



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

HÉRITER. TRANSFORMER. S'ENGAGER.

MAINTIEN DU CAP STRATÉGIQUE
ET D'UNE GESTION
OPÉRATIONNELLE RIGOUREUSE

Résultats annuels 2025



PRÉSENTATION DES ORATEURS



Christel ZORDAN
Directrice Générale



Frank LUTZ
Directeur Financier

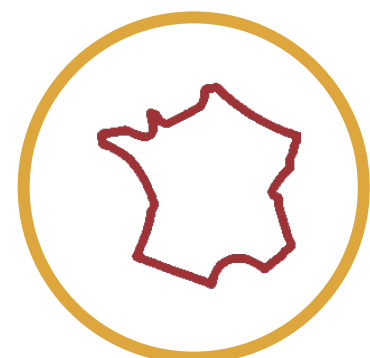
CHIFFRES CLÉS

BILAN 2025



Résultats

- Résultat EPRA : 17,4 M€ - Cash-Flow Courant : 19,3 M€
- ANR EPRA NTA / action : 8,2 € - ANR EPRA NDV / action : 8,1 €
- Dividende : suspension



Implantation géographique diversifiée

- Grand Paris : 240 €/m² de loyer annualisé moyen
- Grandes Métropoles Régionales : 195 €/m² de loyer annualisé moyen



Poursuite de la feuille de route

- Activité locative : 18,2 M€ signés ou renouvelés
- Acquisitions : -
- Développements : 66,7 M€
- Cessions : 2,8 M€



Patrimoine

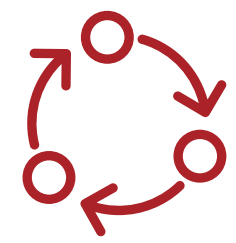
- 1,6 Md€ en baisse de 6,4 % à périmètre constant



POINT MARCHÉ

UNE LÉGÈRE PROGRESSION SUR L'ANNÉE, UN DERNIER TRIMESTRE SOLIDE

Contexte économique



+0,9 %
PIB en France



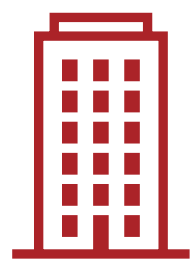
+3,56 %
OAT 10 ans

Un environnement résilient mais fragile

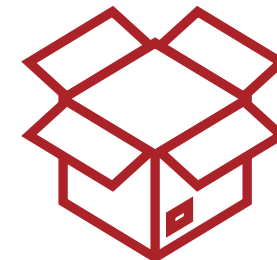
- Inflation relativement faible en France
- Retour progressif des investisseurs étrangers
- Consommation limitée des ménages et entreprises

17,1 Mds€ investis en France (légère hausse)

- 4^e trimestre solide
- Amélioration des perspectives macro-économiques



6,8 Mds€
Bureau



4,3 Mds€
Logistique &
Activité



3,1 Mds€
Commerce



2,9 Mds€
Hôtellerie

Un marché des bureaux en cours de rééquilibrage

- Recul de la demande placée
-9 % en Ile-de-France par rapport à 2024 et
-15 % par rapport à la moyenne post-covid
- Progression de l'offre en Ile-de-France
et un taux de vacance immédiate à 11,2 %
- Des utilisateurs toujours plus exigeants
et orientés vers des immeubles offrant
une qualité optimale



