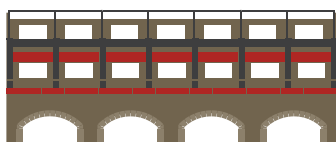


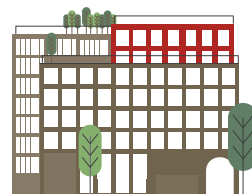
— 2026 —



BELLEFOND
Paris



BORD'EAU VILLAGE
Bordeaux

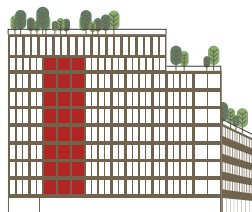


MILLÉSIME
Issy-les-Moulineaux

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



Aubervilliers



RIVAGE
Puteaux



EVASYON
Lyon



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

Sommaire

1

PRÉSENTATION DU GROUPE

- 1.1. Communication
- 1.2. Chiffres clés

3
3
3

2

RAPPORT D'ACTIVITÉ

- 2.1. Activités et faits marquants
- 2.2. Sécurisation des loyers
- 2.3. Cash-Flow Courant et Résultat IFRS
- 2.4. Cessions, Investissements et Développements
- 2.5. Ressources financières
- 2.6. Indicateurs de performance EPRA
- 2.7. Perspectives

4
4
6
9
12
15
20
30

3

FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

- 3.1. Facteurs de risques
- 3.2. Gestion des risques

31
31
32

4

GOVERNANCE

- 4.1. Conseil d'Administration
- 4.2. Comités

41
41
41

5

GLOSSAIRE

42

6

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026

44

- 6.1. État consolidé de la situation financière
- 6.2. Compte de résultat global consolidé
- 6.3. Tableau des flux de trésorerie
- 6.4. Tableau de variation des capitaux propres
- 6.5. Annexe aux comptes consolidés

44
46
47
48
49

7

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

60

- 7.1. Conclusion sur les comptes
- 7.2. Vérification spécifique

60
60

8

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

61



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2026



1

PRÉSENTATION
DU GROUPE

1.1. COMMUNICATION

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

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

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

1.2. CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE CLÉS CONSOLIDÉS

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Revenus locatifs bruts	38,0	74,7	36,4
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	18,9	43,3	18,1
Résultat d'exploitation courant	18,0	40,5	16,8
Frais financiers ⁽¹⁾	7,6	14,2	6,4
Résultat net (Part du Groupe)	(23,0)	(63,9)	(46,0)
Résultat EPRA	8,7	17,4	4,3
Cash-Flow Courant	10,1	19,3	5,1
Cash-Flow Courant (en euros/action)	0,08	0,15	0,04
Résultat EPRA (en euros/action)	0,07	0,14	0,04
Dividende (en euros/action)	-	-	-
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 563,0	1 592,1	1 585,5
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 312,6	1 331,8	1 315,7
Taux d'occupation financier EPRA	71,0%	73,1%	71,1%
Dette financière nette	381,9	372,5	331,7
Taux moyen de la dette	3,6%	2,6%	1,9%
LTV	24,4%	23,4%	20,9%
ICR (EBE / Frais financiers)	2,5x	3,0x	2,9x
ANR EPRA NTA (en euros/action)	7,72	8,16	8,42
ANR EPRA NDV (en euros/action)	7,65	8,13	8,42

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

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

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

2

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

« 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€)

2.1.2. 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.societetoureffel.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.

2.1.3. 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 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.

2.1.4. 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.

2.2. SÉCURISATION DES LOYERS

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).

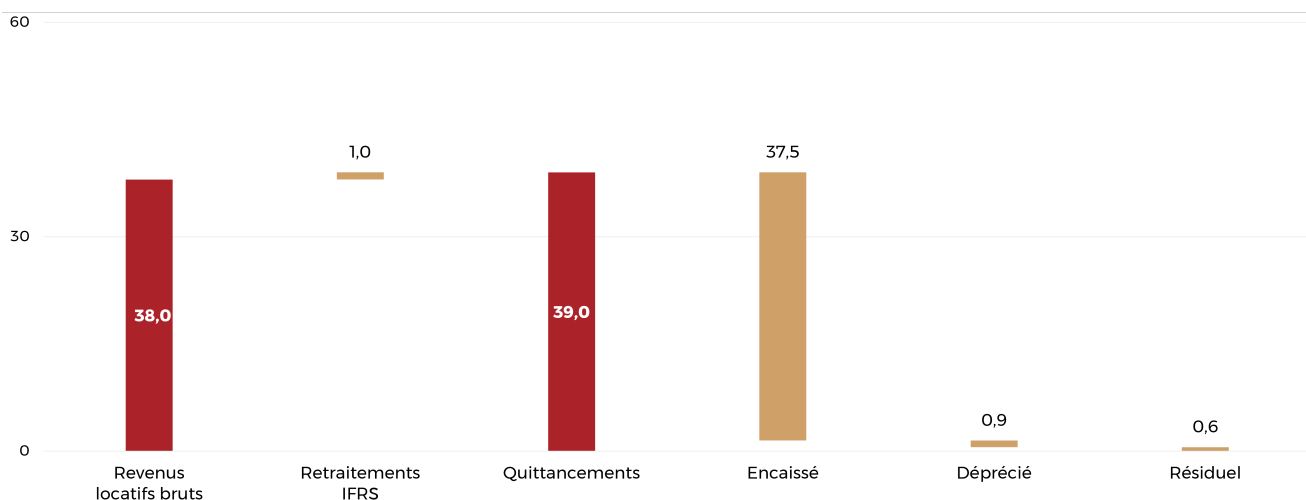
Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité. Dans une économie fragile, la Société reste

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.

Quittancement S1 2026

(En millions d'euros)



2.2.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

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.

Au 30 juin 2026, sur plus de 410 baux, les loyers annualisés ressortent à 83,1 millions d'euros dont 45 % sont sécurisés par 20 locataires de premier plan. La base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

LES 20 PRINCIPAUX LOCATAIRES

Locataires	Loyer annualisé (En millions d'euros)	%
SNCF*	3,9	5%
NOKIA NETWORKS France	3,3	4%
Groupe VINCI*	3,1	4%
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	2,3	3%
SCI S.A.M	2,3	3%
Ministère de l'Intérieur	2,2	3%
France TRAVAIL*	2,1	2%
CMN	1,7	2%
CREDIT AGRICOLE	1,7	2%
INSEEC	1,6	2%
TRANSPERFECT TRADUCTIONS	1,6	2%
TESSI*	1,6	2%
CAT	1,5	2%
IBM	1,4	2%
C&S	1,4	2%
CPS	1,3	2%
ZF MOBILITY France*	1,2	1%
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,2	1%
EIFFAGE*	1,2	1%
LESPACE	1,1	1%
Autres locataires	45,6	55%
TOTAL	83,1	100%

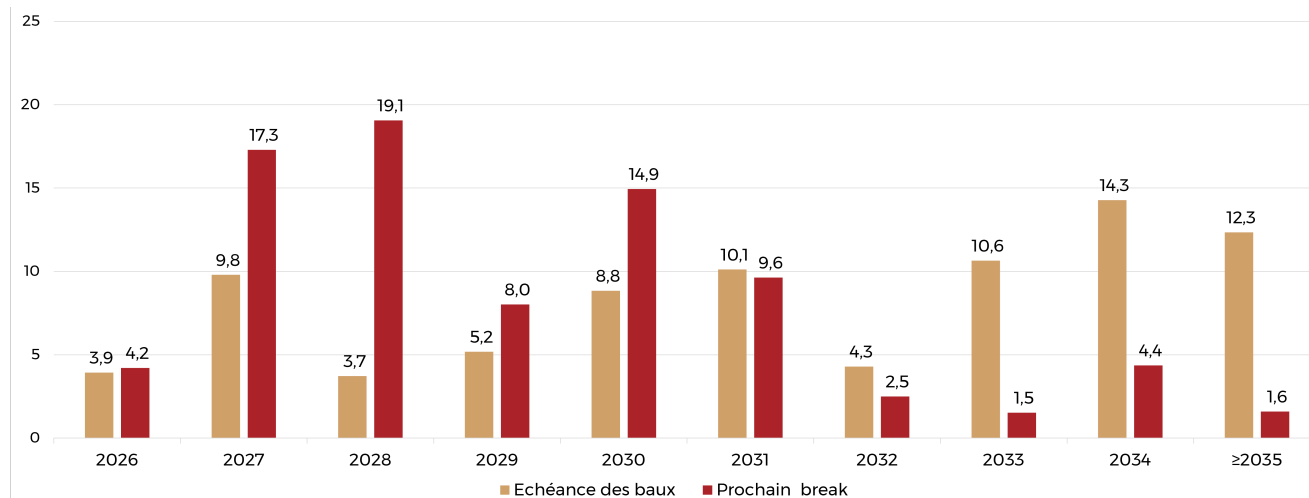
* Multisites.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,3 ans⁽¹⁾ (à comparer à 5,7 et 3,4 ans à fin 2025).

(1) Hors logements (Lyon-Manufacture).

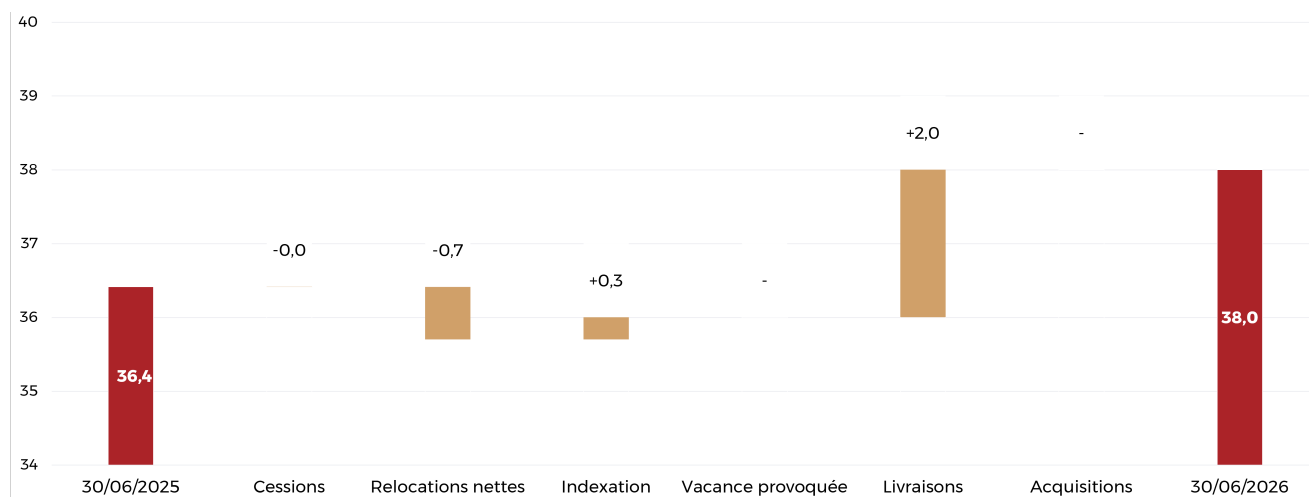
Échéance des baux du portefeuille

(En millions d'euros de loyers)



Évolution des loyers IFRS

(En millions d'euros)



2.3. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT IFRS

2.3.1. CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

CASH-FLOW COURANT ET RÉSULTAT EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Loyers bruts cash	39,0	74,2	36,3
Charges récurrentes sur immeubles	(10,7)	(15,9)	(10,9)
Frais généraux récurrents	(8,4)	(16,1)	(7,7)
Intérêts financiers versés ⁽¹⁾	(9,8)	(22,6)	(12,5)
Impôts (courant)	-	(0,1)	-
CASH-FLOW COURANT	10,1	19,3	5,1
Charges sur paiement en action	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Impact IFRS 16	-	0,6	0,4
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(1,0)	(0,9)	(1,2)
Franchises et travaux preneur	(0,8)	(1,2)	(0,1)
Divers courant	0,5	(0,5)	0,0
Frais de projets abandonnés	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	8,7	17,4	4,3
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	132 874 201	127 096 025	121 221 402
CASH-FLOW COURANT (en euros par action)	0,08	0,15	0,04
RÉSULTAT EPRA (en euros par action)	0,07	0,14	0,04

(1) Dont coût des TSDI.

