



RESULTATS SEMESTRIELS 2026

LA FIN DU PREMIER CYCLE DE LIVRAISONS, OUVRANT LA VOIE A LA PROCHAINE PHASE DE TRANSFORMATION

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 22 juillet 2026, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2026. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et le rapport correspondant est en cours d'émission.

« Au premier semestre 2026, le marché immobilier français est resté marqué par une forte polarisation : la sélectivité accrue des utilisateurs comme des investisseurs continue de creuser les écarts entre actifs selon leur emplacement, leur qualité et leur performance environnementale. Dans ce contexte exigeant, la solidité et la diversification du patrimoine s'imposent plus que jamais comme des leviers déterminants. Avec la livraison du Syrah à Bobigny et celle, à venir en septembre, de Rivage à Puteaux, la Société de la Tour Eiffel mène à son terme un premier cycle de développement engagé en 2022, qui confirme la pertinence de son positionnement et de sa gestion d'actifs de long terme. Forte d'une structure financière renforcée et du soutien d'un actionnaire majoritaire solide, la Foncière fait de la commercialisation de son patrimoine sa priorité, dans un marché locatif qui demeure tendu, et engage une nouvelle phase de transformation articulée autour d'un cycle renouvelé de développements, de redéveloppements et d'arbitrages, dans une logique de valorisation durable et responsable. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

La Société poursuit la mise en œuvre ajustée de sa feuille de route...

- Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par le Groupe SMABTP à un prix de 8,20 € par action
- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -2,9 % à 1,6 Md€
- 11 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 24,4 % (covenant : inférieur à 50 %) et LTV EPRA à 31,9 %
- Ratio ICR (EBE/Frais financiers) à 2,5x (covenant : supérieur à 2x)
- 440 M€ de capacité de tirage résiduelle
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 7,72 €/action
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,4 %

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

- Revenus locatifs bruts de 38,0 M€, en hausse de 4,3 % (-1,1 % à périmètre constant)
- 96 % des loyers collectés début juillet 2026
- Taux d'occupation EPRA en baisse à 71,0 % (vs. 73,1 %) et taux d'occupation sécurisé à 72,4 %
- Coût de la dette à 3,64 %
- Résultat net consolidé de - 23,0 M€ (vs. - 46,0 M€)
- Résultat EPRA de 8,7 M€, ou 0,07 €/action (vs. 0,04 €)
- Cash-Flow Courant à 10,1 M€ (vs. 5,1 M€)

Poursuite des arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Au cours de la période, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie d'arbitrage en signant des promesses de vente sur 3 actifs situés en périphérie parisienne pour un montant total de 21,4 M€. La réitération d'une de ces promesses de vente a été réalisée début juillet 2026 et est prévue fin septembre 2026 pour les deux autres.

Si un des actifs est en cours de vente pour un montant en ligne avec sa valeur d'expertise, les deux autres sortent avec de fortes décotes. Au global, les cessions se font avec une décote de 43 % par rapport à leur valeur d'expertise de fin 2025 et démontrent la volonté de la Société de poursuivre la rationalisation de son patrimoine dans un contexte de marché de l'investissement toujours sclérosé.

Évolution des développements et redéveloppements

A Puteaux, sur les quais de Seine, au pied du Pont de Neuilly, le groupe finalise le redéveloppement de Rivage, un immeuble de bureaux en structure mixte bois béton (non IGH) développant une surface de 9 850 m². Lancé fin 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 et bénéficie de nombreuses terrasses avec une vue dégagée sur tout Paris pour certaines d'entre elles. La livraison est prévue en septembre 2026.

Dans la ZAC des Vignes à Bobigny, la Société a livré en juin 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, EvasYon, le Jade et le Saphir livrés en 2024 et 2025, ces six projets (Rivage, 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 4,1 M€ sont sécurisés par des baux signés.

Application des engagements durables de la Foncière

La stratégie ESG de la foncière s'inscrit dans une démarche globale conciliant performance environnementale, résilience des actifs et responsabilité sociale. Déployée à l'échelle du patrimoine comme des nouveaux développements, elle privilégie des solutions concrètes visant à réduire l'empreinte environnementale des projets et à renforcer leur durabilité.

Les projets développés par la foncière illustrent cette ambition, comme récemment avec Syrah à Bobigny, nouvel hôtel d'activités à étages conçu pour limiter l'artificialisation des sols grâce à la verticalité et intégrant des matériaux bas-carbone, des énergies renouvelables et des dispositifs favorisant la biodiversité. Ces réalisations traduisent la volonté de concilier innovation immobilière, performance environnementale et création de valeur durable.

Un patrimoine en cours de transformation

Au 30 juin 2026, la valeur du patrimoine s'élève à 1 563 M€, pour 75 % de bureaux (1 166 M€), 12 % de locaux d'activité / logistique (189 M€), 11 % à usage mixte (175 M€) et de manière encore marginale du résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 169 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 reflet d'un patrimoine avec moins d'options de sortie à court terme

Au premier semestre 2026, 3,8 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires, comprenant 1,3 M€ de nouveaux baux signés et 2,5 M€ renouvelés.

Après prise en compte des départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à -2,1 M€ en loyers annualisés.

Cette évolution intègre notamment :

- des renégociations avec Transactis (2 310 m²) et Europ Net (2 120 m²) à Nanterre, Greenbig (1 140 m²) à Puteaux et Hirsch Secure (1 260 m²) sur le parc d'Aix-en-Provence ;
- des signatures de nouveaux baux avec Schneider Electric (1 290 m²) sur le Nanturra dans le parc Nanterre Seine, Future Electronics (870 m²) à Vélizy et Simoldes Plasticos (810 m²) à Guyancourt ;

- ainsi que les départs annoncés d'IBM (5 400 m²) à Orsay, Inetum (2 320 m²) à Lyon, Poush (11 228 m²) à Aubervilliers et Eqiom (370 m²) à Nanterre.

