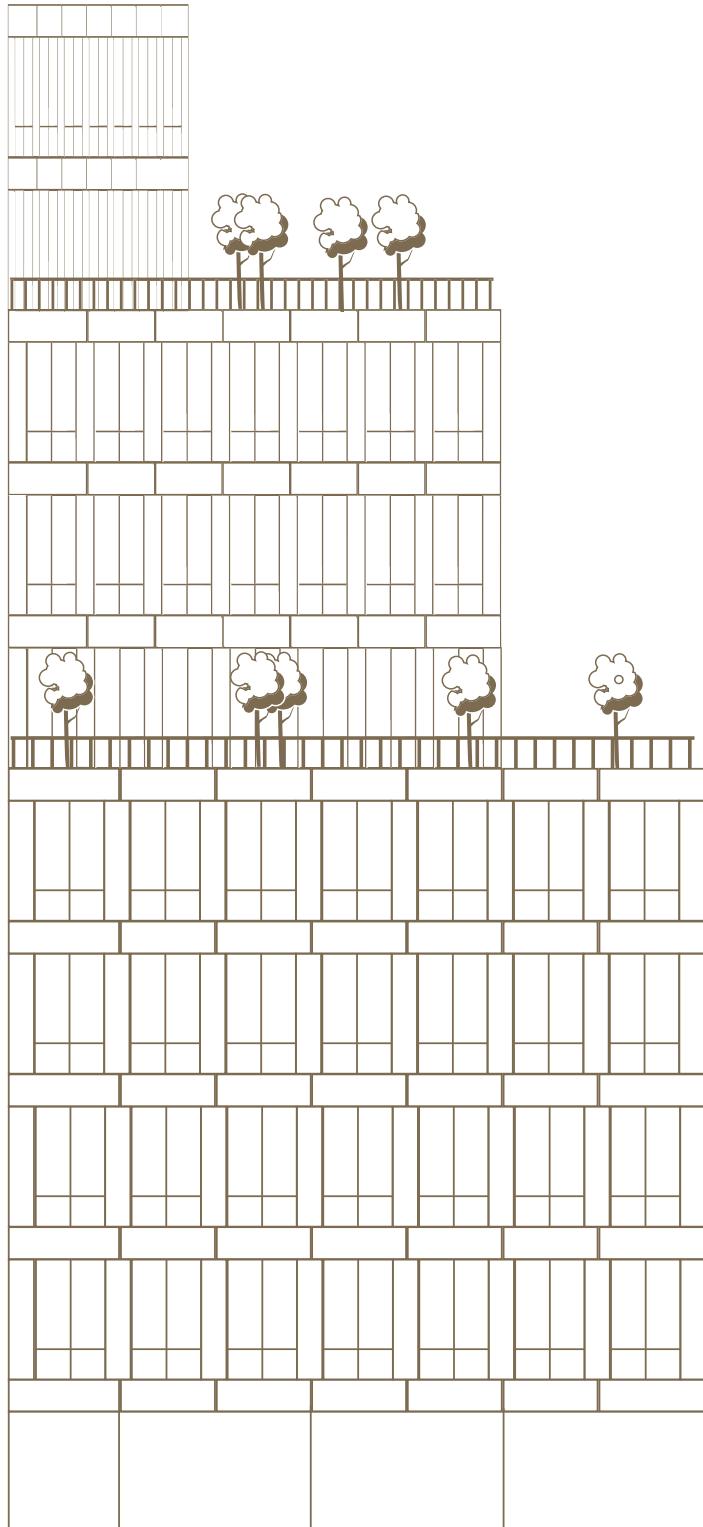


SOMMAIRE

1	Présentation du Groupe	4	
	1.1 Communication	4	
	1.2 Chiffres clés	4	
2	Rapport d'activité	5	
	2.1 Activités et faits marquants	5	
	2.2 Sécurisation des loyers	6	
	2.3 Cash-Flow Courant et Résultat IFRS	10	
	2.4 Cessions, Investissements et Développements	13	
	2.5 Ressources financières	16	
	2.6 Indicateurs de performance EPRA	21	
	2.7 Perspectives	31	
3	Facteurs de risques et assurances	32	
	3.1 Facteurs de risques	32	
	3.2 Gestion des risques	33	
4	Gouvernance	42	
	4.1 Conseil d'Administration	42	
	4.2 Comités	42	
5	Glossaire	43	
6	Comptes semestriels Consolidés au 30 juin 2025	45	
	6.1 État consolidé de la situation financière	45	
	6.2 Compte de résultat global consolidé	47	
	6.3 Tableau des flux de trésorerie	48	
	6.4 Tableau de variation des capitaux propres	49	
	6.5 Annexe aux comptes consolidés	50	
7	Rapport des Commissaires aux Comptes	61	
	7.1 Conclusion sur les comptes	61	
	7.2 Vérification Spécifique	61	
8	Attestation du Responsable du Rapport Financier Semestriel	62	



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025



1

PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1. COMMUNICATION

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

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

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

1.2. CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE CLÉS CONSOLIDÉS

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	36,4	79,0	41,2
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	18,1	50,4	23,2
Résultat d'exploitation courant	16,8	48,0	22,0
Frais financiers ⁽¹⁾	6,4	13,0	6,8
Résultat net (Part du Groupe)	(46,0)	(59,2)	(39,1)
Résultat EPRA ⁽²⁾	4,3	21,9	8,1
Cash-Flow Courant	5,1	24,1	9,6
Cash-Flow Courant (en euros/action)	0,04	1,45	0,58
Résultat EPRA (en euros/action)	0,04	1,32	0,49
Dividende (en euros/action)	-	-	-
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 585,5	1 616,9	1 668,8
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 315,7	1 343,7	1 381,2
Taux d'occupation financier EPRA	71,1%	76,3%	78,1%
Dette financière nette	331,7	719,1	742,2
Taux moyen de la dette	1,9%	1,6%	1,7%
LTV	20,9%	44,5%	44,5%
ICR (EBE / Frais financiers)	2,9x	3,9x	3,4x
ANR EPRA NTA (en euros/action)	8,4	35,0	36,4
ANR EPRA NDV (en euros/action)	8,4	36,8	38,1

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

(2) À la suite de la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, le résultat EPRA intègre désormais les autres coûts liés à la structure financière (tels que celui des TSDI) ainsi que les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels.

La définition et la réconciliation des indicateurs de Résultat EPRA et de Cash-Flow Courant figurent respectivement aux paragraphes 2.3.1 Cash-Flow Courant et Résultat EPRA et 2.6.1 Résultat EPRA et Résultat Net Courant du présent document.

2

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

« Le premier semestre 2025 s'inscrit dans la continuité des efforts engagés pour ajuster notre patrimoine aux attentes de marché, avec le rééquilibrage de notre bilan et des livraisons d'actifs emblématiques de notre stratégie par leur typologie et la qualité de leurs certifications. Si le contexte reste contraint/exigeant, la mobilisation des équipes autour de la commercialisation de notre portefeuille et des projets en développement reste entière. Nous avançons avec détermination et vigilance pour recréer les conditions de croissance pérenne de la foncière. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

La Société poursuit une mise en œuvre ajustée de sa feuille de route

- Augmentation de capital de 598,8 M€ en janvier 2025
- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -3,7 % à 1,6 Md€
- 24 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 20,9 % (covenant inférieur à 50 %) et LTV EPRA à 28,5 %

- Ratio ICR (EBE/Frais financiers) à 2,9x (covenant supérieur à 2x)
- 540 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 8,4 €/action
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,3 %

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

- Revenus locatifs bruts de 36,4 M€, en baisse de 5,9 % à périmètre constant
- 96 % des loyers collectés à mi-juillet 2025
- Taux d'occupation EPRA en baisse à 71,1 % (vs. 76,3 %) et taux d'occupation sécurisé à 74,8 %
- Coût de la dette faible à 1,94 % bénéficiant du produit de placement de l'augmentation de capital
- Résultat net consolidé de - 46,0 M€ (vs. - 39,1 M€)
- Résultat EPRA (nouvelle méthode) de 4,3 M€, ou 0,04 €/action (vs. 0,07 € PF)
- Cash-Flow Courant à 5,1 M€ (vs. 9,6 M€)

2.1.2. UNE AUGMENTATION DE CAPITAL RÉALISÉE, NÉCESSAIRE À LA CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

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

Comme annoncé, les fonds obtenus ont été utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x, conformément aux covenants bancaires des financements en cours. Dans ce cadre, la Société a

réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 € fin janvier / mi-février, et placé les 436 M€ restants, notamment destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ et le TSDI 2020 de 180 M€. A date, et après avoir sécurisé le ratio ICR, la Société a remboursé le TSDI 2020 en juin (évitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %) et l'EuroPP 2015 à la mi-juillet.

Par ailleurs, le RCF 2018 de 100 M€, arrivé à échéance le 6 juillet 2025, ne sera pas renouvelé à court terme. Cela permet de réduire les charges liées à la commission de non-utilisation et contribue ainsi à l'amélioration du ratio ICR pour l'exercice 2025. La mise en place d'une nouvelle ligne de crédit responsable est envisagée sur le second semestre. Le montant et le calendrier seront ajustés aux besoins futurs de la Société.

2.1.3. SUSPENSION DU RÉGIME SIIC

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

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

Il est rappelé qu'une sortie du Régime SIIC aurait également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles,

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

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

2.1.4. SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 juin 2025, la dette brute s'élève à 639,6 M€ (vs. 798,2 M€ à fin 2024). Avec une position de trésorerie à 307,8 M€ (vs. 79,0 M€), la dette nette ressort à 331,7 M€, en forte diminution par rapport aux 719,1 M€ enregistrés à fin 2024.

Cette évolution résulte essentiellement de l'augmentation de capital de 598,8 M€ réalisée en janvier. Le ratio LTV (dette nette / valeur du patrimoine hors droits) s'établit ainsi à 20,9 % au 30 juin 2025, contre 44,5 % fin 2024. Le LTV EPRA ressort à 28,5 %.

Le ratio de couverture des charges financières (ICR : EBE/Frais financiers), dont le covenant est fixé à un minimum de 2,0x dans la documentation de financement de la Société, s'élève à 2,9x au 30 juin 2025, contre 3,9x à fin 2024. Cette baisse s'explique par la fin des effets très favorables des instruments de couverture de taux ayant figé l'Euribor 3 mois à -0,5 % sur un nominal de

480 M€, partiellement compensée par la baisse des frais financiers permise par la levée de fonds.

Par ailleurs, le placement de la trésorerie destinée au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ a généré un produit financier exceptionnel de 1,8 M€ au premier semestre. Hors cet effet, le ratio ICR ressort à 2,2x.

Ce niveau reste conforme aux engagements contractuels, bien que très inférieur aux standards généralement observés dans le secteur (4x-6x). Il donne à la Société la marge de manœuvre juste nécessaire pour reconstituer son EBE et restaurer progressivement sa flexibilité financière à moyen terme, le ratio ICR au 30 juin 2026 restant une échéance à surveiller.

2.1.5. APPLICATION DES ENGAGEMENTS DURABLES DE LA FONCIÈRE

Articulée en quatre piliers structurants que sont la décarbonation de ses activités, l'adaptation de ses actifs aux défis climatiques, la préservation de la biodiversité, et l'intégration des enjeux sociétaux de formation et de mixité, la démarche ESG s'illustre dans les récentes livraisons et les projets en développement.

L'utilisation du béton bas-carbone pour Jade à Aix-en-Provence, la désartificialisation des sols ou encore l'économie circulaire

pour le programme mixte EvasYon à Lyon démontrent notamment la capacité de la foncière à traduire ses engagements en actions concrètes et à mettre en œuvre ses engagements durables. Ces réalisations certifiées par des labels de référence et déjà entièrement commercialisées, témoignent de la pertinence et de l'efficacité de sa stratégie ESG.

2.2. SÉCURISATION DES LOYERS

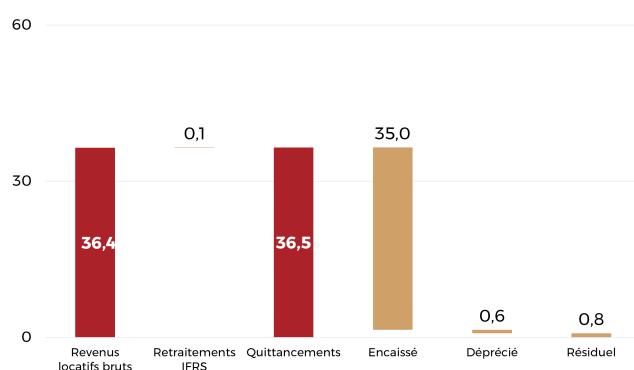
A la mi-juillet, sur un total de 36,4 M€ de loyers quittancés au premier semestre 2025, 96,0 % ont été encaissés (vs. 94,8 % l'an dernier).

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

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

Quittancement S1 2025

(En millions d'euros)



2.2.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

Près de 10,1 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires au S1 2025, dont 6,0 M€ de nouveaux baux signés et 4,1 M€ renouvelés. En intégrant les départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à + 2,2 M€ en loyers annualisés. Il tient compte de renégociations avec CMN (3 970 m²) à Paris-Domino, La Maison du Whisky (1 490 m²) à Clichy et France Travail (1 540 m²) à Toulouse, de signatures avec Transperfect (2 720 m²) à Bastille, une société de conseil (5 800 m²) à Lyon EvasYon, Miraculous (1 040 m²) à Paris Enghien et Open (2 440 m²) à Nantes, ainsi que des départs annoncés de TeamTo (2 720 m²) à Paris Bastille, de Myflexgroup (1 040 m²) à Paris Enghien, de DDETS (2 810 m²) à Montigny.

Au 30 juin 2025, le taux d'occupation financier (EPRA) est en baisse à 71,1 % (vs. 76,3 % à fin 2024). En prenant en compte les

signatures sur Bastille, Lyon EvasYon et le Kibori (Nantes), dont les baux prennent effet postérieurement au 30 juin 2025, le taux d'occupation sécurisé ressort à 74,8 %. Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements : 7,2 %), le taux d'occupation financier (EPRA) ressort à 78,3 % (vs. 81,8 %). Par ailleurs, la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,3 ans et 3,3 ans (vs. 5,5 et 3,1 ans à fin 2024).