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.

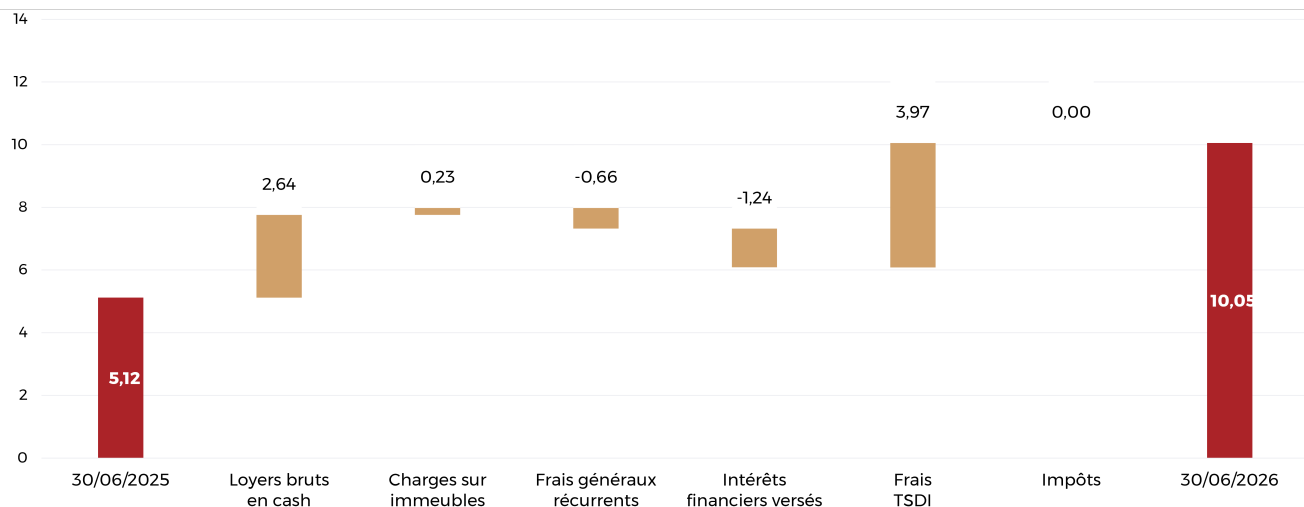
Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 8,7 M€ contre 4,3 M€ en 2025, soit respectivement par action 0,07 € 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.

Évolution du Cash-Flow Courant

(En euros)



2.3.2. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Cash-Flow Courant	10,1	19,3	5,1
Cash-Flow Courant lié à l'activité	19,9	42,1	17,7
Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(9,8)	(22,6)	(12,5)
Autres flux de trésorerie liés à l'activité	4,0	8,5	17,5
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(23,1)	(92,3)	(46,2)
Autres flux de trésorerie liés aux financements	1,3	35,3	252,4
Trésorerie d'ouverture	50,0	79,0	79,0
Trésorerie de clôture	42,1	50,0	307,8
VARIATION DE TRÉSORERIE	(7,8)	(29,1)	228,8

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

- flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : ces flux ressortent à - 23,1 millions d'euros au 30 juin 2026 contre - 46,2 millions d'euros au 30 juin 2025. Sur le premier semestre 2026, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 17,6 millions d'euros, des coûts de

rénovation pour 5,6 millions d'euros et des produits des cessions pour un montant total de 0,1 millions d'euros ;

- autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à 1,3 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 252,4 millions d'euros au 30 juin 2025. Sur le premier semestre 2026, ils sont principalement le reflet de l'augmentation des intérêts financiers courus pour 1,3 millions d'euros.

2.3.3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

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

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

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

(En millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Revenus locatifs bruts	38,0	36,4	1,6
Charges immobilières	(10,7)	(10,9)	0,2
Frais de fonctionnement	(8,4)	(7,3)	(1,1)
Coût de l'endettement financier net	(7,6)	(6,4)	(1,2)
Divers (courant)	(0,3)	(1,3)	1,0
Autres coûts liés à la structure financière	(2,2)	(6,2)	4,0
Résultat EPRA	8,7	4,3	4,5
Dépréciation et amortissement sur IP	(36,1)	(54,7)	18,6
Résultat de cession	(0,1)	(1,1)	1,0
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	2,2	6,2	(4,0)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	2,1	(0,7)	2,9
Résultat net non courant	(31,8)	(50,3)	18,5
RÉSULTAT NET IFRS	(23,0)	(46,0)	22,9

2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

2.4.1. CESSIONS

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.

2.4.2. INVESTISSEMENTS

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, BBKA standard, Osmoz Bâti, Wirescore 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.

2.4.3. LE PATRIMOINE

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.

2.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 30 juin 2026, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 96 % de sa valeur. Les prix des promesses de vente sont retenus pour les actifs en cours de cession.

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

- CBRE Valuation ;
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation.

La répartition des dossiers entre les experts est motivée par l'implantation géographique des immeubles ainsi que par le type d'immeuble expertisé. Conformément aux principes établis par

le Code de déontologie des SIIC, la Société procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif, un expert ne puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de sept ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées. Sur la période il a été procédé à une rotation de 15,5 % de la valeur du patrimoine.

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

Les méthodes utilisées par les experts pour la valorisation du patrimoine sont décrites dans le paragraphe 6.5.(1.3).

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 563,0 millions d'euros, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

VALEUR D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Bureaux	1 166,0	1 190,6	1 190,5
Activité/Logistique	188,8	189,8	189,7
Mixte	174,7	177,4	174,2
Résidentiel	16,4	16,8	14,0
Commerce	3,5	3,6	3,3
Terrain	13,7	13,9	14,0
TOTAL	1 563,0	1 592,1	1 585,5

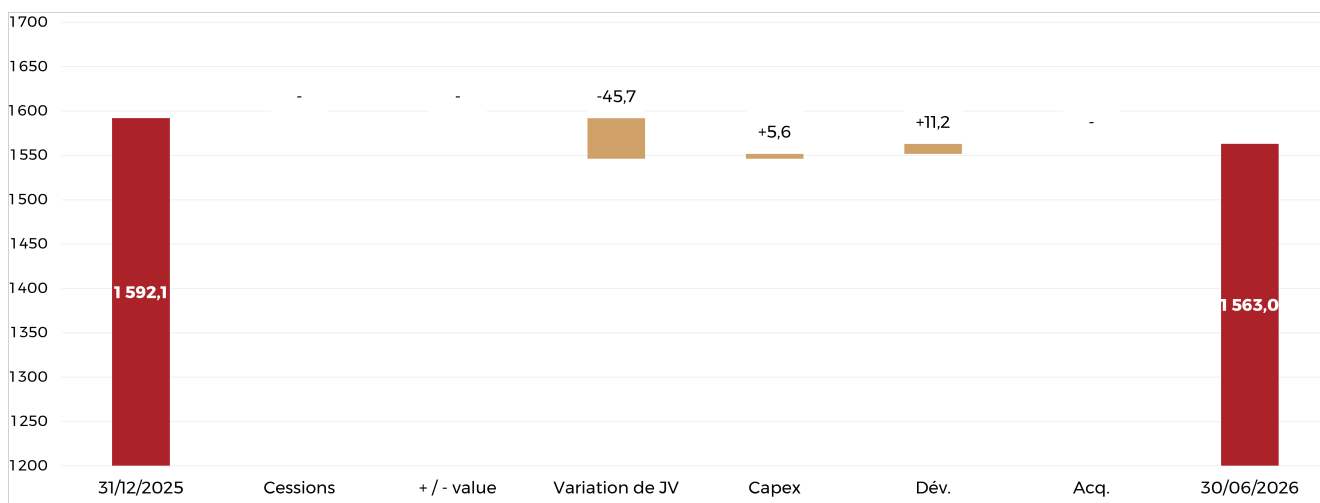
VALEUR D'EXPERTISE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Grand Paris	1 168,8	1 193,1	1 188,4
Région	394,3	399,0	397,1
TOTAL	1 563,0	1 592,1	1 585,5

Évolution du patrimoine à la Juste Valeur (Hors Droits)

(En millions d'euros)

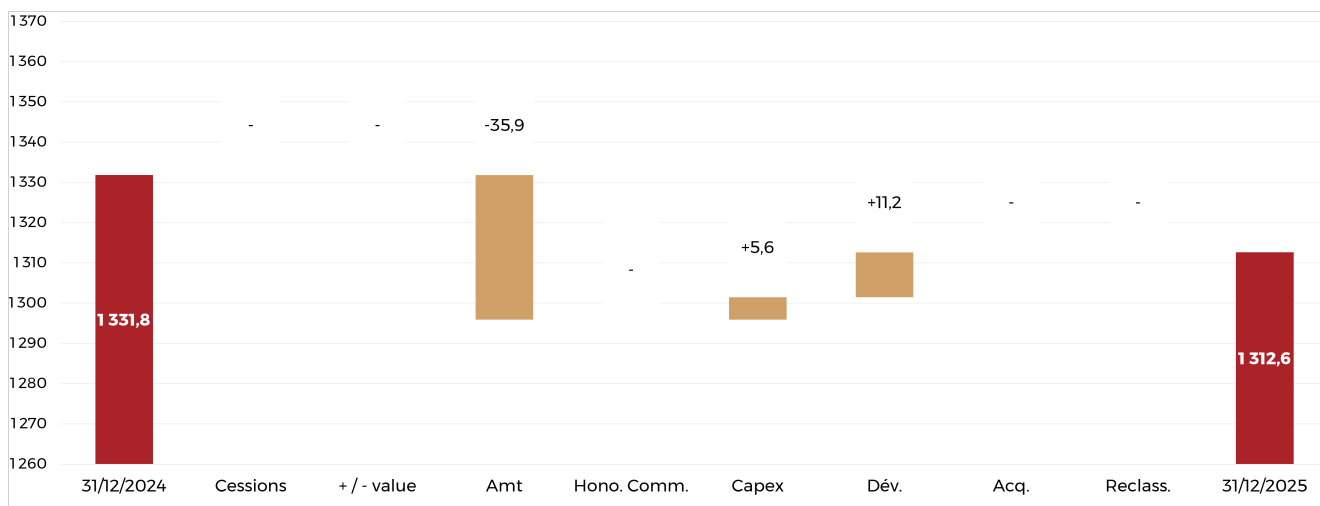


L'évaluation au 30 juin 2026 du patrimoine de la Société est en baisse de 2,9 % à périmètre constant par rapport à fin 2025. Cette diminution résulte notamment de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation (6,20 % vs. 6,18 %), de la baisse des loyers et de la hausse des retraitements retenus 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 €.