Au 30 juin 2026, le taux d'occupation financier (EPRA) est en baisse à 71,0 % (vs. 73,1 % à fin 2025). En prenant en compte la signature de Lyon EvasYon, dont le bail prend effet postérieurement au 30 juin 2026, le taux d'occupation sécurisé ressort à 72,4 %. Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements : 6,9 %), le taux d'occupation financier (EPRA) ressort à 78,0 % (vs. 79,9 %). Par ailleurs, la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,5 ans et 3,3 ans (vs. 5,7 et 3,4 ans à fin 2025). Compte tenu d'un nombre de baux avec options de sortie plus faible dans les 12 prochains mois, cette activité de sécurisation des baux est mécaniquement plus faible en 2026, ce qui permet aux équipes de renforcer leurs efforts sur la recherche de nouveaux locataires, dans un contexte encore plus complexe que les années précédentes.

96 % des loyers du S1 2026 encaissés

Début juillet, sur un total de 39,0 M€ de loyers quittancés au S1 2026, 96,2 % ont été encaissés (vs. 96,0 % 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 85 % 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 hausse à 8,7 M€

Les revenus locatifs bruts progressent de 4,3 % pour s'établir à 38,0 M€, tirés par l'impact des livraisons (+ 2,0 M€). À périmètre constant, les loyers diminuent de 1,1 %, l'effet des départs et des négociations (- 0,7 M€) étant en partie absorbé par celui des indexations (+ 0,3 M€, + 0,8 %). Les revenus locatifs nets augmentent de 7,1 %, intégrant l'effet favorable de régularisations de charges locatives sur la période.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 18,0 M€ (vs. 16,8 M€), reflétant pour partie la hausse des frais de fonctionnement de 1,1 M€ passant à 8,4 M€ (vs. 7,3 M€). Cette hausse est liée pour moitié au titre de l'évolution des outils métiers et du déploiement de la facture électronique, et pour l'autre moitié au titre du reclassement du loyer du siège (auparavant traité en IFRS 16). Ce reclassement est neutre sur le résultat EPRA et le résultat net, l'alourdissement des frais de fonctionnement étant compensé essentiellement par la diminution corrélative des dotations aux amortissements.

Les frais financiers s'établissent à 7,6 M€ (vs. 6,4 M€), faisant ressortir un coût moyen de la dette de 3,6 % (vs. 1,9 % au S1 2025, minoré par des produits non récurrents détaillés ci-après). Cette hausse de 1,2 M€ recouvre deux effets de sens opposés. Le premier semestre 2025 avait bénéficié de 5,9 M€ de produits financiers non récurrents issus du placement d'une partie du produit de l'augmentation de capital réalisée en janvier 2025 (dont 1,8 M€ liés au placement des 180 M€ affectés au remboursement du TSDI 2020). En miroir, l'utilisation du produit résiduel de cette augmentation de capital a ramené la dette moyenne de 661 M€ à 420 M€ et généré une économie d'intérêts de 4,7 M€ sur le semestre.

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 2,2 M€ au premier semestre 2026 contre 6,2 M€ pour la même période en 2025, 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 8,7 M€ contre 4,3 M€ en 2025, soit respectivement par action 0,07 € et 0,04 €.

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 - 23,0 M€ contre - 46,0 M€ en 2025.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 10,1 M€ contre 5,1 M€ en 2025 reflétant l'évolution du résultat EPRA calculé selon la nouvelle méthode.

Actif Net Réévalué en recul sous l'effet de l'ajustement de valeur du patrimoine

L'évaluation au 30 juin 2026 du patrimoine de la Société est en baisse de 2,9 % à périmètre constant par rapport à fin 2025. Cette diminution résulte notamment de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation (6,20 % vs. 6,18 %), de la baisse des loyers et de la hausse des retraitements retenus dans les expertises. Après prise en compte des éléments de périmètre, le patrimoine s'élève à 1 563,0 M€ (cessions : 0 M€, moins-values de cessions : 0 M€, variation de juste valeur : -45,7 M€, capex : +5,6 M€, développements : +11,2 M€ et acquisition : 0 €).

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 8,16 € à 7,72 € à fin juin 2026, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (-0,34 € par action) et de la prise en compte de 50 % des impôts différés liés aux plus-values latentes (-0,16 € par action) depuis la sortie du Régime SIIC. 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) et l'intégralité des impôts différés liés aux plus-values latentes, passe de 8,13 €¹ à 7,65 €.

Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par le Groupe SMABTP

Le 2 juillet 2026, l'AMF a déclaré conforme le projet d'offre publique de retrait visant les actions de la Société de la Tour Eiffel, déposé le 17 avril 2026 par la SMABTP et la SMAvie BTP (les « Initiateurs ») au prix de 8,20 € par action (cf. documents et communiqués dans la section « Offre publique de retrait » du site internet de la Société www.societetoureiffel.com et sur le site de l'AMF www.amf-france.org).

L'offre, qui a été ouverte du 6 juillet 2026 au 17 juillet 2026 inclus, a conduit le Groupe SMABTP, après assimilation des 14 926 actions auto-détenues, à détenir 128 923 602 actions représentant 128 908 676 droits de vote, soit 97,01 % du capital et 97,00 % des droits de vote théorique de la Société. L'offre sera suivie d'un retrait obligatoire, moyennant une indemnisation en numéraire égale au prix de l'offre de 8,20 € par action, entraînant la radiation des actions de la Société d'Euronext Paris. Conformément à l'avis publié par l'AMF le 21 juillet 2026 le retrait obligatoire interviendra le 3 août 2026.

Situation financière

Au 30 juin 2026, la dette brute s'élève à 424,0 M€ (vs. 422,5 M€ à fin 2025). Avec une position de trésorerie à 42,1 M€ (vs. 50,0 M€), la dette nette ressort à 381,9 M€, en légère hausse par rapport aux 372,5 M€ enregistrés à fin 2025.

Cette évolution résulte essentiellement des dépenses liées aux développements réalisés sur la période et de la baisse de juste valeur du patrimoine. Le ratio LTV (dette nette / valeur du patrimoine hors droits) s'établit ainsi à 24,4 % au 30 juin 2026, contre 23,4 % fin 2025. Le LTV EPRA ressort à 31,9 %.