Au 30 juin 2025, sur près 395 baux, les loyers annualisés ressortent à 80,4 millions d'euros dont 46 % sont sécurisés par 20 locataires de premier plan. La base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

LES 20 PRINCIPAUX LOCATAIRES

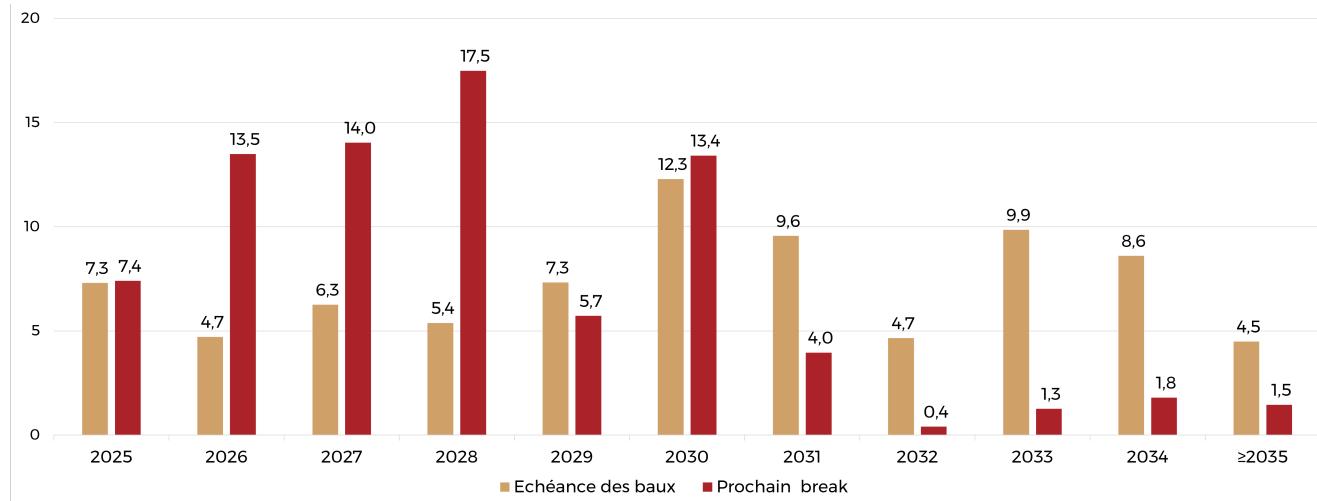
Locataires	Loyer annualisé (En millions d'euros)	%
SNCF*	3,8	5%
Groupe VINCI*	3,6	4%
NOKIA NETWORKS France	3,2	4%
SCI S.A.M	2,3	3%
France TRAVAIL*	2,2	3%
Ministère de l'Intérieur	2,2	3%
CAT	2,0	3%
CMN	1,7	2%
CREDIT AGRICOLE	1,7	2%
INSEEC	1,6	2%
TESSI*	1,6	2%
IBM	1,4	2%
C&S	1,4	2%
CPS	1,4	2%
ZF MOBILITY France*	1,2	2%
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,2	1%
NXO	1,2	1%
LESPACE	1,1	1%
CAPGEMINI	1,0	1%
AVNET	1,0	1%
Autres locataires	43,7	54%
TOTAL	80,4	100%

* Multisites.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,3 ans et 3,3 ans (à comparer à 5,1 et 3,1 ans à fin 2024).

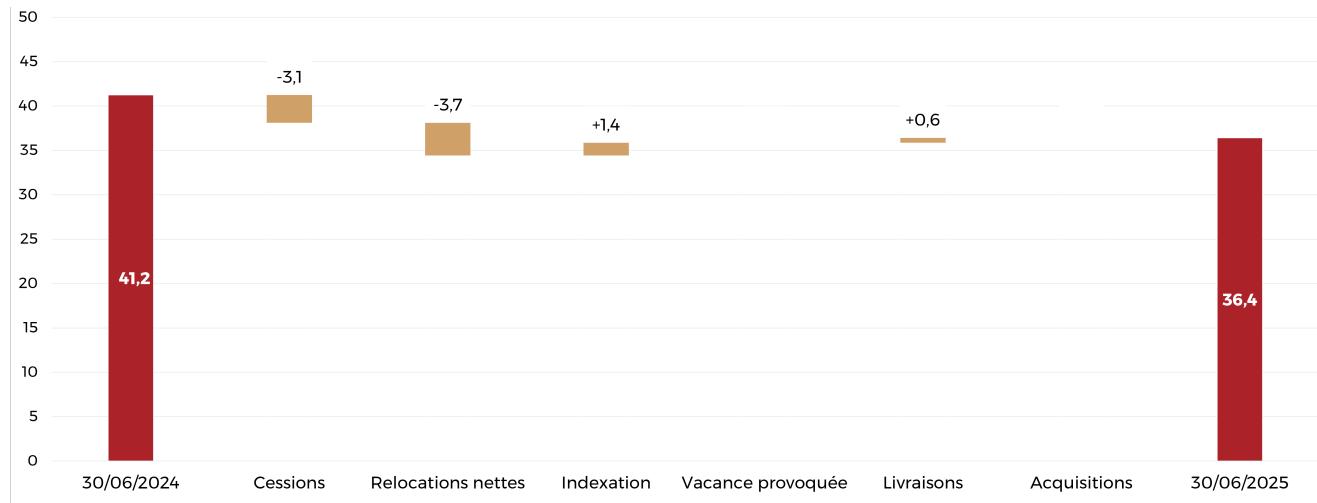
Échéance des baux du portefeuille

(En millions d'euros de loyers)



Évolution des loyers IFRS

(En millions d'euros)



2.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS

2.3.1. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Loyers bruts cash	36,3	80,0	41,7
Charges récurrentes sur immeubles	(10,9)	(14,3)	(10,2)
Frais généraux récurrents	(7,7)	(14,9)	(8,1)
Intérêts financiers versés ⁽¹⁾	(12,5)	(26,8)	(13,8)
CASH-FLOW COURANT	5,1	24,1	9,6
Charges sur paiement en action	(0,0)	(0,3)	(0,2)
Impact IFRS 16	0,4	0,8	0,4
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(1,2)	(2,1)	(1,3)
Franchises et travaux preneur	(0,1)	(1,2)	(0,4)
Divers courant	0,0	0,7	(0,2)
Frais de projets abandonnés	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	4,3	21,9	8,1
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	121 221 402	16 579 574	16 579 800
CASH-FLOW COURANT (en euros par action)	0,04	1,45	0,58
RÉSULTAT EPRA (en euros par action)	0,04	1,32	0,49

(1) Dont coût des TSDI.

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts diminuent de 5,9 %, l'effet des départs et des négociations (- 3,7 M€) étant en partie absorbé par celui des indexations (+ 1,4 M€, + 3,7 %). Au global, les loyers reculent de 11,7 % pour s'établir à 36,4 M€, l'impact des cessions (- 3,1 M€) n'étant que partiellement compensé par celui des livraisons (+ 0,6 M€). Les revenus locatifs nets des charges diminuent de 17,9 % en raison de l'évolution de la situation locative.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 16,8 M€ (vs. 22,0 M€), enregistrant la diminution des frais de fonctionnement (-0,5 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe. Par ailleurs, le risque clients augmente de 1,0 M€.

Les frais financiers baissent à 6,4 M€ (vs. 6,8 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,9 % (vs. 1,7 %). L'augmentation de capital réalisée en janvier a permis de réduire les charges financières de 2,1 M€, en ramenant le recours aux lignes de trésorerie de 160 M€ à 0 € et d'accroître les produits financiers de 4,9 M€ en plaçant le solde (436,4 M€). La Société poursuit sa politique de couverture de taux qui lui assure à ce stade, pour un nominal de 405 M€, un taux moyen inférieur à 2,50 % jusqu'à fin 2026.

A la suite de la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, le

Résultat EPRA intègre désormais les autres coûts liés à la structure financière (tels que les TSDI) ainsi que les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels. Le coût des TSDI représente 6,2 M€ au S1 2025 contre 6,9 M€ au S1 2024, reflet de la baisse des taux sur les 75 M€ du TSDI 2007, indexé sur l'Euribor 3 mois, et du remboursement le 19 juin 2025 des 180 M€ du TSDI 2020.

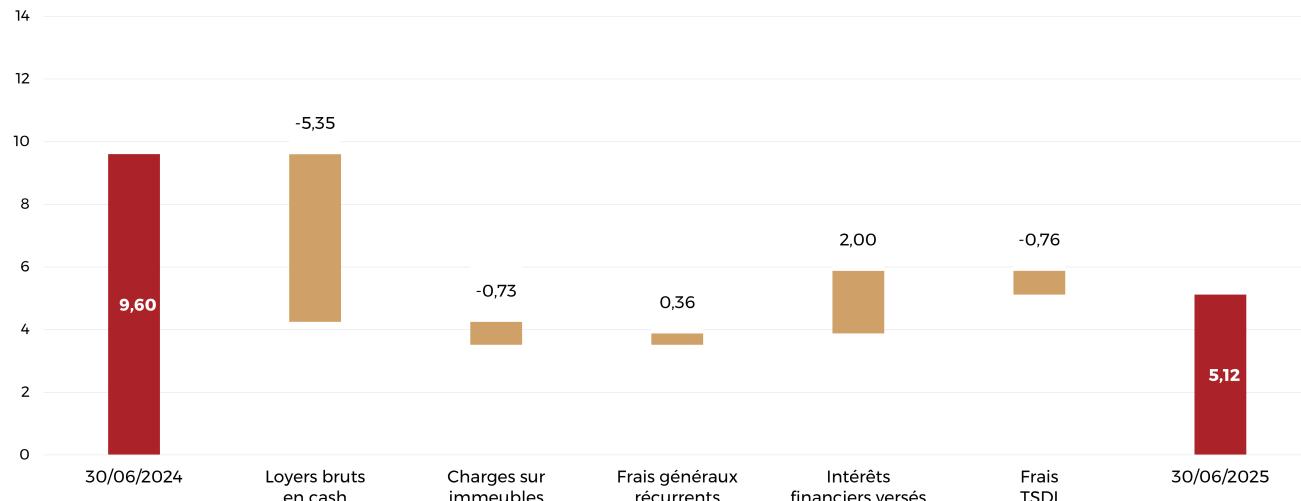
Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 4,3 M€ contre 8,1 M€ en 2024, soit respectivement par action 0,04 € et 0,07 € pro forma (0,49 € publié).

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, autres coûts liés à la structure financière, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à - 46,0 M€ contre - 39,1 M€ en 2024.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 5,1 M€ contre 9,6 M€ en 2024 reflétant l'évolution du résultat EPRA calculé selon la nouvelle méthode.

Évolution du Cash-Flow Courant

(En euros)



2.3.2. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ

(En millions d'euros)

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Cash-Flow Courant	5,1	24,1	9,6
Cash-Flow Courant lié à l'activité	17,7	50,9	23,4
Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(12,5)	(26,8)	(13,8)
Autres flux de trésorerie liés à l'activité	17,5	(7,3)	7,4
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(46,2)	9,1	(11,1)
Autres flux de trésorerie liés aux financements	252,4	(6,3)	(2,0)
Trésorerie d'ouverture	79,0	59,5	59,5
Trésorerie de clôture	307,8	79,0	63,5
VARIATION DE TRÉSORERIE	228,8	19,5	4,0

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

- flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à -46,2 millions d'euros au 30 juin 2025 contre -11,1 millions d'euros au 30 juin 2024. Sur le premier semestre 2025, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 42,1 millions d'euros, des coûts de rénovation pour 7,0 millions d'euros et des produits des cessions pour un montant total de 3,1 millions d'euros ;

- autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à 252,4 millions d'euros au 30 juin 2025 contre -2,0 millions d'euros au 30 juin 2024. Sur le premier semestre 2025, ils sont principalement le reflet de l'augmentation de capital pour 596,4 millions d'euros compensée par le remboursement des TSDI pour 180 millions d'euros et d'emprunts pour 163,4 millions d'euros.

2.3.3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles ajusté, depuis la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, des autres coûts liés à la structure financière (tels que celui des TSDI) et des éléments non opérationnels et exceptionnels. Le tableau ci-dessous illustre

l'évolution du résultat IFRS décomposé entre le résultat EPRA et le résiduel appelé ici résultat net non courant (Rn n-c).

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

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ DÉCOMPOSÉ ENTRE LE RÉSULTAT EPRA ET NON EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Revenus locatifs bruts	36,4	41,2	(4,8)
Charges immobilières	(10,9)	(10,2)	(0,7)
Frais de fonctionnement	(7,3)	(7,9)	0,5
Coût de l'endettement financier net	(6,4)	(6,8)	0,5
Divers (courant)	(1,3)	(1,3)	(0,0)
Autres coûts liés à la structure financière	(6,2)	(6,9)	0,8
Résultat EPRA	4,3	8,1	(3,8)
Dépréciation et amortissement sur IP	(54,7)	(54,5)	(0,2)
Résultat de cession	(1,1)	2,5	(3,6)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	6,2	6,9	(0,8)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(0,7)	(2,2)	1,5
Résultat net non courant	(50,3)	(47,2)	(3,0)
RÉSULTAT NET IFRS	(46,0)	(39,1)	(6,8)

2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

2.4.1. CESSIONS

Au cours du semestre, le Groupe a pu finaliser la cession d'un actif à Orvault, à proximité de Nantes, pour un montant de 2,8 M€ hors droits, en ligne avec la valeur d'expertise. La Société poursuit la rationalisation de son patrimoine, dans un contexte de marché de l'investissement encore sclérosé.

2.4.2. INVESTISSEMENTS

Evolution des développements

EvasYon est un projet mixte situé à Lyon et comprend un immeuble de bureaux de 5 800 m² et un immeuble de coliving de 5 400 m². Démarré à l'été 2023, ce redéveloppement (ex Lyon Dauphiné) a été livré en 2 phases : fin 2024 pour le coliving et début 2025 pour les bureaux. L'actif est totalement sécurisé avec la signature, pour la partie coliving, d'un BEFA de 12 ans avec Bikube, un opérateur spécialisé, et pour la partie bureaux, d'un bail de 6 ans fermes avec un acteur spécialisé du secteur du conseil, prenant effet courant 2026.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction du Jade et du Saphir, immeubles de bureaux mitoyens d'une surface de 4 190 m² (dont 330 m² de terrasse) ont été réceptionnés début mars. Les immeubles sont loués à 100 %.

A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe poursuit le redéveloppement de Rivage, un immeuble de bureaux en structure mixte bois béton (non IGH) développant une surface de 9 800 m². Le projet vise un haut niveau de certifications environnementales : HQE BD Excellent, BREEAM NC Excellent, BBCA standard, Label BiodiverCity, Wiredscore GOLD et Label Biosourcé niveau 3. Le chantier a débuté en septembre 2023. La démolition de la superstructure existante s'est achevée au 2^{ème} trimestre 2024. Les travaux de superstructure ont été achevés en avril et la pose de la façade en juillet. L'offre de service complète comprendra notamment un Skybar au 8^{ème}/9^{ème} étage donnant sur une terrasse aménagée avec une vue dégagée sur tout Paris. La livraison est prévue début 2026.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a livré au 4^{ème} trimestre 2024 le Nanturra, un hôtel d'activités à étages, divisible, de 5 400 m² sous sa marque LILK (Light Industrial Last Kilometer). Ce concept d'immeuble polyvalent permet de répondre aux besoins de surfaces d'activités et de logistique du dernier kilomètre à proximité des centres urbains. L'actif est loué à 54 % et a obtenu la certification

BREEAM Excellent. Un second projet, l'immeuble Syrah, de même nature et également divisible, d'une superficie de 8 000 m² a été lancé à Bobigny dans la ZAC des Vignes. La livraison est prévue début 2026. Le Syrah se démarque notamment par sa performance environnementale (chauffage par géothermie sur sondes, matériaux bas carbone, agriculture urbaine, etc...) et vise également la certification BREEAM Excellent. Concernant le Nanturra, il a également été construit avec des matériaux bas carbone tels que la peinture biosourcée et des enrobés bas carbone.

Ces six projets (EvasYon, Rivage, Nanturra, Syrah et Jade/Saphir) incarnent la stratégie de création de valeur, de diversification et d'engagement environnemental de la foncière et représentent jusqu'à 10,9 M€ de loyers potentiels, dont 3,9 M€ sont sécurisés par des baux signés.