1

ACTIVITÉ
OPÉRATIONNELLE

2

ÉLÉMENTS FINANCIERS

3

ÉTAT D'AVANCEMENT DE
LA FEUILLE DE ROUTE

EVOLUTION DU PATRIMOINE

DÉMARCHE RSE

ACTIVITÉ LOCATIVE

1

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE





SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

1

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

EVOLUTION DU PATRIMOINE



LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

PATRIMOINE : 1 592 M€

BÂTIMENTS : 132

SUPERFICIE : 523 000 M²

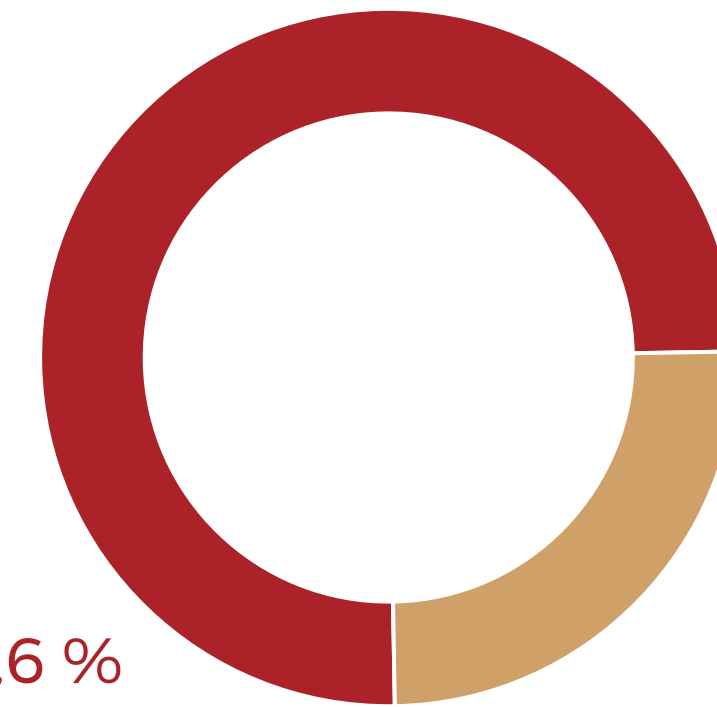
TAUX D'OCCUPATION ⁽¹⁾ : 74,5 %

RENDEMENT ⁽²⁾ : 4,5 %

GRAND PARIS

75 %

1 193 M€
83 bâtiments
373 450 m²
TO EPRA 72,6 %
Rdt Topped up 4,6 %

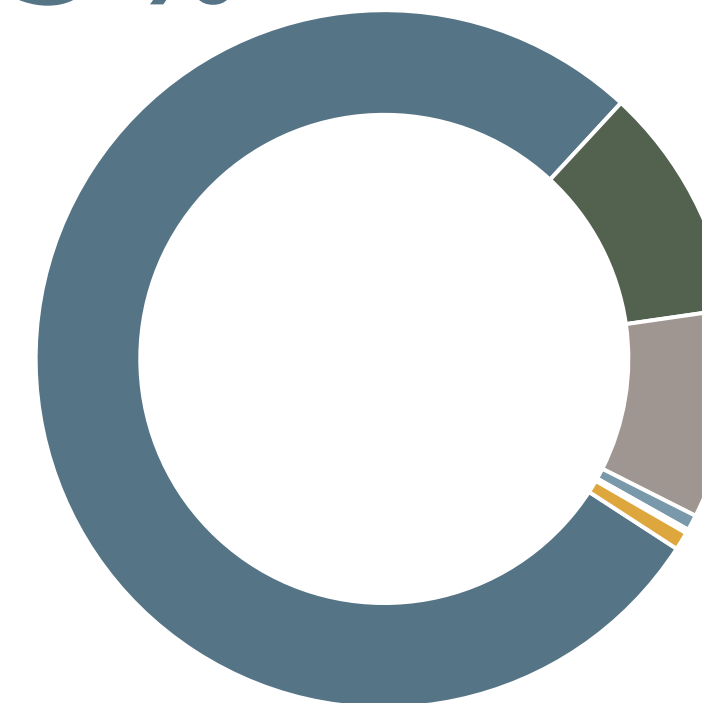


GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

25 % 399 M€
49 bâtiments
149 550 m²
TO EPRA 74,5 %
Rdt Topped up 4,4 %

BUREAUX

75 %



ACTIVITÉ & LOGISTIQUE **12 %**
MIXTE **11 %**
RÉSIDENTIEL **1 %**
COMMERCE **0,2 %**
TERRAIN **0,9 %**

CERTIFIÉ

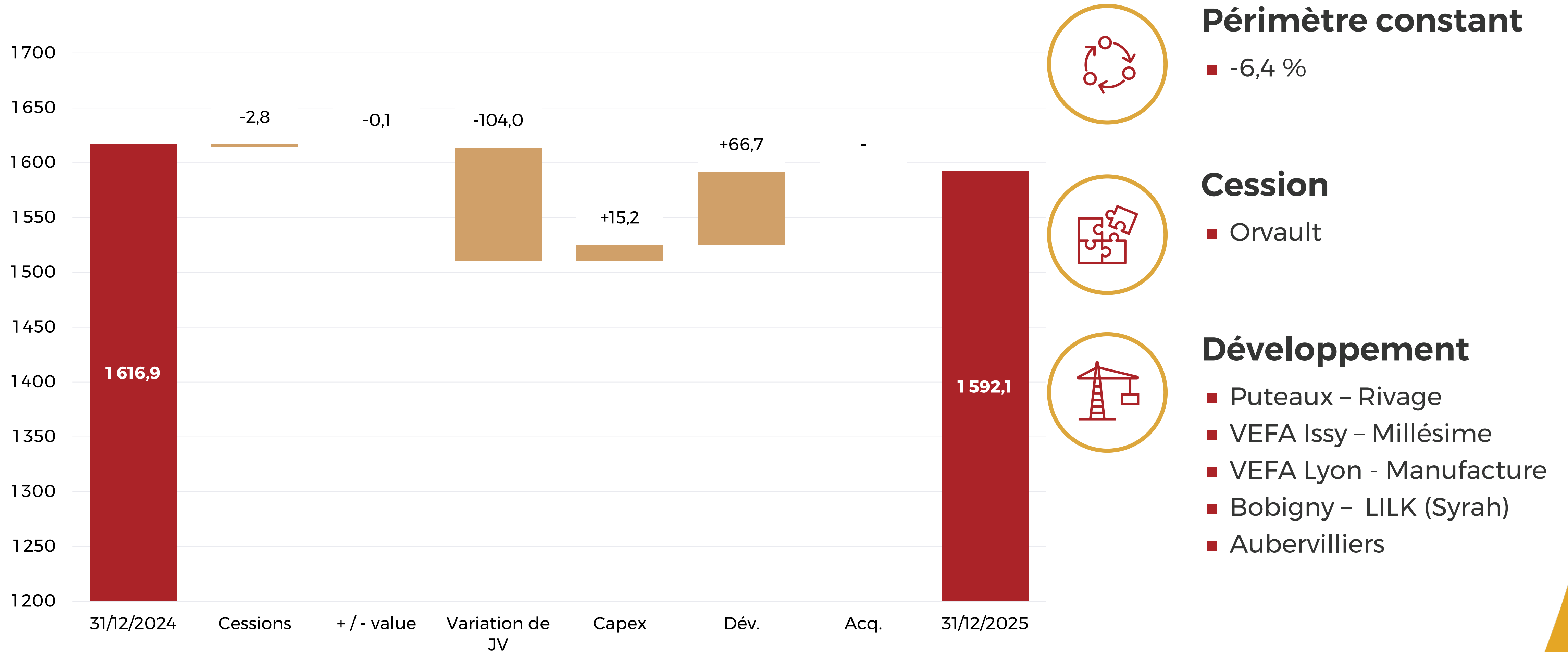
85 %



(1) Taux d'occupation Sécurisé / Taux EPRA : 73,1 %
(2) EPRA Topped-up

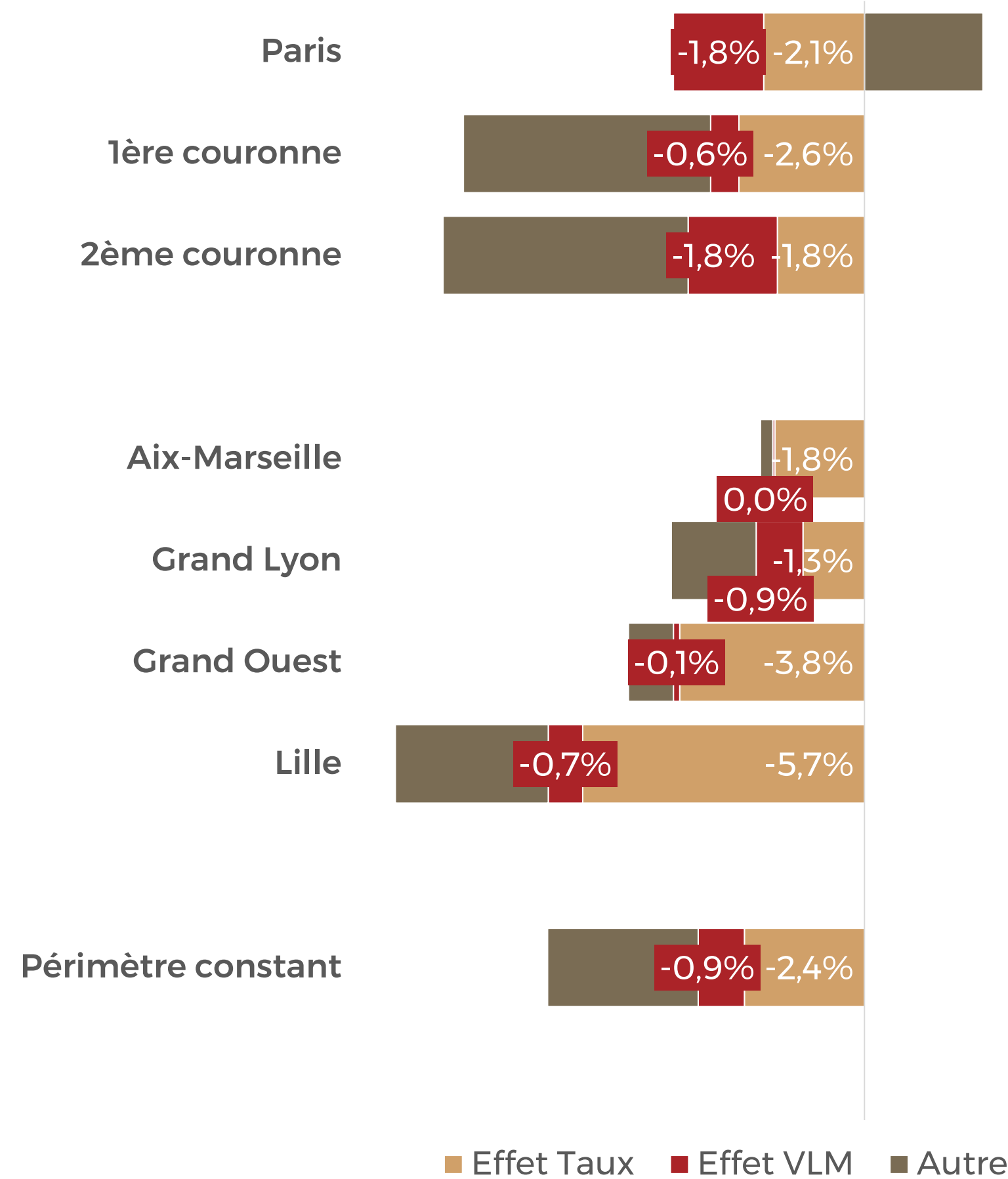
LE PATRIMOINE

EVOLUTION DU PATRIMOINE (M€)

