



RESULTATS SEMESTRIELS 2025

UNE DYNAMIQUE AJUSTEE CONSERVANT LES OBJECTIFS DE LA FEUILLE DE ROUTE DE LA FONCIERE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 23 juillet 2025, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2025. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et le rapport correspondant est en cours d'émission.

« 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€)

Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

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.

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, BBKA 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.

Point 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.

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.

Un patrimoine en cours de transformation

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.

Une activité locative dynamique

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).

96 % des loyers du S1 2025 encaissés

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.

Résultat EPRA en baisse à 4,3 M€

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.

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

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 €).

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 €¹.

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.

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.

¹ En cas de sortie du régime SIIC, l'ANR EPRA de Liquidation (NDV) pourrait être ajusté.

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

Situation financière

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.

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.

Calendrier

- 23 juillet 2025 : Conférence analystes (SFAF)
- Février-mars 2026 : Résultats annuels 2025 (après bourse)
- Avril-Mai 2026 : Assemblée générale
- Juillet 2026 : Résultats semestriels 2026 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le mercredi 23 juillet après bourse :
Information financière - Société Tour Eiffel (societetoureiffel.com).

contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon

Directrice Conseil - Agence Shan

+ 33 6 16 39 76 88

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz

Directrice de Clientèle - Agence Shan

+33 6 28 81 30 83

alienor.kuentz@shan.fr

A propos de la Société de la Tour Eiffel

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

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

www.societetoureiffel.com