Points d'avancement sur les VEFA

La VEFA « Millésime », 4 500 m² de bureaux (HQE Excellent, BREEAM Excellent, Wiredscore GOLD) situés à Issy les Moulineaux, accueillera pour 10 ans dont 9 ans fermes, le siège des Nouveaux Constructeurs. La prise à bail est prévue fin juillet, en avance de quelques mois.

Par ailleurs, la VEFA « Manufacture » située à Lyon, a atteint le stade « hors d'eau ». Cet ensemble immobilier mixte et réversible de 4 000 m² comprend des bureaux (HQE Excellent, BREEAM Very Good), des logements (BBC Effinergie) et des commerces. Sa livraison est confirmée à la fin du 3^{ème} trimestre 2025 pour les bureaux et commerces et au 4^{ème} trimestre 2025 pour les logements.

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

2.4.3. LE PATRIMOINE

Au 30 juin 2025, la valeur du patrimoine s'élève à 1 586 M€, pour 75 % de bureaux (1 190 M€), 12 % de locaux d'activité / logistique (190 M€), 11 % à usage mixte (174 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité

en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 188 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 83 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale à fin 2024.

2.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 30 juin 2025, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 98 % de sa valeur. Les prix des promesses de vente sont retenus pour les actifs en cours de cession.

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

- CBRE Valuation ;
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation.

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé. Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, la Société procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif, un expert ne

puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de sept ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées. Sur la période il a été procédé à une rotation de 10,7 % de la valeur du patrimoine.

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

Les méthodes utilisées par les experts pour la valorisation du patrimoine sont décrites dans le paragraphe 6.5.1.3.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 585,5 millions d'euros, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

VALEUR D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

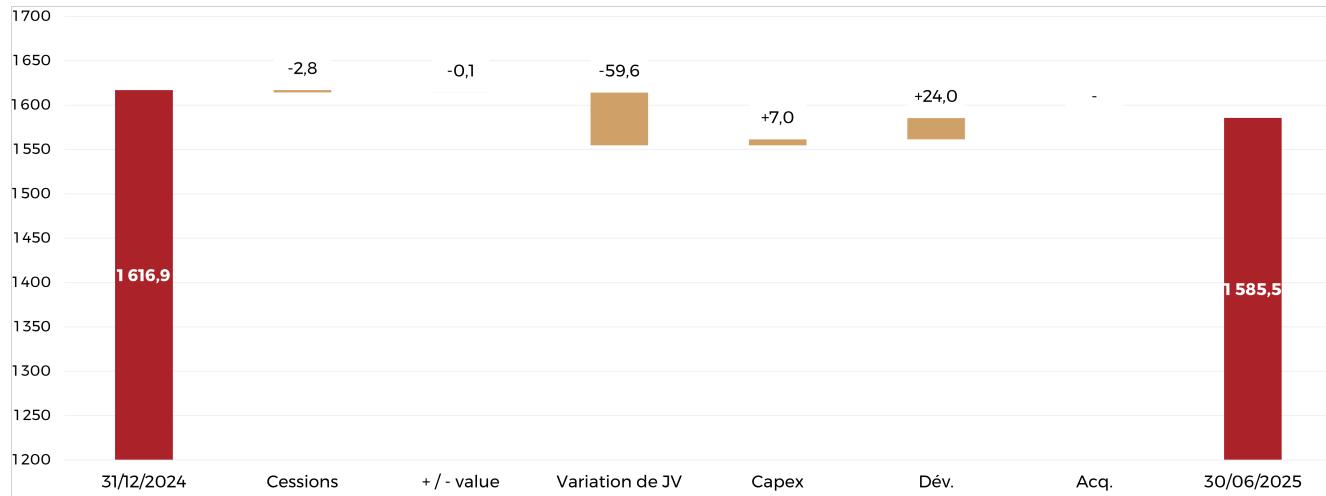
(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Bureaux	1 190,5	1 219,5	1 296,7
Activité/Logistique	189,7	188,0	181,5
Mixte	174,2	176,9	161,6
Résidentiel	14,0	15,4	11,9
Commerce	3,3	3,2	3,1
Terrain	14,0	14,0	14,0
TOTAL	1 585,5	1 616,9	1 668,8

VALEUR D'EXPERTISE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Grand Paris	1 188,4	1 209,0	1 251,1
Région	397,1	407,9	417,7
TOTAL	1 585,5	1 616,9	1 668,8

Évolution du patrimoine à la Juste Valeur (Hors Droits)

(En millions d'euros)



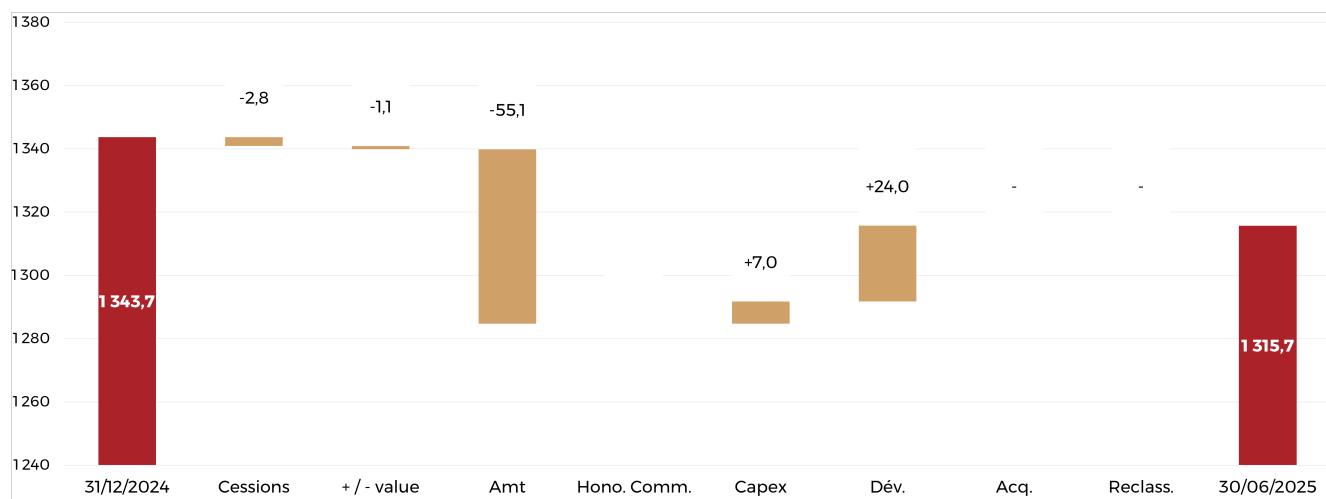
L'évaluation au 30 juin 2025 du patrimoine de la Société est en baisse de 3,7 % à périmètre constant par rapport à fin 2024. Cette diminution résulte notamment de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation (6,12 % vs. 6,04 %), de la baisse des loyers, de la hausse des retraitements et des droits de mutation (+0,5 %) retenus dans les expertises. Après prise en compte des éléments de périmètre, le patrimoine s'élève à 1 585,5 M€ (Cessions : -2,8 M€, moins-values de cessions : -0,1 M€, variation

de juste valeur : -59,6 M€, Capex : +7,0 M€, développements : +24,0 M€ et acquisition : 0 €).

Au 30 juin 2025, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 1 181 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 689 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 7,0 % (constructions incluses).

Évolution du patrimoine au coût amorti

(En millions d'euros)



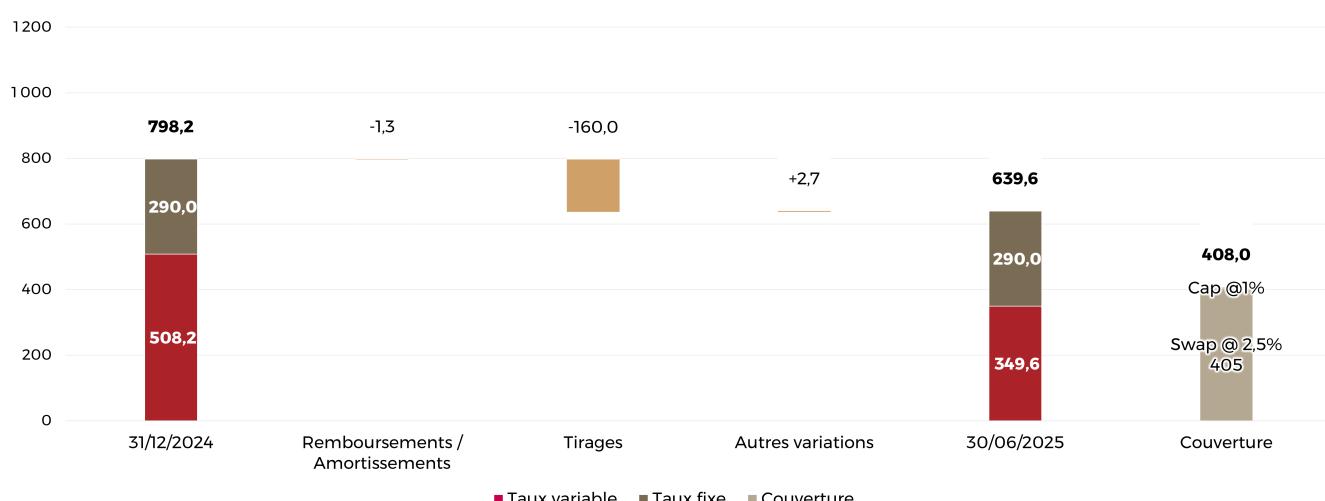
2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Comme annoncé, les fonds obtenus ont été utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x, conformément aux covenants bancaires des financements en cours. Dans ce cadre, la Société a réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 € fin janvier / mi-février, et placé les 436 M€ restants, notamment destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ et le TSDI 2020 de 180 M€. A date, et après avoir sécurisé le ratio ICR, la Société a remboursé le TSDI 2020 en juin (éitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %) et l'EuroPP 2015 à la mi-juillet.

Évolution de la dette financière

(En millions d'euros)



En 2023, le Groupe a souscrit des swaps pour un nominal total de 365 millions d'euros à un taux fixe moyen de + 2,647 % contre Euribor 3M, sur deux ans, entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2026.

Afin de compléter et d'ajuster sa couverture de taux, la Société a conclu des swaps en 2024. Le nominal couvert entre le

Par ailleurs, le RCF 2018 de 100 M€, arrivé à échéance le 6 juillet 2025, ne sera pas renouvelé à court terme. Cela permet de réduire les charges liées à la commission de non-utilisation et contribue ainsi à l'amélioration du ratio ICR pour l'exercice 2025. La mise en place d'une nouvelle ligne de crédit responsable est envisagée sur le second semestre. Le montant et le calendrier seront ajustés aux besoins futurs de la Société.

Enfin, sur la période la Société aura amorti ses emprunts sécurisés à hauteur de 1,3 M€.

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 %.

SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS

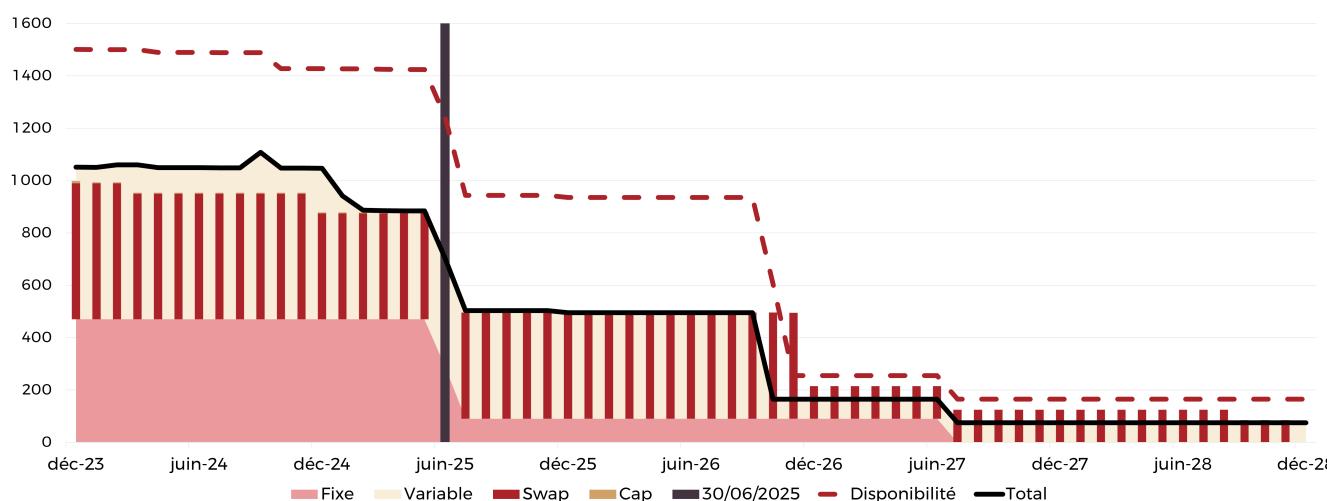
(En millions d'euros)	Taux	Echéance	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	200,0	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	Fixe	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 2017 60 M€	Variable	12/2024	-	-	60,0
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	Variable	04/2024	-	-	-
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	-	100,0	100,0
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2029	-	60,0	-
TL Pool BNPP/SG 2019 330 M€	Variable	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	Fixe	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	Variable	2025	9,4	12,1	14,1
DETTE FINANCIÈRE			629,4	792,1	794,1

SYNTHÈSE DES TITRES HYBRIDES

(En millions d'euros)	Taux	Step-up	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
TSDI 2007 75 M€	Variable	07/2017	75,0	75,0	75,0
TSDI 2020 180 M€	Fixe	06/2025	-	180,0	180,0

Échéancier 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€ (remboursé à son échéance),
- l'EuroPP 2017 de 90 M€,
- la ligne de crédit SMA de 350 M€ (non tirée).

Les instruments financiers à taux variable comprennent :

- le Term Loan 2019 de 330 M€,
- le TSDI 2007 de 75 M€,

- les financements sécurisés amortissables dont le montant était de 9,4 M€ au 30 juin 2025.

Les disponibilités comprennent les montants non tirés :

- la ligne de crédit SMA de 350 M€,
- la ligne de trésorerie RCF 2018 de 100 M€,
- 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.

2.5.2. ENDETTEMENT ET RATIOS

La dette financière brute s'élève à 639,6 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 798,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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 331,7 millions d'euros à fin juin 2025 contre 719,1 millions d'euros à fin 2024 :

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Dette financière brute	639,6	798,2	805,8
Trésorerie	(307,8)	(79,0)	(63,5)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	331,7	719,1	742,2

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 661 millions d'euros au S1 2025 contre 799 millions d'euros au S1 2024. Le taux d'intérêt moyen est de 1,94 % contre 1,71 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2025 représente 20,9 % du patrimoine dont la valeur est de 1 585,5 millions d'euros, contre 44,5 % au 31 décembre 2024.

La maturité moyenne de la dette financière passe à 2,5 ans au 30 juin 2025 contre 2,6 ans au 31 décembre 2024 (en prenant en compte la dette non tirée). Les prochaines échéances comprennent notamment la ligne de 330 millions d'euros en octobre 2026 que le groupe devra refinancer.