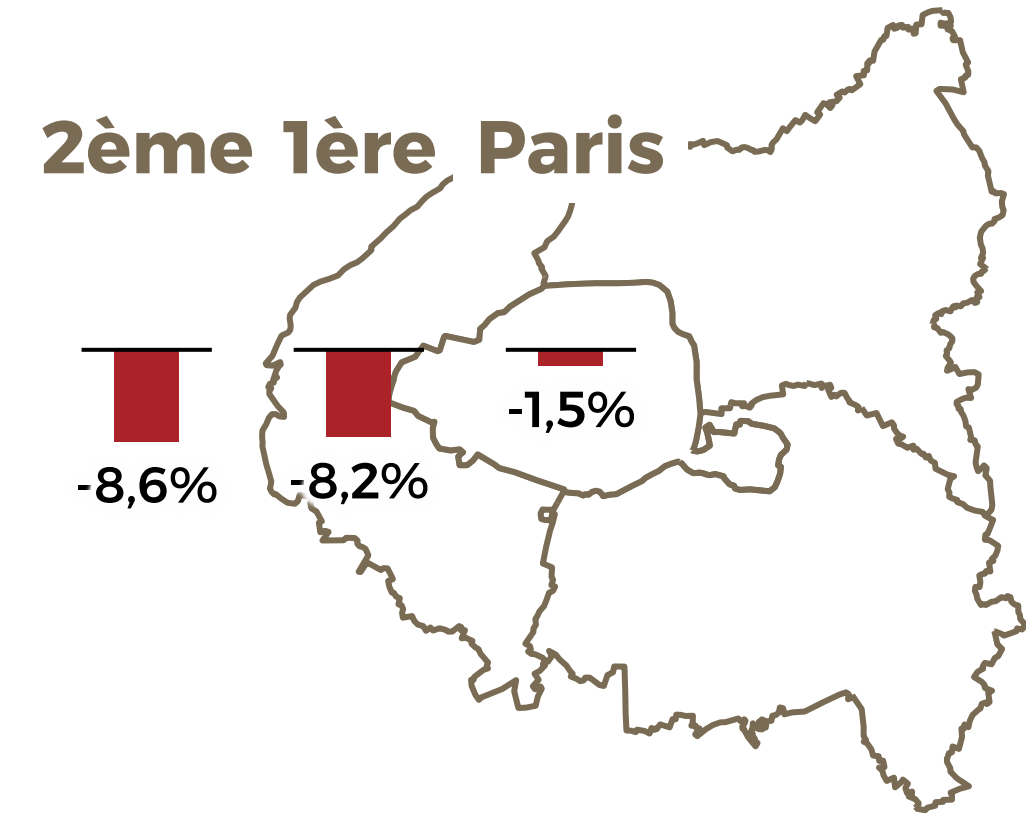


UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ

EVOLUTION PAR LOCALISATION

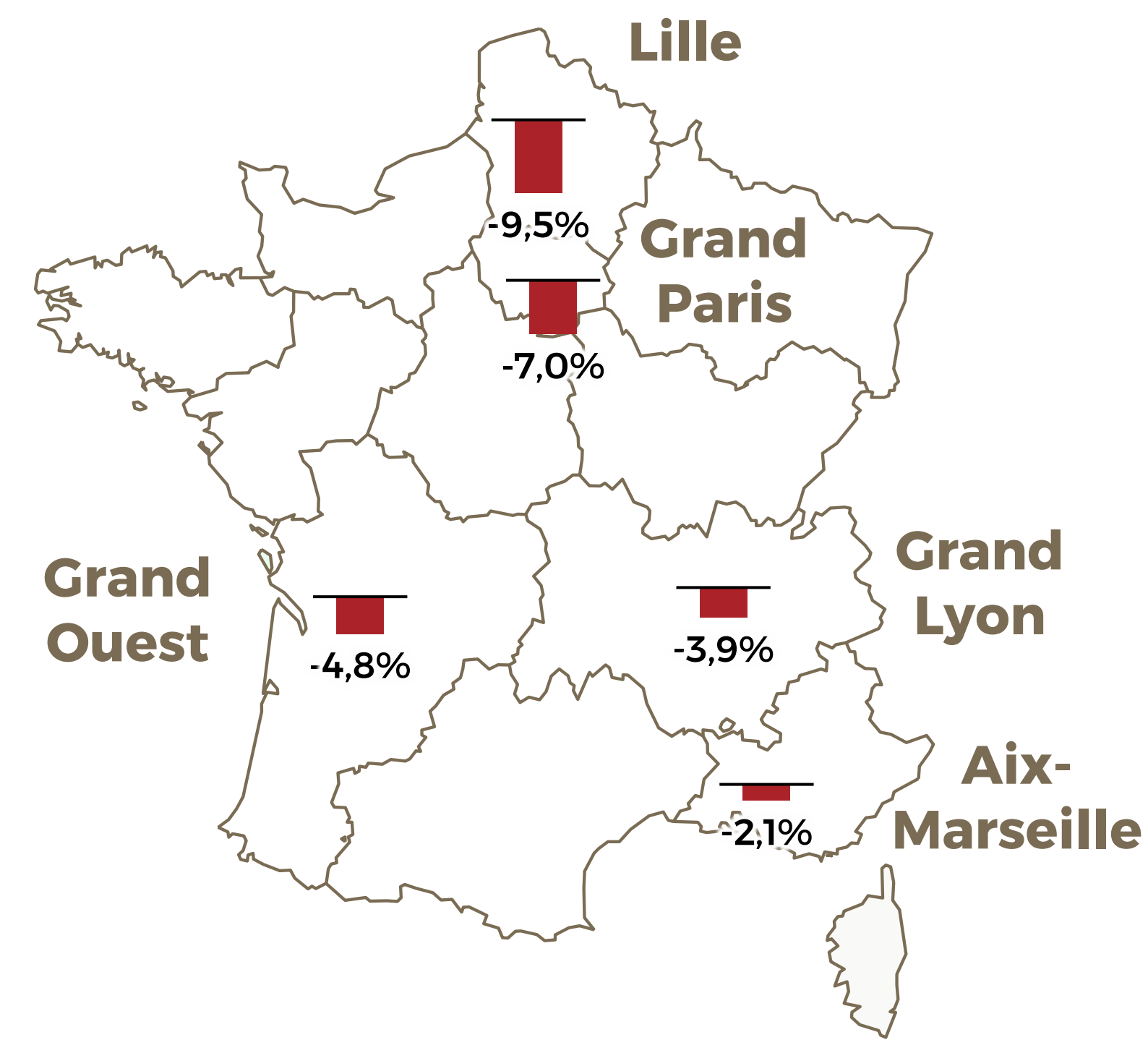


GRAND PARIS



-6,4 %
sur 12 mois

GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

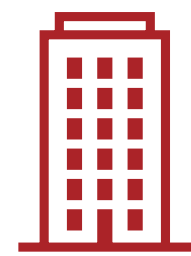


Autre : (+) Consommation de franchise, (-) Vacance, franchise, Travaux, (+/-), Droits, Autres méthodes de valorisation

SUCCÈS DES LIVRAISONS 2025

JADE, IMMEUBLE ENTRE PRESTIGE & INTÉGRATION

Bureaux lumineux & modulables



3 860 m²

Bureaux - 100% loué



335 m²

Terrasses privées

- Deux bâtiments entièrement loués depuis juin 2025
- Baux de 9 ans et 6 ans fermes

enedis

infotel

ecocem

QIS

BY CNP ASSURANCES

JADE

L'alliance de la nature et
de la modernité

**BREEAM®
EXCELLENT**

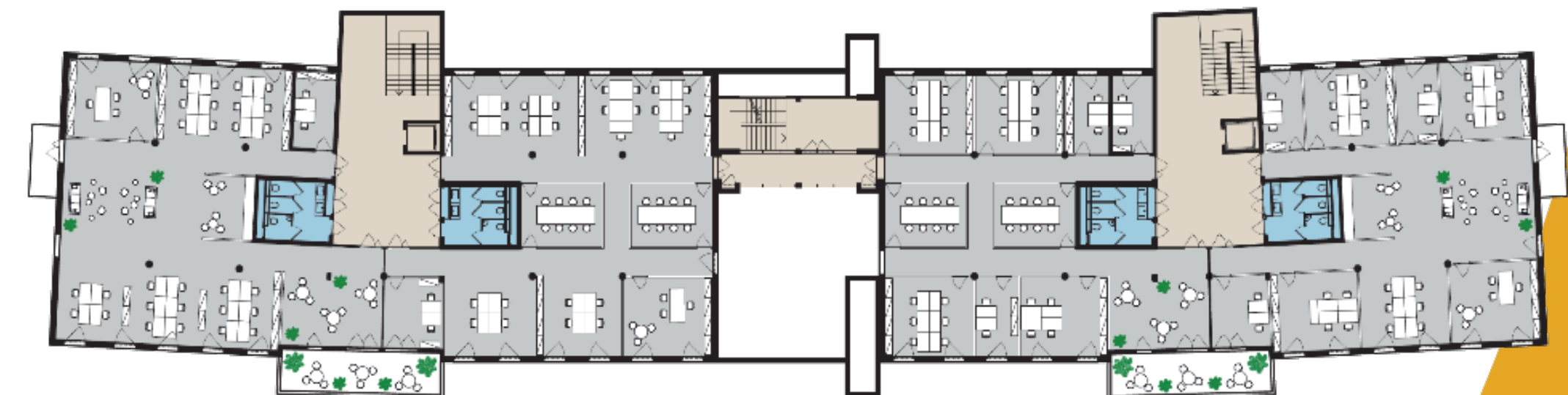


EcoJardin
la référence de gestion écologique



Aix-Marseille, zone stratégique

- Situation géographique exceptionnelle, au cœur de la région Provence, bien desservie : aéroport, train et bus
- Un bassin d'emplois dynamique et une localisation attractive pour les étudiants



SUCCÈS DES LIVRAISONS 2025

EVASYON (EX-LYON DAUPHINÉ)

Un projet de revalorisation d'envergure réussi

- Démolition de 5 500 m² de bureaux obsolètes
- Développement mixte de



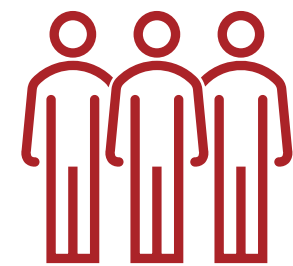
5 800 m²

Bureaux (A)
100% loué
6 ans fermes



2 000 m²

Résidence étudiante sociale (C)
86 unités (vendu le 04/10/2022)



5 400 m²

Co-living (B)
146 unités - 100% loués
12 ans fermes



1 500 m²

Espace paysager

Un ensemble hybride et innovant

- A proximité du QCA
- Mixité d'usages
- Livraison co-living novembre 2024
- Livraison bureaux janvier 2025
- Prise à bail par Sopra Steria de l'intégralité de l'immeuble en novembre 2026

Bikube.

sopra steria



BREEM
EXCELLENT

CERTIFICATION
HQE
BÂTIMENT
DURABLE

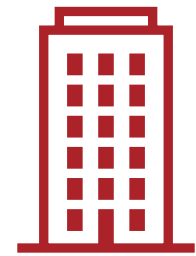


SUCCÈS DES LIVRAISONS 2025

MANUFACTURE - LA PART-DIEU, LYON

Une VEFA mixte, réversible et respectueuse de l'environnement

- 3^e arrondissement, un quartier prisé avec un dynamisme culturel et économique en plein développement