Le ratio de couverture des charges financières (ICR : EBE/Frais financiers), dont le covenant est fixé contractuellement à un minimum de 2,0x dans la documentation de financement de la Société, s'élève à 2,5x au 30 juin 2026, contre 3,0x à fin 2025.

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 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 obtenu la modification des contrats de financement concernés pour le 31 décembre 2026.

Ce contexte confirme que le calibrage de l'augmentation de capital de 2025 a été réalisé de manière mesurée par les organes sociaux, 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 M€ en octobre ainsi que la prorogation de la ligne SMABTP de 350 M€ en novembre. A ce jour, la Société a obtenu un premier accord de principe portant sur la

¹ Pour rappel, avec la sortie du régime SIIC en 2026, l'ANR EPRA de Liquidation (NDV) devra être ajusté des impôts différés estimés à environ 46 M€ ou 0,35 € par action au 31 décembre 2025.

totalité du montant de 330 M€ à refinancer dans le cadre du rachat à 100 % par le Groupe SMABTP via l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire.

Une gestion active et prudente du patrimoine

Avec une structure financière renforcée, la Société de la Tour Eiffel aborde une nouvelle phase de la transformation de son patrimoine engagée depuis 2022. Dans un environnement immobilier toujours exigeant, sa priorité opérationnelle porte sur la commercialisation, afin de résorber la vacance et de sécuriser les revenus locatifs des actifs récemment livrés, dans un marché locatif qui demeure sélectif. Elle privilégie à cet effet une gestion active et disciplinée de ses actifs, orientée vers leur adaptation aux évolutions des usages et le renforcement de leur résilience.

Cette nouvelle phase, en cours de définition, s'articulera autour d'un cycle renouvelé de développements, de redéveloppements et d'arbitrages. Déjà identifiés, l'essentiel des projets feront l'objet d'ajustements en fonction des conditions de marché et des priorités du Groupe. La Société entend l'inscrire dans une logique de maîtrise de son levier financier, en s'appuyant prioritairement sur la rotation de son patrimoine : les cessions d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe alimentent la valorisation des actifs les plus en phase avec les attentes des utilisateurs et des territoires. Les projets livrés et les opérations engagées ces dernières années illustrent cette évolution vers un portefeuille diversifié, à usage mixte, mieux adapté aux enjeux urbains contemporains.

Les équipes poursuivent en parallèle leurs efforts de performance environnementale (réduction de l'empreinte carbone, amélioration de la performance énergétique et maintien d'un haut niveau de certification du patrimoine) avec l'ambition d'allier performance économique et responsabilité durable.

Calendrier

- 23 juillet 2026 : Conférence analystes (SFAF)
- 3 Aout 2026 : Mise en œuvre du retrait obligatoire

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

contacts

Relations Presse et Investisseurs
Alexandre Daudin
Directeur Général - Agence Shan

+ 33 6 34 92 46 15
alexandre.daudin@shan.fr

Relations Presse et Investisseurs
Claire Hilbert
Consultante Senior - Agence Shan

+33 6 15 80 91 30
claire.hilbert@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	7
INDICATEURS CLES EPRA	8
PATRIMOINE	9
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	13
LOYERS	14
FINANCEMENT	16
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	17
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	18
GLOSSAIRE	22

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 315,7	1 331,8	1 312,6
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 585,5	1 592,1	1 563,0
ANR EPRA NTA (€/action)	8,42	8,16	7,72
ANR EPRA NDV (€/action)	8,42	8,13	7,65

Résultats

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Loyers bruts	36,4	74,7	38,0
Résultat opérationnel courant	(37,9)	(49,6)	(18,0)
Résultat net part du Groupe	(46,0)	(63,9)	(23,0)
Résultat net part du Groupe (€/action)	(0,4)	(0,6)	(0,2)
Résultat EPRA	4,3	17,4	8,7

Cash-flow et dividende

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Cash-Flow Courant ⁽¹⁾	5,1	19,3	10,1
Cash-Flow Courant ⁽¹⁾ (€/action)	0,04	0,15	0,08
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€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Nombre d'actions fin de période	132 890 512	132 890 512	132 890 512
Cours de bourse (€)	5,0	4,2	8,1
Capitalisation boursière	659,1	559,5	1 076,4

Structure financière

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Valeur du Patrimoine	1 585,5	1 592,1	1 563,0
LTV nette Groupe	20,9%	23,4%	24,4%
EBE / Frais financiers	2,9x	3,0x	2,5x

Ratios de valorisation

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	64,4	28,9	53,5

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€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Résultat EPRA	4,3	17,4	8,7
EPRA NNAV	1 118,9	1 080,4	1 016,2
EPRA NDV	1 118,9	1 080,4	1 016,2
EPRA NTA	1 119,3	1 084,0	1 025,9
EPRA NAV	1 119,6	1 084,2	1 047,2
EPRA NRV	1 222,6	1 189,1	1 150,3
Taux de rendement initial net EPRA	3,7%	4,0%	3,8%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,3%	4,5%	4,4%
Taux de Vacance EPRA	28,9%	26,9%	29,0%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	53,8%	45,5%	52,3%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	29,1%	30,7%	29,7%
LTV EPRA	28,5%	30,8%	31,9%
Investissements immobiliers EPRA	31,0	82,2	16,7
(€/action)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Résultat EPRA	0,04	0,14	0,07
EPRA NNAV	8,42	8,13	7,65
EPRA NDV	8,42	8,13	7,65
EPRA NTA	8,42	8,16	7,72
EPRA NAV	8,43	8,16	7,88
EPRA NRV	9,20	8,95	8,66
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	121 223 325	126 562 550	132 876 484
Nombre d'actions dilué en fin de période	132 879 084	132 881 205	132 878 802