Les ratios d'endettement sont résumés dans les tableaux ci-après :

RATIOS DE FINANCEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Coût moyen de la dette	1,94%	1,63%	1,71%
Emprunt à taux fixe ou capé	111%	98%	97%
Maturité de la dette (en années)	2,5	2,6	3,4

RATIOS ICR

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus locatifs nets	25,5	64,8	31,0
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	18,1	50,4	23,2
Charges financières	(12,3)	(35,2)	(18,2)
Produit de placement de trésorerie	5,9	1,8	0,9
Produits nets des instruments de couverture	0,1	20,5	10,5
Frais financiers ⁽¹⁾	6,4	13,0	6,8
ICR (REVENUS LOCATIFS NETS / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	4,0X	5,0X	4,5X
ICR (EBE / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	2,9X	3,9X	3,4X

(1) Les frais financiers correspondent au coût de l'endettement financier net et ne prennent pas en compte le coût des TSDI.

Le ratio ICR (EBE / Frais financiers) du groupe au 30 juin 2025 s'élève à 2,9x pour une limite à 2,0x.

Sensibilité aux frais financiers

Le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x serait atteint si les frais financiers venaient à augmenter de 2,7 M€ sur le semestre ou 5,4 M€ en base annuelle.

Il convient de préciser que sur le premier semestre 2025, le placement de la trésorerie qui a été utilisé pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 a généré un produit financier de 1,8 M€. Hors cet effet non récurrent, le ratio ICR ressortirait à 2,2x (pour un covenant au 30 juin 2025 à 2,9x et un covenant limite de 2,0x). Sur la base de ce retraitement, le ratio ICR (EBE /

Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 0,9 M€ sur le semestre (soit 1,8 M€ en base annuelle).

Sensibilité à l'excédent brute d'exploitation (EBE)

Le ratio ICR limite de 2,0x serait atteint si l'EBE venait à diminuer de 5,4 M€ sur le semestre ou 10,9 M€ en base annuelle. Hors l'effet non récurrent du produit financier lié au placement de la trésorerie utilisée pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025, le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 1,8 M€ sur le semestre (soit 3,5 M€ en base annuelle).

RATIOS D'ENDETTEMENT (LTV)

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Valeur du Patrimoine (HD ⁽¹⁾)	1 585,5	1 616,9	1 668,8
Dette financière nette	331,7	719,1	742,2
DETTE FINANCIÈRE NETTE/JUSTE VALEUR PORTEFEUILLE (LTV)	20,9%	44,5%	44,5%

(1) Hors droits de transfert.

Le ratio LTV du groupe au 30 juin 2025 s'élève à 20,9 % pour une limite à 50 %.

Comme précisé dans la note 5.6.5 *Risque de liquidité* des comptes consolidés dans la section 6, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 30 juin 2025 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM⁽¹⁾ totale de 118,1 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,06 %), le ratio LTV

limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 922,1 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 74,7 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 1 003 points de base. De même, sur la base de la valeur du patrimoine, le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la dette financière nette venait à augmenter de 461,0 millions d'euros.

Ratios de covenants bancaires

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

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 30 JUIN 2025

(En millions d'euros)	Encours	LTV max.	ICR min.	DSCR min.	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	20,9%	4,0x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
Euro PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	20,9%	4,0x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Pool CADIF 2018	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	20,9%	2,9x	na	0,6%	1 499,6	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SLL CADIF 2024	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	20,9%	2,9x	na	0,6%	1 499,6	n.a.	05/04/2029	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	20,9%	2,9x	na	0,6%	1 499,6	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	9,4	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	10,2	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	639,6													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2025 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement. La ratio LTV et le ratio ICR ressortent respectivement à 20,9 % et 2,9 x.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois et considère pouvoir être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

Sur le premier semestre 2025, le placement de la trésorerie destinée à rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ a généré un produit financier non-récurrent de 1,8 M€. Hors cet effet, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) s'établit à 2,2x au 30 juin 2025, contre une limite contractuelle de 2,0x.

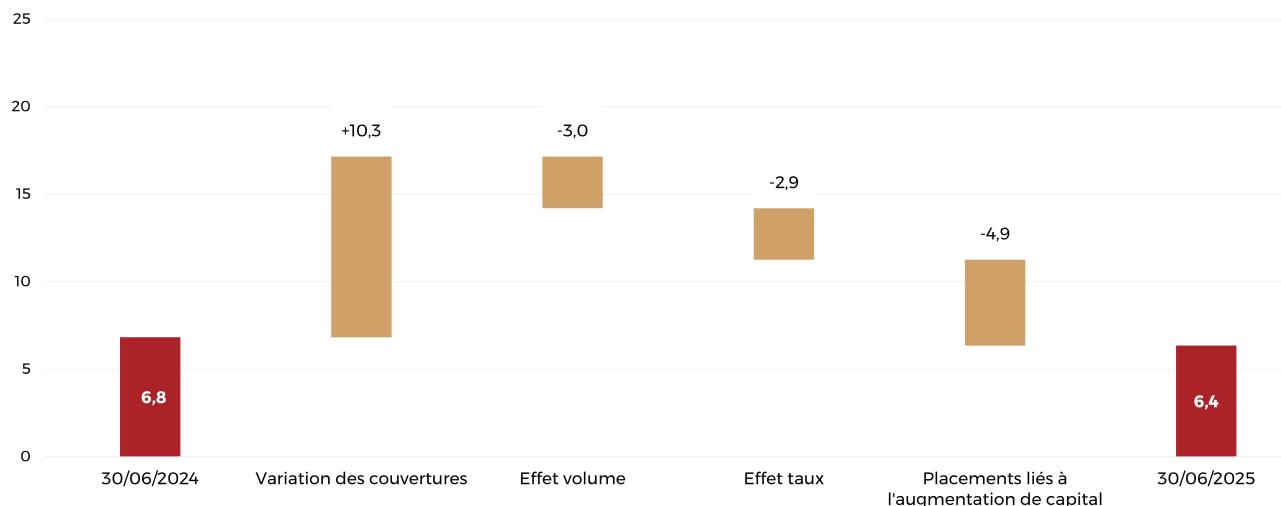
Sur cette base, et, compte tenu du taux d'occupation actuel et de la capacité de la Société à résorber sa vacance dans un environnement encore perturbé, la Société s'attend à ce que le covenant ICR au 30 juin 2026 soit proche de sa limite.

La Société étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour respecter ses engagements à cette échéance et, le cas échéant, obtenir les avenants aux covenants bancaires nécessaires.

(1) Tel que défini dans le glossaire.

Frais financiers⁽¹⁾

(En millions d'euros)

**2.5.3. TITRES HYBRIDES**

Le Groupe dispose d'un TSDI pour un montant de 75 millions d'euros. Emis en juillet 2007, son taux d'intérêt annuel est égal au taux Euribor 3 mois et une marge de 3,80 %. Son remboursement est à la main de la Société.

Le TSDI émis en juin 2020 de 180 millions d'euros a été remboursé dès sa première option de remboursement, soit le 19 juin 2025.

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

2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

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

Désormais, le Résultat EPRA intègre deux nouveaux ajustements :

- Les autres coûts liés à la structure financière, tels que celui des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) comptabilisés comme des fonds propres. Leur coût étant

traité comme un dividende et n'a pas d'impact sur le compte de résultat.

- Les éléments non opérationnels et exceptionnels.

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

2.6.1. RÉSULTAT EPRA ET RÉSULTAT NET COURANT

Le résultat EPRA est défini comme le résultat net courant provenant des activités opérationnelles ajusté, depuis la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, des autres coûts liés à la structure financière (tels que celui des TSDI) et des éléments non opérationnels et exceptionnels. Le tableau ci-dessous présente le passage entre le résultat net communiqué par le Groupe et le Résultat EPRA :

RÉSULTAT EPRA – MÉTHODE INDIRECTE

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat net IFRS (part du Groupe)	(46,0)	(59,2)	(39,1)
Retraitements pour le calcul du Résultat EPRA :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements/ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	54,7	80,8	54,5
(ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement	1,1	(2,7)	(2,5)
(iii) Plus ou moins-values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	-	-	-
(iv) Impôt sur plus ou moins-values de cessions	-	-	-
(v) Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-	-
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	0,7	16,8	2,2
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	-	-	-
(viii) Retraitements liés à la structure de financement	(6,2)	(13,8)	(6,9)
(ix) Retraitements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	-	-	-
(x) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	-	-	-
(xi) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint-ventures (non consolidés)	-	-	-
(xii) Intérêts minoritaires	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	4,3	21,9	8,1
Nombre d'actions moyen circulation	121 221 402	16 579 574	16 579 800
RÉSULTAT EPRA (euros par action)	0,04	1,32	0,49

MÉTHODE DE CALCUL PRÉCÉDENTE

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat EPRA	10,5	35,7	15,0
Résultat EPRA (euros par action) ⁽ⁱ⁾	0,04	1,32	0,49

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

RÉSULTAT EPRA (PRÉSENTATION COURANT/NON-COURANT – MÉTHODE DIRECTE)

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	36,4	79,0	41,2
Revenus locatifs nets	25,5	64,8	31,0
Frais de fonctionnement	(7,3)	(14,4)	(7,9)
Excédent brut d'exploitation courant	18,1	50,4	23,2
Résultat d'exploitation courant	16,8	48,0	22,0
Autres produits et charges d'exploitation	0,2	0,9	0,1
Coût de l'endettement financier net	(6,4)	(13,0)	(6,8)
Divers (courant)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Impôts (courant)	-	0,0	(0,0)
Sociétés mises en équivalence (courant)	-	-	-
Résultat net courant	10,5	35,7	15,0
Autres coûts liés à la structure financière	(6,2)	(13,8)	(6,9)
RÉSULTAT EPRA	4,3	21,9	8,1
Dépréciation et amortissement sur IP	(54,7)	(80,8)	(54,5)
Résultat de cession	(1,1)	2,7	2,5
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	6,2	13,8	6,9
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(0,7)	(16,8)	(2,2)
Impôts (non courant)	-	-	-
Divers (non courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(50,3)	(81,1)	(47,2)
Résultat net non courant (Part du Groupe)	(50,3)	(81,1)	(47,2)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	(46,0)	(59,2)	(39,1)
Résultat par action (<i>en euros</i>) ⁽¹⁾	(0,43)	(4,40)	(2,78)
Résultat dilué par action (<i>en euros</i>) ⁽¹⁾	(0,43)	(4,40)	(2,78)
Résultat EPRA par action (<i>en euros</i>)	0,04	1,32	0,49

(1) Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI comme le Résultat EPRA.

2.6.2. LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

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

- EPRA Net Reinstatement Value ou EPRA NRV ou ANR de reconstitution : correspond à la valeur de reconstitution nette de la Société à long terme ;
- EPRA Net Tangible Asset ou EPRA NTA ou ANR de continuation : correspond à la valeur des actifs corporels nets de la Société, très proche de l'ANR EPRA (ancien format) ;
- EPRA Net Disposal Value ou EPRA NDV ou ANR de liquidation : correspond à la valeur liquidative nette de la Société, très proche de l'ANR Triple Net EPRA (ancien format).

2.6.2.1. Actif Net Réévalué EPRA de liquidation ou EPRA NDV

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

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

2.6.2.2. Actif Net Réévalué EPRA de continuation ou EPRA NTA

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

- impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;

- retraitement des capitaux propres des TSDI ;
- retraitement de la juste valeur des instruments de couverture ;
- retraitement du goodwill du bilan et résultant des impôts différés ;
- retraitement du montant des actifs et passifs d'impôt différé des actifs stratégiques ;
- retraitement des immobilisations incorporelles.

2.6.2.3. Les ANR et les méthodes de calcul

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

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	936,8	577,1	600,1
Retraitements TSDI	(75,0)	(254,9)	(254,9)
Retraitements passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	254,2	257,9	271,9
Ajustements Valorisation TSDI	2,9	30,0	16,2
EPRA NNNAV ⁽¹⁾	1 118,9	610,0	633,3
Retraitements goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitements goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	1 118,9	610,0	633,3
Retraitements des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitements Juste Valeur des instruments de couverture	3,9	2,1	(11,5)
Retraitements Immobilisation incorporelle	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitements Valorisation TSDI	(2,9)	(30,0)	(16,2)
EPRA NTA	1 119,3	581,4	604,9
Retraitements des impôts différés des actifs non stratégiques	-	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisation incorporelle	0,3	0,3	0,3
EPRA NAV ⁽¹⁾	1 119,6	581,7	605,3
Ajustements JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	103,1	97,9	102,8
EPRA NRV	1 222,6	679,6	708,1

(1) Ancien format.

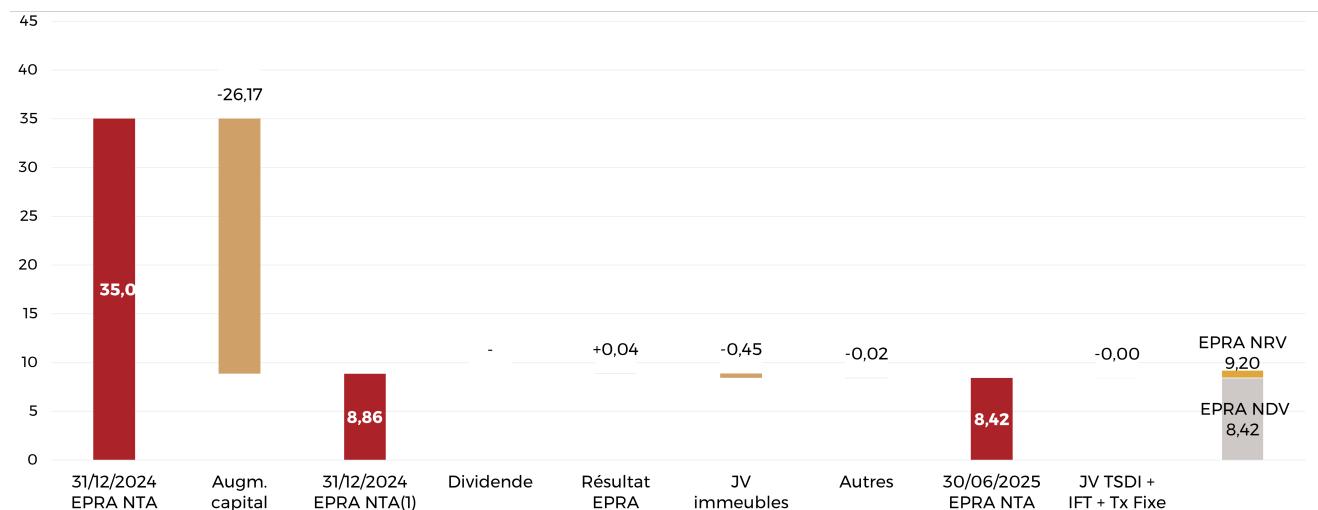
LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION

(En euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Nombre d'actions dilué en fin de période	132 879 084	16 597 106	16 601 678
EPRA NNNAV ⁽¹⁾	8,4	36,8	38,1
EPRA NDV	8,4	36,8	38,1
EPRA NTA	8,4	35,0	36,4
EPRA NAV ⁽¹⁾	8,4	35,1	36,5
EPRA NRV	9,2	40,9	42,7

(1) Ancien format.