2 080 m²

Bureaux réversibles en logements



1 300 m²

Logements répartis en 19 appartements



625 m²

Commerces

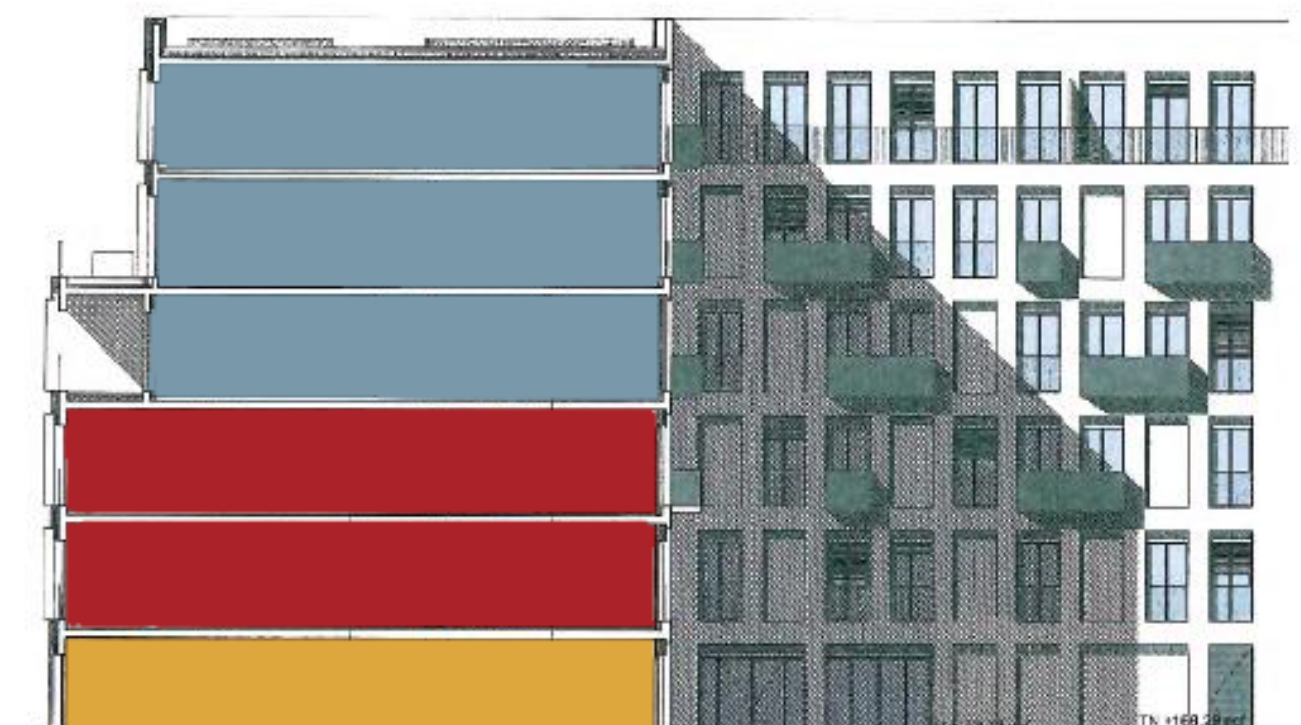


Jardin ouvert
Toitures végétalisées



Livraison en octobre 2025 d'une opération aux atouts multiples avec VINCI immobilier

- Réversibilité 2 usages : bureaux et logements
- Programme innovant sur le plan social et environnemental
- Accompagnement de la transformation urbaine
- Bureaux et commerces en commercialisation, résidentiel loué
- 1 an de garantie locative



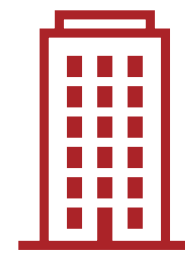
©VINCIImmobilier

SUCCÈS DES LIVRAISONS 2025

MILLÉSIME VEFA – DURABILITÉ, CONFORT & QUALITÉ

Bureaux attractifs et de qualité à Issy-les-Moulineaux

- Siège social Les Nouveaux Constructeurs



4 500 m²

Bureaux et services sur 7 étages et
2 niveaux de stationnement



700 m²

Terrasses & rooftop



Haute accessibilité & livraison en phase avec le GPE

- Livraison en juillet 2025
- Arrivée de la future ligne 15 du Grand Paris Express
- Haut niveau de certification



BREEAM®
EXCELLENT



CERTIFICATION
HQE
BÂTIMENT
DURABLE

Illustration de la nouvelle stratégie de la Société

- Quartier à forte mixité d'usages
- Qualité du futur locataire
- Combinaison durabilité & confort aux derniers standards
- Qualité environnementale & intégration



LIVRAISON 2026

RIVAGE – HAUTS-DE-SEINE (PUTEAUX)

Un projet architectural ambitieux

- Localisation idéale : situé en bord de Seine, excellente accessibilité
- Livraison fin T1 2026



9 850 m²

Dont 100 m² de commerce
8 étages / 1 mezzanine



600 m²

De jardin extérieur



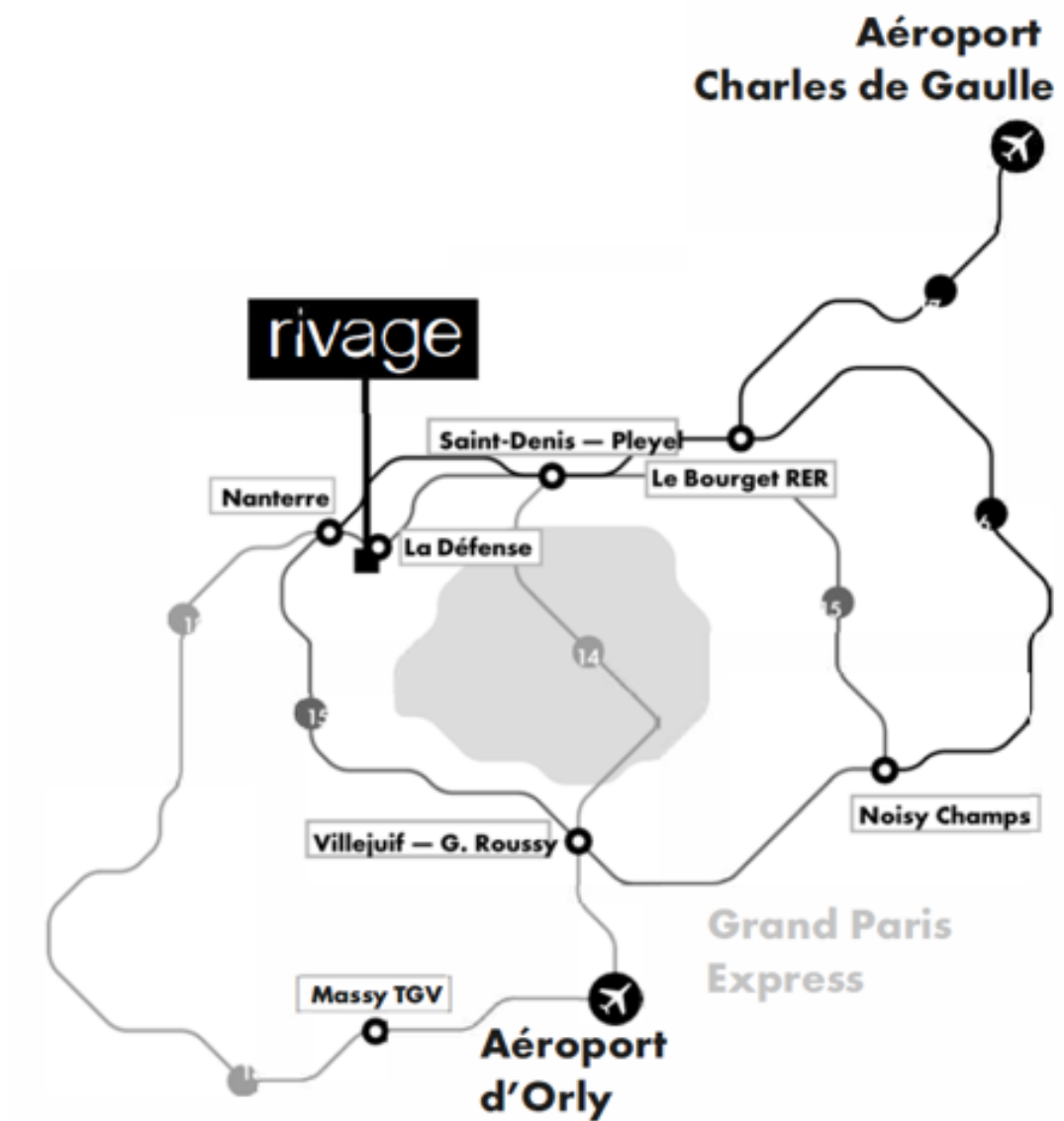
500 m²

De terrasses



>250

Places de parking
+ 167 m² de local vélo



Un immeuble de bureau bas carbone axé sur le bien-être et intégré à son environnement