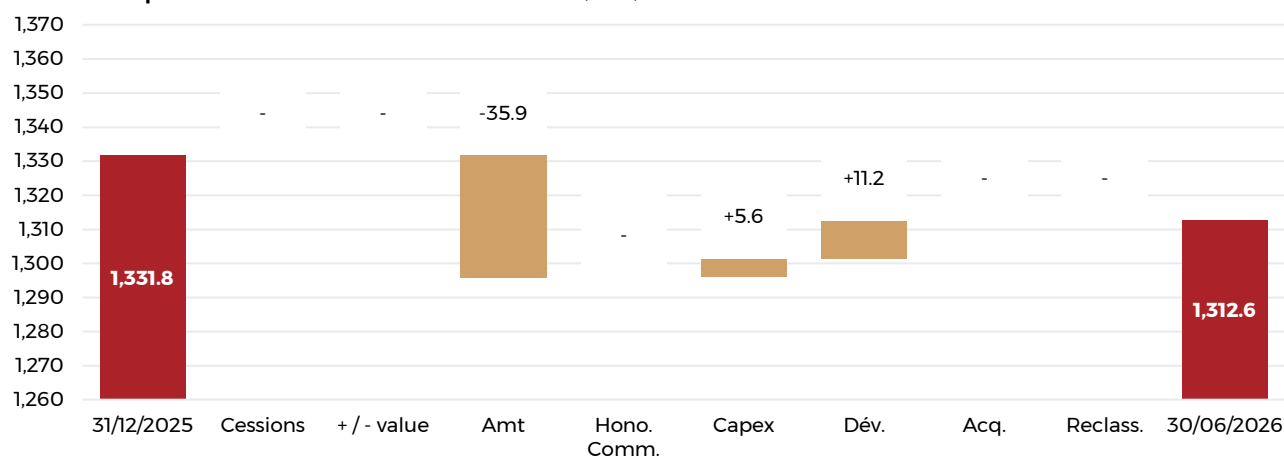
Méthode de calcul précédente

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Résultat EPRA	10,5	25,8	11,0
Résultat EPRA (€/action) ⁽¹⁾	0,04	0,14	0,07

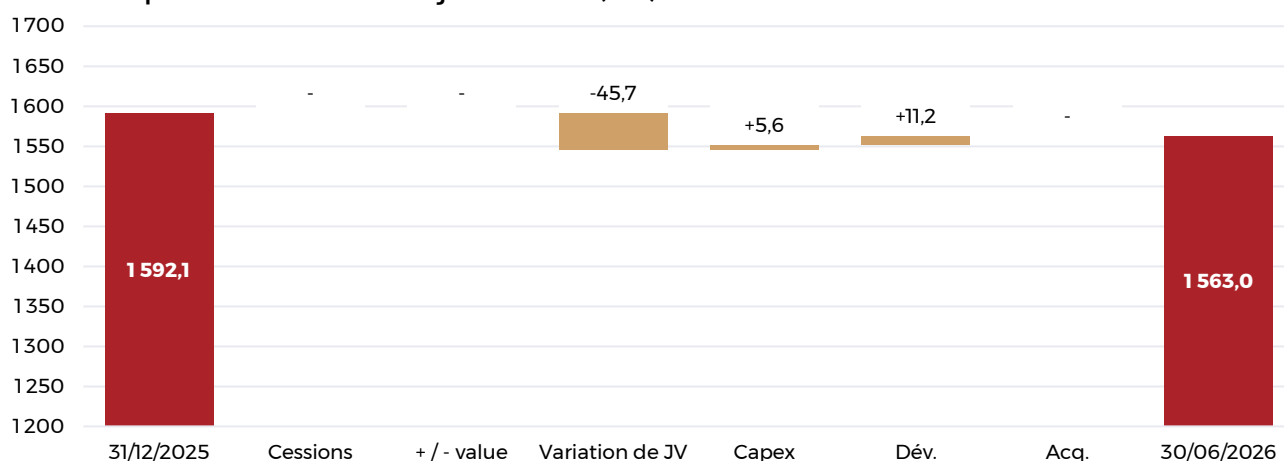
(1) Le résultat EPRA par action a toujours été corrigé du coût des TSDI

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€)	31/12/2025	30/06/2026	Var. JV ⁽¹⁾	Var. JV (%) ⁽¹⁾
Paris	228,0	225,7	-2,5	-1,1%
1ère couronne	715,4	703,8	-25,2	-3,5%
2ème couronne	249,6	239,3	-11,3	-4,5%
Aix-Marseille	76,0	75,8	-1,1	-1,5%
Grand Lyon	136,7	134,9	-2,0	-1,5%
Grand Ouest ⁽²⁾	121,2	119,7	-2,3	-1,9%
Lille	65,1	64,0	-1,2	-1,9%
Périmètre constant	1 592,1	1 546,3	-45,7	-2,9%
Total patrimoine	1 592,1	1 563,0	-29,0	-2,9%

(1) Variation à périmètre constant

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

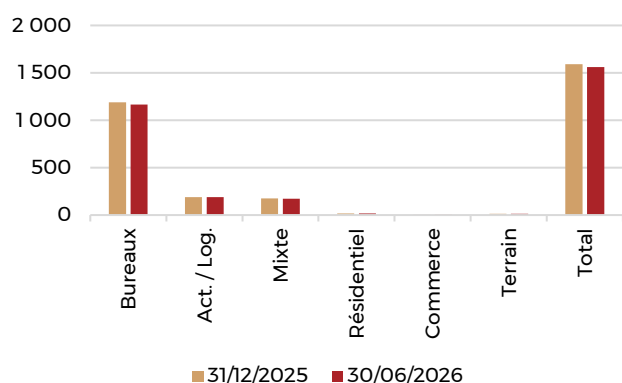
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	30/06/2025			30/06/2026		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Développements	24,0	-	24,0	11,2	-	11,2
Travaux sur patrimoine existant	7,0	-	7,0	5,6	-	5,6
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	7,0	-	7,0	5,6	-	5,6
Mesures d'accompagnement	-	-	-	-	-	-
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	31,0	-	31,0	16,7	-	16,7
Passage d'une base comptabilisée à décaissée	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers décaissés	31,0	-	31,0	16,7	-	16,7