Évolution du patrimoine au coût amorti

(En millions d'euros)



(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.

2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

La Société travaille sur le refinancement de sa ligne TL 2019 de 330 M€ arrivant à échéance en octobre 2026.

Évolution de la dette financière

(En millions d'euros)



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

Afin de compléter et d'ajuster sa couverture de taux, la Société a conclu des swaps en 2024. Le nominal couvert entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2026 est de 405 M€ à un taux moyen de 2,466 % et entre le 31 décembre 2026 et le 31 décembre 2028, le nominal couvert est de 125 M€ à un taux moyen de 2,232 %.

SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS

(En millions d'euros)

	Taux	Échéance	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
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 Pool CADIF 2017 100 M€	Variable	04/2024	-	-	-
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	-	-	-
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2030	-	-	-
TL Pool BNPP/SG 2019 330 M€	Variable	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	Fixe	11/2026	-	-	-
Financements hypothécaires	Variable	2025	-	-	9,4
DETTE FINANCIÈRE			420,0	420,0	629,4

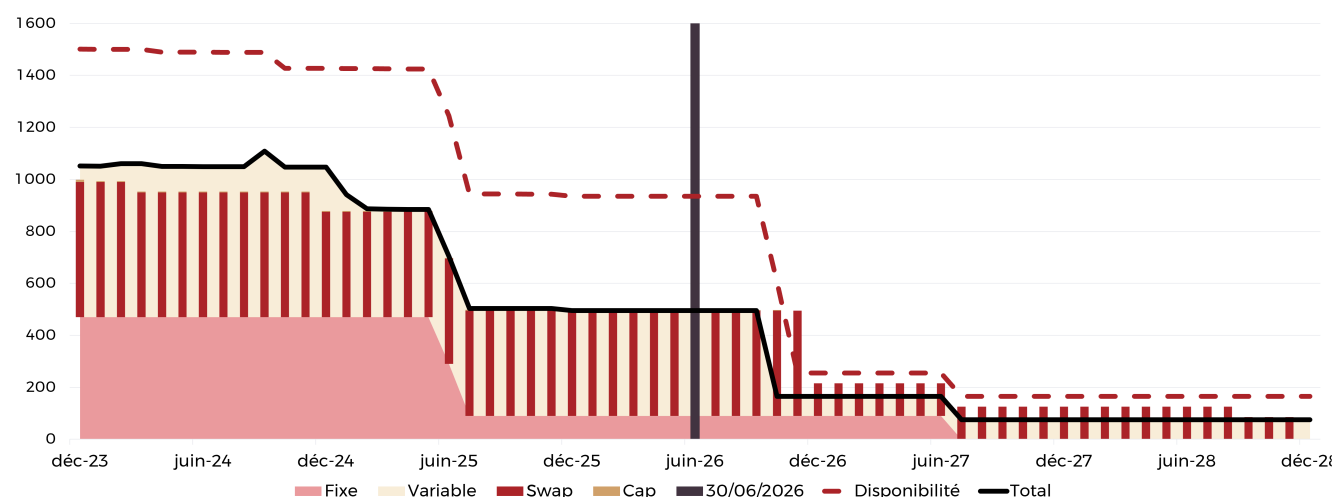
SYNTHÈSE DES TITRES HYBRIDES

(En millions d'euros)

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

Échéancier des instruments financiers (TSDI inclus) et des couvertures de taux d'intérêt

(En millions d'euros)



Les instruments financiers à taux fixe comprennent :

- l'EuroPP 2015 de 200 M€ (remboursé à son échéance) ;
- l'EuroPP 2017 de 90 M€ ;
- le TSDI 2020 de 180 M€ (remboursé en juin 2025) ;
- la ligne de crédit SMA de 350 M€ (non tirée).

Les instruments financiers à taux variable comprennent :

- la ligne de trésorerie RCF 2018 de 100 M€ (non renouvelée à son échéance) ;
- la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€ (non tirée à fin juin 2026) ;

- le Term Loan 2019 de 330 M€ ;
- le TSDI 2007 de 75 M€ ;
- les financements sécurisés amortissables totalement remboursés au 31 décembre 2025.

Les disponibilités comprennent les montants non tirés :

- la ligne de crédit SMA de 350 M€ ;
- la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€.

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

2.5.2. ENDETTEMENT ET RATIOS

La dette financière brute s'élève à 424,0 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 422,5 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le montant de la dette financière nette, obtenu en déduisant de la dette financière brute la trésorerie issue des différentes filiales du Groupe, s'élève à 381,9 millions d'euros à fin 2025 contre 372,5 millions d'euros à fin 2025 :

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Dette financière brute	424,0	422,5	639,6
Trésorerie	(42,1)	(50,0)	(307,8)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	381,9	372,5	331,7

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 420 millions d'euros au premier semestre 2026 contre 661 millions d'euros à la même période en 2025. Le taux d'intérêt moyen est de 3,64 % contre 1,94 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2026 représente 24,4 % du patrimoine dont la valeur est de 1 563,0 millions d'euros, contre 23,4 % au 31 décembre 2025.

La maturité moyenne de la dette financière passe à 0,8 an au 30 juin 2026 contre 1,3 ans au 31 décembre 2025 (en prenant en compte la dette non tirée). Les prochaines échéances comprennent notamment la ligne de 330 millions d'euros en octobre 2026 ainsi que la ligne SMABTP de 350 millions d'euros en novembre 2026 que la Société devra respectivement refinancer et prolonger.

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

RATIOS DE FINANCEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Coût moyen de la dette	3,64%	2,58%	1,94%
Emprunt à taux fixe ou capé	119%	119%	111%
Maturité de la dette (en années)	0,8	1,3	2,5

RATIOS ICR

(En millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Revenus locatifs nets	27,3	58,8	25,5
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	18,9	43,3	18,1
Charges financières	(7,0)	(19,8)	(12,3)
Produit de placement de trésorerie	0,2	6,4	5,9
Produits nets des instruments de couverture	(0,8)	(0,8)	0,1
Frais financiers ⁽¹⁾	7,6	14,2	6,4
ICR (REVENUS LOCATIFS NETS / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	3,6X	4,1X	4,0X
ICR (EBE / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	2,5X	3,0X	2,9X

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

Le ratio ICR (EBE / Frais financiers) du groupe au 30 juin 2026 s'élève à 2,5x pour une limite à 2,0x.

Sensibilité aux frais financiers

Le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 1,8 M€ sur le semestre ou 3,7 M€ en base annuelle.

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

Le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 3,7 M€ sur le semestre ou 7,4 M€ en base annuelle.

Le calibrage de l'augmentation de capital a été réalisé de manière mesurée et cohérente avec les équilibres actionnaires approuvés 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.

Dans un contexte de marché immobilier demeurant exigeant, et compte tenu du décalage des différents calendriers (livraison,

commercialisation et cession), la Société anticipe que le Ratio ICR (EBE/Frais financiers) s'établisse très proche, voire en dessous de son covenant de 2x au 31 décembre 2026.

Dans une approche de gestion proactive des risques, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés.

RATIOS D'ENDETTEMENT (LTV)

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Valeur du Patrimoine (HD) ⁽¹⁾	1 563,0	1 592,1	1 585,5
Dette financière nette	381,9	372,5	331,7
DETTE FINANCIÈRE NETTE/JUSTE VALEUR PORTEFEUILLE (LTV)	24,4%	23,4%	20,9%

(1) Hors droits de transfert.

Le ratio LTV du groupe au 30 juin 2026 s'élève à 24,4 % pour une limite à 50 %.

Comme précisé dans la note 1.4.5 *Risque de liquidité* des comptes consolidés dans la section 6, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 30 juin 2026 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM ⁽¹⁾ totale de 111,4 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,07 %), le ratio LTV

limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 799,2 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 66,0 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 7,47 %.

Par ailleurs, toutes choses étant égales par ailleurs, le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la dette financière nette venait à augmenter de 399,6 millions d'euros.

Ratios de covenants bancaires

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

FINANCEMENT ET PRINCIPAUX COVENANTS BANCAIRES AU 30 JUIN 2026

(En millions d'euros)	Encours	LTV max.	ICR min.	DSCR min.	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	na	na	na	24,4%	3,6x	na	na	na	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
SLL CADIF 2024	0,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 1 000 M€	24,4%	2,5x	na	0,0%	1 563,0	n.a.	05/04/2030	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 1 000 M€	24,4%	2,5x	na	0,0%	1 563,0	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00 %	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	4,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	424,0													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2026 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement. Le ratio LTV et le ratio ICR ressortent respectivement à 24,4 % et 2,5x.

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

Comme indiqué dans le paragraphe 6.5.(1.6.1.) « Engagements liés aux financements » de l'annexe, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants, les créanciers pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

Le calibrage de l'augmentation de capital de 2025 a été réalisé de manière mesurée et cohérente avec les équilibres actionnaires approuvés 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.

Dans un contexte de marché immobilier demeurant exigeant, et compte tenu du décalage des 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, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés pour le 31 décembre 2026.

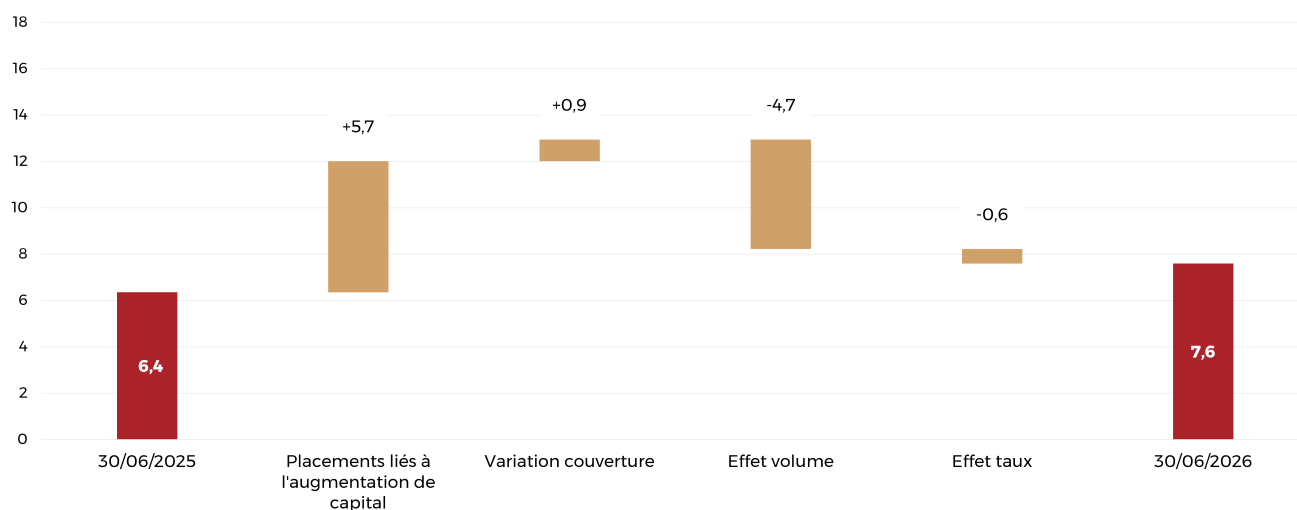
Les échéances 2026 comprennent le refinancement de la ligne de 330 M€ en octobre ainsi que la prorogation de la ligne SMABTP de 350 M€ en novembre. A ce jour, la Société a obtenu un premier accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 M€ à refinancer dans le cadre du rachat à 100 % par le Groupe SMABTP via l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire.