- Insertion peu invasive dans un quartier résidentiel
- Structure bois, transparence et volume
- Des espaces dédiés au bien-être et avec un large éventail de services offerts
- Un haut niveau de certifications visé



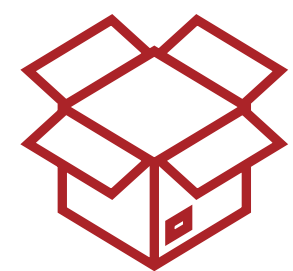


POURSUITE DE LA DIVERSIFICATION

PROJETS LOGISTIQUES DE LA MARQUE PROPRIÉTAIRE LILK

Nanturra, au cœur du Parc Nanterre Seine

- Signature en décembre 2022 d'un CPI
- Certification : **BREEAM[®] EXCELLENT**



5 400 m²

Logistique & Activité
10 lots entre 200 m² et 1 000 m²



6,3 m / **3** t/m²

Hauteur libre / Charge au sol RDC

Un produit résilient permettant d'accueillir

- Stockage
- Logistique du dernier kilomètre
- Activités tertiaires

	RDC	R+1	R+2
Hauteur libre (m)	6,3	5,0	4,5
Charge au sol (t/m ²)	3,0	1,5	0,7

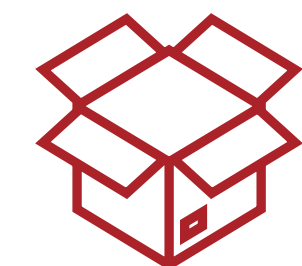
Bobigny (Syrah), zone industrielle des Vignes

- Signature en juillet 2023 d'un CPI
- Certification visée : **BREEAM[®] EXCELLENT**



10,6 m / **19** t/m²

Hauteur libre / Charge maximale



8 000 m²

Surface d'activité
12 lots entre 100 m² et 1 550 m²

Un nouvel hôtel d'activités optimisé

- Emplacement stratégique
- Polyvalence & variété des locataires





SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

1

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

DÉMARCHE RSE

UNE CSRD VOLONTAIRE

PARTIE NORMÉE

5.1 – Rapport de Durabilité (Audité)

- Informations générales et méthodologie
- Environnement
(Climat et énergie, Eau, Biodiversité et nature, Circularité et déchets, Taxonomie européenne)
- Social
(Salariés, Santé et sécurité sur les chantiers, Locataires)
- Gouvernance
(Gouvernance, corruption)
- Rapport de l’Audit de durabilité

PARTIE LIBRE

5.2 – Informations additionnelles (Non Audité)

- Informations additionnelles (Environnement, Social et Gouvernance)
- Tableaux EPRA (Energie, EGES, Déchets, Social et Gouvernance)
- Récompenses ESG et RSE
- Tables de correspondance EPRA, GRI, TCFD, TNFD
- Financement responsable : Focus sur la ligne de crédit responsable

STRATÉGIE RSE

NOS 4 PILIERS STRUCTURANTS

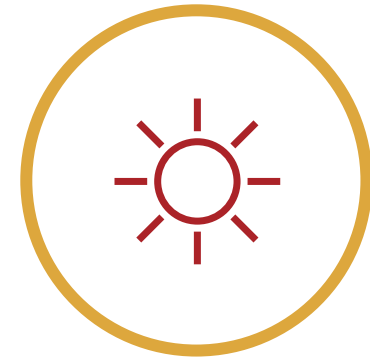


1. La décarbonation de notre activité dont l'atténuation

Réduction des consommations d'énergies

Sortie des énergies fossiles

Réduction des émissions gaz à effet de serre



2. L'adaptation aux dérèglements climatiques

Internalisation de la mise à jour des audits

Mise en œuvre des actions préconisées



3. La préservation des ressources et de la biodiversité

Recours à l'économie circulaire dès que possible

Réduction de notre impact sur l'eau

Réduction de notre impact sur la biodiversité







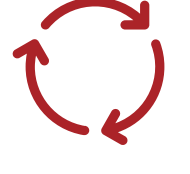

4. L'intégration des enjeux sociaux

98% des employés formés aux enjeux ESG

A minima un objectif individuel en lien avec la RSE pour chacun des collaborateurs

INDICATEURS RSE

BIEN POSITIONNÉE POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS

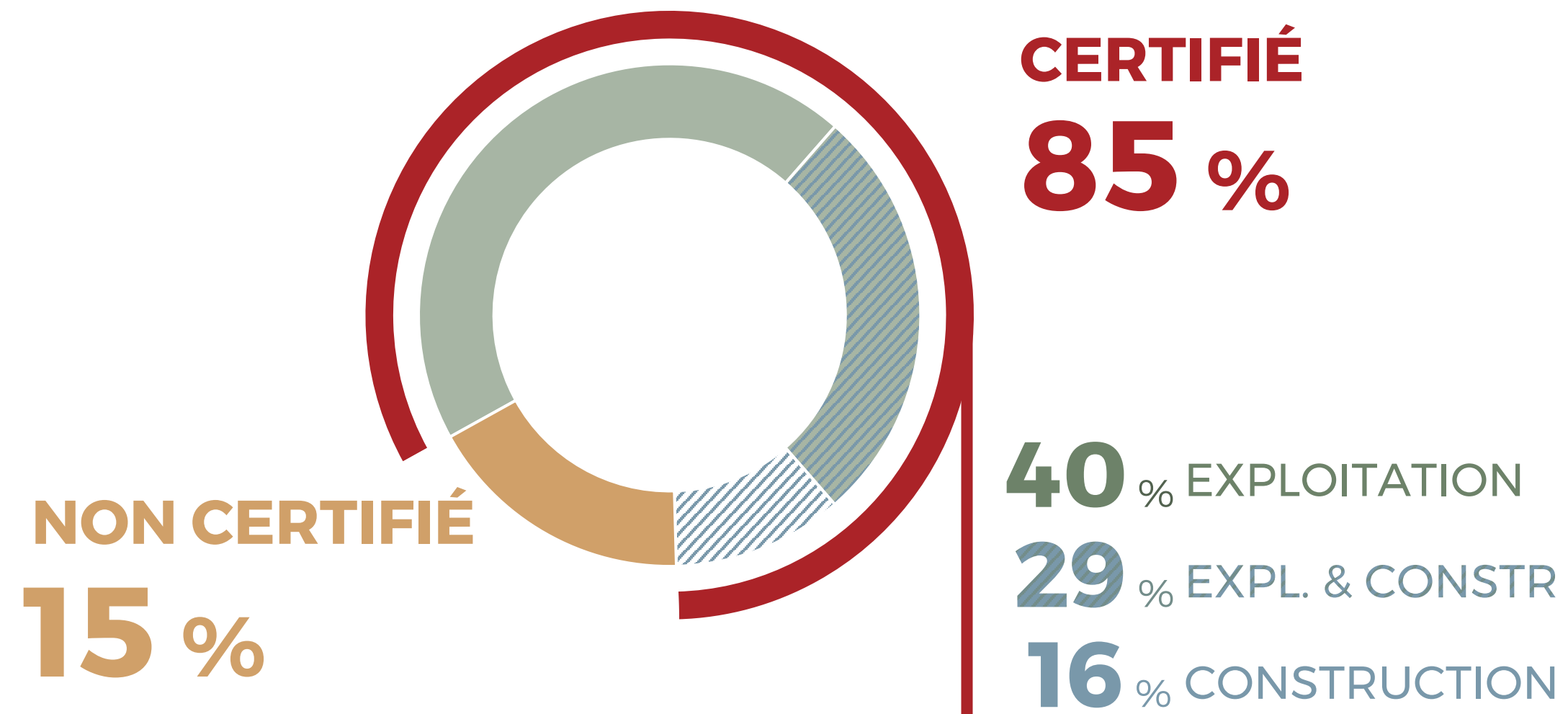
		2024	2025	Objectif
 Satisfaction des locataires	Locataires satisfaits Actifs en exploitation ⁽¹⁾	80% <i>(Grand Paris)</i>	86% <i>(Portefeuille entier)</i>	80%
 Atténuation du changement climatique	Émissions GES totales liées à l'énergie en KgCO ₂ /m ² .an	9	8,5	<i>Benchmark OID (2025)</i> 10,7
	Consommation d'énergie en kWhEF/m ² .an	111	112	<i>Benchmark OID (2025)</i> 126
 Adaptation au changement climatique	% d'actifs qui ont fait l'objet d'une étude d'adaptation ⁽²⁾	64%	91%	80%
 Biodiversité	% d'actifs ayant fait l'objet d'un calcul de CBS ⁽³⁾	100%	91% ⁽⁴⁾	100%
 Circularité	% d'opérations de développement utilisant du béton bas-carbone	Nouvel indicateur	50%	100%
 Capital humain	Index Egapro	84	84	>94
	Masse salariale consacrée à la formation	3,3%	4%	>3%

(1) Enquête annuelle, couvrant désormais le portefeuille entier (vs Grand Paris / Régions). (2) En valeur (3) Coefficient Biotope de Surface (4) Baisse liée à la livraison de nouveaux actifs n'ayant pas encore fait l'objet d'une analyse CBS ou CBSH (Coefficient Biotope de Surface harmonisé) (5) Donnée recalculée 2024 selon méthode appliquée en 2025 : 8,1.

