



RESULTATS ANNUELS 2025

MAINTIEN DU CAP STRATEGIQUE ET D'UNE GESTION OPERATIONNELLE RIGOUREUSE DANS UN MARCHE EXIGEANT

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 26 février 2026, a arrêté les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

« En 2025, le marché immobilier français a confirmé sa polarisation, marquée par de fortes disparités selon les typologies d'actifs et les localisations. Alors que la demande placée sur le bureau a reculé de 9% sur l'année, la qualité, la sélectivité et la diversification se sont imposées comme des leviers stratégiques majeurs pour les acteurs du secteur. Dans ce contexte, la Société de la Tour Eiffel a démontré la solidité de son engagement à travers la livraison de projets emblématiques, illustrant la pertinence de sa stratégie de développement et sa vision de long terme. Grâce à une structure financière renforcée, la Foncière consolide son ancrage régional et développe des ensembles immobiliers durables et responsables. Portées par cette dynamique, les équipes poursuivent activement leurs efforts de commercialisation pour contribuer au retour progressif à une croissance pérenne pour la Société. » 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 -6,4 % à 1,6 Md€
- 67 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 23,4 % (covenant : inférieur à 50 %) et LTV EPRA à 30,8 %
- Ratio ICR (EBE/Frais financiers) à 3,0x (covenant : supérieur à 2x)
- 440 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 8,2 €/action
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,5 %

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

- Revenus locatifs bruts de 74,7 M€, en baisse de 4,4 % à périmètre constant
- 98 % des loyers collectés à mi-février 2026
- Taux d'occupation EPRA en baisse à 73,1 % (vs. 76,3 %) et taux d'occupation sécurisé à 74,5 %
- Coût de la dette à 2,58 % bénéficiant du placement du produit de l'augmentation de capital
- Résultat net consolidé de - 63,9 M€ (vs. - 59,2 M€)
- Résultat EPRA (nouvelle méthode) de 17,4 M€, ou 0,14 €/action (vs. 0,17 € PF)
- Cash-Flow Courant à 19,3 M€ (vs. 24,1 M€)

Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Au cours de l'année, 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 et redéveloppements

EvasYon est un projet mixte situé à Lyon qui comprend un immeuble de bureaux de 5 800 m² (HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBC Effinergie E+C- niveau E2C1, Biodiversity, Wiredscore Gold) et un immeuble de coliving de 5 400 m² (HQE NF Habitat). 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 prise à bail, pour la partie coliving, sur une durée de 12 ans fermes avec Bikube, un opérateur spécialisé, et pour la partie bureaux, avec un bail de 6 ans fermes avec Sopra Steria, 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 - BREEAM Excellent, E+C-) ont été réceptionnés début mars 2025. 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. Lancé en septembre 2023, le projet vise un haut niveau de certifications et labels environnementaux : HQE BD Excellent, BREEAM NC Excellent, E+C- niveau E2C1, BBCA standard, Osmoz Bâti, Wiredscore Gold et Label Biosourcé niveau 3. 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 fin mars 2026.

Dans la ZAC des Vignes à Bobigny, la Société prévoit de livrer en mars 2026 le Syrah, un hôtel d'activités à étages de 8 000 m² sous sa marque LILK (Light Industrial Last Kilometer). Second projet de ce type livré après le Nanturra, ce concept d'immeuble polyvalent permet de répondre aux besoins de surfaces d'activités et de logistique du dernier kilomètre à proximité des centres urbains tout en préservant au maximum la désartificialisation des sols. 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.

Avec le Nanturra livré en 2024 au sein du parc de Nanterre, ces cinq projets (EvasYon, Rivage, Jade/Saphir et Syrah) incarnent la stratégie lancée en 2022 de création de valeur, de diversification et d'engagement environnemental de la Foncière et représentent jusqu'à 11,0 M€ de loyers potentiels, dont 4,0 M€ sont sécurisés par des baux signés.

Point d'avancement sur les VEFA

La VEFA « Millésime », 4 525 m² de bureaux (HQE Excellent, BREEAM Excellent, E+C- niveau E2C1, Osmoz Levier Bâti) situés à Issy les Moulineaux, accueille pour 10 ans, dont 9 ans fermes, le siège des Nouveaux Constructeurs. La prise à bail est intervenue fin juillet 2025, en avance de quelques mois.

De même, la VEFA « Manufacture » située à Lyon, a été livrée au T4 2025. Cet ensemble immobilier mixte et réversible de 4 000 m² comprend des bureaux (HQE Excellent, E+C-, BBC Effinergie, BBCA, Osmoz Bâti, Wiredscore Silver), des logements (NF habitat) et deux commerces.

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.

Déploiement des engagements durables de la Foncière

Structurée autour de quatre piliers majeurs que sont la décarbonation de ses activités, l'adaptation de ses actifs aux défis climatiques, la préservation des ressources et de la biodiversité et l'intégration des enjeux sociétaux, notamment de formation et de mixité, la démarche ESG de la Foncière trouve une traduction opérationnelle tangible dans les récentes livraisons et les développements en cours.

La Foncière traduit ses engagements en actions concrètes sur ses actifs et en pilote les impacts et les opportunités au travers d'indicateurs de performance, parmi lesquels : une circularité avec la part d'opérations de développement utilisant du béton bas-carbone (50 % en 2025), des études d'adaptation (91 % des actifs couverts), une performance énergétique des actifs (112 kWh / kWhEF/m² / an) meilleure que la moyenne de l'OID - Bureaux pour 2025 (126 kWh / kWhEF/m² / an) et des émissions carbone (8,5 KgCO₂/m²/an) qui restent inférieures à la moyenne de l'OID - Bureaux pour 2025 (10,7 KgCO₂/m²/an). Ce travail se reflète notamment dans l'évolution constante de la certification des actifs, notamment sur les projets de construction, et sur leur commercialisation.

ESG

Depuis 2011, la Société de la Tour Eiffel publie un reporting de développement durable (intitulé Déclaration de Performance Extra-Financière jusqu'à l'an dernier), reflétant sa volonté historique d'intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie.

Anticipant les évolutions réglementaires, elle franchit une nouvelle étape en adoptant, à titre volontaire, un reporting conforme à la directive CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*). Cette démarche illustre sa maturité et son engagement actif dans la transition vers une économie durable et responsable.