Au regard de ces éléments, le Conseil d'Administration du 22 juillet 2026 a arrêté les comptes du 30 juin 2026 selon le principe de continuité d'exploitation.

(1) Tel que défini dans le glossaire.

Frais financiers ⁽¹⁾

(En millions d'euros)



2.5.3. TITRES HYBRIDES

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

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

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

2.6. INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

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

Depuis 2024 le Résultat EPRA intègre deux nouveaux ajustements :

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

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

2.6.1. RÉSULTAT EPRA ET RÉSULTAT NET COURANT

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

RÉSULTAT EPRA – MÉTHODE INDIRECTE

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat net IFRS (part du Groupe)	(23,0)	(63,9)	(46,0)
Retraitements pour le calcul du Résultat EPRA :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements/ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	36,1	90,2	54,7
(ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement	0,1	1,1	1,1
(iii) Plus ou moins-values sur opérations de promotion immobilière et provisions pour pertes à terminaison	-	-	-
(iv) Impôt sur plus ou moins-values de cessions	-	-	-
(v) Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-	-
(vi) Variation de Juste Valeur des dérivés et coûts de rupture	(2,1)	(1,6)	0,7
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	-	-	-
(viii) Retraitements liés à la structure de financement	(2,2)	(8,4)	(6,2)
(ix) Retraitements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	-	-	-
(x) Impôts différés relatifs aux retraitements EPRA	-	-	-
(xi) Retraitements ci-dessus mais concernant les joint-ventures (non consolidés)	-	-	-
(xii) Intérêts minoritaires	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	8,7	17,4	4,3
Nombre d'actions moyen circulation	132 874 201	127 096 025	121 221 402
RÉSULTAT EPRA (euros par action)	0,07	0,14	0,04

MÉTHODE DE CALCUL PRÉCÉDENTE

(En millions d'euros)

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

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

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

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

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

2.6.2. LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

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

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

2.6.2.1. Actif Net Réévalué EPRA de liquidation ou EPRA NDV

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

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

Avec la sortie du régime SIIC en 2026, il convient de prendre en compte les impôts différés liés aux plus-values latentes absentes du bilan, celui-ci étant établi selon la méthode du coût.

2.6.2.2. Actif Net Réévalué EPRA de continuation ou EPRA NTA

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

- impact du passage d'une valorisation au coût amorti à une valorisation à la Juste Valeur ;
- retraitement des capitaux propres des TSDI ;

- retraitement de la juste valeur des instruments de couverture ;
- retraitement du goodwill du bilan et résultant des impôts différés ;
- retraitement du montant des actifs et passifs d'impôt différé des actifs stratégiques intégrant le retraitement liés aux plus-values latentes ;
- retraitement des immobilisations incorporelles.

2.6.2.3. Les ANR et les méthodes de calcul

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

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

(En millions d'euros)

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

(1) Ancien format.

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION

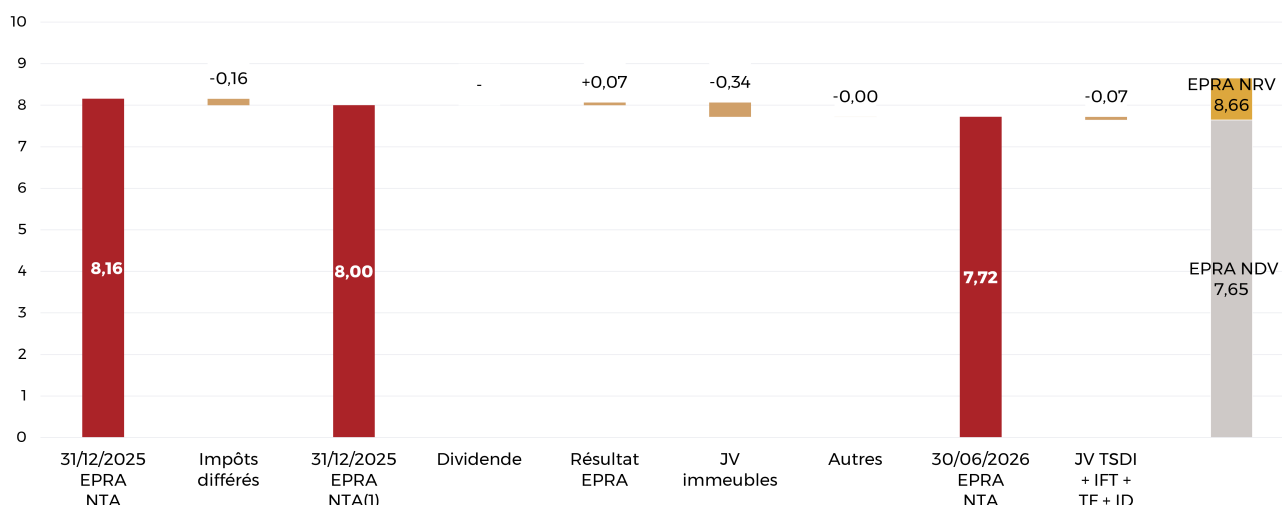
(En euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Nombre d'actions dilué en fin de période	132 878 802	132 881 205	132 879 084
EPRA NNNNAV ⁽¹⁾	7,65	8,13	8,42
EPRA NDV	7,65	8,13	8,42
EPRA NTA	7,72	8,16	8,42
EPRA NAV ⁽¹⁾	7,88	8,16	8,43
EPRA NRV	8,66	8,95	9,20

(1) Ancien format.

Évolution de l'ANR EPRA NTA

(En euros par action)



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 €.

2.6.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA

TAUX DE RENDEMENT EPRA

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Immeubles de placement – détenus en pleine propriété	1 563,0	1 592,1	1 585,5
Immeubles de placement – quote-part de JV/fonds	-	-	-
Actifs de <i>trading</i> (dont quote-part de JV)	-	-	-
Retraitement des actifs en développements et des réserves foncières	(95,3)	(107,8)	(138,2)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 467,7	1 484,3	1 447,3
Droits de mutation	101,3	102,9	100,5
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 569,1	1 587,2	1 547,8
Loyers bruts annualisés	76,0	78,7	73,6
Charges sur immeubles annualisés	(16,2)	(15,2)	(15,9)
Loyers nets annualisés (A)	59,8	63,5	57,6
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	8,9	8,4	9,4
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	68,7	71,9	67,1
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	3,8%	4,0%	3,7%
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA (C/B)	4,4%	4,5%	4,3%

(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.

2.6.4. TAUX DE VACANCE EPRA

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

TAUX DE VACANCE EPRA

(En millions d'euros)

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

TAUX DE VACANCE EPRA PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Bureaux	27,0%	25,7%	29,0%
Activité/Logistique	23,8%	16,4%	16,1%
Mixte	49,3%	45,7%	42,7%
Résidentiel	0,0%	0,0%	0,0%
Commerce	37,3%	41,7%	44,5%
TOTAL	29,0%	26,9%	28,9%

TAUX DE VACANCE EPRA PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Grand Paris	30,2%	27,4%	30,2%
Région	25,3%	25,5%	25,2%
TOTAL	29,0%	26,9%	28,9%

2.6.5. RATIO DE COÛTS EPRA

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

RATIO DE COÛTS EPRA

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Charges sur immeubles	(31,3)	(45,7)	(31,3)
Frais de fonctionnement	(8,4)	(15,5)	(7,3)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(0,8)	(2,7)	(1,4)
Charges refacturées	20,6	29,7	20,4
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)	(19,8)	(33,8)	(19,5)
Coût de la vacance	8,5	10,9	8,9
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(11,2)	(22,8)	(10,5)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	38,0	74,7	36,4
Charges du foncier	(0,2)	(0,4)	(0,2)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	37,8	74,3	36,2
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus locatifs bruts EPRA (C)	37,8	74,3	36,2
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	52,3%	45,5%	53,8%
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	29,7%	30,7%	29,1%

2.6.6. LTV EPRA

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

LTV EPRA

(En millions d'euros)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentreprises	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.

ÉVOLUTION DU LTV EPRA

(En millions d'euros)

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

(1) Inclut les emprunts obligataires.

(2) Inclut les immeubles en cours de développement.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT POUR LE CALCUL DU LTV EPRA

(En millions d'euros)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Provision long terme	1,4	1,4	0,8
Autres passifs financiers	0,1	0,2	0,2
Dettes fiscales et sociales	24,4	12,9	23,9
Dépôts et cautionnements reçus	15,1	16,3	16,2
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,9	0,2	0,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	72,5	73,8	73,0
Dettes d'exploitation	114,5	104,8	114,4
Clients et comptes rattachés	55,8	45,7	49,6
Dépôts et cautionnements versés	0,8	0,8	0,8
Autres créances et comptes de régularisation	16,3	15,5	18,7
Créances d'exploitation	72,9	62,0	69,0
DETTES D'EXPLOITATION NETTES	41,6	42,8	45,3
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	-	-	-

2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(En millions d'euros)	30/06/2026			30/06/2025		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Développements	11,2	-	11,2	24,0	-	24,0
Travaux sur patrimoine existant	5,6	-	5,6	7,0	-	7,0
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	5,6	-	5,6	7,0	-	7,0
Mesures d'accompagnement	-	-	-	-	-	-
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	16,7	-	16,7	31,0	-	31,0
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS DÉCAISSÉS	16,7	-	16,7	31,0	-	31,0

2.6.8. RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

(En millions d'euros)	Référence	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	8,7	17,4	4,3
EPRA NNNAV ⁽²⁾	2.6.2	1 016,2	1 080,4	1 118,9
EPRA NDV	2.6.2	1 016,2	1 080,4	1 118,9
EPRA NTA	2.6.2	1 025,9	1 084,0	1 119,3
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	1 047,2	1 084,2	1 119,6
EPRA NRV	2.6.2	1 150,3	1 189,1	1 222,6
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	3,8%	4,0%	3,7%
Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA	2.6.3	4,4%	4,5%	4,3%
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	29,0%	26,9%	28,9%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	52,3%	45,5%	53,8%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	29,7%	30,7%	29,1%
LTV EPRA	2.6.6	31,9%	30,8%	28,5%
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	16,7	82,2	31,0

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

(2) Ancien format.

(En euros par action)

	Référence	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	0,07	0,14	0,04
EPRA NNAV ⁽²⁾	2.6.2	7,65	8,13	8,42
EPRA NDV	2.6.2	7,65	8,13	8,42
EPRA NTA	2.6.2	7,72	8,16	8,42
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	7,88	8,16	8,43
EPRA NRV	2.6.2	8,66	8,95	9,20
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)		132 876 484	126 562 550	121 223 325
Nombre d'actions dilué en fin de période		132 878 802	132 881 205	132 879 084

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

(2) Ancien format.

2.6.9. ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS

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

(En millions d'euros)	1S 2025	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	1S 2026
Bureaux	26,3	(0,0)	0,4	0,3	-	1,5	-	28,5
Activité/Logistique	5,5	-	(0,5)	0,0	-	-	-	5,1
Mixte	4,0	-	(0,6)	0,0	-	0,4	-	3,8
Résidentiel	0,3	-	0,0	(0,0)	-	0,1	-	0,5
Commerce	0,2	-	(0,0)	0,0	-	-	-	0,2
TOTAL	36,4	(0,0)	(0,7)	0,3	-	2,0	-	38,0

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

(En millions d'euros)	1S 2025	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	1S 2026
Grand Paris	26,7	-	(0,9)	0,2	-	1,2	-	27,2
Région	9,7	(0,0)	0,2	0,1	-	0,8	-	10,8
TOTAL	36,4	(0,0)	(0,7)	0,3	-	2,0	-	38,0

2.7. PERSPECTIVES

2.7.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Cession d'actifs

En date du 8 juillet 2026, la Société a cédé un actif de 5 807 m² à Sèvres.