85% DES ACTIFS CERTIFIÉS

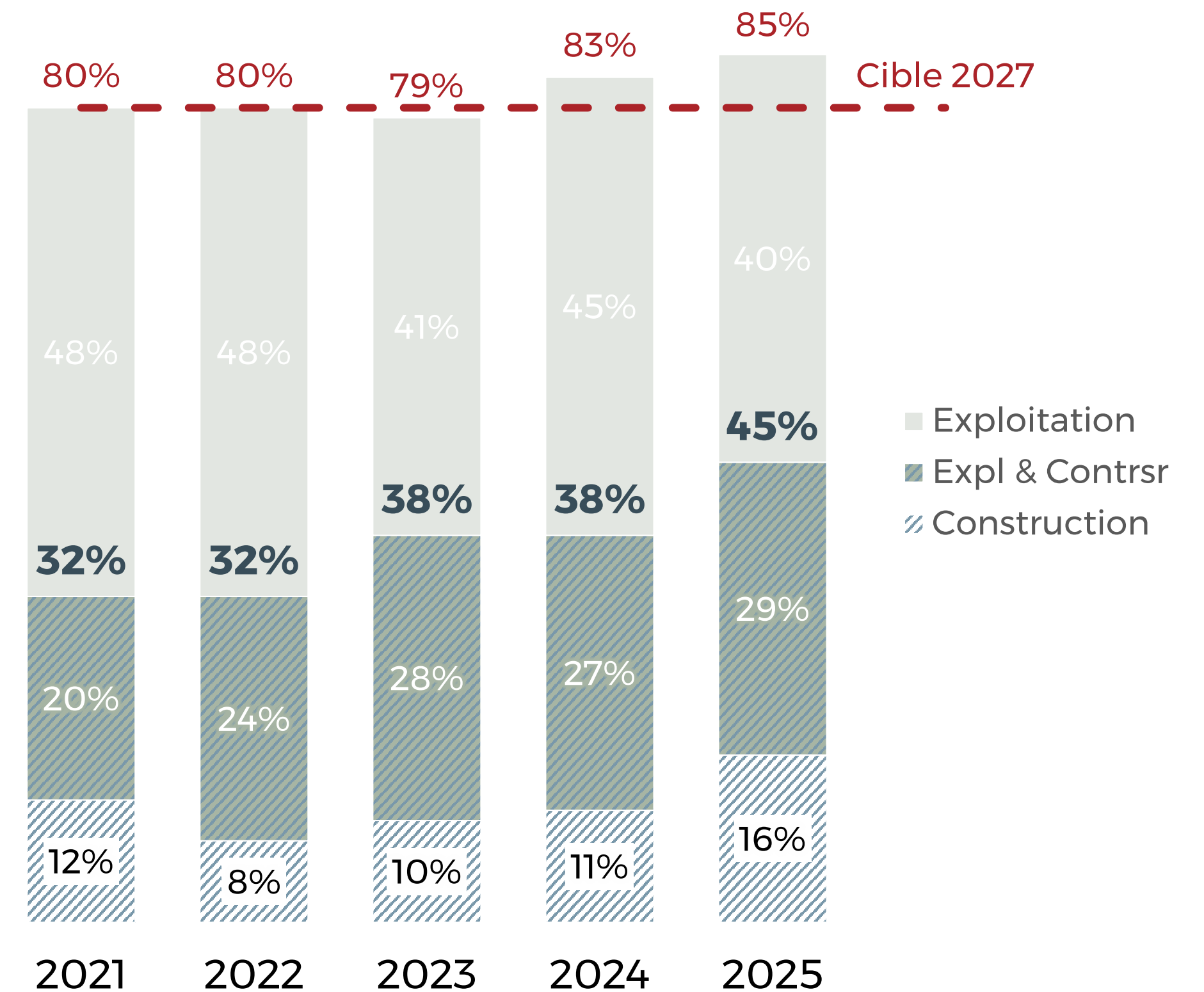
RÉPARTITION DES CERTIFICATIONS (% EN VALEUR)

Un patrimoine en ligne avec ses objectifs



Evolution des certifications construction

Des certifications en hausse sur la construction reflétant l'amélioration de qualité intrinsèque des actifs



STRATÉGIE RSE

DES INITIATIVES RECOMPENSEES



GRESB
★★★★☆ 2025

Année	Notation ESG
2024	92
2023	86
2022	85



Classements de la Société de la Tour Eiffel SA

Classement national
1/203

Classement sectoriel
1/26

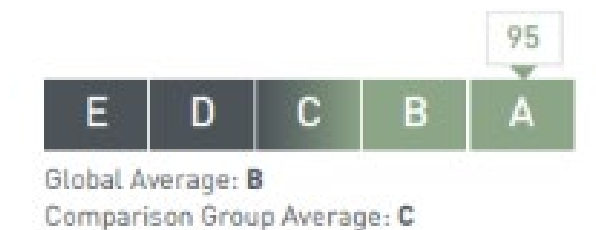
Classement par catégorie de CA
1/150



Participation & Score



GRESB Public Disclosure Level



(1) Classement Ethifinance selon les données en date de décembre 2025.



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

1

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

ACTIVITÉ LOCATIVE

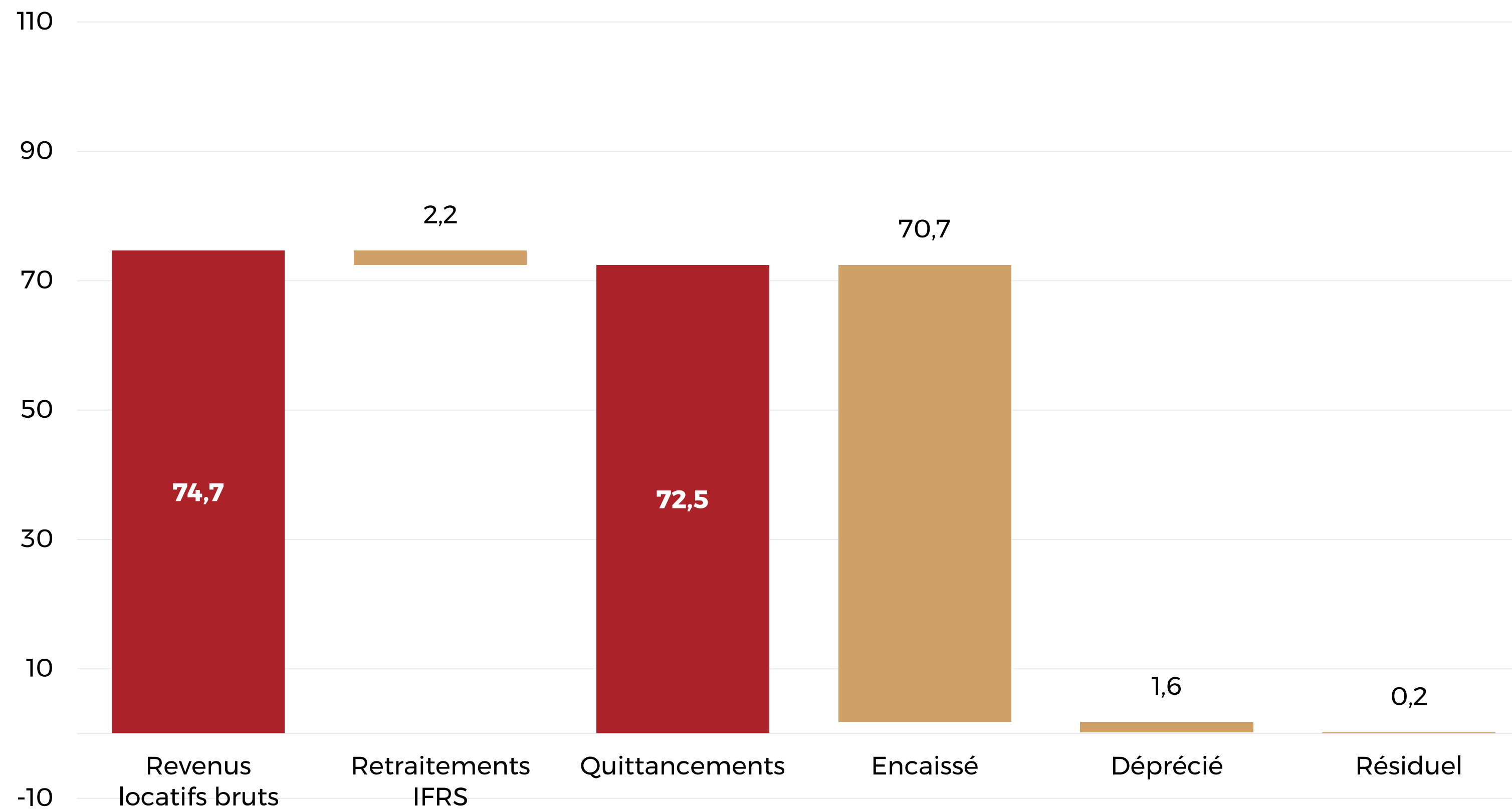


Rivage
Puteaux



UNE BASE LOCATIVE DE QUALITÉ

QUITTANCEMENT (M€)