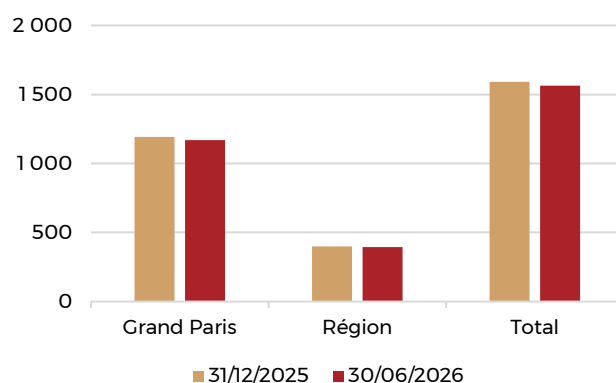
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2025	30/06/2026
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	1 190,6	1 166,0
Activité / Logistique	189,8	188,8
Mixte	177,4	174,7
Résidentiel	16,8	16,4
Commerce	3,6	3,5
Terrain	13,9	13,7
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	1 193,1	1 168,8
Région	399,0	394,3
Total	1 592,1	1 563,0

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



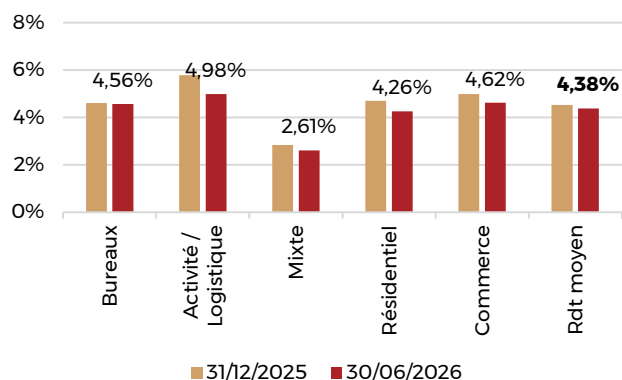
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 585,5	1 592,1	1 563,0
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	(138,2)	(107,8)	(95,3)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 447,3	1 484,3	1 467,7
Droits de mutation	100,5	102,9	101,3
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 547,8	1 587,2	1 569,1
Loyers bruts annualisés	73,6	78,7	76,0
Charges sur immeubles annualisés	(15,9)	(15,2)	(16,2)
Loyers nets annualisés (A)	57,6	63,5	59,8
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	9,4	8,4	8,9
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	67,1	71,9	68,7
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	3,7%	4,0%	3,8%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,3%	4,5%	4,4%

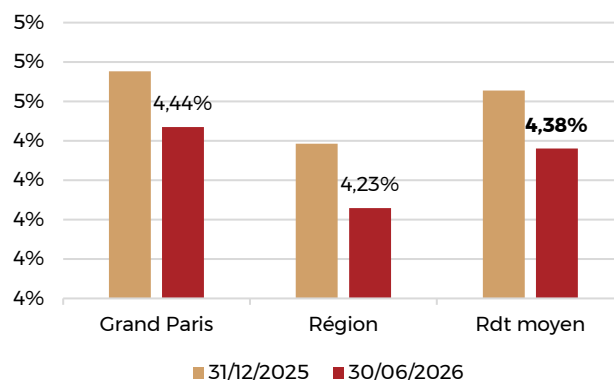
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2025	30/06/2026
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	4,60%	4,56%
Activité / Logistique	5,78%	4,98%
Mixte	2,84%	2,61%
Résidentiel	4,69%	4,26%
Commerce	4,98%	4,62%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	4,58%	4,44%
Région	4,39%	4,23%
Rendement moyen du Patrimoine	4,53%	4,38%

Répartition par typologie d'actif



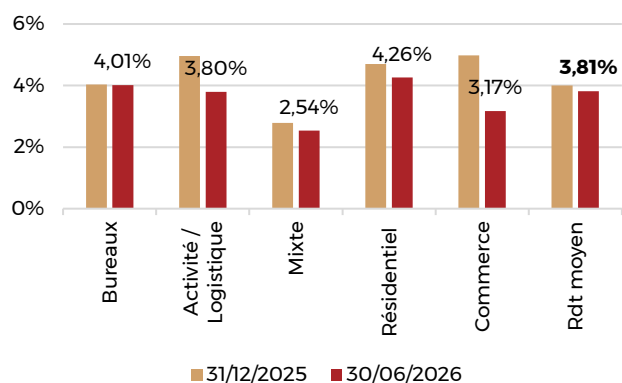
Répartition par secteur géographique



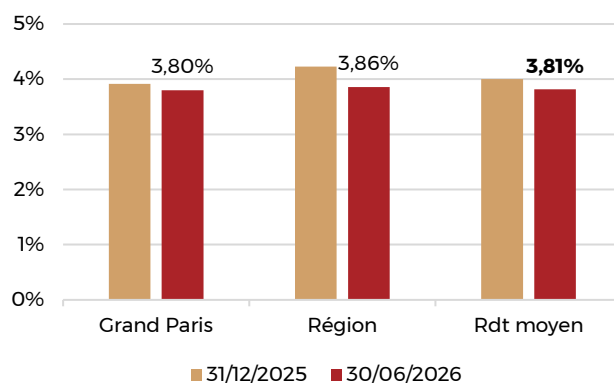
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2025	30/06/2026
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	4,03%	4,01%
Activité / Logistique	4,96%	3,80%
Mixte	2,79%	2,54%
Résidentiel	4,69%	4,26%
Commerce	4,98%	3,17%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,92%	3,80%
Région	4,23%	3,86%
Rendement moyen du Patrimoine	4,00%	3,81%