2.7.2. PERSPECTIVES

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.

3

FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

3.1. FACTEURS DE RISQUES

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

Les risques du Groupe sont organisés en cinq catégories :

- risques liés à l'activité immobilière ;
- risques liés à la politique de financement ;
- risques environnementaux ;

- risques juridiques ;
- risques technologiques.

Les risques sont classés par ordre décroissant d'impact net sur le Groupe et de probabilité d'occurrence, par catégorie, après prise en compte des mesures d'atténuation et de réduction actuelles. Les mesures d'atténuations sont précisées dans la partie suivante, Gestion des Risques.

La légende utilisée dans le graphique ci-dessous est la suivante :

	1	2	3	4	5
Impact net	Non significatif	Mineur	Modéré	Majeur	Capital
Probabilité	Rare	Peu probable	Possible	Probable	Quasi certaine

Les principaux risques du Groupe

Risques liés à l'activité immobilière

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

Risques liés à la politique de financement

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

Risques environnementaux, sociétaux et de gouvernance

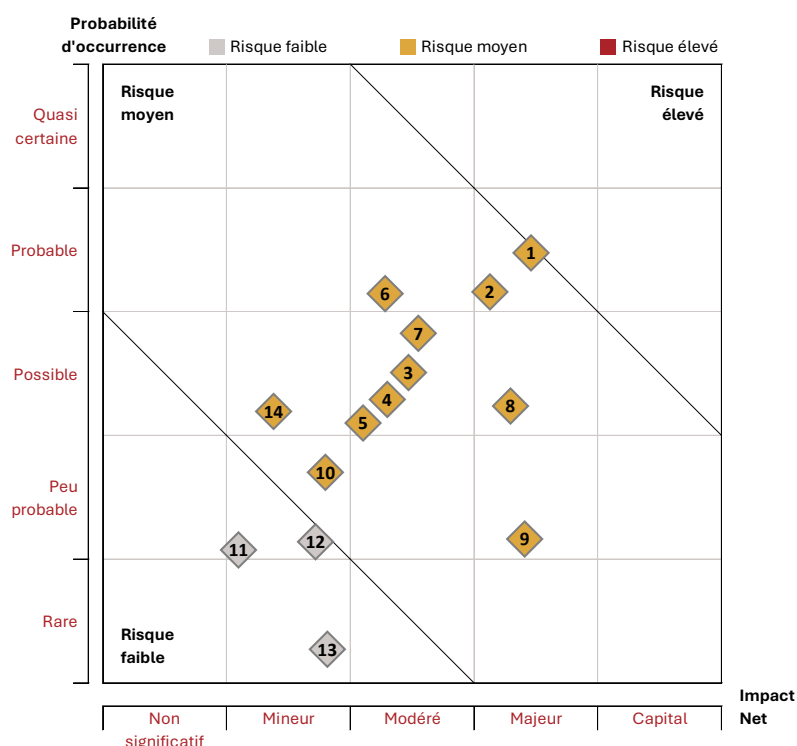
8. Risques liés aux changements climatiques
9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
10. Risques liés à la santé et à la sécurité
11. Risques liés au capital humain

Risques juridiques

12. Risques juridiques et fiscaux
13. Structure actionnariale

Risques technologiques

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



3.2. GESTION DES RISQUES

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

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

Compte tenu de la sortie effective de la Société du Régime SIIC, ce risque disparaît de la cartographie.

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

● Risque faible ● Risque moyen ● Risque élevé

3.2.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

Principales conséquences pour le Groupe :

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

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

2. Risques locatifs

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

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

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

Commentaires

Voir 2.2. Sécurisation des loyers.

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

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

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

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

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

Impacts potentiels : Résultat, ANR, LTV et liquidité.



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

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

Commentaires

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 30 juin 2026 ressort à 6,07 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 30 juin 2026, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 132,4 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 47,0 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 145,0 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 45,4 millions d'euros.

La VLM totale au 30 juin 2026 ressort à 111,4 millions d'euros. Sur cette base, une variation à la baisse de 10 points de base ferait varier de 75,9 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 42,8 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la hausse de 10 points de base ferait varier de 66,7 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 30,5 millions d'euros.

Au 30 juin 2026, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 121,7 millions d'euros (115,6 millions d'euros dont 32,5 millions d'euros d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 118,4 millions d'euros pour les loyers de marché communiqués par les évaluateurs indépendants.

4. Risques liés au développement immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

5. Risques d'investissement et de désinvestissement

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

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

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

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

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

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

3.2.2. RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

6. Risque de taux d'intérêt

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

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

- renchérissement du coût des ressources financières.

Impacts potentiels : Résultat, ANR et liquidité.



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur son résultat et son Cash-Flow, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de sa dette.

Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte soit à taux fixe soit à taux variable et utilise dans ce dernier cas des produits dérivés (*caps*, *swaps* et *tunnels*) pour couvrir le risque de taux.

Commentaires

Au 30 juin 2026, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 420 millions d'euros en valeur nominale, composée de 90 millions d'euros à taux fixe et 330 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 408 millions d'euros par des contrats de *cap* et *swap*. Ainsi, au 30 juin 2026, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 119 %.

Sur la base de la dette au 30 juin 2026, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à + 0,3 million d'euros sur le résultat net (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêt, le résultat net après effet des couvertures, serait impacté de - 0,3 million d'euros.

Sur la période, la Société n'a pas conclu d'instrument de couverture. Le nominal couvert par les contrats de *swap* entre le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2026 est de 405 M€ à un taux moyen de 2,466 % et entre le 31 décembre 2026 et le 31 décembre 2028, le nominal couvert est de 125 M€ à un taux moyen de 2,232 %.

7. Risque de liquidité

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

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

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2026 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement. Le ratio LTV et le ratio ICR ressortent respectivement à 24,4 % et 2,5x. (voir 2.5.2 Endettement et ratio LTV).

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

Comme indiqué dans le paragraphe 6.1.(5.6.1.) « Engagements liés aux financements » de l'annexe, dans l'hypothèse où la Société ne respecterait pas l'un des covenants, les créanciers pourraient demander le remboursement anticipé de l'intégralité de la dette tirée.

Le calibrage de l'augmentation de capital de 2025 a été réalisé de manière mesurée et cohérente avec les équilibres actionnaires approuvés 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.

Dans un contexte de marché immobilier demeurant exigeant, et compte tenu du décalage des 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, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés pour le 31 décembre 2026.

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. À ce jour, la Société a un accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer dans le cadre du rachat à 100 % par le Groupe SMABTP via l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire.

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

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

Impacts potentiels : Résultat, ANR et Cash-Flow.

**Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants**

Au 30 juin 2026, le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal et de 90 millions d'euros sur sa ligne de trésorerie (SLL).

Par ailleurs, lorsque le Groupe anticipe un potentiel bris de covenant temporaire, il s'assure d'obtenir auprès de ses partenaires bancaires un avenant aux contrats de financement permettant une souplesse sur une ou plusieurs dates de test comme en 2024 pour le ratio de LTV ou en 2026 pour le ratio ICR.

Commentaires

La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 0,8 an au 30 juin 2026 contre 1,3 ans au 31 décembre 2025 (en prenant en compte la dette non tirée).

Le ratio *Loan to Value* (« LTV ») au 30 juin 2026 est de 24,4 % (23,4 % au 31 décembre 2025). Voir 2.5.2. Endettement et ratios.

Le ratio ICR (EBE/frais financiers) au 30 juin 2026 est de 2,5 (3,0x au 31 décembre 2025). Voir 2.5.2. Endettement et ratios.

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

3.2.3. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Les réglementations applicables au Groupe sont listées dans la partie « 5.1 Informations générales » du chapitre 5, du Rapport de durabilité.

8. Risques liés au changement climatique

Les risques spécifiques liés au changement climatique sont :

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

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

Le Groupe adopte notamment des technologies innovantes comme la récupération des eaux de pluie, le recyclage des eaux usées préservant ainsi les ressources en eau et renforçant la résilience face aux pénuries d'eau.

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

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

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

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

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

**Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants**

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

Commentaires

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court-terme apparaît comme limitée. Par conséquent, le changement climatique n'a pas d'impact significatif sur les états financiers au 30 juin 2026.

9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

La Société anticipe les évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché préparant une adaptation progressive de son offre de produits et de services.

Dans le cadre de l'anticipation et de la maîtrise de ces risques, la Société mène depuis plusieurs années une politique régulière de travaux d'entretien et de mises aux normes (« CapEx ») pour préserver la qualité de son patrimoine et répondre à la réglementation environnementale, limitant ainsi l'obsolescence de ses immeubles.

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

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

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

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

Commentaires

30 % du patrimoine construit il y a moins de 10 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation.

Depuis de nombreuses années, le Groupe a poursuivi la mise en place d'une stratégie visant à améliorer la connaissance de son patrimoine sur les aspects énergétiques et environnementaux, puis à structurer une méthodologie de collecte de ces données assurant fiabilité et pérennité des informations obtenues.

Le Groupe a à cet effet sollicité l'Energy Manager Aegilim.

Ainsi le Groupe peut orienter efficacement ses actions en matière de consommations, d'entretien, de rénovation et de renouvellement de son patrimoine.

10. Risques liés à la santé et à la sécurité

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

11. Risques liés au capital humain

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

Cette approche se concrétise par la mise en place de mesures visant à déployer le potentiel de chacun via un plan de formation correspondant à un investissement bien au-dessus des obligations légales et à favoriser les évolutions internes. Au regard des évolutions, le Groupe s'engage également à former ses collaborateurs aux enjeux ESG à travers des ateliers sur la relation entre notre activité et le climat, ainsi que sur les sujets de déontologie ou d'anticorruptions.

Dans ce cadre, chaque employé est tenu d'adhérer à des pratiques commerciales irréprochables et de veiller à la transparence dans toutes les transactions. Le Groupe respecte scrupuleusement les lois et réglementations en vigueur pour prévenir toute forme de corruption ou de fraude. Des politiques internes sont mises en place pour détecter et éviter les comportements non éthiques.

La reconnaissance des talents de nos collaborateurs est fondamentale. Elle est gage de performance, comme d'une garantie de pérennité pour le Groupe dans un environnement inclusif, assurant leur bien-être et leur sécurité. Le respect des

diversités est une valeur cruciale, permettant de valoriser la singularité de chacun au sein de l'organisation. La communication transversale est également encouragée. Elle favorise une communication ouverte et constructive au sein de l'entreprise.

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

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Le Groupe a mis en place un dispositif de formation et prévention en termes d'éthique des affaires et veilles juridiques.

Commentaires

Voir le Rapport de durabilité « 5.1.3.1. Effectifs propres – Collaborateurs [ESRS S1] » pour plus de détail.

3.2.4. RISQUES JURIDIQUES

12. Risques juridiques et fiscaux

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

La Société estime que les éventuels litiges en cours, de toutes natures, ont été dûment provisionnés.