98% des loyers quittancés encaissés sur 411 baux

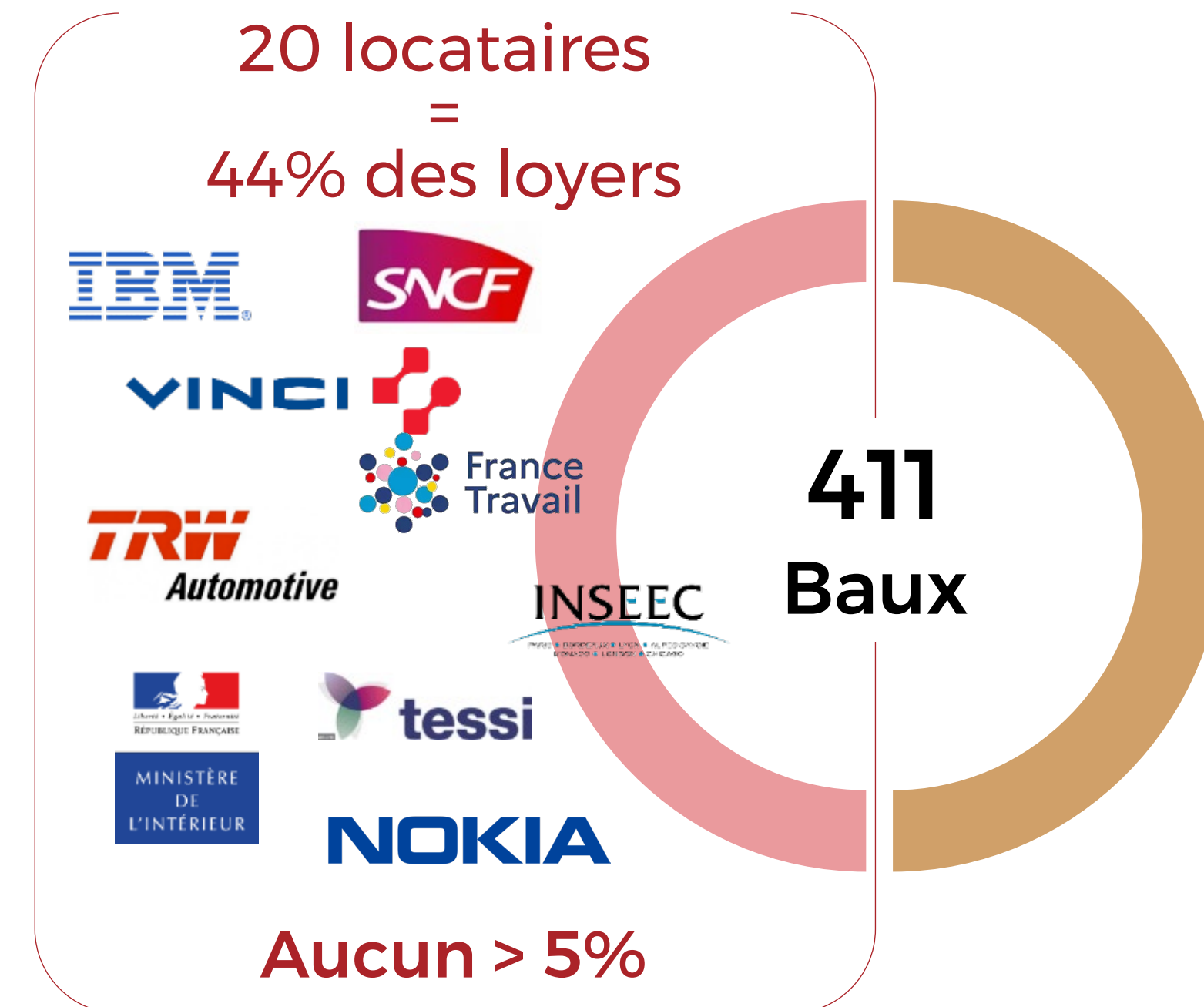
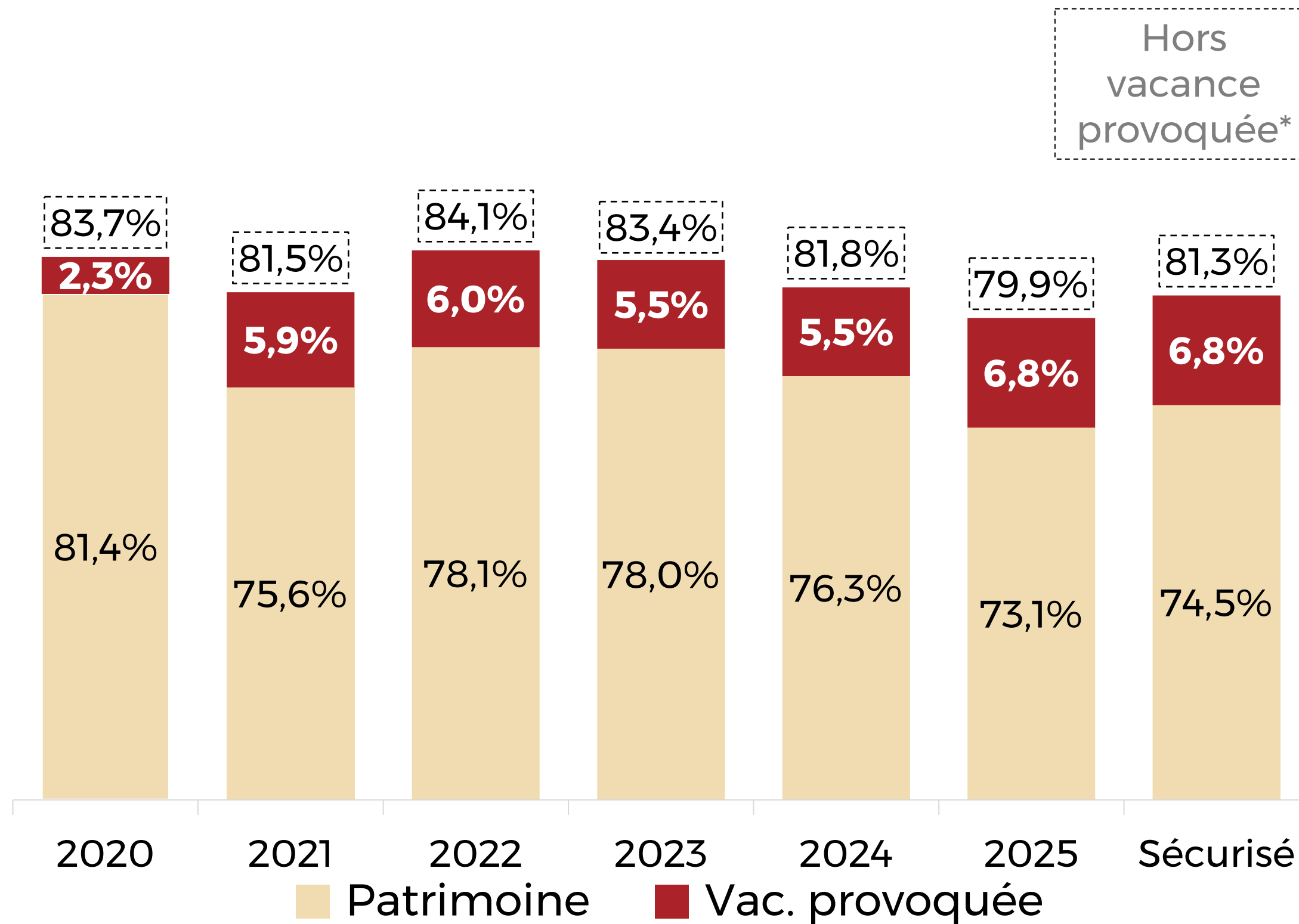


80% des locataires classés dans les 2 meilleures catégories de risques (Coface, Credit Safe)

LE TAUX D'OCCUPATION, UN ENJEU MAJEUR

TAUX D'OCCUPATION (EPRA)