Un patrimoine en cours de transformation

Au 31 décembre 2025, la valeur du patrimoine s'élève à 1 592 M€, pour 75 % de bureaux (1 191 M€), 12 % de locaux d'activité / logistique (190 M€), 11 % à usage mixte (177 M€) et de manière encore marginale du résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 193 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 85 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale à fin 2025.

Une activité locative dynamique

En 2025, 18,2 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires, comprenant 6,9 M€ de nouveaux baux signés et 11,3 M€ renouvelés.

Après prise en compte des départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à l'équilibre en loyers annualisés.

Cette évolution intègre notamment :

- des renégociations avec France Travail (5 230 m²) et CMN (3 970 m²) à Paris-Domino, CAT (4 570 m²) à Suresnes, Tunzini (3 285 m²) et Volvo (3 020 m²) sur le parc de Nanterre Seine ;
- des signatures de nouveaux baux avec Transperfect (2 720 m²) à Paris Bastille, Sopra Steria (5 800 m²) à Lyon EvasYon, Miraculous (1 040 m²) à Paris Enghien, Open (2 440 m²) à Nantes et Enedis (2 100 m²) sur le parc d'Aix-en-Provence ;
- ainsi que les départs annoncés de NXO (5 060 m²) et VCSP (1 910 m²) à Rueil-Malmaison, de Myflexgroup (1 040 m²) à Paris Enghien et de la DDETS à Montigny (2 810 m²).

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier (EPRA) est en baisse à 73,1 % (vs. 76,3 % à fin 2024). En prenant en compte la signature de Lyon EvasYon, dont le bail prend effet postérieurement au 31 décembre 2025, le taux d'occupation sécurisé ressort à 74,5 %. Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements : 6,8 %), le taux d'occupation financier (EPRA) ressort à 79,9 % (vs. 81,8 %). Par ailleurs, la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent en amélioration, respectivement à 5,7 ans et 3,4 ans (vs. 5,5 et 3,1 ans à fin 2024).

98 % des loyers 2025 encaissés

A la mi-février, sur un total de 72,5 M€ de loyers quittancés en 2025, 97,5 % ont été encaissés (vs. 95,2 % 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 la résilience du modèle de gestion de la Société.

Résultat EPRA en baisse à 17,4 M€

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts diminuent de 4,4 %, l'effet des départs et des négociations (- 5,6 M€) étant en partie absorbé par celui des indexations (+ 2,3 M€, + 3,0 %). Au global, les loyers reculent de 5,5 % pour s'établir à 74,7 M€, l'impact des cessions (- 4,1 M€) n'étant que partiellement compensé par celui des livraisons (+ 2,9 M€). Les revenus locatifs nets des charges diminuent de 9,3 % en raison de l'impact défavorable de l'évolution de la situation sur les charges locatives.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 40,5 M€ (vs. 48,0 M€), enregistrant des frais de fonctionnement de 15,5 M€ (vs. 14,4 M€) en hausse, en lien avec l'évolution des procédures, des outils métiers, des formations ainsi que de l'inflation. Par ailleurs, le risque clients augmente de 1,4 M€.

Les frais financiers s'établissent à 14,2 M€ (vs. 13,0 M€), faisant ressortir un taux moyen de 2,6 % (vs. 1,6 %). Cette hausse reflète l'évolution des couvertures de taux, compensée en grande partie par les effets de l'augmentation de capital réalisée en janvier 2025. En 2024, la Société avait bénéficié de produits de couverture de taux de 20,4 M€, contre une perte de 0,8 M€ en 2025, traduisant le passage d'une couverture de -0,5 % (période 2020-2024, nominal 480 M€) à 2,50 % (2025-2026, 405 M€). L'augmentation de capital permet de réduire les charges financières de 10,5 M€, grâce à la diminution du recours aux lignes de trésorerie (de 160 M€ à 0 €), au remboursement de l'EuroPP 2015 (200 M€), et à l'augmentation des produits financiers de 4,6 M€ (dont 1,8 M€ au titre des TSDI 2020, désormais remboursés). L'évolution des taux a par ailleurs un impact positif de 4,9 M€. La Société poursuit sa politique de couverture de taux, lui assurant à ce stade, sur 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 8,4 M€ en 2025 contre 13,8 M€ en 2024, reflet du remboursement le 19 juin 2025 des 180 M€ du TSDI 2020, et de la baisse des taux sur les 75 M€ du TSDI 2007, indexé sur l'Euribor 3 mois.

Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 17,4 M€ contre 21,9 M€ en 2024, soit respectivement par action 0,14 € et 0,17 € pro forma post augmentation de capital (1,32 € 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 - 63,9 M€ contre - 59,2 M€ en 2024.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 19,3 M€ contre 24,1 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 31 décembre 2025 du patrimoine de la Société est en baisse de 6,4 % à périmètre constant par rapport à fin 2024. Cette diminution résulte notamment de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation (6,18 % 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 1 592,1 M€ (Cessions : -2,8 M€, moins-values de cessions : -0,1 M€, variation de juste valeur : -104,0 M€, Capex : +15,2 M€, développements : +66,7 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 8,2 € à fin 2025, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (-0,8 € 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 8,1 €¹.

Proposition de maintien de la suspension du dividende

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

Une augmentation de capital 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 souscrite par l'actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, portant sa participation de 52,3 % à 93,8 %. Cette levée de fonds a permis de rééquilibrer le bilan de la Société, condition préalable à la poursuite du

¹ Avec la sortie du régime SIIC en 2026, l'ANR EPRA de Liquidation (NDV) devra être ajusté des impôts différés estimés à ce jour à environ 46 M€ ou 0,35 € par action.

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 € dès fin janvier / mi-février 2025, a procédé au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 (évitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %), ainsi qu'au remboursement de l'EuroPP 2015 de 200 M€ à la mi-juillet 2025.

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.

Sortie 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. Ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés fin 2025, la Société sort définitivement du Régime SIIC, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Sur la base de l'analyse menée par les avocats fiscalistes conseils de la Société, l'impact financier pouvant résulter de ce changement de statut est et devrait être mesuré (coût de sortie contenu au regard des plus-values latentes attendues et de l'imposition qui devrait être limitée les années suivantes – la Société enregistre une charge fiscale de 0,2 M€ en 2025 et anticipe des charges de 4-6 M€ dans les années à venir) et plus particulièrement en considération des enjeux qui ont conduit la Société à renforcer ses fonds propres.