Évolution de l'ANR EPRA NTA

(En euros par action)



(I) Pro-forma post augmentation de capital

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 8,9 € pro forma post augmentation de capital (ou 35,0 € pré augmentation de capital) à 8,4 € à fin juin 2025, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (-0,4 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de

liquidation (NDV) par action, qui intègre la juste valeur des instruments de financement (dette à taux fixe, instruments de couverture, TSDI), passe de 9,1 € pro forma (36,8 € pré augmentation de capital) à 8,4 €^(I).

2.6.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA

TAUX DE RENDEMENT EPRA

(En millions d'euros)

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Immeubles de placement – détenus en pleine propriété	1 585,5	1 616,9	1 668,8
Immeubles de placement – quote-part de JV/fonds	-	-	-
Actifs de trading (dont quote-part de JV)	-	-	-
Retraitements des actifs en développements et des réserves foncières	(138,2)	(153,8)	(158,0)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 447,3	1 463,1	1 510,9
Droits de mutation	100,5	95,1	100,0
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 547,8	1 558,2	1 610,8
Loyers bruts annualisés	73,6	75,7	82,5
Charges sur immeubles annualisés	(15,9)	(12,8)	(13,1)
Loyers nets annualisés (A)	57,6	62,9	69,4
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	9,4	11,0	8,7
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	67,1	73,9	78,1
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	3,7%	4,0%	4,3%
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA (C/B)	4,3%	4,7%	4,8%

(I) En cas de sortie du régime SIIC, l'ANR EPRA de Liquidation (NDV) pourrait être ajusté.vlm

2.6.4. TAUX DE VACANCE EPRA

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

TAUX DE VACANCE EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	31,2	25,3	24,1
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	107,9	106,5	109,9
TAUX DE VACANCE EPRA (A/B)	28,9%	23,7%	21,9%

TAUX DE VACANCE EPRA PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Bureaux	29,0%	23,4%	21,6%
Activité/Logistique	16,1%	17,9%	13,1%
Mixte	42,7%	33,5%	35,7%
Résidentiel	0,0%	0,0%	0,0%
Commerce	44,5%	41,8%	43,1%
TOTAL	28,9%	23,7%	21,9%

TAUX DE VACANCE EPRA PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Grand Paris	30,2%	27,4%	25,9%
Région	25,2%	11,5%	8,9%
TOTAL	28,9%	23,7%	21,9%

2.6.5. RATIO DE COÛTS EPRA

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

RATIO DE COÛTS EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Charges sur immeubles	(31,3)	(46,8)	(32,3)
Frais de fonctionnement	(7,3)	(14,4)	(7,9)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(1,4)	(2,4)	(1,2)
Charges refacturées	20,4	32,5	22,1
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitements des Charges du foncier	0,2	0,4	0,2
Retraitements des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(19,5)	(30,7)	(19,1)
Coût de la vacance	8,9	10,4	8,0
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(10,5)	(20,3)	(11,1)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	36,4	79,0	41,2
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	36,2	78,7	41,1
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus locatifs bruts EPRA (C)	36,2	78,7	41,1
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	53,8%	39,0%	46,4%
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	29,1%	25,8%	26,9%

2.6.6. LTV EPRA

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

LTV EPRA

<i>(En millions d'euros)</i>	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentreprises	SME	Minoritaire ⁽³⁾	Combiné	
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	419,2	-	-	-	419,15	419,2
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	220,4	-	-	-	220,4	220,4
TSDI	75,0	-	-	-	75,0	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	45,3	-	-	-	45,3	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(307,8)	-	-	-	(307,8)	(307,8)
Dette nette (A)	452,1	-	-	-	452,1	331,7
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 526,3	-	-	-	1 526,3	1 526,3
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	43,7	-	-	-	43,7	43,7
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,6	-	-	-	15,6	15,6
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 585,5	-	-	-	1 585,5	1 585,5
LTV EPRA (A/B)	28,5%	-	-	-	28,5%	20,9%

(1) Inclus les emprunts obligataires.

(2) Inclus les immeubles en cours de développement.

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

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

ÉVOLUTION DU LTV EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	419,2	478,9	728,0
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	220,4	319,3	77,8
TSDI	75,0	254,9	254,9
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	45,3	46,6	52,7
Biens immobilisés occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(307,8)	(79,0)	(63,5)
Dette nette (A)	452,1	1 020,7	1 049,9
Biens immobilisés occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 526,3	1 554,9	1 580,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	43,7	46,7	72,9
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,6	15,3	15,7
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 585,5	1 616,9	1 668,8
LTV EPRA GROUPE (A/B)	28,5%	63,1%	62,9%
LTV EPRA			
LTV	28,5%	63,1%	62,9%

(1) Inclus les emprunts obligataires.

(2) Inclus les immeubles en cours de développement.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT POUR LE CALCUL DU LTV EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Provision long terme	0,8	1,0	1,1
Autres passifs financiers	0,2	0,2	0,2
Dettes fiscales et sociales	23,9	12,2	26,7
Dépôts et cautionnements reçus	16,2	15,8	15,9
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,3	0,3	1,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	73,0	83,8	91,6
Dettes d'exploitation	114,4	113,3	136,4
Clients et comptes rattachés	49,6	47,6	57,1
Dépôts et cautionnements versés	0,8	0,8	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	18,7	18,4	25,8
Créances d'exploitation	69,0	66,7	83,7
DETTE D'EXPLOITATION NETTES	45,3	46,6	52,7
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	-	-	-

2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2025			30/06/2024		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Développements	24,0	-	24,0	37,9	-	37,9
Travaux sur patrimoine existant	7,0	-	7,0	7,9	-	7,9
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	7,0	-	7,0	7,6	-	7,6
Mesures d'accompagnement	-	-	-	0,3	-	0,3
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	31,0	-	31,0	45,8	-	45,8
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS DÉCAISSES	31,0	-	31,0	45,8	-	45,8

2.6.8. RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

(En millions d'euros)	Référence	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	4,3	21,9	8,1
EPRA NNNAV ⁽²⁾	2.6.2	1 118,9	610,0	633,3
EPRA NDV	2.6.2	1 118,9	610,0	633,3
EPRA NTA	2.6.2	1 119,3	581,4	604,9
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	1 119,6	581,7	605,3
EPRA NRV	2.6.2	1 222,6	679,6	708,1
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	3,7%	4,0%	4,3%
Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA	2.6.3	4,3%	4,7%	4,8%
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	28,9%	23,7%	21,9%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	53,8%	39,0%	46,4%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	29,1%	25,8%	26,9%
LTV EPRA	2.6.6	28,5%	63,1%	62,9%
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	31,0	102,0	45,8

(1) À la suite de la mise à jour du guide sur les mesures de performance de l'EPRA (EPRA BPR) en septembre 2024, le résultat EPRA intègre désormais les autres coûts liés à la structure financière (tels que les TSDI) et les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels.

(2) Ancien format.

(En euros par action)		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2,61	0,0	1,3	0,5
EPRA NNNAV ⁽²⁾	2,62	8,4	36,8	38,1
EPRA NDV	2,62	8,4	36,8	38,1
EPRA NTA	2,62	8,4	35,0	36,4
EPRA NAV ⁽²⁾	2,62	8,4	35,1	36,5
EPRA NRV	2,62	9,2	40,9	42,7
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)		121 223 325	16 603 423	16 608 675
Nombre d'actions dilué en fin de période		132 879 084	16 597 106	16 601 678

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

(2) Ancien format.

2.6.9. ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

(En millions d'euros)	S1 2024	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	S1 2025
Bureaux	32,7	(3,2)	(4,2)	1,1	-	0,0	-	26,3
Activité/Logistique	4,9	0,1	0,3	0,2	-	0,0	-	5,5
Mixte	3,0	-	0,4	0,1	-	0,5	-	4,0
Résidentiel	0,4	-	(0,0)	0,0	-	-	-	0,3
Commerce	0,3	-	(0,1)	0,0	-	-	-	0,2
TOTAL	41,2	(3,1)	(3,7)	1,4	-	0,6	-	36,4

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

(En millions d'euros)	S1 2024	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	S1 2025
Grand Paris	29,4	(1,4)	(2,4)	1,1	-	0,0	-	26,7
Région	11,9	(1,8)	(1,2)	0,4	-	0,5	-	9,7
TOTAL	41,2	(3,1)	(3,7)	1,4	-	0,6	-	36,4

2.7. PERSPECTIVES

2.7.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Emprunts

Le RCF CADIF 2018 d'un montant nominal de 100 M€ non tiré, arrivant à échéance le 6 juillet 2025, n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.

L'EuroPP 2015 d'un montant nominal de 200 M€, a fait l'objet d'un remboursement à son échéance le 15 juillet 2025.

Signature de bail

En date du 7 juillet 2025, le Groupe a signé un bail pour 2 724 m² avec une durée ferme de 3 années et une date d'effet au 15 septembre 2025 sur l'immeuble Bastille à Paris.

En date du 11 juillet 2025, le Groupe a signé un bail pour 1 044 m² avec une durée ferme de 6 années et une date d'effet rétroactive au 30 juin 2025 sur l'immeuble Enghien à Paris.

2.7.2. PERSPECTIVES

Une vigilance de mise avec une dynamique ajustée pour continuer l'adaptation nécessaire du patrimoine

Avec une structure financière rééquilibrée, la Société de la Tour Eiffel est en mesure de poursuivre, de manière ajustée, le déploiement de sa feuille de route annoncée en 2022. Elle vise toujours l'adaptation durable du patrimoine en réduisant la part de l'immobilier de bureau à deux tiers, et en se développant vers plus de diversité d'usages. La Société ambitionne également de renforcer son maillage territorial en ciblant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Parallèlement, les équipes poursuivent leurs efforts en matière de performance environnementale, avec pour objectif de maintenir la certification d'au moins 80 % du parc immobilier.

Depuis 2022, cette gestion dynamique du portefeuille s'est concrétisée par plus de 210 M€ d'arbitrages d'immeubles (13 % du patrimoine) devenus inadaptés aux enjeux du Groupe. En parallèle, elle a investi près de 200 M€ dans des actifs plus en phase avec leur marché et engagé 134 M€ dans des développements et redéveloppements, dont 110 M€ déjà dépensés à fin juin 2025.

Malgré un contexte de marché ayant freiné sa progression initiale, la Société a réduit la part du bureau à 75 % (vs. 81 % en

2021) en faveur d'une plus grande diversification et mixité d'usages. Si le Grand Paris concentre encore 75 % du patrimoine, le rééquilibrage territorial est activement poursuivi. Son engagement environnemental se traduit par 83 % d'actifs certifiés, illustrant son ambition d'allier performance économique et responsabilité durable.

Soutenue par son Conseil d'Administration, la Société de la Tour Eiffel reste déterminée à poursuivre cette trajectoire vertueuse, en surmontant les défis et en saisissant les opportunités de marché.

Avec un ratio ICR (EBE/Frais financiers) retraité à 2,2x, juste suffisant (covenant supérieur à 2,0x), un patrimoine en pleine mutation et des tensions locatives certaines, ce ratio pourrait être proche de sa limite contractuelle au 30 juin 2026. Ce niveau, sans commune mesure avec celui estimé au 30 juin 2025 avant l'augmentation de capital (1,3x à l'époque et confirmé aujourd'hui), permet d'envisager, le cas échéant, des solutions concertées, y compris la mise en place d'avenants, afin de sécuriser cette échéance et de renouer avec une croissance pérenne.

3

FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

3.1. FACTEURS DE RISQUES

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

Les risques du Groupe sont organisés en cinq 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

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

Risques liés à la politique de financement

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

Risques environnementaux, sociétaux et de gouvernance

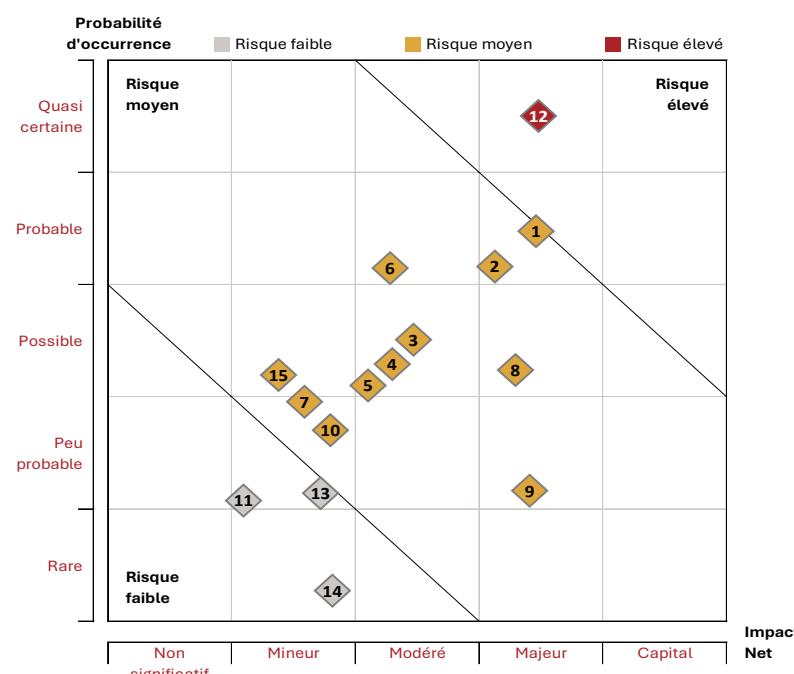
8. Risques liés aux changements climatiques
9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
10. Risques liés à la santé et à la sécurité
11. Risques liés au capital humain

Risques juridiques

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

Risques technologiques

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



3.2. GESTION DES RISQUES

Le Groupe attache une importance significative au suivi et à la gestion active de ses risques. Il a élaboré un programme de gestion des risques aux termes duquel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs de gestion des risques. Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit lors de ses séances avec le management de la société, la situation de chaque risque

identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques. Les tableaux ci-après présentent pour chacun des risques identifiés les éléments de suivi, de gestion et les facteurs atténuants.

Compte tenu des prochaines échéances de financement le risque de liquidité a été légèrement ajusté, et passe d'un niveau de risque faible à un niveau de risque moyen.

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

 Risque faible  Risque moyen  Risque élevé

3.2.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

L'environnement concurrentiel représente également un risque pour le Groupe. La présence accrue d'acteurs sur le marché,

l'évolution des offres immobilières et les innovations technologiques peuvent influencer la demande et les attentes pour les immeubles de bureaux.

Principales conséquences pour le Groupe :

- baisse des valeurs locatives, c'est-à-dire des loyers potentiels ;
- baisse de la valeur des immeubles ;
- insolvabilité des locataires ;
- augmentation du taux de vacance.

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

1 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Le positionnement du Groupe sur des territoires à fort potentiel et sur des immeubles relativement récents ainsi que la qualité des relations avec ses clients permettent de limiter l'influence de l'économie française globale sur ses activités. Le Groupe reste toutefois vigilant et ajuste si besoin les différents agendas (locatif, livraison...).

Commentaires

Compte tenu du contexte économique global, le Groupe est particulièrement attentif aux éventuelles répercussions sur sa performance. À ce stade aucun impact significatif n'a été constaté sur la situation locative si ce n'est le temps de recommercialisation. La valorisation des immeubles intègre les conséquences de l'évolution du contexte économique.