Répartition par typologie d'actif

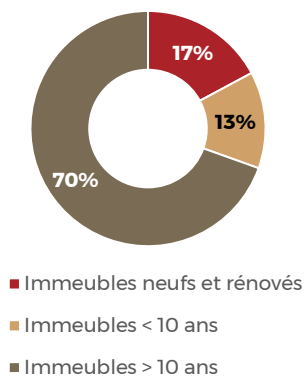


Répartition par secteur géographique

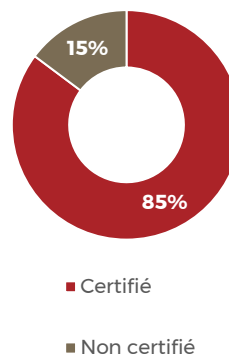


INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



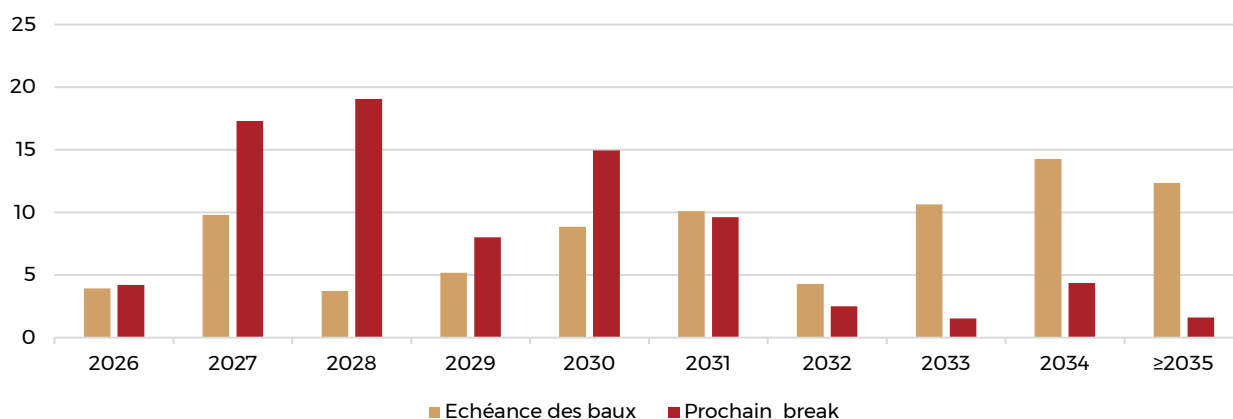
Immeubles certifiés ⁽¹⁾⁽²⁾



(1) Au 31/12/2025

(2) Hors développements

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)



Taux de vacance EPRA

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	31,2	29,9	32,5
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	107,9	111,0	112,3
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	28,9%	26,9%	29,0%

LOYERS

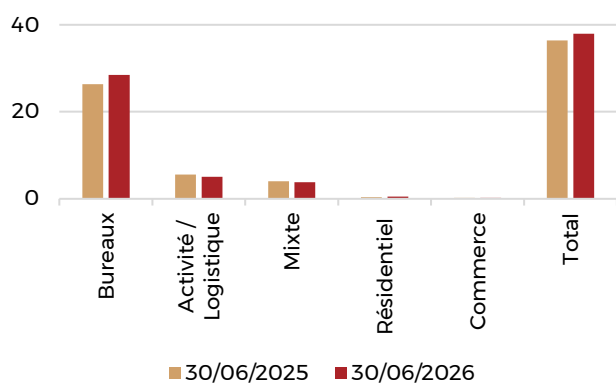
Evolution des loyers IFRS (M€)



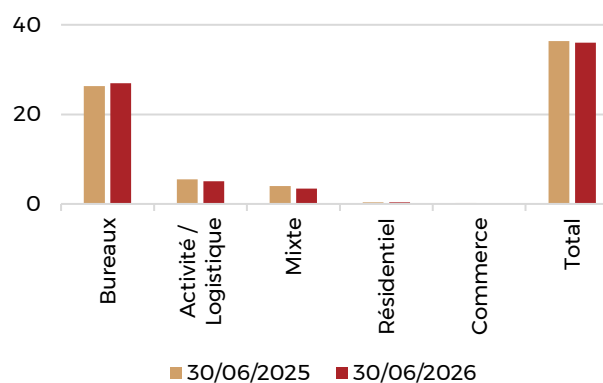
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	30/06/2025	30/06/2026
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Bureaux	26,3	28,5
Activité / Logistique	5,5	5,1
Mixte	4,0	3,8
Résidentiel	0,3	0,5
Commerce	0,2	0,2
Total	36,4	38,0
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Bureaux	26,3	27,0
Activité / Logistique	5,5	5,1
Mixte	4,0	3,4
Résidentiel	0,3	0,3
Commerce	0,2	0,2
Total	36,4	36,0

Evolution des loyers (M€)



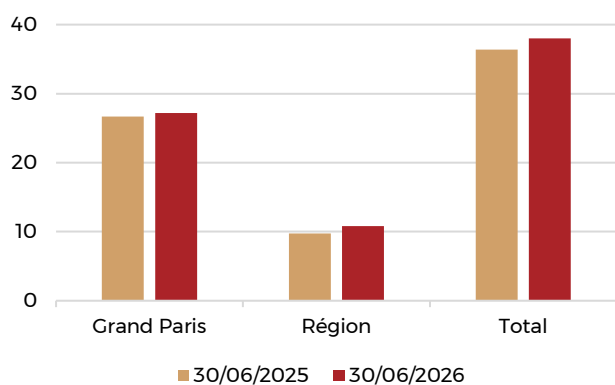
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



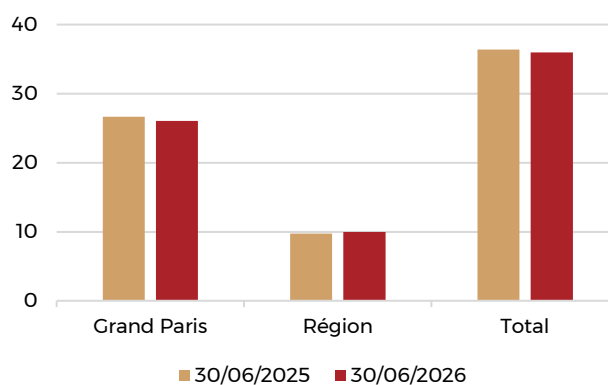
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	30/06/2025	30/06/2026
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Grand Paris	26,7	27,2
Région	9,7	10,8
Total	36,4	38,0
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Grand Paris	26,7	26,0
Région	9,7	10,0
Total	36,4	36,0

Evolution des loyers (M€)