Il est rappelé que la sortie du Régime SIIC a 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. Avec la sortie du Régime SIIC, la Société n'est 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. Avec la sortie du régime, les actions de la Société redeviennent éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions) depuis début 2026.

Situation financière

Au 31 décembre 2025, la dette brute s'élève à 422,5 M€ (vs. 798,2 M€ à fin 2024). Avec une position de trésorerie à 50,0 M€ (vs. 79,0 M€), la dette nette ressort à 372,5 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 2025. Le ratio LTV (dette nette / valeur du patrimoine hors droits) s'établit ainsi à 23,4 % au 31 décembre 2025, contre 44,5 % fin 2024. Le LTV EPRA ressort à 30,8 %.

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 3,0x au 31 décembre 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€, compensée en grande partie 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 ressortirait à 2,7x.

Ce niveau reste conforme aux engagements contractuels, bien qu'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.

Dans un contexte de marché immobilier demeurant très complexe, et compte tenu du décalage subséquent de différents calendriers (livraison, commercialisation et cession d'immeubles), la Société anticipe que le Ratio ICR

(EBE/Frais financiers) puisse s'établir très proche, voire en dessous de son covenant de 2x au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2026.

Dans une approche de gestion proactive des risques, et compte tenu du niveau de l'ICR attendu proche de 2,0x, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés pour ces deux dates de test.

Ce contexte confirme que le calibrage de l'augmentation de capital de 2025 a été réalisé de manière mesurée par les instances sociales, sur la base d'hypothèses raisonnables de montée en puissance des actifs récemment livrés ou en cours de livraison, et de poursuite des cessions.

Les échéances 2026 comprennent le refinancement de la ligne de 330 millions d'euros en octobre ainsi que la prorogation de la ligne SMABTP de 350 millions d'euros en novembre. A ce jour, la Société a obtenu un premier accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer et poursuit ses discussions avec l'ensemble de ses partenaires financiers.

Une gestion rigoureuse et prudente pour continuer l'adaptation nécessaire du patrimoine

Avec une structure financière renforcée, la Société de la Tour Eiffel est en mesure de poursuivre de manière ajustée le déploiement de sa feuille de route, gardant le cap vers une transformation durable du patrimoine.

En réponse à des enjeux structurels, sociétaux et urbains, la Société vise à réduire la part de l'immobilier de bureau à deux tiers, se développe vers plus de diversité des usages, et renforce son maillage territorial en ciblant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Les équipes poursuivent également 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 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 entre 2022 et 2024 près de 200 M€ dans des actifs plus en phase avec leur marché et engagé 134 M€ dans des développements et redéveloppements, dont 123 M€ déjà dépensés à fin décembre 2025.

La finalisation, entre fin 2024 et début 2026, de la première partie des projets de développement engagés sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées marque une avancée structurante en termes de rééquilibrage du portefeuille. Cette exécution s'accompagne en parallèle de la concrétisation de l'ouverture vers d'autres produits : coliving, logements et hôtels d'activité.

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. Avec un taux de certification des actifs en croissance à plus de 85 %, et une hausse particulièrement marquée sur la construction reflétant l'amélioration de qualité intrinsèque des actifs, le patrimoine est en ligne avec les objectifs, et illustre l'ambition de la Foncière d'allier performance économique et responsabilité durable.

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

Calendrier

- 27 février 2026 : Conférence analystes (SFAF)
- 29 avril 2026 : Assemblée générale
- 22 juillet 2026 : Résultats semestriels 2026 (après bourse)
- Février-mars 2027 : Résultats annuels 2026 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le vendredi 27 février avant 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

ANNEXE

Sommaire

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

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 404,1	1 343,7	1 331,8
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 717,4	1 616,9	1 592,1
ANR EPRA NTA (€/action)	40,8	35,0	8,2
ANR EPRA NDV (€/action)	41,9	36,8	8,1

Résultats

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Loyers bruts	83,1	79,0	74,7
Résultat opérationnel courant	(20,9)	(32,8)	(49,6)
Résultat net part du Groupe	(47,2)	(59,2)	(63,9)
Résultat net part du Groupe (€/action)	(3,7)	(4,4)	(0,6)
Résultat EPRA	32,4	21,9	17,4

Cash-flow et dividende

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Cash-Flow Courant ⁽¹⁾	33,7	24,1	19,3
Cash-Flow Courant ⁽¹⁾ (€/action)	2,03	1,45	0,15
Dividende (€/action)	-	-	-
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	0%	0%	0%

(1) Avec la suspension et la sortie du statut SIIC, le Cash-Flow Courant intègre, à compter du 1^{er} janvier 2025, les impôts courants.

Capitalisation boursière

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'actions fin de période	16 611 314	16 611 314	132 890 512
Cours de bourse (€)	12,6	4,9	4,2
Capitalisation boursière	209,3	80,6	559,5

Structure financière

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Valeur du Patrimoine	1 717,4	1 616,9	1 592,1
LTV nette Groupe	43,3%	44,5%	23,4%
EBE / Frais financiers	5,7x	3,9x	3,0x

Ratios de valorisation

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	6,2	3,3	28,9

INDICATEURS CLES EPRA

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

Désormais, le Résultat EPRA intègre deux nouveaux ajustements :

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

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

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Résultat EPRA	32,4	21,9	17,4
EPRA NNAV	695,8	610,0	1 080,4
EPRA NDV	695,8	610,0	1 080,4
EPRA NTA	678,9	581,4	1 084,0
EPRA NAV	679,1	581,7	1 084,2
EPRA NRV	786,2	679,6	1 189,1
Taux de rendement initial net EPRA	4,1%	4,0%	4,0%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,6%	4,7%	4,5%
Taux de Vacance EPRA	22,0%	23,7%	26,9%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	36,2%	39,0%	45,5%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	26,1%	25,8%	30,7%
LTV EPRA	59,7%	63,1%	30,8%
Investissements immobiliers EPRA	141,6	102,0	82,2
(€/action)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Résultat EPRA	1,95	1,32	0,14
EPRA NNAV	41,9	36,8	8,1
EPRA NDV	41,9	36,8	8,1
EPRA NTA	40,8	35,0	8,2
EPRA NAV	40,9	35,1	8,2
EPRA NRV	47,3	40,9	8,9
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 608 518	16 603 423	126 562 550
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 621 460	16 597 106	132 881 205