2. Risques locatifs

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

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

- baisse des revenus locatifs ;
- augmentation des charges ;
- diminution des valeurs des actifs immobiliers ;
- respect des covenants.

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

2

Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires tout en veillant à limiter sa dépendance à l'égard de certains locataires (aucun locataire ne dépasse 5 % des loyers totaux annuels).

Commentaires

Voir 2.2. Sécurisation des loyers.

Les gestionnaires assurent notamment le suivi des règlements et de la santé financière des locataires avec le soutien du département juridique dans le cadre d'un comité de suivi.

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

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

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

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

Impacts potentiels : Résultat, ANR, LTV et liquidité.

3

Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

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

Commentaires

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 30 juin 2025 ressort à 6,06 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 30 juin 2025, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 144,4 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 46,2 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 149,8 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 46,9 millions d'euros.

Au 30 juin 2025, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 121,8 millions d'euros (111,6 millions d'euros dont 31,2 millions d'euros d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 118,1 millions d'euros pour les loyers de marché communiqués par les évaluateurs indépendants.

4. Risques liés au développement immobilier

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

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

La formalisation des engagements contractuels joue un rôle clé dans la gestion des risques financiers, opérationnels et de planification de projet. Un contrat détaillant le budget global, les délais et un cahier des charges offre un cadre solide, définissant clairement les attentes et les responsabilités de chaque partie impliquée dans le projet. Des suivis réguliers et rigoureux sont

également instaurés pour surveiller l'évolution du projet, anticiper les éventuels écarts par rapport aux prévisions, et permettre des ajustements proactifs.

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

Principales conséquences pour le Groupe de la stratégie du développement immobilier :

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

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

4 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

5. Risques d'investissement et de désinvestissement

Dans le cadre de son pipeline d'investissement, le Groupe a pour stratégie de développer et de rationaliser son patrimoine, afin de poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers ainsi que la cession des actifs non stratégiques.

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

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

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

- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une acquisition ou une cession ;
- difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative ;
- risque de s'implanter durablement dans un territoire non attractif ;
- risque d'investir sur des actifs non conformes à la réglementation ;
- mauvaise décision d'investissement.

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

5 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

La stratégie de croissance annoncée au marché d'achat d'actifs sécurisés générateurs de cash-flow, dans des environnements à fort potentiel dans le périmètre du Grand Paris ou des grandes métropoles régionales n'est assortie d'aucune contrainte de calendrier pour son exécution.

Commentaires

Cette stratégie permet au Groupe de s'affranchir des contraintes d'investissement ou de désinvestissement propres à d'autres acteurs du marché dans des conditions qu'il estimerait adverses à la bonne marche de ses affaires.

La feuille de route vise notamment un financement des acquisitions par les cessions, limitant ainsi son impact sur le risque de liquidité pour autant que le marché de l'immobilier soit fonctionnel.

3.2.2. RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

6. Risque de taux d'intérêt

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

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

- renchérissement du coût des ressources financières.

Impacts potentiels : Résultat, ANR, ICR et liquidité.

6 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
<p>La politique de gestion du risque de taux d'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur son résultat et son cash-flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette.</p> <p>Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce dernier cas des produits dérivés (<i>caps</i>, <i>swaps</i> et <i>tunnels</i>) pour couvrir le risque de taux.</p>	<p>Au 30 juin 2025, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 640 millions d'euros en valeur nominale, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 350 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 408 millions d'euros par des contrats de <i>cap</i> et <i>swap</i>. Ainsi, au 30 juin 2025, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 111 %.</p> <p>Sur la base de la dette au 30 juin 2025, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à - 0,4 million d'euros sur le résultat net (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net après effet des couvertures, serait impacté de + 0,4 million d'euros.</p> <p>Sur le premier semestre 2025, la Société n'a pas conclu d'instrument de couverture. 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 %.</p>

7. Risque de liquidité

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

Ainsi, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants ou ne serait plus contrôlée par le groupe SMABTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2025 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (voir 2.5.2 Endettement et ratio LTV).

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois et considère pouvoir être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

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

Impacts potentiels : Résultat, ANR et cash-flow.

7 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
<p>Au 30 juin 2025, le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal et de 190 millions d'euros sur ses lignes de trésorerie (RCF et SLL). Ces dernières sont réduites à 90 millions d'euros au 6 juillet 2025, le RCF 2018 n'étant pas renouvelé à court terme.</p> <p>Par ailleurs, lorsque le Groupe anticipe un potentiel bris de covenant temporaire, il s'assure d'obtenir auprès de ses partenaires bancaires un avenant aux contrats de financement permettant une souplesse sur une ou plusieurs dates de test comme en 2024 pour le ratio de LTV.</p> <p>Avec l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, ces capacités sont réhaussées d'environ 598,8 millions d'euros. Celle-ci permet à la Société de respecter les covenants bancaires à 12 mois (LTV et d'ICR) et de disposer d'un fonds de roulement suffisant.</p>	<p>La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 2,5 ans au 30 juin 2025 contre 2,6 ans au 31 décembre 2024 (en prenant en compte la dette non tirée). Les prochaines échéances comprennent notamment la ligne de 330 millions d'euros en octobre 2026 que le groupe devra refinancer.</p> <p>Le ratio <i>Loan to Value</i> (« LTV ») au 30 juin 2025 est de 20,9 % (44,5 % au 31 décembre 2024). Voir 2.5.2. Endettement et ratios.</p> <p>Le ratio ICR (EBE/frais financiers) au 30 juin 2025 est de 2,9x (3,9x au 31 décembre 2024). Voir 2.5.2. Endettement et ratios.</p> <p>Enfin, la feuille de route vise notamment un financement des acquisitions par les cessions, limitant ainsi son impact sur le risque de liquidité pour autant que le marché de l'immobilier soit fonctionnel.</p>

3.2.3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Les réglementations applicables au Groupe sont listées dans la partie « 5.1 Informations générales » du chapitre 5, DPEF dans le Document d'enregistrement universel 2024.

8. Risques liés au changement climatique

Les risques spécifiques liés au changement climatique sont :

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

Face aux risques physiques, le Groupe a entrepris une démarche de cartographie des risques climatiques, pour évaluer la vulnérabilité à ceux-ci, croisements de l'exposition du bâtiment à un aléa (feux de forêt, tempêtes de vent et hausse de niveau de la mer, pluie abondante, vagues de chaleur, sécheresse) lié à sa localisation, et de sa sensibilité liée à ses caractéristiques techniques intrinsèques. Sur cette base, le Groupe développe une stratégie d'adaptation au changement climatique en faisant établir progressivement sur l'ensemble de son patrimoine des plans d'action permettant la résilience des bâtiments en cas de survenance des aléas identifiés.

Par ailleurs, en vue d'atténuer le changement climatique et de répondre ainsi aux évolutions des attentes du marché, le Groupe s'assure de rassembler un patrimoine de qualité, tous les actifs acquis faisant l'objet d'audits environnementaux et tous les développements faisant l'objet de certifications environnementales afin d'accroître la performance des actifs et d'optimiser les process de construction.

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

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

- dévalorisation des actifs ;
- perte d'exploitation ;
- changement des attentes des clients ;
- baisse du volume d'activité.

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

8 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme apparaît comme limitée.

Par conséquent, le changement climatique n'a pas d'impact significatif sur les états financiers au 30 juin 2025.

9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

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

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

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou de certification plus exigeants encadrent certaines activités ou imposent des objectifs techniques non réglementaires appréciés par les clients.

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

- augmentation des dépenses pour adapter le patrimoine aux nouvelles normes ;
- apparition de nouvelles taxes ;
- dégradation de la relation client.

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

9	Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants	Commentaires
	<p>La Société anticipe les évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation progressive de son offre de produits et de services.</p> <p>Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes (« CapEx ») pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale, limitant ainsi l'obsolescence de ses immeubles.</p>	<p>29 % du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation.</p> <p>Depuis de nombreuses années, le Groupe a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à améliorer la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues.</p> <p>Le Groupe a à cet effet sollicité l'Energy Manager Aegilim.</p> <p>Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière de consommations, d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.</p>

10. Risques liés à la santé et à la sécurité

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

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

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

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, de

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

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

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

- augmentation des dépenses pour adapter le patrimoine aux nouvelles normes ;
- mise en cause de la responsabilité de Société de la Tour Eiffel ;
- difficulté à relouer les bureaux vacants ;
- dégradation de la relation client.

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

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

11. Risques liés au capital humain

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

Cette approche se concrétise par la mise en place de mesures visant à déployer le potentiel de chacun via un plan de formation correspondant à un investissement bien au-dessus des obligations légales et à favoriser les évolutions internes. Au regard des évolutions, le Groupe s'engage également à former

ses collaborateurs aux enjeux ESG à travers des ateliers sur la relation entre notre activité et le climat, ainsi que sur les sujets de déontologie ou d'anticorruptions.

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

favorise une communication ouverte et constructive au sein de l'entreprise.

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

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

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

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

11 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Le Groupe agit de façon proactive afin d'investir dans son capital humain, notamment grâce au processus d'intégration, au plan de formation ambitieux, aux évolutions internes, aux événements de cohésion, à la transversalité des travaux et au développement de la marque employeur. Former et transmettre aux plus jeunes générations représente également un axe de développement et se traduit par le recrutement et l'accompagnement de juniors, stagiaires et alternants.

Commentaires

Voir dans le Document d'enregistrement universel 2024 la DPEF « 5.3.1. Effectifs propres - Collaborateurs [ESRS S1] » pour plus de détail.

3.2.4. RISQUES JURIDIQUES

12. Sortie du régime SIIC

Avec l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %, franchissant les seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement amène à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice 2025 (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.

L'augmentation de capital s'est cependant inscrite 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.

Par ailleurs à la suite de cette augmentation de capital de janvier 2025, deux sociétés du groupe SMABTP, agissant de concert, ont franchi individuellement en hausse les seuils de 30 % et 50 % du capital et des droits de vote. Dans ce contexte, ces deux sociétés ont sollicité chacune l'Autorité des marchés financiers l'octroi d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur les actions de la Société sur le fondement de l'article 234-9, 6° du règlement général (« détentrice de la majorité des droits de vote de la société par le demandeur ou par un tiers, agissant seul ou de concert »).

Impacts potentiels : Résultat, liquidité

12 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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 4 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.

Commentaires

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 un élément déterminant de la politique de distribution.

Enfin, en cas de sortie du Régime SIIC, les actions de la Société redeviendront éligibles au plan d'épargne en actions (PEA).

13. Risques juridiques et fiscaux

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

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

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

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui

leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Les conséquences d'irrégularité dont ces locataires pourraient être responsables, seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions aux sociétés du Groupe, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

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

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

- modification de la rentabilité des opérations ;
- mise en cause de la société et application de sanction.

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

Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale

Commentaires

14. Structure actionnariale

Le groupe mutualiste SMABTP (composé des entités SMABTP, SMAVieBTP, SMA SA et Imperio Assurances et Capitalisation agissant de concert vis-à-vis de la Société) détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société. À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, sa participation dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %.

Cet actionnaire majoritaire intervient également dans son financement. Il a souscrit pour une grande partie aux obligations émises par la Société, a racheté des obligations subordonnées à durée indéterminée et lui a consenti une ligne de crédit non tirée de 350 millions d'euros.

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

Par ailleurs, le groupe SMABTP dispose, post augmentation de capital, d'une influence encore plus significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du Conseil d'Administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

Enfin, à la suite de l'augmentation de capital de janvier 2025, deux sociétés du groupe SMABTP, agissant de concert, ont franchi individuellement en hausse les seuils de 30 % et 50 % du capital et des droits de vote. Dans ce contexte, ces deux sociétés

ont sollicité chacune l'Autorité des marchés financiers l'octroi d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur les actions de la Société sur le fondement de l'article 234-9, 6° du règlement général (« *détention de la majorité des droits de vote de la société par le demandeur ou par un tiers, agissant seul ou de concert* »).

Dans sa séance du 25 mars 2025 (cf. D&I 225C0557 du 25 mars 2025), l'Autorité des marchés financiers a octroyé deux dérogations, sur les fondements réglementaires invoqués, considérant que les sociétés SMAVie BTP et SMABTP sont membres d'un concert qui détenait, préalablement à l'augmentation de capital et depuis 2015 (Cf. opération de reclassement D&I 215C0377 du 31 mars 2015 et D&I 215C0717 du 29 mai 2015), la majorité des droits de vote de la Société.

Cette décision a fait l'objet d'un recours en cour d'Appel par trois minoritaires. La plaidoirie a eu lieu le 5 juin 2025 avec le Ministère Public recommandant le rejet du recours. L'arrêt est attendu pour septembre.

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

- renchérissement potentiel des conditions de financement ;
- obligation de remboursement par anticipation des emprunts bancaires.

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

Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

3.2.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

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

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

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

- ralentissement des prises de décision opérationnelle ;
- coût de remise en état ;
- perte d'opportunité.

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

15

Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

4

GOUVERNANCE

4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de l'Assemblée Générale du 29 avril 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les mandats des Administrateurs, ci-après dénommés, ont été renouvelés pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 :

- En qualité d'Administratrice, la société SMABTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris et représentée par Monsieur Pierre ESPARBES ;
- En qualité d'Administratrice, la société SMA SA, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris et représentée par Madame Fabienne TIERCELIN ;
- En qualité d'Administratrice, Madame Bibiane de CAZENOYE, née le 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), de nationalité française ;
- En qualité d'Administratrice, la société La Mutuelle Générale, dont le siège social est situé 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris et représentée par Monsieur Matthieu ESPOSITO ;

En outre, l'Assemblée Générale du 29 avril 2025 a renouvelé le mandat de censeur de Monsieur Maxence HECQUARD, né le 2 septembre 1960 à Rennes (35), de nationalité française, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

4.2. COMITÉS

Le Conseil d'administration a renouvelé la composition des quatre comités à l'identique soit de la façon suivante :

- pour le Comité d'Audit : présidé par Madame Bibiane de CAZENOYE, Administratrice indépendante et toujours composé par Monsieur Jacques CHANUT et Madame Agnès AUBERTY, représentante permanente de la société SMAvie BTP,
- pour le Comité des Nominations et des Rémunérations : présidé par Monsieur Bruno CAVAGNÉ et toujours composé par Monsieur Pierre ESPARBES, représentant permanent de SMABTP et Monsieur Matthieu ESPOSITO, représentant permanent de la société la Mutuelle Générale,
- pour le Comité d'Investissement : présidé par Madame Marie WIEDMER BROUDER, Administratrice indépendante et toujours composé par Monsieur Serge FAUTRE, représentant permanent de la société AG REAL ESTATE, Monsieur Patrick BERNASCONI, Madame Christine SONNIER et Monsieur Philippe BORDE, représentant permanent de la société MM PUCCINI,
- pour le Comité Environnemental, Social et de Gouvernance : présidé par Madame Christine SONNIER, Administratrice indépendante et toujours composé par Madame Marie-George DUBOST, représentant Imperio Assurances et Capitalisation, Madame Fabienne TIERCELIN, représentant la société SMA SA et Monsieur Jacques CHANUT.

5

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location.