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

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

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

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

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Suivi des litiges et des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale.

Commentaires

Une action judiciaire a été engagée le 28 juillet 2025 par des actionnaires minoritaires de la Société dans le prolongement de leurs prises de position exprimées dans la presse à l'occasion de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) de près de 600 millions d'euros réalisée par la Société le 17 janvier 2025 (l'« Augmentation de Capital »). Ils demandent au tribunal d'annuler les décisions sociales (assemblée générale et conseil d'administration) ayant autorisé l'Augmentation de Capital et, de ce fait, l'Augmentation de Capital elle-même. A défaut, ils demandent que le groupe SMABTP soit condamné à réparer le préjudice qu'ils estiment avoir subi du fait de l'Augmentation de Capital.

La demande est pendante devant le Tribunal des activités économiques de Paris et ne devrait pas faire l'objet d'un jugement avant plusieurs mois⁽¹⁾.

La Société, comme son actionnaire majoritaire le groupe SMAVieBTP, considère la demande sans fondement. La Société rappelle que l'Augmentation de Capital était nécessaire à la Société, a été approuvée dans son principe à une très large majorité en assemblée générale (94,17 % des voix exprimées favorables, et 78,8 % hors prise en compte des voix du groupe SMABTP) et a été ouverte à tous les actionnaires. Elle a permis à la Société de faire face à ses échéances financières, de réduire le coût de sa dette, d'éviter une violation de ses « covenants » bancaires (pouvant nécessiter l'exigibilité anticipée de l'intégralité de sa dette – dette brute de 798 millions d'euros au 31 décembre 2024) et de retrouver des ratios à l'équilibre permettant à la Société de reconstituer progressivement une flexibilité financière à moyen terme.

Au surplus, la Société souligne que l'annulation de l'Augmentation de Capital ne pourrait pas être mise en œuvre en pratique compte tenu de l'impossibilité dans laquelle serait la Société de rendre les fonds levés auprès des souscripteurs, ou d'identifier les détenteurs actuels des actions émises aux fins de leur annulation. La Société relève que ces difficultés pratiques ont depuis conduit à une modification de la loi, qui prévoit désormais qu'une action en nullité d'une décision d'augmentation de capital avec maintien du DPS n'est recevable que pour autant qu'elle intervienne avant la réalisation de l'opération.

13. Structure actionnariale

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

Cet actionnaire majoritaire intervient également dans son financement. Il a souscrit pour une grande partie aux obligations émises par la Société, a racheté des obligations subordonnées à durée indéterminée et lui a consenti une ligne de crédit non tirée de 350 millions d'euros (échéance novembre 2026).

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

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

au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

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

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

(1) Le Tribunal ayant sursis à statuer jusqu'à ce que certains aspects procéduraux aient été tranchés.

reclassement D&I 215C0377 du 31 mars 2015 et D&I 215C0717 du 29 mai 2015), la majorité des droits de vote de la Société.

Cette décision a fait l'objet d'un recours devant la Cour d'Appel formé par trois actionnaires minoritaires. L'audience de plaidoirie s'est tenue le 5 juin 2025, le Ministère Public ayant conclu au rejet du recours. Par un arrêt du 16 septembre 2025, la Cour d'Appel a rejeté la demande d'annulation de la dérogation à l'obligation de dépôt d'une offre publique d'achat (OPA) accordée par l'AMF en mars 2025 au groupe SMABTP.



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

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

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

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

Commentaires

Le Conseil d'administration a reçu, le 1er avril 2026 après bourse, un projet d'offre publique de retrait du Groupe SMABTP, actionnaire majoritaire de la Société à hauteur de 95,35 % de son capital et 95,36 % de ses droits de vote, aux termes de laquelle l'Initiateur propose aux actionnaires de la Société d'acquiescer en numéraire la totalité de leurs actions à un prix de 8,20 € par action.

Dans le cadre de cette offre le Groupe SMABTP a conclu le 1er avril 2026 des contrats d'acquisition d'actions avec AG Real Estate et Suravenir représentant respectivement 0,67 % et 0,86 % du capital et des droits de vote de la Société.

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 l'Initiateur (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.

3.2.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

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

Ils pourraient se traduire par la défaillance dans le traitement des données, la destruction ou le vol des moyens informatiques, des données et archives, une interruption de l'activité entraînant des coûts de remise en état des systèmes informatiques ainsi qu'une atteinte à l'image de la Société.

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

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

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



Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

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

Commentaires

Ces risques font l'objet d'un suivi régulier, compte tenu de la dépendance croissante aux systèmes d'information et de l'évolution permanente des menaces informatiques.

4

GOUVERNANCE

4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur François GRANDVOINET a été nommé représentant permanent de MH Puccini en remplacement de Monsieur Philippe BORDE à compter du 24 avril 2026.

En outre, lors de l'Assemblée Générale du 29 avril 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les mandats des Administrateurs, ci-après dénommés, ont été renouvelés pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 :

- En qualité d'Administratrice, la société Imperio Assurances et Capitalisation, dont le siège social est situé 18-20, rue Clément Bayard, 92300 Levallois Perret, et représentée par Madame Marie-George Dubost ;
- En qualité d'Administratrice, Madame Christine SONNIER, née le 5 juillet 1967 à Lyon (69), de nationalité française ;
- En qualité d'Administratrice, Madame Marie WIEDMER-BROUDER, née le 15 avril 1958 à Lorient (56), de nationalité française.

Enfin, l'Assemblée Générale du 29 avril 2026 a renouvelé le mandat de censeur de Monsieur Philippe DESURMONT, né le 25 octobre 1966 à Paris (75), de nationalité française, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

4.2. COMITÉS

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

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

5

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location.

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Cash-Flow Courant

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

Covenant

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

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

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

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

Dette financière brute

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

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie.

Droits

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

EPRA

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

EPRA NAV / ANR EPRA

L'EPRA a défini trois ANR :

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

Foncière

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

Loyers bruts ou revenus locatifs

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

LTV EPRA

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

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui 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.

PF

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Ratio de coûts EPRA

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

Rendements

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

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

Résultat EPRA

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

Taux de la dette ou taux de l'endettement

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

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de rendement EPRA (*Net Initial Yield EPRA*)

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

Taux de rendement EPRA *topped-up*

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

Taux de vacance EPRA

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Valeur locative de marché (VLM)

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

Variation à périmètre constant

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

6

COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDÉS AU
30 JUIN 2026

6.1. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Bilan actif

(En milliers d'euros)

	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Immobilisations incorporelles		117	162
Immobilisations corporelles		573	584
Immeubles de placement	1.5.1	1 183 248	1 218 139
Immeubles de placement en cours de construction	1.5.1	96 295	100 627
Droits d'utilisation de l'actif loué		11 511	11 693
Actifs financiers	1.5.2	3 143	2 630
Impôt différé actif		350	350
Total actifs non courants		1 295 237	1 334 185
Clients et comptes rattachés	1.5.3	55 830	45 704
Autres créances et comptes de régularisation	1.5.3	16 322	15 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.5.4	42 141	49 958
Total actifs courants		114 293	111 150
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	1.5.1	33 080	13 032
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés		-	-
TOTAL ACTIF		1 442 610	1 458 368

Bilan passif

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Capital	1.5.5	664 453	664 453
Primes liées au capital	1.5.5	335 988	335 988
TSDI		75 000	75 000
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(168 432)	(102 313)
Résultat consolidé de l'exercice		(23 043)	(63 851)
Total capitaux propres		891 340	916 651
Emprunts et dettes financières	1.5.6	89 586	89 369
Obligations locatives non courantes	1.5.6	12 173	12 304
Passifs non courants	1.5.6	15 106	16 470
Provision long terme	1.5.7	1 399	1 384
Autres passifs financiers	1.5.6	142	161
Total passifs non courants		118 407	119 688
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	1.5.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	1.5.6	943	216
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	1.5.6	334 458	333 083
Autres passifs financiers courants	1.5.6	297	1 738
Obligations locatives courantes	1.5.6	262	262
Dettes fiscales et sociales	1.5.8	24 395	12 903
Dettes fournisseurs et autres dettes	1.5.9	72 510	73 829
Total passifs courants		432 863	422 029
TOTAL		1 442 610	1 458 368

6.2. COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)

	Notes	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs bruts		38 002	36 418
Refacturation des charges locatives		20 565	20 376
Charges locatives		(29 111)	(29 321)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(2 168)	(1 996)
Revenus locatifs nets	1.5.10	27 288	25 477
Frais généraux	1.5.11	(4 702)	(3 872)
Impôts et taxes	1.5.11	(242)	(173)
Frais de personnel	1.5.11	(4 717)	(4 512)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	1.5.10	1 244	1 217
Frais de fonctionnement		(8 417)	(7 339)
Dotations nettes aux amortissements	1.5.12	(17 451)	(18 053)
Dotations nettes aux provisions	1.5.12	(19 440)	(37 984)
Résultat opérationnel courant		(18 020)	(37 899)
Résultat de cession des immeubles de placement	1.5.13	(93)	(1 067)
Autres produits d'exploitation	1.5.14	1 081	843
Autres charges d'exploitation	1.5.15	(341)	(623)
Résultat opérationnel		(17 373)	(38 746)
Coût de l'endettement financier net	1.5.16	(7 591)	(6 356)
Autres produits et charges financiers	1.5.17	1 921	(885)
Impôts sur les résultats		-	-
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
RÉSULTAT NET		(23 043)	(45 987)
Intérêts minoritaires		-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		(23 043)	(45 987)
Résultat par action	1.5.18	(0,17)	(0,38)
Résultat dilué par action	1.5.18	(0,17)	(0,38)
RÉSULTAT NET		(23 043)	(45 987)
Autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(23 043)	(45 987)

6.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

	Notes	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net consolidé		(23 043)	(45 988)
Retraitement :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1.5.12	36 161	56 147
(Profits)/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(2 141)	828
Plus ou moins-value de cession	1.5.13	-	1 067
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	1.5.11	9	3
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		10 985	12 057
Charge d'impôt		-	-
Coût de l'endettement financier net	1.5.16	7 591	6 356
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		18 577	18 413
Impôts versés		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1.5.19	5 261	16 748
Flux net de trésorerie généré par l'activité		23 838	35 161
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	1.5.19	(23 231)	(49 297)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	1.5.13	131	3 073
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(23 100)	(46 224)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	-
Augmentation de capital		-	596 371
(Acquisition)/cession des actions propres		-	15
Émission d'emprunt		-	-
Remboursement des TSDI		-	(180 000)
Remboursements d'emprunts		(131)	(163 377)
Coût des TSDI		(2 208)	(10 674)
Intérêts financiers nets versés		(6 216)	(2 443)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(8 554)	239 892
VARIATION DE TRÉSORERIE		(7 817)	228 829
Trésorerie d'ouverture	1.5.4	49 958	79 016
Trésorerie de clôture	1.5.4	42 141	307 845
Variation de trésorerie		(7 817)	228 829