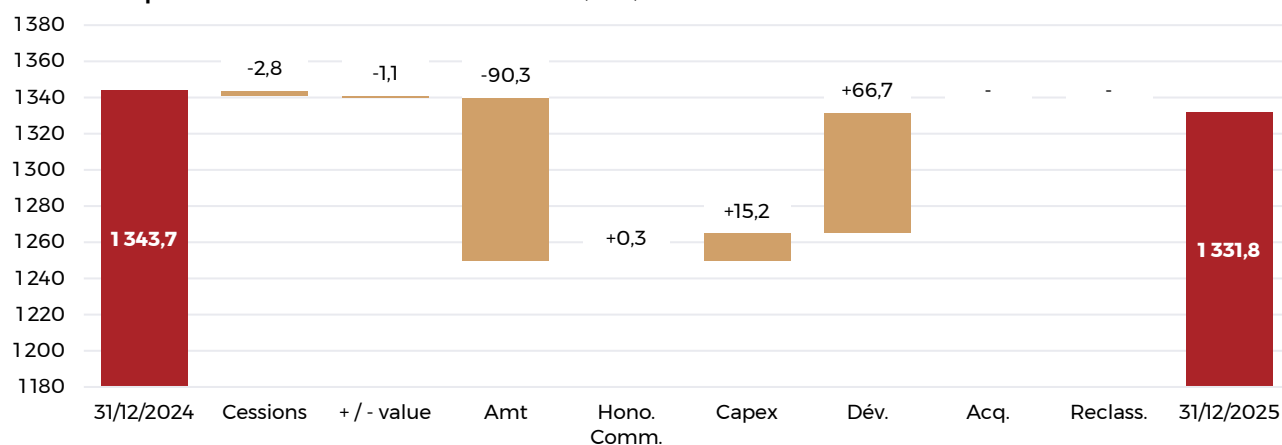
Méthode de calcul précédente

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Résultat EPRA	45,8	35,7	25,8
Résultat EPRA (€/action) ⁽¹⁾	1,95	1,32	0,14

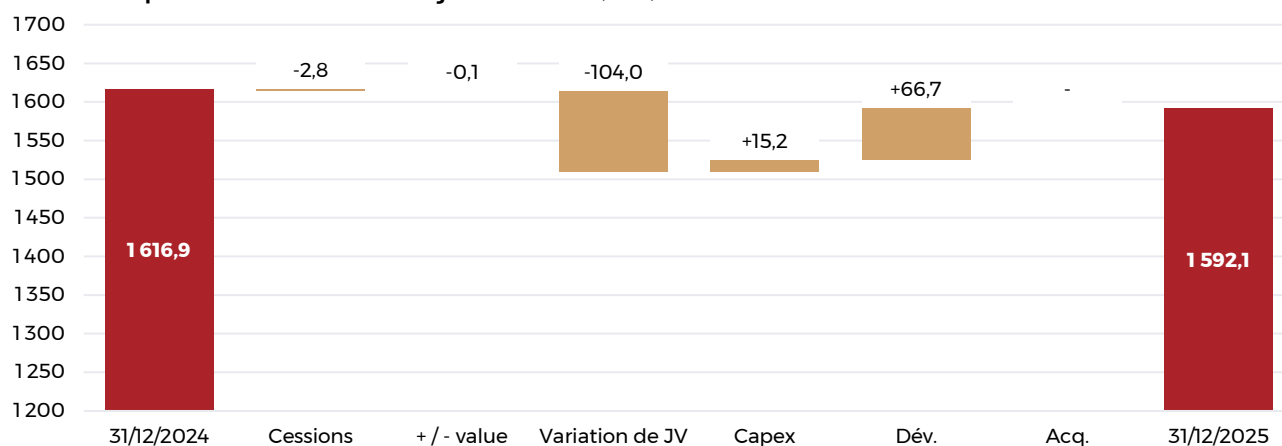
(1) Le résultat EPRA par action a toujours été corrigé du coût des TSDI

PATRIMOINE

Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



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



Juste valeur du patrimoine par localisation

(M€)	31/12/2024	31/12/2025	Var. JV ⁽¹⁾	Var. JV (%) ⁽¹⁾
Paris	229,7	228,0	-3,4	-1,5%
1ère couronne	708,6	715,4	-57,8	-8,2%
2ème couronne	270,7	249,6	-23,2	-8,6%
Aix-Marseille	76,9	76,0	-1,6	-2,1%
Grand Lyon	133,2	136,7	-5,2	-3,9%
Grand Ouest ⁽²⁾	126,2	121,2	-5,9	-4,8%
Lille	71,7	65,1	-6,8	-9,5%
Périmètre constant	1 614,1	1 510,1	-104,0	-6,4%
Total patrimoine	1 616,9	1 592,1	-24,9	-6,4%

(1) Variation à périmètre constant

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

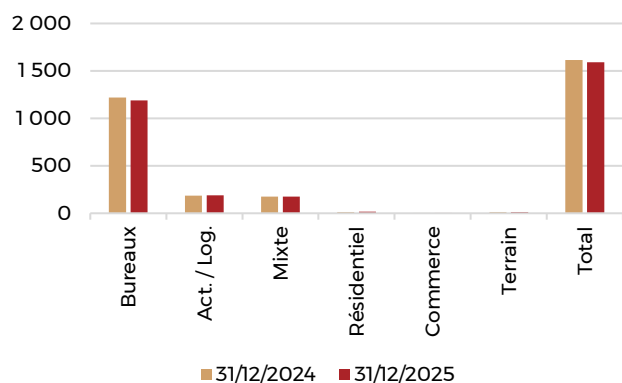
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	31/12/2024			31/12/2025		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Développements	83,1	-	83,1	66,7	-	66,7
Travaux sur patrimoine existant	18,8	-	18,8	15,5	-	15,5
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	18,3	-	18,3	15,2	-	15,2
Mesures d'accompagnement	0,6	-	0,6	0,3	-	0,3
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	102,0	-	102,0	82,2	-	82,2
Passage d'une base comptabilisée à décaissée	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers décaissés	102,0	-	102,0	82,2	-	82,2