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Cash-Flow Courant

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

Covenant

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

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

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

- Ratio LTV (*Loan to Value*) : montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine ;
- Ratio ICR (*Interests Coverage Ratio*) : deux définitions du ratio ICR ressortent des contrats de financement conclus par la Société : la première est le rapport des loyers nets sur les frais financiers et la seconde est le rapport de l'excédent brut d'exploitation sur les frais financiers ;
- Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;
- Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Dette financière brute

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

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie.

Droits

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

EPRA

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

EPRA NAV / ANR EPRA

L'EPRA a défini trois ANR :

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

Foncière

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

Loyers bruts ou revenus locatifs

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

LTV EPRA

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

Nombre d'actions dilué

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

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

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

Occupation

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

Opération engagée

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

Opération maîtrisée

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

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

PF

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Ratio de coûts EPRA

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

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiel divisés par la

valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Résultat EPRA

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

Taux de la dette ou taux de l'endettement

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

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

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

Taux de rendement EPRA topped-up

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

Taux de vacance EPRA

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Valeur locative de marché (VLM)

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

Variation à périmètre constant

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

6

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2025

6.1. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Bilan actif

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Immobilisations incorporelles		268	295
Immobilisations corporelles		609	730
Immeubles de placement	1.5.1	1113 842	1142 457
Immeubles de placement en cours de construction	1.5.1	165 391	161 781
Droits d'utilisation de l'actif loué		12 134	12 706
Actifs financiers	1.5.2	2 280	2 299
Impôt différé actif		350	350
Total actifs non courants		1 294 874	1 320 617
Clients et comptes rattachés	1.5.3	49 591	47 561
Autres créances et comptes de régularisation	1.5.3	18 662	18 402
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.5.4	307 845	79 016
Total actifs courants		376 098	144 979
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	1.5.1	36 484	39 489
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés		-	-
TOTAL ACTIF		1 707 456	1 505 085

Bilan passif

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Capital	1.5.5	664 453	83 057
Primes liées au capital	1.5.5	335 988	321 014
TSDI		75 000	254 949
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(100 058)	(30 145)
Résultat consolidé de l'exercice		(45 987)	(59 192)
Total capitaux propres		936 770	577 056
Emprunts et dettes financières	1.5.6	419 151	478 890
Obligations locatives non courantes	1.5.6	12 380	12 569
Passifs non courants	1.5.6	17 749	17 888
Provision long terme	1.5.7	816	992
Autres passifs financiers	1.5.6	179	197
Total passifs non courants		450 275	510 536
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	1.5.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	1.5.6	274	304
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	1.5.6	220 407	319 276
Autres passifs financiers courants	1.5.6	2 392	1 023
Obligations locatives courantes	1.5.6	457	863
Dettes fiscales et sociales	1.5.8	23 921	12 240
Dettes fournisseurs et autres dettes	1.5.9	72 962	83 789
Total passifs courants		320 412	417 493
TOTAL		1 707 456	1 505 085

6.2. COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs bruts		36 418	41 247
Refacturation des charges locatives		20 376	22 082
Charges locatives		(29 321)	(30 075)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(1 996)	(2 222)
Revenus locatifs nets	1.5.10	25 477	31 032
Frais généraux	1.5.11	(3 872)	(3 956)
Impôts et taxes	1.5.11	(173)	(168)
Frais de personnel	1.5.11	(4 512)	(5 024)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	1.5.10	1 217	1 286
Frais de fonctionnement		(7 339)	(7 862)
Dotations nettes aux amortissements	1.5.12	(18 053)	(29 385)
Dotations nettes aux provisions	1.5.12	(37 984)	(26 267)
Résultat opérationnel courant		(37 899)	(32 482)
Résultat de cession des immeubles de placement	1.5.13	(1 067)	2 531
Autres produits d'exploitation	1.5.14	843	764
Autres charges d'exploitation	1.5.15	(623)	(638)
Résultat opérationnel		(38 746)	(29 824)
Coût de l'endettement financier net	1.5.16	(6 356)	(6 828)
Autres produits et charges financiers	1.5.17	(885)	(2 461)
Impôts sur les résultats	1.5.18		(30)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
RÉSULTAT NET		(45 987)	(39 143)
Intérêts minoritaires		-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		(45 987)	(39 143)
Résultat par action	1.5.18	(0,38)	(2,36)
Résultat dilué par action	1.5.18	(0,38)	(2,36)
RÉSULTAT NET		(45 987)	(39 143)
Autres éléments du résultat global			-
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(45 987)	(39 143)

6.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net consolidé		(45 988)	(39 143)
Retraitements :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1.5.12	56 147	54 489
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs ^{5.7.16}		828	2 212
Plus ou moins-value de cession	1.5.13	1 067	(2 811)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	1.5.11	3	166
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		12 057	
Charge d'impôt			30
Coût de l'endettement financier net	1.5.16	6 356	6 826
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		18 413	21 769
Impôts versés			(69)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1.5.19	16 748	9 107
Flux net de trésorerie généré par l'activité		35 161	30 807
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	1.5.19	(49 297)	(28 277)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	1.5.13	3 073	17 225
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(46 224)	(11 052)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	-
Augmentation de capital		596 371	
(Acquisition)/cession des actions propres		15	(175)
Émission d'emprunt	1.1.2		80 000
Remboursement des TSDI	6.4	(180 000)	
Remboursements d'emprunts	1.1.2	(163 377)	(82 806)
Coût des TSDI		(10 674)	(11 054)
Intérêts financiers nets versés		(2 443)	(1 708)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		239 892	(16 692)
VARIATION DE TRÉSORERIE		228 829	4 012
Trésorerie d'ouverture	1.5.4	79 016	59 507
Trésorerie de clôture	1.5.4	307 845	63 520
Variation de trésorerie		228 829	4 012

6.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	ORA et TSDI	Réserve légitime	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 31/12/2023	83 057	321 013	254 896	7 374	31 091	(47 206)	650 225	-	650 225
Affectation du résultat					(47 206)	47 206			
Dividendes versés									
Augmentation capital									
Rémunération TSDI			53		(14 002)		(13 949)		(13 949)
Résultat de la période						(59 192)	(59 192)		(59 192)
Plans attribution gratuite d'actions					305		305		305
Autres mouvements					(75)		(75)		(75)
Rachat d'actions propres					(258)		(258)		(258)
Situation au 31/12/2024	83 057	321 013	254 949	7 374	(30 145)	(59 192)	577 055	-	577 055
Affectation du résultat					(59 192)	59 192			
Dividendes versés									
Augmentation capital	581 396	14 975					596 371		596 371
Rémunération TSDI			51		(10 700)		(10 649)		(10 649)
Résultat de la période						(45 987)	(45 987)		(45 987)
Remboursement TSDI			(180 000)				(180 000)		(180 000)
Autres mouvements					(36)		(36)		(36)
Rachat d'actions propres					15		15		15
Situation au 30/06/2025	664 453	335 988	75 000	7 374	(100 058)	(45 987)	936 769		936 769

6.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1.1. Informations générales et principaux évènements de la période

1.1.1. Informations générales

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

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

1.1.2. Principaux évènements de la Période

Augmentation de capital

Le 17 janvier 2025, la Société a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 598,8 M€ par émission de 116 279 198 actions nouvelles. Le capital social est ainsi porté à 664,5 M€ divisé en 132 890 512 actions de 5,00 euros de valeur nominale chacune.

Les fonds obtenus sont utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. La Société a réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 €, et placé les 436 M€ destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ en juillet et le TSDI de 180 M€ en juin (après avoir sécurisé le ratio ICR).

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

Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2025 a arrêté les comptes du 30 juin 2025. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Cette opération ayant été essentiellement soutenue financièrement par le groupe SMABTP, sa participation dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %, franchissant les seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement amène à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) pour l'exercice 2025 et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de cet exercice (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Janvier 2025	Orvault	1 754

Evolution de l'encours des emprunts

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

Emprunt	Variation	Montant (en milliers d'euros)
RCF CADIF 2018	Remboursement	-100 000
SLL 2024	Remboursement	-60 000
Financements sécurisés	Remboursement/Amortissement	-3 377

1.2. Méthodes comptables

Référentiel comptable applicable

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2025 du Groupe ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe publiés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec le référentiel « IFRS » (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne, qui est disponible sur le site Internet de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés résumés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et amendements sans impact significatif sur les comptes dont l'application est obligatoire à

compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

Risque climatique

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

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

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

- des dépenses spécifiquement engagées pour s'adapter aux enjeux environnementaux et s'efforcer d'en atténuer les effets négatifs ;

- la prise en compte de ces enjeux dans sa politique d'investissements et de désinvestissements.

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

1.3. Juste valeur des immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Au 30/06/2025		Au 31/12/2024	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 526 280	1 279 233	1 554 943	1 304 238
Immeubles destinés à être cédés	43 650	36 484	46 675	39 489
Total patrimoine	1 569 930	1 315 717	1 601 618	1 343 727
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 580		15 317	
Juste valeur des immeubles de placement	1 585 510		1 616 935	

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

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

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

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

	Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts (en euros/m ²)	
		maximum	minimum
Bureaux	maximum	8,00%	868
	minimum	3,00%	125
	moyenne pondérée	6,20%	299
Mixte	maximum	5,80%	264
	minimum	5,25%	153
	moyenne pondérée	5,66%	208
Autres	maximum	10,00%	204
	minimum	3,40%	98
	moyenne pondérée	6,12%	165
Portefeuille	maximum	10,00%	868
	minimum	3,00%	98
	moyenne pondérée	6,06%	283

Impact du contexte économique sur les évaluations au 30 juin 2025

Les nombreuses tensions géopolitiques actuelles dans le monde, dont certaines présentent un risque d'escalade rapide, la faiblesse de la croissance économique dans de nombreux pays et la perspective de maintien de taux d'intérêt élevés, accentuent les risques pesant sur le marché du crédit, la baisse des valeurs véniales et la volatilité des marchés. Ainsi, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport, attirent l'attention du Groupe sur l'incertitude des marchés immobiliers à court et moyen terme.

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

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

Sur la base du taux de rendement moyen retenu par les experts au 30 juin 2025 de 6,06 %, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 144,4 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 46,2 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 149,8 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 46,9 millions d'euros.

1.4. Gestion des risques financiers

1.4.1. Risque de marché immobilier

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

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

1.4.2. Risque de taux d'intérêt

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

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

Au 30 juin 2025, la dette financière brute consolidée du Groupe s'élève à 640 millions d'euros, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 350 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 408 millions d'euros par des contrats de cap et swap. Ainsi, au 30 juin 2025, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 111 %⁽¹⁾.

Sur la base de la dette au 30 juin 2025, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à - 0,4 million d'euros sur le résultat net (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts de 100 points de base, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de + 0,4 million d'euros.

1.4.3. Risque de contrepartie

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

1.4.4. Risque de change

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

1.4.5. Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les douze prochains mois et considère pouvoir être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Notamment :

- le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal jusqu'au 21 novembre 2026 et d'une capacité de tirage sur le SLL en place de 90 millions d'euros auprès des établissements de crédit jusqu'au 5 avril 2029. La ligne RCF CADIF 2018 de 100 millions d'euros en place jusqu'au 6 juillet 2025 n'a pas fait l'objet d'un renouvellement ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 307,7 millions d'euros au 30 juin 2025 dont 200 millions

d'euros ont été utilisés pour rembourser l'EuroPP 2015 à son échéance le 15 juillet 2025.

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

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2025 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement. La maturité moyenne de la dette financière se situe à 2,5 ans en prenant en compte ses capacités de tirage (2,6 ans au 31 décembre 2024). Les prochaines échéances comprennent notamment la ligne de 330 millions d'euros en octobre 2026 que le groupe devra refinancer.

Ainsi, au 30 juin 2025, le ratio Loan to Value (« LTV ») est de 20,9 % (44,5 % au 31 décembre 2024) et l'ICR de 2,9x (3,9x au 31 décembre 2024).

Sensibilité ratio d'endettement (LTV)

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 30 juin 2025 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 118,1 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,06 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 922,1 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 74,7 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 1 003 points de base. De même, sur la base de la valeur du patrimoine, le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la dette financière nette venait à augmenter de 461,0 millions d'euros.

Sensibilité de l'ICR aux frais financiers

Le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x serait atteint si les frais financiers venaient à augmenter de 2,7 M€ sur le semestre ou 5,4 M€ en base annuelle.

Il convient de préciser que sur le premier semestre 2025, le placement de la trésorerie qui a été utilisé pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 a généré un produit financier de 1,8 M€. Hors cet effet non récurrent, le ratio ICR ressortirait à 2,2x (pour un covenant au 30 juin 2025 à 2,9x et un covenant limite de 2,0x). Sur la base de ce retraitement, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 0,9 M€ sur le semestre (soit 1,8 M€ en base annuelle).

Sensibilité de l'ICR à l'excédent brut d'exploitation (EBE)

Le ratio ICR limite de 2,0x serait atteint si l'EBE venait à diminuer de 5,4 M€ sur le semestre ou 10,9 M€ en base annuelle. Hors l'effet non récurrent du produit financier lié au placement de la trésorerie utilisée pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025, le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 1,8 M€ sur le semestre (soit 3,5 M€ en base annuelle).

Sur cette base, et, compte tenu du taux d'occupation actuel et de la capacité de la Société à résorber sa vacance dans un environnement encore perturbé, la Société s'attend à ce que le covenant ICR au 30 juin 2026 soit proche de sa limite.

La Société étudie, avec ses partenaires, l'ensemble des solutions pour respecter ses engagements à cette échéance et, le cas échéant, obtenir les avenants aux covenants bancaires nécessaires.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'établissement des comptes consolidés résumés au 30 juin 2025.

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

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

1.5.1. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	30/06/2025
Immeubles de placement non amortissables	492 275					492 275
Immeubles de placement amortissables	1 099 060				25 975	1 125 035
Immeubles de placements en valeur brute	1 591 335				25 975	1 617 310
Amortissements	(333 280)			(17 308)	61	(350 527)
Dépréciation	(115 596)			(37 344)		(152 939)
Immeubles de placements en valeur nette(I)	1 142 457			(54 651)	26 036	1 113 842
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	161 781	31 142	(506)	(990)	(26 036)	165 391
Actifs destinés à être cédés (3)	39 489		(3 866)	862		36 484
TOTAL (1 + 2 + 3)	1 343 727	31 142	(4 372)	(54 780)		1 315 718

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 30 juin 2025 sont :

- Clichy Horizon ;
- Energy II ;
- Le Plessis.