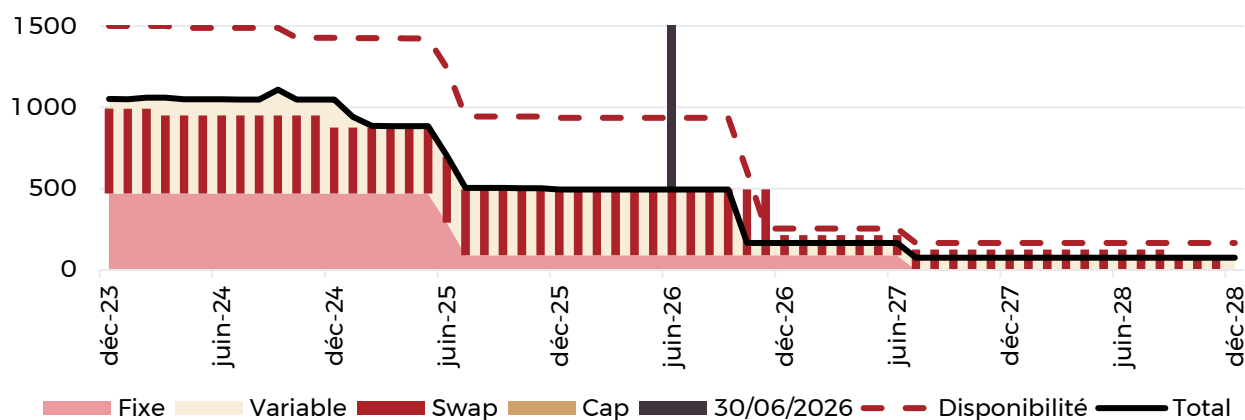


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

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



Synthèse des financements

(M€)	Taux	Echéance	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	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	-	-	-
RCF CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	-	-	-
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2030	-	-	-
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	9,4	-	-

Synthèse des titres hybrides

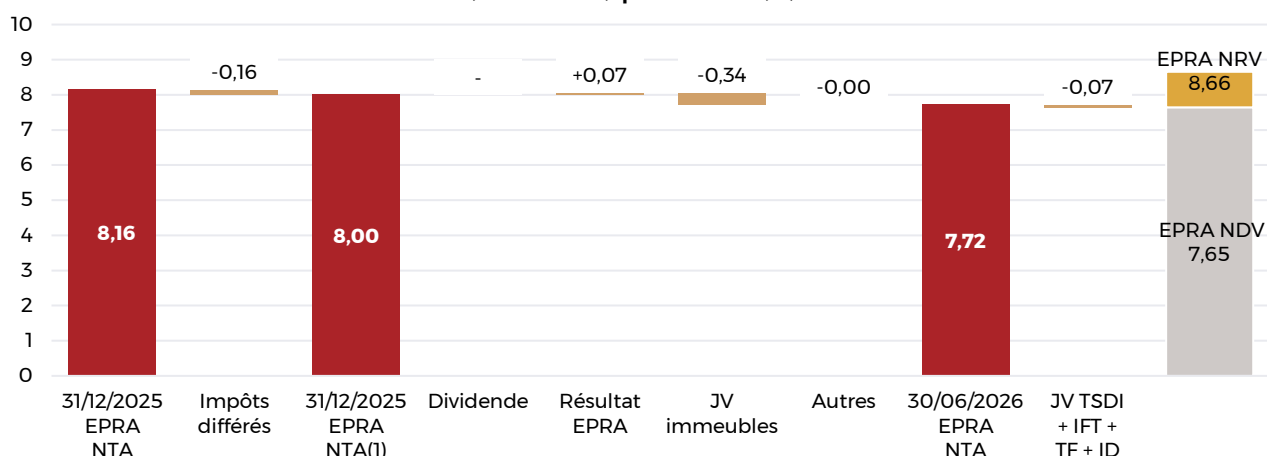
(M€)	Taux	Step-up	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
TSDI 2007 75 M€	Variable	07/2017	75,0	75,0	75,0
TSDI 2020 180 M€	Fixe	06/2025	-	-	-

Ratios de structure de financement

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Capitaux propres consolidés	936,8	916,7	891,3
Dette financière brute	639,6	422,5	424,0
Dette financière nette	331,7	372,5	381,9
LTV	20,9%	23,4%	24,4%
Taux moyen de financement	1,94%	2,58%	3,64%
Notionnel des couvertures	408,0	407,9	407,8
Taux de couverture	111%	119%	119%
Maturité de la dette (année)	2,5	1,3	0,8
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	2,9x	3,0x	2,5x
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	0,4	(0,6)	(0,3)
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,4)	0,6	0,3

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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



Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	936,8	916,7	891,3
Retraitement TSDI	(75,0)	(75,0)	(75,0)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	254,2	241,4	232,2
Ajustement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	2,9	(2,6)	10,1
Retraitement des impôts différés liés aux plus-values latentes	-	-	(42,4)
EPRA NNAV	1 118,9	1 080,4	1 016,2
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	1 118,9	1 080,4	1 016,2
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	20,8
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	3,9	1,5	(0,9)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Retraitement Valorisation TSDI et dette à taux fixe	(2,9)	2,6	(10,1)
EPRA NTA	1 119,3	1 084,0	1 025,9
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	21,2
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,1
EPRA NAV	1 119,6	1 084,2	1 047,2
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	103,1	104,9	103,0
EPRA NRV	1 222,6	1 189,1	1 150,3

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Nombre d'actions dilué en fin de période	132 879 084	132 881 205	132 878 802
EPRA NDV	8,42	8,13	7,65
EPRA NTA	8,42	8,16	7,72
EPRA NRV	9,20	8,95	8,66

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Loyers bruts en cash	36,3	74,2	39,0
Charges récurrentes sur immeubles	(10,9)	(15,9)	(10,7)
Frais généraux récurrents	(7,7)	(16,1)	(8,4)
Intérêts financiers versés	(12,5)	(22,6)	(9,8)
Impôts (courant)	-	(0,1)	-
Cash-Flow Courant	5,1	19,3	10,1
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	121 221 402	127 096 025	132 874 201
Cash-Flow Courant (€/action)	0,04	0,15	0,08