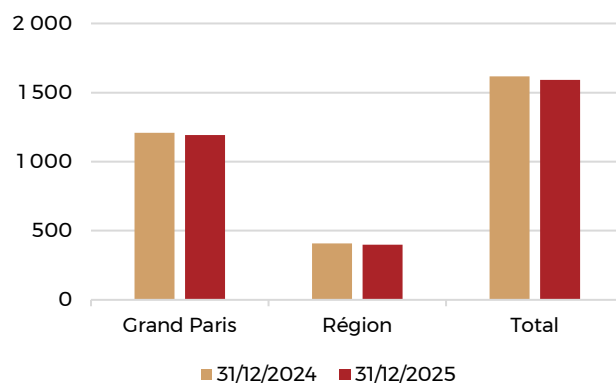
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2024	31/12/2025
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	1 219,5	1 190,6
Activité / Logistique	188,0	189,8
Mixte	176,9	177,4
Résidentiel	15,4	16,8
Commerce	3,2	3,6
Terrain	14,0	13,9
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	1 209,0	1 193,1
Région	407,9	399,0
Total	1 616,9	1 592,1

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



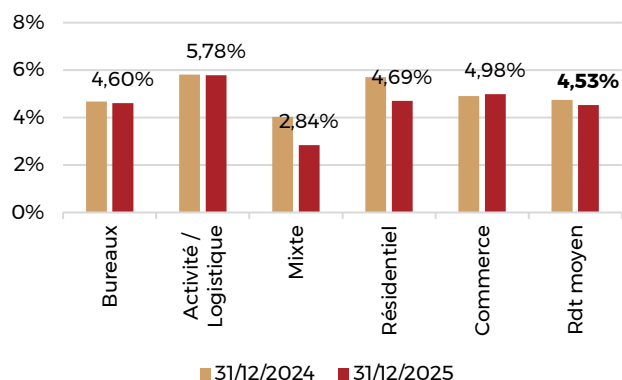
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 717,4	1 616,9	1 592,1
Immeubles de placement - quote part de JV/ fonds	-	-	-
Actifs de trading (dont quote part de JV)	-	-	-
Retraitement des actifs en développements et des réserves foncières	(132,2)	(153,8)	(107,8)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 585,3	1 463,1	1 484,3
Droits de mutation	104,6	95,1	102,9
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 689,9	1 558,2	1 587,2
Loyers bruts annualisés	81,2	75,7	78,7
Charges sur immeubles annualisés	(12,2)	(12,8)	(15,2)
Loyers nets annualisés (A)	69,0	62,9	63,5
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	9,0	11,0	8,4
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	78,0	73,9	71,9
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	4,1%	4,0%	4,0%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,6%	4,7%	4,5%

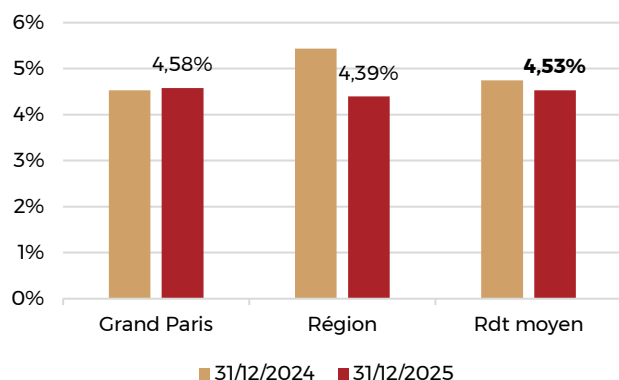
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2024	31/12/2025
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	4,67%	4,60%
Activité / Logistique	5,81%	5,78%
Mixte	4,02%	2,84%
Résidentiel	5,69%	4,69%
Commerce	4,90%	4,98%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	4,53%	4,58%
Région	5,43%	4,39%
Rendement moyen du Patrimoine	4,74%	4,53%

Répartition par typologie d'actif



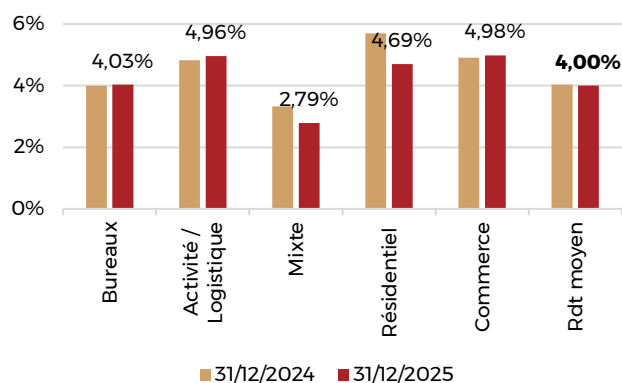
Répartition par secteur géographique



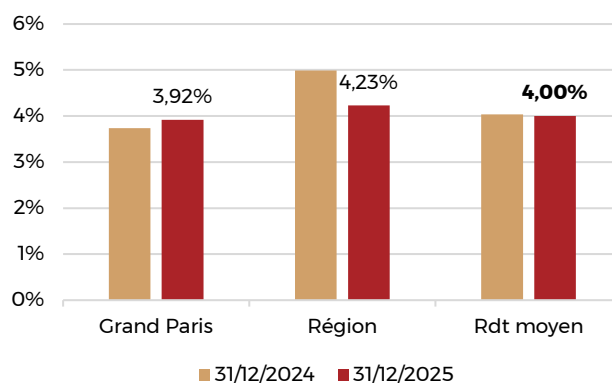
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2024	31/12/2025
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	3,99%	4,03%
Activité / Logistique	4,82%	4,96%
Mixte	3,33%	2,79%
Résidentiel	5,69%	4,69%
Commerce	4,90%	4,98%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,74%	3,92%
Région	4,99%	4,23%
Rendement moyen du Patrimoine	4,04%	4,00%