6.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	ORA et TSDI	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 31/12/2024	83 057	321 013	254 949	7 374	(30 145)	(59 192)	577 055	-	577 055
Affectation du résultat					(59 192)	59 192			
Dividendes versés									
Augmentation capital	581 396	14 975					596 371		596 371
Rémunération TSDI			51		(12 960)		(12 909)		(12 909)
Résultat de la période						(63 851)	(63 851)		(63 851)
Plans attribution gratuite d'actions					14		14		14
Remboursement TSDI			(180 000)				(180 000)		(180 000)
Autres mouvements					(44)		(44)		(44)
Rachat d'actions propres					15		15		15
Situation au 31/12/2025	664 453	335 988	75 000	7 374	(102 312)	(63 851)	916 651	-	916 651
Affectation du résultat					(63 851)	63 851			
Dividendes versés									
Augmentation capital									
Rémunération TSDI					(2 208)		(2 208)		(2 208)
Résultat de la période						(23 043)	(23 043)		(23 043)
Plans attribution gratuite d'actions									
Autres mouvements					(25)		(25)		(25)
Rachat d'actions propres					(36)		(36)		(36)
Situation au 30/06/2026	664 453	335 988	75 000	7 374	(168 432)	(23 043)	891 339	-	891 339

6.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1.1. Informations générales et principaux événements de la période

1.1.1. Informations générales

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

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

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

Le Conseil d'Administration du 22 juillet 2026 a arrêté les comptes du 30 juin 2026. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

1.1.2. Principaux événements de la Période

Augmentation de capital 2025

Des actionnaires minoritaires ont assigné la Société le 28 juillet 2025 devant le Tribunal des activités économiques de Paris pour annuler l'augmentation de capital avec DPS de près de 600 M€ du 17 janvier 2025 - ou, à défaut, obtenir réparation, par le groupe SMABTP, du préjudice qu'il estime avoir subi du fait de cette augmentation de capital. La Société et son actionnaire majoritaire jugent la demande sans fondement : l'opération était nécessaire (elle a notamment permis d'éviter une rupture de covenants), elle a été approuvée à 94,17 % des voix des actionnaires présents (78,8 % hors SMABTP). En tout état de cause, une annulation de l'augmentation de capital ne pourrait pas être mise en œuvre en pratique compte tenu de l'impossibilité dans laquelle serait la Société de rendre les fonds levés auprès des souscripteurs, ou d'identifier les détenteurs actuels des actions émises aux fins de leur annulation. La demande est pendante devant le Tribunal et ne devrait pas faire l'objet d'un jugement avant plusieurs mois⁽¹⁾.

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.

1.2. Méthodes comptables

1.2.1. Référentiel comptable applicable

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2026 du Groupe ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe publiés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés résumés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et amendements sans impact significatif sur les comptes dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2026 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

1.2.2. Risque climatique

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

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

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

- des dépenses spécifiquement engagées pour s'adapter aux enjeux environnementaux et s'efforcer d'en atténuer les effets négatifs ;
- une stratégie de financement durable ;
- la prise en compte de ces enjeux dans sa politique d'investissements et de désinvestissements ;
- une dynamique en matière de certification environnementale : en ligne avec l'objectif de 80 % du patrimoine bénéficiant d'une certification HQE ou BREEAM.

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

(1) Le Tribunal ayant sursis à statuer jusqu'à ce que certains aspects procéduraux aient été tranchés.

1.3. Juste valeur des immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Au 30/06/2026		Au 31/12/2025	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 503 398	1 279 543	1 552 953	1 318 766
Immeubles destinés à être cédés	41 400	33 080	20 200	13 032
Total patrimoine	1 544 798	1 312 623	1 573 153	1 331 799
Coûts initiaux de mise en place des baux	18 232		18 897	
Juste valeur des immeubles de placement	1 563 030		1 592 050	

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

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

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs

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

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

		Taux de rendement retenu par les experts	Valeur locative de marché retenue par les experts (en euros/m ²)
Bureaux	maximum	8,25%	868
	minimum	3,00%	125
	moyenne pondérée	6,20%	312
Mixte	maximum	6,20%	331
	minimum	5,20%	153
	moyenne pondérée	5,77%	223
Autres	maximum	10,00%	244
	minimum	3,40%	100
	moyenne pondérée	5,92%	165
Portefeuille	maximum	10,00%	868
	minimum	3,00%	100
	moyenne pondérée	6,07%	292

Impact du contexte économique sur les évaluations au 30 juin 2026

L'existence de nombreuses tensions géopolitiques à travers le monde, dont les conséquences restent incertaines, d'un potentiel d'escalade rapide qui pourrait avoir un impact significatif sur le commerce mondial, les économies et la valeur des biens, ont accru le niveau d'incertitude générale sur les marchés mondiaux et augmenté les risques sur les marchés de l'investissement. Ainsi, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport au 30 juin 2026, attirent l'attention du Groupe sur l'incertitude des marchés immobiliers à court et moyen terme.

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

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

Les tableaux ci-dessous montrent la sensibilité aux variations de taux de rendement et des loyers sur les justes valeurs du patrimoine en exploitation du Groupe.

À titre d'exemple, une variation à la hausse de 50 points de base des taux de rendement ferait varier de 132,4 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 47,0 millions d'euros.

Variation du taux de rendement	Impact sur la valeur du patrimoine (en millions d'euros)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
0,50 %	-132,4	-47,0
- 0,50 %	145,0	45,4

Variation des VLM	Impact sur la valeur du patrimoine (en millions d'euros)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
- 10,00 %	-75,9	-42,8
10,00 %	66,7	30,5

1.4. Gestion des risques financiers

1.4.1. Risque de marché immobilier

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

Voir note 1.3 Juste valeur des immeubles de placement pour une estimation de la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse des taux de rendement ou des loyers en place.

1.4.2. Risque de taux d'intérêt

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

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

Au 30 juin 2026, la dette financière brute consolidée du Groupe s'élève à 424 millions d'euros, composée de 90 millions d'euros à taux fixe et 334 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 408 millions d'euros par des contrats de cap et swap. Ainsi, au 30 juin 2026, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 119 % ⁽¹⁾.

Sur la base de la dette au 30 juin 2026, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact positif estimé à 0,3 million d'euros sur le résultat net (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêt de 100 points de base, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de - 0,3 million d'euros.

1.4.3. Risque de contrepartie

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

1.4.4. Risque de change

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

1.4.5. Risque de liquidité

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

Notamment :

- le Groupe dispose d'une capacité de tirage sur une ligne de crédit à hauteur de 350 millions d'euros auprès de son actionnaire principal jusqu'au 21 novembre 2026 et d'une capacité de tirage sur le SLL en place de 90 millions d'euros auprès des établissements de crédit jusqu'au 5 avril 2030 ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 42,1 millions d'euros au 30 juin 2026.

La maturité moyenne de la dette financière se situe à 0,8 an en prenant en compte ses capacités de tirage (1,3 ans au 31 décembre 2025). Les prochaines échéances comprennent notamment la ligne de 330 millions d'euros en octobre 2026 ainsi que la ligne SMABTP de 350 millions d'euros en novembre 2026 que la Société devra respectivement refinancer et prolonger.

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

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2026 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

Ainsi, au 30 juin 2026, le ratio Loan to Value (« LTV ») est de 24,4 % (23,4 % au 31 décembre 2025) et l'ICR de 2,5 (3,0 au 31 décembre 2025).

Sensibilité ratio d'endettement (LTV)

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 30 juin 2026 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM⁽²⁾ totale de 111,4 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,07 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 799,2 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 66,0 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 747 points de base. De même, sur la base de la valeur du patrimoine, le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la dette financière nette venait à augmenter de 399,6 millions d'euros.

Sensibilité de l'ICR aux frais financiers

Le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 1,8 M€ sur le semestre ou 3,7 M€ en base annuelle.

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

Le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 3,7 M€ sur le semestre ou 7,4 M€ en base annuelle.

Dans un contexte de marché immobilier demeurant exigeant, et compte tenu du décalage des 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, la Société a d'ores et déjà obtenu la modification des contrats de financement concernés pour le 31 décembre 2026.

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. À ce jour, la Société a un accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer dans le cadre du rachat à 100 % par le Groupe SMABTP via l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'établissement des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2026.

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

(2) Tel que défini dans le glossaire.

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

1.5.1. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	30/06/2026
Immeubles de placement non amortissables	549 613	108			(16 479)	533 242
Immeubles de placement amortissables	1 220 768				(20 040)	1 200 728
Immeubles de placements en valeur brute	1 770 381	108			(36 519)	1 733 970
Amortissements	(381 364)			(17 576)	9 273	(389 667)
Dépréciation	(170 878)			(18 353)	28 175	(161 056)
Immeubles de placements en valeur nette (1)	1 218 137	108		(35 929)	929	1 183 245
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	100 627	16 672	(29)		(20 975)	96 295
Actifs destinés à être cédés (3)	13 032				20 048	33 080
TOTAL (1 + 2 + 3)	1 331 796	16 780	(29)	(35 929)	-	1 312 620

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 30 juin 2026 sont :

- Clichy Horizon ;
- Energy II ;
- Sèvres Majolique ;
- Berlioz ;
- Diagonale Sud.

1.5.2. Actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Instruments de couverture	Dépôts et cautionnements versés	Crédit-bail et autres	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
Solde au 31/12/2025	419	757	16	1 500	2 688
Augmentations					
Diminutions					
Effet juste valeur (résultat)	513				513
SOLDE AU 30/06/2026	932	757	16	1 500	3 201
Dépréciations				(57)	(57)
SOLDE NET AU 30/06/2026	932	757	16	1 443	3 143

Les titres non consolidés sont constitués de la participation à hauteur de 4,3 % dans la société Axe Seine. Ils sont reconnus pour leur valeur d'acquisition et font l'objet d'un test de dépréciation annuel.

Principales caractéristiques des instruments dérivés de couverture actifs et passifs détenus au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2025	Augmentations/ Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 30/06/2026
Instruments risques de taux				
Swaps de taux - payeur fixe	(1 506)		2 141	635
Options de taux - cap				
Total instruments risque de taux	(1 506)		2 141	635
Présentation des instruments dérivés au bilan				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	419		513	932
Autres passifs financiers non courants (instruments dérivés passifs)	(188)		188	
Autres passifs financiers courants (instruments dérivés passifs)	(1 738)		1 441	(297)

(En milliers d'euros)	Taux moyen	Total notionnel couvert	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Analyse des notionnels par échéances					
Swaps de taux - payeur fixe	2,47 %	405 000	280 000	125 000	
Options de taux - cap	1,00 %	2 775	2 775		
Total instruments - risque de taux en vigueur		407 775	282 775	125 000	
Swaps de taux - payeur fixe	1,95 %	40 000		40 000	
Total des instruments - risque de taux en effets différés		40 000		40 000	

1.5.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Clients et comptes rattachés	52 676	41 165
Coûts initiaux de mise en place des baux	18 232	18 897
Dépréciation des Clients	(15 079)	(14 358)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	55 830	45 704
Avances et acomptes versés	416	9
Créances sur l'État	9 274	11 191
Comptes courants	1 094	1 192
Charges constatées d'avance	3 496	518
Créances diverses	2 347	2 754
Créances sur cessions d'actifs	-	131
Autres créances	16 628	15 795
Dépréciation des autres créances	(305)	(305)
AUTRES CRÉANCES (VALEUR NETTE)	16 322	15 489

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

Les dépréciations des créances clients comptabilisées au 30 juin 2026 ont progressé de 0,7 M€ sur le semestre. Elles sont

notamment constituées d'un litige datant de 2018 avec un crédit preneur pour 6,4 M€ hors taxes.

Les créances sur l'État correspondent principalement à des créances de remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 30 juin 2026 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative des sociétés du patrimoine du Groupe.