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

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Revenus locatifs bruts	36,4	74,7	38,0
Revenus locatifs nets	25,5	58,8	27,3
Frais de fonctionnement	(7,3)	(15,5)	(8,4)
Excédent brut d'exploitation	18,1	43,3	18,9
Résultat d'exploitation courant	16,8	40,5	18,0
Autres produits et charges d'exploitation	0,2	(0,1)	0,7
Coût de l'endettement financier net	(6,4)	(14,2)	(7,6)
Divers (courant)	(0,2)	(0,3)	(0,2)
Impôts (courant)	-	(0,1)	-
Sociétés mises en équivalence (courant)	-	(0,0)	-
Résultat net courant	10,5	25,8	11,0
Autres coûts liés à la structure financière	(6,2)	(8,4)	(2,2)
Résultat EPRA	4,3	17,4	8,7
Dépréciation et amortissement sur IP	(54,7)	(90,2)	(36,1)
Résultat de cession	(1,1)	(1,1)	(0,1)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	6,2	8,4	2,2
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(0,7)	1,6	2,1
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(50,3)	(81,2)	(31,8)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(50,3)	(81,2)	(31,8)
Résultat net (Part du Groupe)	(46,0)	(63,9)	(23,0)
Résultat ⁽¹⁾ (€/action)	(0,43)	(0,57)	(0,19)
Résultat dilué ⁽¹⁾ (€/action)	(0,43)	(0,57)	(0,19)
Résultat EPRA (€/action)	0,04	0,14	0,07

Méthode de calcul précédente

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Résultat EPRA	10,5	25,8	11,0
Résultat EPRA ⁽¹⁾ (€/action)	0,04	0,14	0,07

(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€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Loyers bruts	36,4	74,7	38,0
Charges sur immeubles	(10,9)	(15,9)	(10,7)
Revenus locatifs nets	25,5	58,8	27,3
Frais de fonctionnement	(7,3)	(15,5)	(8,4)
Excédent brut d'exploitation	18,1	43,3	18,9
Dotations nettes aux amortissements	(18,1)	(41,4)	(17,5)
Dotations nettes aux provisions	(38,0)	(51,5)	(19,4)
Résultat opérationnel courant	(37,9)	(49,6)	(18,0)
Résultats de cessions	(1,1)	(1,1)	(0,1)
Autres produits et charges d'exploitation	0,2	(0,1)	0,7
Résultat opérationnel	(38,7)	(50,8)	(17,4)
Coût de l'endettement net	(6,4)	(14,2)	(7,6)
Autres produits et charges financiers	(0,9)	1,3	1,9
Impôts	-	(0,1)	-
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	(0,0)	-
Résultat net (Part du Groupe)	(46,0)	(63,9)	(23,0)
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	(46,0)	(63,9)	(23,0)

Ratios de Coût EPRA

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Charges sur immeubles	(31,3)	(45,7)	(31,3)
Frais de structure	(7,3)	(15,5)	(8,4)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(1,4)	(2,7)	(0,8)
Charges refacturées	20,4	29,7	20,6
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,2	0,4	0,2
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(19,5)	(33,8)	(19,8)
Coûts de la vacance directs	8,9	10,9	8,5
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(10,5)	(22,8)	(11,2)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	36,4	74,7	38,0
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	36,2	74,3	37,8
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	36,2	74,3	37,8
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	53,8%	45,5%	52,3%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	29,1%	30,7%	29,7%

Bilan consolidé

(M€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF	1 707,5	1 458,4	1 442,6
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 279,2	1 318,8	1 279,5
Actifs destinés à être cédés	36,5	13,0	33,1
Immobilisations corporelles	0,6	0,6	0,6
Immobilisations incorporelles	0,3	0,2	0,1
Droits d'utilisation de l'actif loué	12,1	11,7	11,5
Créances	70,9	64,2	75,6
Trésorerie	307,8	50,0	42,1
PASSIF	1 707,5	1 458,4	1 442,6
Capitaux Propres	936,8	916,7	891,3
- dont Résultat	(46,0)	(63,9)	(23,0)
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	639,6	422,5	424,0
Autres dettes	131,1	119,3	127,2

LTV EPRA

(M€)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minoritaire ⁽³⁾	Combiné	
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	89,6	-	-	-	89,6	89,6
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	334,5	-	-	-	334,5	334,5
TSDI	75,0	-	-	-	75,0	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	41,6	-	-	-	41,6	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(42,1)	-	-	-	(42,1)	(42,1)
Dettes nettes (A)	498,5	-	-	-	498,5	381,9
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 503,4	-	-	-	1 503,4	1 503,4
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	41,4	-	-	-	41,4	41,4
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	18,2	-	-	-	18,2	18,2
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 563,0	-	-	-	1 563,0	1 563,0
LTV EPRA (A/B)	31,9%	-	-	-	31,9%	24,4%

(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€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	419,2	89,4	89,6
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	220,4	333,1	334,5
TSDI	75,0	75,0	75,0
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	45,3	42,8	41,6
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(307,8)	(50,0)	(42,1)
Dettes nettes (A)	452,1	490,3	498,5
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 526,3	1 553,0	1 503,4
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	43,7	20,2	41,4
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,6	18,9	18,2
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 585,5	1 592,1	1 563,0
LTV EPRA Groupe (A/B)	28,5%	30,8%	31,9%
LTV EPRA (Combiné)	28,5%	30,8%	31,9%
LTV	20,9%	23,4%	24,4%

(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€)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Provision long terme	0,8	1,4	1,4
Autres passifs financiers	0,2	0,2	0,1
Dettes fiscales et sociales	23,9	12,9	24,4
Dépôts et cautionnements reçus	16,2	16,3	15,1
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,3	0,2	0,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	73,0	73,8	72,5
Dettes d'exploitation (A)	114,4	104,8	114,5
Clients et comptes rattachés	49,6	45,7	55,8
Dépôts et cautionnements versés	0,8	0,8	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	18,7	15,5	16,3
Créances d'exploitation (B)	69,0	62,0	72,9
	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif)	45,3	42,8	41,6
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 diluée 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 des 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.