Répartition par typologie d'actif

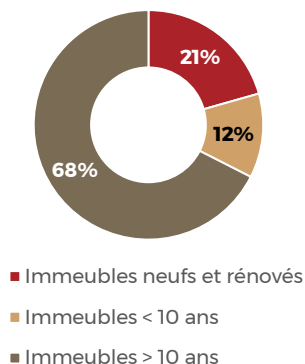


Répartition par secteur géographique

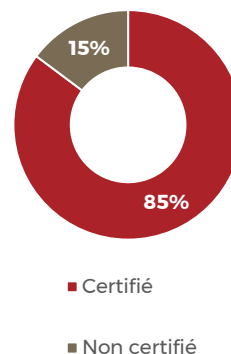


INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



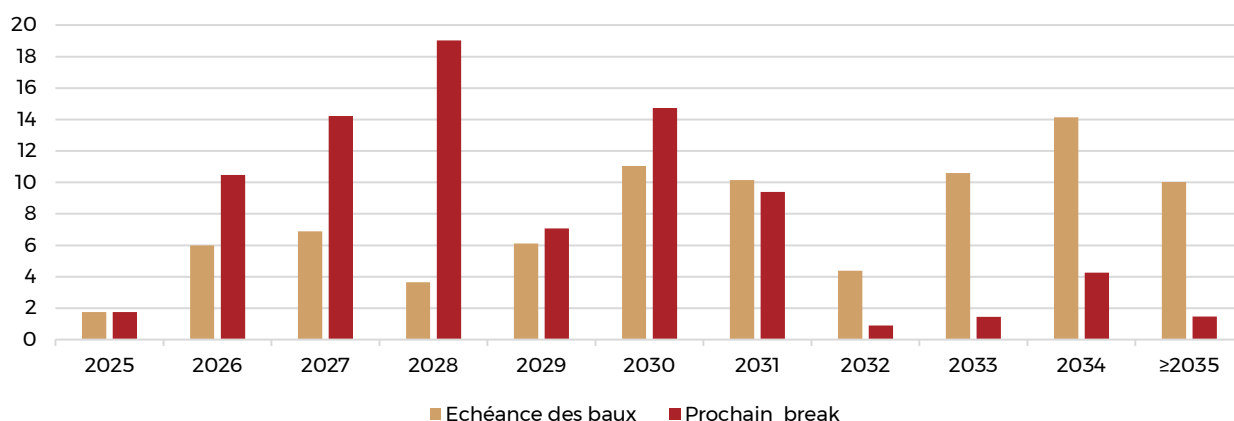
Immeubles certifiés ⁽¹⁾⁽²⁾



(1) Au 31/12/2025

(2) Hors développements

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



Taux de vacance EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	24,4	25,3	29,9
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	110,6	106,5	111,0
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	22,0%	23,7%	26,9%

LOYERS

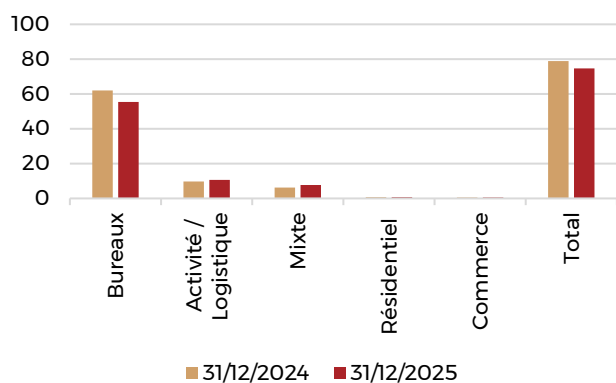
Evolution des loyers IFRS (M€)



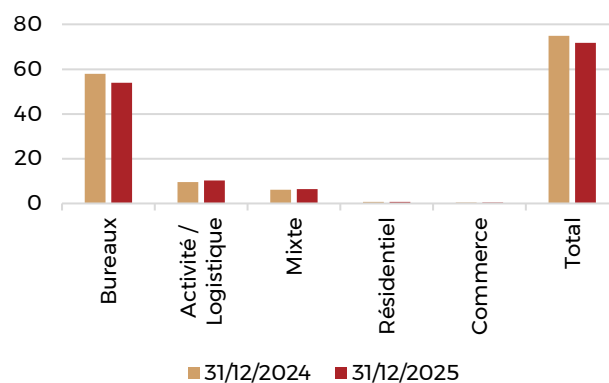
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	31/12/2024	31/12/2025
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Bureaux	62,0	55,4
Activité / Logistique	9,7	10,6
Mixte	6,1	7,6
Résidentiel	0,7	0,7
Commerce	0,5	0,4
Total	79,0	74,7
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Bureaux	57,9	53,9
Activité / Logistique	9,7	10,3
Mixte	6,1	6,5
Résidentiel	0,7	0,7
Commerce	0,5	0,4
Total	74,9	71,8

Evolution des loyers (M€)



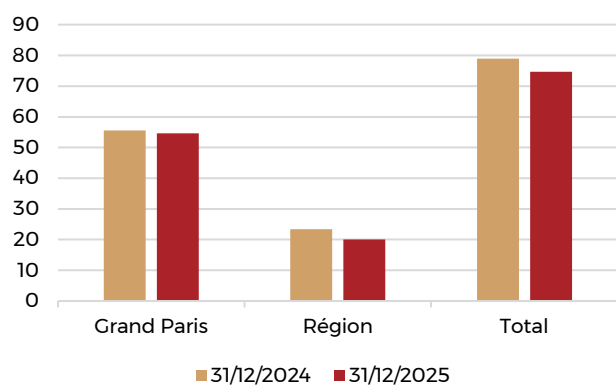
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



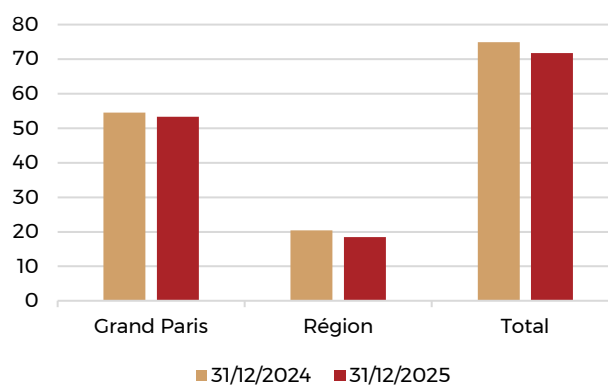
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	31/12/2024	31/12/2025
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Grand Paris	55,6	54,6
Région	23,4	20,0
Total	79,0	74,7
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Grand Paris	54,5	53,3
Région	20,4	18,4
Total	74,9	71,8

Evolution des loyers (M€)