1.5.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Disponibilités	35 419	37 261
Sicav Monétaires	6 722	12 697
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	42 141	49 958

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

1.5.5. Capitaux propres et paiements en actions

1.5.5.1. Composition du capital social

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (en euros)	Montant du capital (en milliers d'euros)	Valeur de la prime d'émission (en milliers d'euros)	Total
Au 31/12/2024	16 611 314	5	83 057	321 014	404 068
Augmentation de capital	116 279 198	5	581 396	14 975	596 371
Au 31/12/2025	132 890 512	5	664 453	335 988	1 000 439
AU 30/06/2026	132 890 512	5	664 453	335 988	1 000 439

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

1.5.5.2. Attribution d'actions gratuite

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2025	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 30/06/2026
6 mars 2025	3 740		(3 728)	(12)	-
28 novembre 2025	4 000			(784)	3 216
TOTAL	7 740		(3 728)	(796)	3 216

Au 30 juin 2026, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 9 milliers d'euros.

1.5.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2025	Augmentations ⁽¹⁾	Diminutions ⁽¹⁾	Reclassement	Situation au 30/06/2026
Emprunts et dettes financières	89 369	217			89 586
• Dettes sur <i>cap</i> et swap	188		(188)		
• Dépôts et cautionnements reçus	16 283	(305)	(146)	(727)	15 106
Total Passifs non courants	16 471	(305)	(334)	(727)	15 105
Autres passifs financiers	161		(18)		143
Obligations locatives sur actifs loués	12 304		(131)		12 173
Dettes non courantes	118 305	(88)	(483)	(727)	117 007
Emprunts et dettes financières					
Obligations locatives sur actifs loués					
DG sur immeubles destinés à être cédés	217			727	944
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	217			727	944
Emprunts et dettes financières courants	330 000				330 000
Intérêts courus	3 083		1 375		4 458
Total des emprunts et dettes financières courantes	333 084		1 375		334 458
Dettes sur <i>cap</i> et swap	1 737		(1 441)		295
Obligations locatives sur actifs loués	262				262
Dettes courantes	335 083		(66)		335 015
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	453 604	(88)	(549)		452 965

(1) Flux de trésorerie.

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 424 millions d'euros, à taux variable pour 334 millions d'euros et à taux fixe pour 90 millions d'euros.

Compte tenu d'un coût de l'endettement financier net de 7,6 millions d'euros et un encours moyen d'emprunts et dettes financières de 420,0 millions d'euros, le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 3,64 % au cours du premier semestre 2026 (contre 1,7 % au cours du premier semestre 2025).

1.5.7. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dotations	Reprises	30/06/2026
Provisions pour indemnités de départ en retraite	568			568
Autres provisions pour charges	810	184	(169)	825
Autres provisions pour risque	6			6
TOTAL	1 384	184	(169)	1 399

Au 30 juin 2026, les provisions pour charges se décomposent principalement d'une provision de 0,8 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

1.5.8. Dettes fiscales et sociales

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes sociales	2 344	4 216
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	22 050	8 687
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	24 396	12 904

1.5.9. Dettes fournisseurs et autres dettes*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	31/12/2025
Dettes fournisseurs	10 566	4 951
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	25 487	31 966
Jetons de présence	210	420
Avances et acomptes reçus	2 792	3 789
Autres dettes	7 961	8 132
Produits constatés d'avance	25 496	25 125
TOTAL	72 512	74 384

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles sont composées des dettes de fournisseurs d'immobilisations pour 4,2 millions d'euros et des factures non parvenues liées pour 21,3 millions d'euros.

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 30 juin 2026 du quittance des loyers du 3^{ème} trimestre 2026. Les autres dettes sont constituées essentiellement des appels de provision pour charges en attente de reddition dans le cadre de la gestion locative.

1.5.10. Revenus locatifs nets*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs bruts	38 002	36 418
Facturation des charges locatives	20 521	20 406
Charges locatives	(11 886)	(12 271)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(1 244)	(1 217)
Taxes sur immeuble	(15 580)	(15 455)
Assurances	(356)	(408)
Charges locatives supportées	(8 546)	(8 944)
Entretien et réparations	(59)	(92)
Honoraires immeubles	(2 110)	(1 904)
Charges sur immeubles	(2 168)	(1 996)
REVENUS LOCATIFS NETS	27 288	25 478

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 1,2 millions d'euros au 30 juin 2026.

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

1.5.11. Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes**Frais généraux***(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Locations et charges locatives	(788)	(247)
Maintenance informatique	(403)	(360)
Primes d'assurance	(229)	(196)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(2 233)	(1 827)
Relations publiques	(90)	(95)
Rémunération des administrateurs	(210)	(210)
Autres services extérieurs	(749)	(936)
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	(4 702)	(3 870)

Charges de personnel*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Rémunération du personnel	(3 203)	(3 051)
Charges sociales	(1 505)	(1 457)
Charges sur paiements en actions	(9)	(3)
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	(4 717)	(4 511)

Impôts et taxes*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
CVAE	(86)	(92)
Taxe sur rémunérations	(117)	(87)
Autres	(39)	7
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	(242)	(172)

1.5.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(41)	(2)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(17 229)	(17 479)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(182)	(571)
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS	(17 451)	(18 052)
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(18 713)	(37 175)
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	(712)	(979)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploitation	(15)	170
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS	(19 440)	(37 984)

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

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

Les dotations nettes des dépréciations sur immobilisations corporelles pour 18,7 millions d'euros sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 22,1 millions d'euros compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 3,4 millions d'euros.

1.5.13. Résultat de cession des immeubles de placement*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Produits sur cession d'immeubles de placement		
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés		3 053
Produits de cession	-	3 053
Valeur des immeubles de placement		
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(93)	(4 120)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(93)	(4 120)
RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	(93)	(1 067)

1.5.14. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation sont essentiellement constitués d'indemnités d'assurance.

1.5.15. Autres charges d'exploitation*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Pertes sur créances irrécouvrables	(196)	(71)
Litiges et régularisation Tiers	(145)	(553)
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(341)	(623)

1.5.16. Coût de l'endettement financier net*(En milliers d'euros)*

	30/06/2026	30/06/2025
Charges financières	(6 995)	(12 349)
Produits de placement de trésorerie	203	5 860
Produits nets des instruments de couverture	(799)	133
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(7 591)	(6 356)

1.5.17. Autres produits et charges financiers

Les autres produits financiers au 30 juin 2026 s'élèvent à 1,9 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de la variation de la juste valeur des instruments de couverture pour 2,1 millions d'euros ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour - 0,2 M€.

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Résultat de l'exercice	(23 043)	(45 987)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	132 874 201	121 221 402
Résultat de base par action <i>(en euros)</i>	(0,17)	(0,38)

Résultat dilué

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Résultat de l'exercice	(23 043)	(45 987)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	132 876 484	121 223 325
Résultat de base par action <i>(en euros)</i>	(0,17)	(0,38)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2025 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026
Actions	132 890 512
Actions gratuites	3 216
Actions propres	(14 926)
TOTAL	132 878 802

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

Les acquisitions d'immobilisations correspondent principalement au montant de 16,7 millions d'euros figurant dans la « note 1.5.1 – Immeubles de placement » majoré de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations au 30 juin 2025 pour 6,5 millions d'euros.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Variation des clients et comptes rattachés	(10 371)	(2 454)
Variation des autres créances	2 268	3 424
Variation des charges constatées d'avance	(2 978)	(3 258)
Variation des fournisseurs	5 803	4 095
Variation des dettes fiscales et sociales	11 631	11 681
Variation des dépôts de garantie versés	(449)	373
Variation des autres dettes	(1 014)	1 945
Variation des produits constatés d'avance	372	943
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	5 261	16 749

1.6. Autres Informations

1.6.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 30 juin 2026 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

(En millions d'euros)	Encours	LTV maximum	ICR minimum	DSCR minimum	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/ CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	na	na	na	24,4%	3,6x	na	na	na	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
SLL CADIF 2024	0,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 1 000 M€	24,4%	2,5x	na	0,0%	1 563,0	n.a.	05/04/2030	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/ SG 2019	330,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 1 000 M€	24,4%	2,5x	na	0,0%	1 563,0	E3M + 110-170bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	fixe 3,00 %	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	0,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	4,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	424,0													

- Ratio LTV : montant des financements engagés comparé à celui des investissements immobiliers financés.
- Ratio ICR : deux définitions du ratio ICR ressortent des contrats de financement conclus par la Société. La première est le rapport des loyers nets sur les frais financiers. La seconde est le rapport de l'excédent brut d'exploitation sur les frais financiers ⁽¹⁾.
- Ratio DSCR : couverture du service de la dette par les loyers nets.
- Ratio DFS : ratio de Dette Financière Sécurisée correspondant au montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparés à celui des investissements immobiliers financés.

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

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

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

Engagements pris au titre des financements hypothécaires

(En milliers d'euros)

	30/06/2026
Dettes faisant l'objet de garanties	-
Dettes faisant l'objet de nantissements	-
TOTAL	-

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

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

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

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

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

1.6.2. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2026	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 257	2 257		2 257
Instruments de couverture ⁽²⁾	932		932	932
Créances clients	55 830	55 830		55 830
Trésorerie ⁽¹⁾	42 141		42 141	42 141
Autres actifs	16 322	16 322		16 322
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	117 480	74 409	43 073	117 482
Emprunts et dettes financières ⁽²⁾	419 586	419 586		418 040
Dépôts et cautionnements reçus	16 049	16 049		16 049
Instruments de couverture ⁽²⁾	295		295	295
Dettes fournisseurs	36 053	36 053		36 053
Autres passifs financiers	35 502	35 502		35 502
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	507 485	507 190	295	505 939

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

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

1.6.3. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Engagements donnés		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	97	10 848
Promesses d'achat d'immeubles	-	-
Montant des frais liés à l'augmentation de capital	-	-
Autres	200	-
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	297	10 848
Engagements reçus		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	440 000	440 000
Engagements de souscription à l'augmentation de capital		
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	66 150	44 750
Promesse de bail	-	-
Cautions locataires et garanties à première demande	6 785	6 750
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	23 150	23 150
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	536 085	514 650

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de :

- la ligne de crédit SMA pour 350 M€,
- du SLL CADIF 2024 pour 90 M€.

1.6.4. Événements postérieurs à la clôture**Cession d'actifs**

En date du 8 juillet 2026, la Société a cédé un actif de 5 807 m² à Sèvres.

7

RAPPORT DES
COMMISSAIRES
AUX COMPTES

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux actionnaires de la société SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

7.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

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

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

7.2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris-La-Défense, le 24 juillet 2026

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres
Anne Herbein

8

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Le 24 juillet 2026

Christel Zordan

Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel

POUR EN SAVOIR +



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

societetoureiffel.com



Le rapport
intégré



Le document
d'enregistrement
universel



SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN



LA FONDATION

www.fondationsocietetoureiffel.org



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

Conception et Réalisation : Ruban Blanc

Photos, perspectives et portraits : Valérie Archeno, G. Arroyo, Christophe Boulze, Yann Bouvier, Simon Cohen, Axel Dahl, Franck Dunouau / Freepik : onlyyouqj, Cecilia Garonni Parisi / Gettyimages : damircudic, Yann Lhuisset, Paul Maurer, Mayla Architecture et Associés, Sarah Merzouk, Gilles Rolle, Christophe W. Seibert, Shooootin, Société de la Tour Eiffel, SweetDesign, Tailora, Julien Ventalon