1.5.2. Actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Instruments de couverture cap	Dépôts et cautionnements versés	Crédit-bail et autres	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
Solde net au 31/12/2024		786	16	1 500	2 302
Augmentations					
Diminutions		(20)			(20)
Effet juste valeur (résultat)					
SOLDE NET AU 30/06/2025		766	16	1 500	2 280

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

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2024	Augmentations / Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 30/06/2025
Instruments risques de taux				
Swaps de taux - payeur fixe	(3 104)		(828)	(3 932)
Options de taux - cap				
Total instruments risque de taux	(3 104)		(828)	(3 932)
Présentation des instruments dérivés au bilan				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)				
Autres passifs financiers non courants (instruments dérivés passifs)	(2 082)		542	(1 540)
Autres passifs financiers courants (instruments dérivés passifs)	(1 023)		(1 369)	(2 392)

(En milliers d'euros)	Taux moyen	Total notionnel couvert	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Analyse des notionnels par échéances					
Swaps de taux - payeur fixe	2,47 %	405 000		405 000	
Options de taux - cap	1,00 %	2 965	95	2 870	
Total instruments - risque de taux en vigueur		407 965	95	407 870	
Swaps de taux - payeur fixe	1,95 %	40 000		40 000	
Total des instruments - risque de taux en effets différés		40 000		40 000	

1.5.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Clients et comptes rattachés	48 267	45 169
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 222	15 318
Dépréciation des Clients	(13 897)	(12 925)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	49 591	47 561
Avances et acomptes versés	261	261
Créances sur l'Etat	10 091	15 198
Comptes courants	1 218	1 223
Charges constatées d'avance	3 961	703
Créances diverses	2 980	932
Créances sur cessions d'actifs	456	491
Autres créances	18 967	18 808
Dépréciation des autres créances	(305)	(406)
AUTRES CRÉANCES (VALEUR NETTE)	18 662	18 402

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

Les dépréciations des créances clients comptabilisées au 30 juin 2025 ont progressé de 1,0 M€ sur la période. Elles sont

notamment constituées d'un litige datant de 2018 avec un crédit preneur pour 5,5 M€.

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances de remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 30 juin 2025 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative des sociétés du patrimoine du Groupe.

1.5.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Disponibilités	48 422	45 380
Comptes à terme	200 000	
Sicav Monétaires	59 310	33 636
TRÉSORERIE NETTE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	307 845	79 016

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

Les sommes placées sur des comptes à terme sont mobilisables dans un délai maximum de 35 jours.

1.5.5. Capitaux propres et paiements en actions

Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominal de l'action (en euros)	Montant du capital (en milliers d'euros)	Valeur de la prime d'émission (en milliers d'euros)	Total
Au 31/12/2023	16 611 314	5	83 057	321 014	404 071
Au 31/12/2024	16 611 314	5	83 057	321 014	404 071
Augmentation de capital	116 279 198	5	581 396	14 975	596 371
AU 30/06/2025	132 890 512	5	664 453	335 988	1 000 441

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Attribution d'actions gratuite

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2024	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 30/06/2025
6 mars 2025		4 000		(260)	3 740
TOTAL		4 000		(260)	3 740

Au 30 juin 2025, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 3 K€.

1.5.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2024	Augmentations ⁽¹⁾	Diminutions ⁽¹⁾	Reclassement	Situation au 30/06/2025
Emprunts et dettes financières	478 890		(60 000)	261	419 151
● Dettes sur cap et swap	2 082		(542)		1 540
● Dépôts et cautionnements reçus	15 807	565	(162)		16 210
Total Passifs non courants	17 889	565	(704)		17 750
Autres passifs financiers	197		(18)		179
Obligations locatives sur actifs loués	12 569		(189)		12 380
Dettes non courantes	509 544	565	(60 911)	261	449 459
Emprunts et dettes financières					
Obligations locatives sur actifs loués					
DG sur immeubles destinés à être cédés	304		(30)		274
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	304		(30)		274
Emprunts et dettes financières courants	312 143		(102 521)	(261)	209 361
Intérêts courus	7 133		3 913		11 046
Total des emprunts et dettes financières courantes	319 276		(98 608)	(261)	220 407
Dettes sur cap et swap	1 023	1 369			2 392
Obligations locatives sur actifs loués	863		(406)		457
Dettes courantes	321 163	1 369	(99 014)	(261)	223 257
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	831 010	1 934	(159 955)		672 992

(1) Flux de trésorerie.

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 640 millions d'euros, à taux variable pour 350 millions d'euros et à taux fixe pour 290 millions d'euros.

Compte tenu d'un coût de l'endettement financier net de 6,4 millions d'euros et un encours moyen d'emprunts et dettes financières de 661 millions d'euros, le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,9 % au cours du premier semestre 2025 (contre 1,7 % sur le premier semestre 2024).

1.5.7. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	30/06/2025
Provisions pour indemnités de départ en retraite	489			489
Autres provisions pour charges	500	33	(210)	323
Autres provisions pour risque	3			3
TOTAL	992	33	(210)	816

Au 30 juin 2025, les provisions pour charges se décomposent principalement d'une provision de 0,3 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

1.5.8. Dettes fiscales et sociales

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes sociales	2 694	3 192
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	21 226	9 048
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	23 921	12 240

1.5.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	8 659	4 263
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	27 566	45 676
Jetons de présence	210	420
Avances et acomptes reçus	2 742	2 224
Autres dettes	8 813	7 178
Produits constatés d'avance	24 972	24 029
TOTAL	72 963	83 789

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

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 30 juin 2025 du quittancement des loyers du 3^{er} trimestre 2025.

1.5.10. Revenus locatifs nets

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	36 418	41 247
Facturation des charges locatives	20 406	22 082
Charges locatives	(12 271)	(12 773)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(1 217)	(1 286)
Taxes sur immeuble	(15 455)	(15 733)
Assurances	(408)	(282)
Charges locatives supportées	(8 945)	(7 993)
Entretien et réparations	(92)	(55)
Honoraires immeubles	(1 904)	(2 167)
Charges sur immeubles	(1 996)	(2 222)
REVENUS LOCATIFS NETS	25 477	31 032

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 1,2 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 1,3 millions d'euros au 30 juin 2024.

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

1.5.11. Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes**Frais généraux**

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Locations et charges locatives	(247)	(329)
Maintenance informatique	(360)	(374)
Primes d'assurance	(196)	(212)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(1 827)	(2 048)
Relations publiques	(95)	(127)
Rémunération des administrateurs	(210)	(210)
Autres services extérieurs	(936)	(657)
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	(3 872)	(3 956)

Charges de personnel

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Rémunération du personnel	(3 051)	(3 236)
Charges sociales	(1 457)	(1 622)
Charges sur paiements en actions	(3)	(166)
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	(4 512)	(5 024)

Impôts et taxes

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
CVAE	(92)	(52)
Taxe sur rémunérations	(87)	(80)
Autres	7	(36)
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	(173)	(168)

1.5.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(En milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(2)	(91)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(17 479)	(28 723)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(571)	(571)
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS	(18 053)	(29 385)
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(37 175)	(25 704)
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	(979)	(1 108)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploitation	170	545
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS	(37 984)	(26 267)

Dans le cours normal de son activité, le Groupe est confronté à différents types de réclamations et litiges, notamment dans le cadre de l'obtention d'autorisation d'urbanisme pour ses projets de construction, de ses relations avec les locataires et l'administration fiscale ou des contentieux prud'homaux. Le Groupe estime les provisions comptabilisées à la clôture

suffisantes compte tenu des éléments connus ayant permis une évaluation du risque par le management et ses conseils.

Les dotations nettes des dépréciations sur immobilisations corporelles pour 37,2 millions d'euros sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 39,6 millions d'euros compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 2,3 millions d'euros.

1.5.13. Résultat de cession des immeubles de placement

(En milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Produits sur cession d'immeubles de placement		
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	3 053	17 225
Produits de cession	3 053	17 225
Valeur des immeubles de placement		
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(4 120)	(14 695)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(4 120)	(14 694)
RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	(1 067)	2 531

1.5.14. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation au 30 juin 2025 sont essentiellement constitués d'indemnités d'assurance.

1.5.15. Autres charges d'exploitation

(En milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Pertes sur créances irrécouvrables	(71)	(15)
Litiges et régularisation Tiers	(553)	(623)
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(623)	(638)

1.5.16. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Charges financières	(12 349)	(18 240)
Produits des placements de trésorerie	5 860	949
Produits nets des instruments de couverture	133	10 463
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(6 356)	(6 828)

1.5.17. Autres produits et charges financiers

Les autres produits financiers au 30 juin 2025 s'élèvent à - 0,9 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de la variation de la juste valeur des instruments de couverture pour - 0,7 millions d'euros ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour - 0,2 M€.

1.5.18. Résultat de base par action**Résultat de base**

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat de l'exercice	(45 987)	(39 143)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	121 221 402	16 579 800
Résultat de base par action (en euros)	(0,38)	(2,36)

Résultat dilué

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat de l'exercice	(45 987)	(39 143)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	121 223 325	16 608 675
Résultat de base par action (en euros)	(0,38)	(2,36)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 30 juin 2025 pouvant donner accès au capital est le suivant :

(En milliers d'euros)	30/06/2025
Actions	132 890 512
Actions gratuites	3 740
Actions propres	(15 224)
TOTAL	132 879 028

1.5.19. Commentaires sur le tableau de flux de trésorerie**Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement**

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 31,1 millions d'euros figurant dans la « note 5.5.1 – Immeubles de placement » majorée de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations au 30 juin 2025 pour 18,1 millions d'euros.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Variation des clients et comptes rattachés	(2 454)	(3 836)
Variation des autres créances	3 424	2 049
Variation des charges constatées d'avance	(3 258)	(2 836)
Variation des fournisseurs	4 095	466
Variation des dettes fiscales et sociales	11 681	13 252
Variation des dépôts de garantie versés	373	26
Variation des autres dettes	1 945	(527)
Variation des produits constatés d'avance	943	462
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	16 748	9 107

1.6. Autres Informations

1.6.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2025 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

(En millions d'euros)	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	n/a	n/a	n/a	20,9 %	4,0x	n/a	n/a	n/a	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
Euro PP 2017	90,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	20,9 %	4,0x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
SLL CADIF 2024	0,0	50 %	2x	n/a	<20 %	>1000 M€	20,9 %	2,9x	n/a	0,6 %	1499,6	n/a	05/04/2029	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	0,0	50 %	2x	n/a	<20 %	>500 M€	20,9 %	2,9x	n/a	0,6 %	1499,6	E3M + 110bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	<20 %	>1000 M€	20,9 %	2,9x	n/a	0,6 %	1499,6	E3M + 110-170 bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	fixe 3,00 %	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	9,4	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	E3M + 130-225 bps	n/a	Sécurisé
Intérêts courus	10,2	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	639,6													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés.
- Ratio ICR : deux définitions du ratio ICR ressortent des contrats de financement conclus par la Société. La première est le rapport des loyers nets sur les frais financiers. La seconde est le rapport de l'excédent brut d'exploitation sur les frais financiers (les frais financiers s'entendent hors coût des TSDI).
- Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets.
- Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparés à celui des investissements immobiliers financés.

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

L'ensemble des lignes de crédit hors financements sécurisés font l'objet d'un remboursement In fine.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants ou ne serait plus contrôlée par SMA BTP, les banques prêteuses pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

Engagements pris au titre des financements hypothécaires

(En milliers d'euros)	30/06/2025
Dettes faisant l'objet de garanties	-
Dettes faisant l'objet de nantissements	9 361
TOTAL	9 361

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

- soit des affectations hypothécaires de premier rang ou des Priviléges de Prêteurs de Denier (PPD) à l'égard des banques ;

- soit des nantissements de parts sociales que la Société détient dans le capital social de l'emprunteur et/ou de créances données au profit des banques.

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

1.6.2. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2025	Coût historique	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 266	2 266			2 266
Créances clients	49 591	49 591			49 591
Trésorerie ⁽¹⁾	307 845			307 845	307 845
Autres actifs	18 662	18 662			18 662
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	378 362	70 519		307 845	378 364
Emprunts et dettes financières ⁽²⁾	628 512		628 512		626 568
Dépôts et cautionnements reçus	16 484	16 484			16 484
Instruments de couverture ⁽²⁾	3 932			3 932	
Dettes fournisseurs	36 224	36 224			36 224
Autres passifs financiers	37 206	37 206			37 206
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	718 426	89 914	628 512		718 426

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

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

1.6.3. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)

	30/06/2025	31/12/2024
Engagements donnés		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	54 006	77 719
Promesses d'achat d'immeubles	-	-
Montant des frais liés à l'augmentation de capital	-	2 269
Autres	-	50
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	54 006	80 038
Engagements reçus		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	540 000	380 000
Engagements de souscription à l'augmentation de capital	-	449 128
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	44 750	47 575
Promesse de bail	-	-
Cautions locataires et garanties à première demande	15 175	14 748
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	23 150	20 150
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	623 075	911 601

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de :

- la ligne de crédit SMA pour 350 M€,
- du SLL CADIF 2024 pour 90 M€,
- du RCF CADIF 2018 pour 100 M€ arrivant à échéance le 6 juillet 2025 et n'ayant pas fait l'objet d'un renouvellement.

1.6.4. Événements postérieurs à la clôture

Emprunts

Le RCF CADIF 2018 d'un montant nominal de 100 M€ non tiré, arrivant à échéance le 6 juillet 2025, n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.

L'EuroPP 2015 d'un montant nominal de 200 M€, a fait l'objet d'un remboursement à son échéance le 15 juillet 2025.

Signature de bail

En date du 7 juillet 2025, le Groupe a signé un bail pour 2 724 m² avec une durée ferme de 3 années et une date d'effet au 15 septembre 2025 sur l'immeuble Bastille à Paris.

En date du 11 juillet 2025, le Groupe a signé un bail pour 1 044 m² avec une durée ferme de 6 années et une date d'effet rétroactive au 30 juin 2025 sur l'immeuble Enghien à Paris.

7

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la Société de la Tour Eiffel, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

7.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.4.5 « Risque de liquidité » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés concernant la revue par le groupe de son risque de liquidité.

7.2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

Paris-La Défense, le 25 juillet 2025

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres
Anne Herbein

8

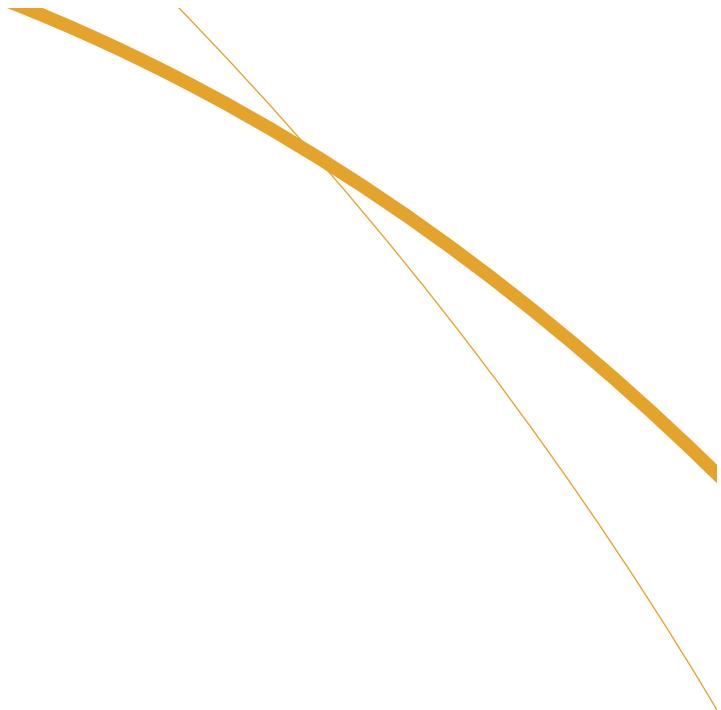
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Le 25 juillet 2025

Christel Zordan

Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel



Conception et réalisation : Ruban Blanc.

Illustrations : Yann Gautreau.





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