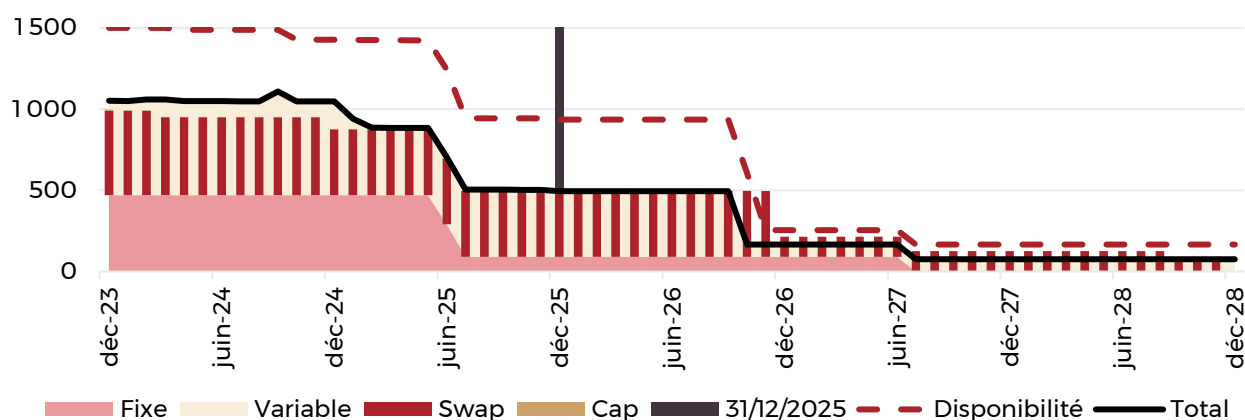


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

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



Synthèse des financements

(M€)	Taux	Echéance	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	200,0	200,0	-
EURO PP 2017 90 M€	Fixe	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 2017 60 M€	Variable	12/2024	-	-	-
RCF CADIF 2017 100 M€	Variable	04/2024	80,0	-	-
RCF CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	80,0	100,0	-
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2030	-	60,0	-
TL BNPP/SG 2019 330 M€	Variable	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	Fixe	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	Variable	2025	16,1	12,1	-

Synthèse des titres hybrides

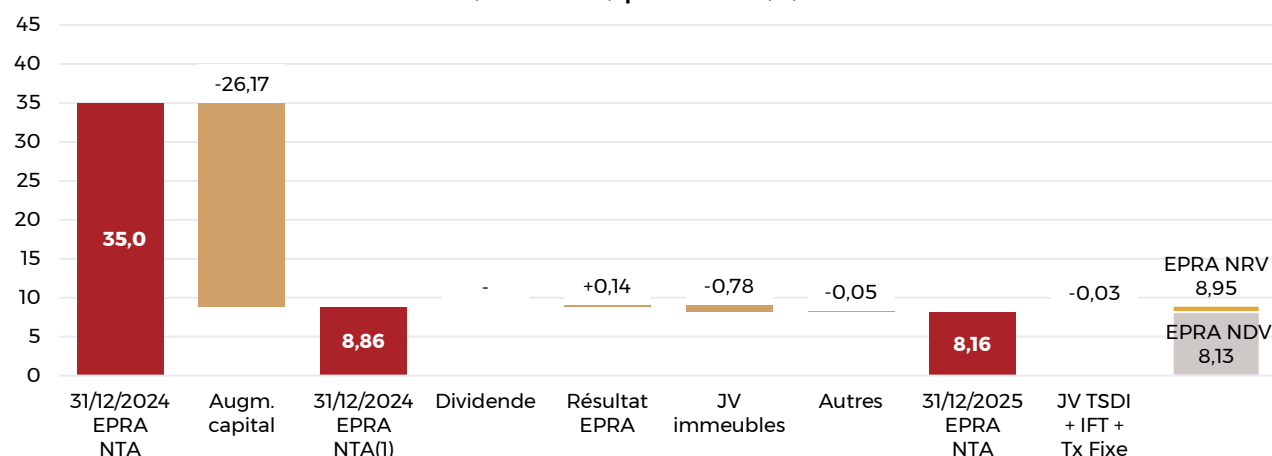
(M€)	Taux	Step-up	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
TSDI 2007 75 M€	Variable	07/2017	75,0	75,0	75,0
TSDI 2020 180 M€	Fixe	06/2025	180,0	180,0	-

Ratios de structure de financement

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Capitaux propres consolidés	650,2	577,1	916,7
Dette financière brute	802,9	798,2	422,5
Dette financière nette	743,4	719,1	372,5
LTV	43,3%	44,5%	23,4%
Taux moyen de financement	1,2%	1,63%	2,58%
Notionnel des couvertures	488,7	483,1	407,9
Taux de couverture	98%	98%	119%
Maturité de la dette (année)	3,6	2,6	1,3
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	5,7x	3,9x	3,0x
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	0,1	1,0	(0,6)
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,1)	(1,0)	0,6

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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



(1) Pro-forma post augmentation de capital

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	650,2	577,1	916,7
Retraitement TSDI	(254,9)	(254,9)	(75,0)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	297,8	257,9	241,4
Ajustement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	2,6	30,0	(2,6)
EPRA NNAV	695,8	610,0	1 080,4
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	695,8	610,0	1 080,4
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(13,7)	2,1	1,5
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,3)	(0,3)	(0,2)
Retraitement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	(2,6)	(30,0)	2,6
EPRA NTA	678,9	581,4	1 084,0
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3	0,2
EPRA NAV	679,1	581,7	1 084,2
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	107,1	97,9	104,9
EPRA NRV	786,2	679,6	1 189,1

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 621 460	16 597 106	132 881 205
EPRA NDV	41,9	36,8	8,1
EPRA NTA	40,8	35,0	8,2
EPRA NRV	47,3	40,9	8,9

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Loyers bruts en cash	85,5	80,0	74,2
Charges récurrentes sur immeubles	(12,2)	(14,3)	(15,9)
Frais généraux récurrents	(16,7)	(14,9)	(16,1)
Intérêts financiers versés	(23,0)	(26,8)	(22,6)
Impôts (courant)	-	-	(0,1)
Cash-Flow Courant	33,7	24,1	19,3
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 579 950	16 579 574	127 096 025
Cash-Flow Courant (€/action)	2,03	1,45	0,15

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

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Revenus locatifs bruts	83,1	79,0	74,7
Revenus locatifs nets	70,9	64,8	58,8
Frais de fonctionnement	(16,5)	(14,4)	(15,5)
Excédent brut d'exploitation	54,4	50,4	43,3
Résultat d'exploitation courant	52,8	48,0	40,5
Autres produits et charges d'exploitation	2,0	0,9	(0,1)
Coût de l'endettement financier net	(9,6)	(13,0)	(14,2)
Divers (courant)	0,6	(0,2)	(0,3)
Impôts (courant)	(0,0)	0,0	(0,1)
Sociétés mises en équivalence (courant)	-	-	(0,0)
Résultat net courant	45,8	35,7	25,8
Autres coûts liés à la structure financière	(13,4)	(13,8)	(8,4)
Résultat EPRA	32,4	21,9	17,4
Dépréciation et amortissement sur IP	(73,8)	(80,8)	(90,2)
Résultat de cession	6,2	2,7	(1,1)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	13,4	13,8	8,4
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(25,4)	(16,8)	1,6
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(79,6)	(81,1)	(81,2)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(79,6)	(81,1)	(81,2)
Résultat net (Part du Groupe)	(47,2)	(59,2)	(63,9)
Résultat ⁽¹⁾ (€/action)	(3,66)	(4,40)	(0,57)
Résultat dilué ⁽¹⁾ (€/action)	(3,65)	(4,40)	(0,57)
Résultat EPRA (€/action)	1,95	1,32	0,14

Méthode de calcul précédente

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Résultat EPRA	45,8	35,7	25,8
Résultat EPRA ⁽¹⁾ (€/action)	1,95	1,32	0,14

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

Résultat net consolidé

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Loyers bruts	83,1	79,0	74,7
Charges sur immeubles	(12,2)	(14,3)	(15,9)
Revenus locatifs nets	70,9	64,8	58,8
Frais de fonctionnement	(16,5)	(14,4)	(15,5)
Excédent brut d'exploitation	54,4	50,4	43,3
Dotations nettes aux amortissements	(43,9)	(50,7)	(41,4)
Dotations nettes aux provisions	(31,5)	(32,4)	(51,5)
Résultat opérationnel courant	(20,9)	(32,8)	(49,6)
Résultats de cessions	6,2	2,7	(1,1)
Autres produits et charges d'exploitation	2,0	0,9	(0,1)
Résultat opérationnel	(12,7)	(29,2)	(50,8)
Coût de l'endettement net	(9,6)	(13,0)	(14,2)
Autres produits et charges financiers	(24,8)	(17,0)	1,3
Impôts	(0,0)	0,0	(0,1)
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	(0,0)
Résultat net (Part du Groupe)	(47,2)	(59,2)	(63,9)
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	(47,2)	(59,2)	(63,9)

Ratios de Coût EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Charges sur immeubles	(43,7)	(46,8)	(45,7)
Frais de structure	(16,5)	(14,4)	(15,5)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(1,6)	(2,4)	(2,7)
Charges refacturées	31,5	32,5	29,7
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,4	0,4	0,4
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(29,9)	(30,7)	(33,8)
Coûts de la vacance directs	8,4	10,4	10,9
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(21,6)	(20,3)	(22,8)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	83,1	79,0	74,7
Charges du foncier	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	82,8	78,7	74,3
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	82,8	78,7	74,3
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	36,2%	39,0%	45,5%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	26,1%	25,8%	30,7%

Bilan consolidé

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
ACTIF	1 573,4	1 505,1	1 458,4
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 359,5	1 304,2	1 318,8
Actifs destinés à être cédés	44,6	39,5	13,0
Immobilisations corporelles	1,0	0,7	0,6
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3	0,2
Droits d'utilisation de l'actif loué	13,8	12,7	11,7
Créances	94,6	68,6	64,2
Trésorerie	59,5	79,0	50,0
PASSIF	1 573,4	1 505,1	1 458,4
Capitaux Propres	650,2	577,1	916,7
- dont Résultat	(47,2)	(59,2)	(63,9)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	802,9	798,2	422,5
Autres dettes	120,3	129,9	119,3

LTV EPRA

(M€)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minoritaire ⁽³⁾	Combiné	
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	89,4	-	-	-	89,4	89,4
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	333,1	-	-	-	333,1	333,1
TSDI	75,0	-	-	-	75,0	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	42,8	-	-	-	42,8	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(50,0)	-	-	-	(50,0)	(50,0)
Dettes nettes (A)	490,3	-	-	-	490,3	372,5
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 553,0	-	-	-	1 553,0	1 553,0
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	20,2	-	-	-	20,2	20,2
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	18,9	-	-	-	18,9	18,9
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 592,1	-	-	-	1 592,1	1 592,1
LTV EPRA (A/B)	30,8%	-	-	-	30,8%	23,4%

(1) Inclut les emprunts obligataires

(2) Inclut les immeubles en cours de développement

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

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

LTV EPRA Groupe

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	710,8	478,9	89,4
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	92,1	319,3	333,1
TSDI	254,9	254,9	75,0
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	26,8	46,6	42,8
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(59,5)	(79,0)	(50,0)
Dettes nettes (A)	1 025,0	1 020,7	490,3
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 654,4	1 554,9	1 553,0
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	47,5	46,7	20,2
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,5	15,3	18,9
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 717,4	1 616,9	1 592,1
LTV EPRA Groupe (A/B)	59,7%	63,1%	30,8%
LTV EPRA (Combiné)	59,7%	63,1%	30,8%
LTV	43,3%	44,5%	23,4%

(1) Inclut les emprunts obligataires

(2) Inclut les immeubles en cours de développement

Besoin en fonds de roulement pour le calcul du LTV EPRA

(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Provision long terme	1,7	1,0	1,4
Autres passifs financiers	0,2	0,2	0,2
Dettes fiscales et sociales	13,4	12,2	12,9
Dépôts et cautionnements reçus	16,3	15,8	16,3
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,5	0,3	0,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	73,6	83,8	73,8
Dettes d'exploitation (A)	105,8	113,3	104,8
Clients et comptes rattachés	54,5	47,6	45,7
Dépôts et cautionnements versés	0,8	0,8	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	23,8	18,4	15,5
Créances d'exploitation (B)	79,1	66,7	62,0
Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif)	26,8	46,6	42,8
Créances d'exploitation nettes ([B-A] si positif)	-	-	-

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location.

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Cash-Flow Courant

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

Covenant

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

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

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

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

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

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

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

Dette financière brute

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

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

Droits

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

EPRA

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

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

EPRA NAV / ANR EPRA

L'EPRA a défini trois ANR :

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

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

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

Foncière

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

Loan-to-value (LTV)

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

LTV EPRA

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

Loyers bruts ou revenus locatifs

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

Nombre d'actions dilué

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

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

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

Occupation

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

Opération engagée

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

Opération maîtrisée

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

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

PF

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

Ratio de coûts EPRA

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

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers faciaux, effectifs et potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Résultat EPRA

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

Taux de la dette ou taux de l'endettement

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

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

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

Taux de rendement EPRA topped-up

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

Taux de vacance EPRA

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

Valeur locative de marché (VLM)

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