BASE CLIENTS SOLIDE ET DIVERSIFIÉE



Un modèle multilocataire pour une dilution du risque renforcée

WALT
5,7
ANS

WALB
3,4
ANS

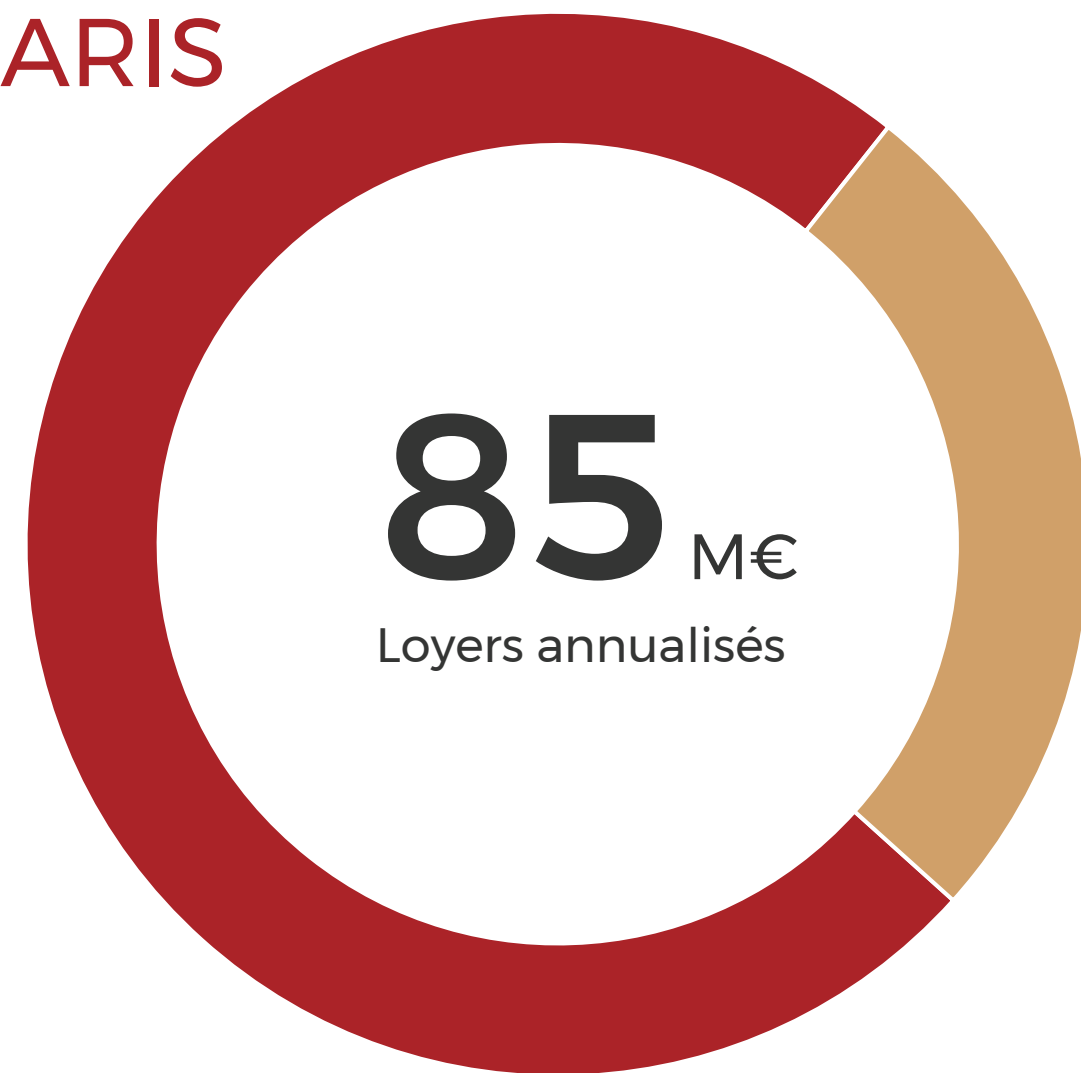
* dont Aubervilliers, Champigny, Bagneux, Orsay et Saint Cloud

LOYERS ET RENDEMENT EPRA

RÉPARTITION DES LOYERS

GRAND PARIS

74 %



RÉGIONS

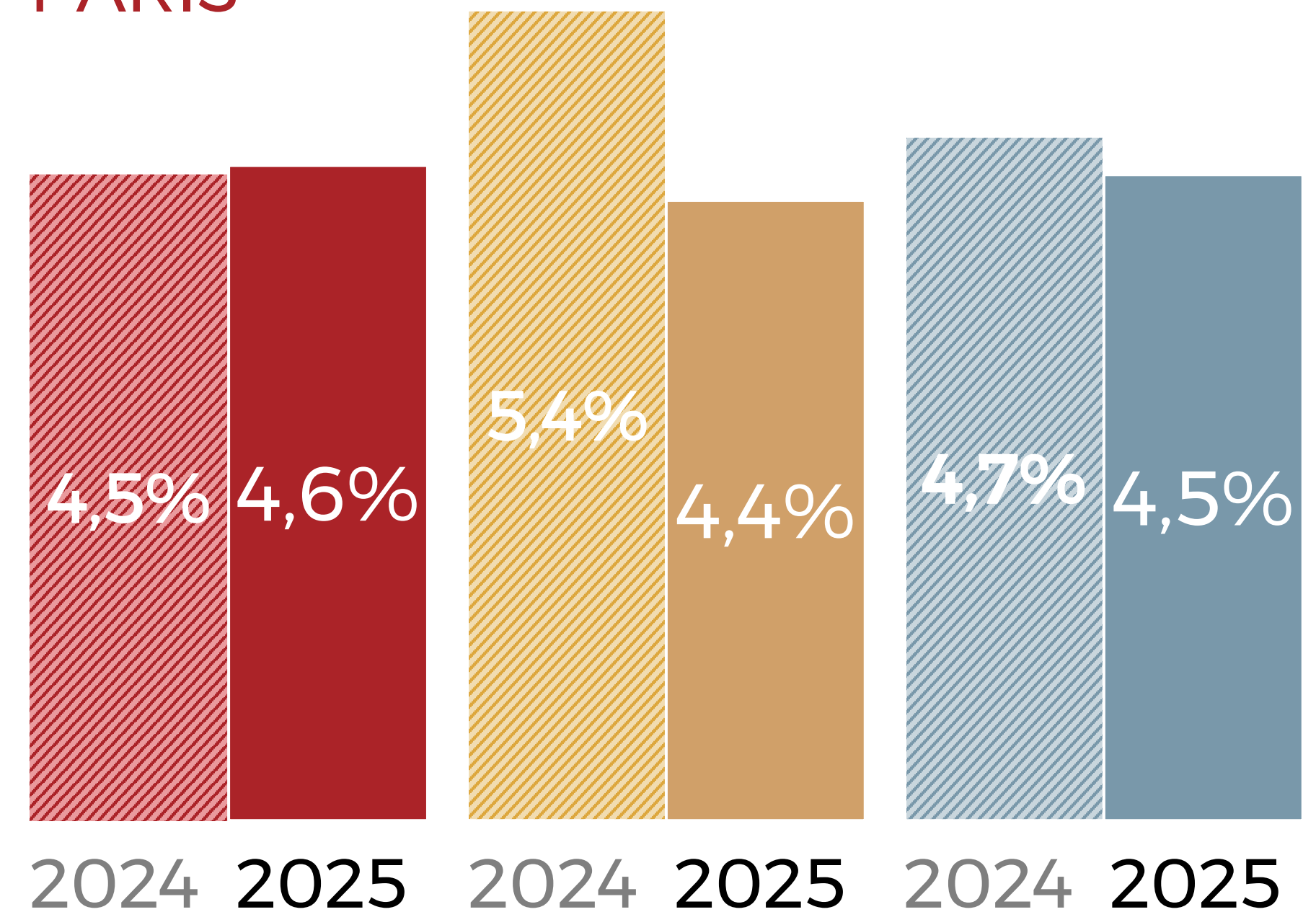
26 %

RENDEMENT EPRA TOPPED-UP ⁽¹⁾

GRAND PARIS

RÉGIONS

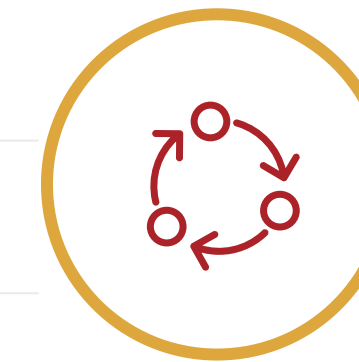
TOTAL



(1) Loyer net annualisé hors effet des aménagements rapporté à la juste valeur du patrimoine en exploitation droits inclus

LES REVENUS LOCATIFS

EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS (M€)



Périmètre constant

- -4,4 % à périmètre constant
- Indexation : +2,3 M€ (+3,0 %)
- Relocation nette : -5,6 M€



Périmètre

Livraisons

- Issy – Millésime
- Lyon – EvasYon
- Nanturra
- Lyon – Manufacture
- Aix – Jade

Cessions

- Marseille
- Montigny Diag Ouest
- Paris Auber
- Lyon Bollier
- Orvault

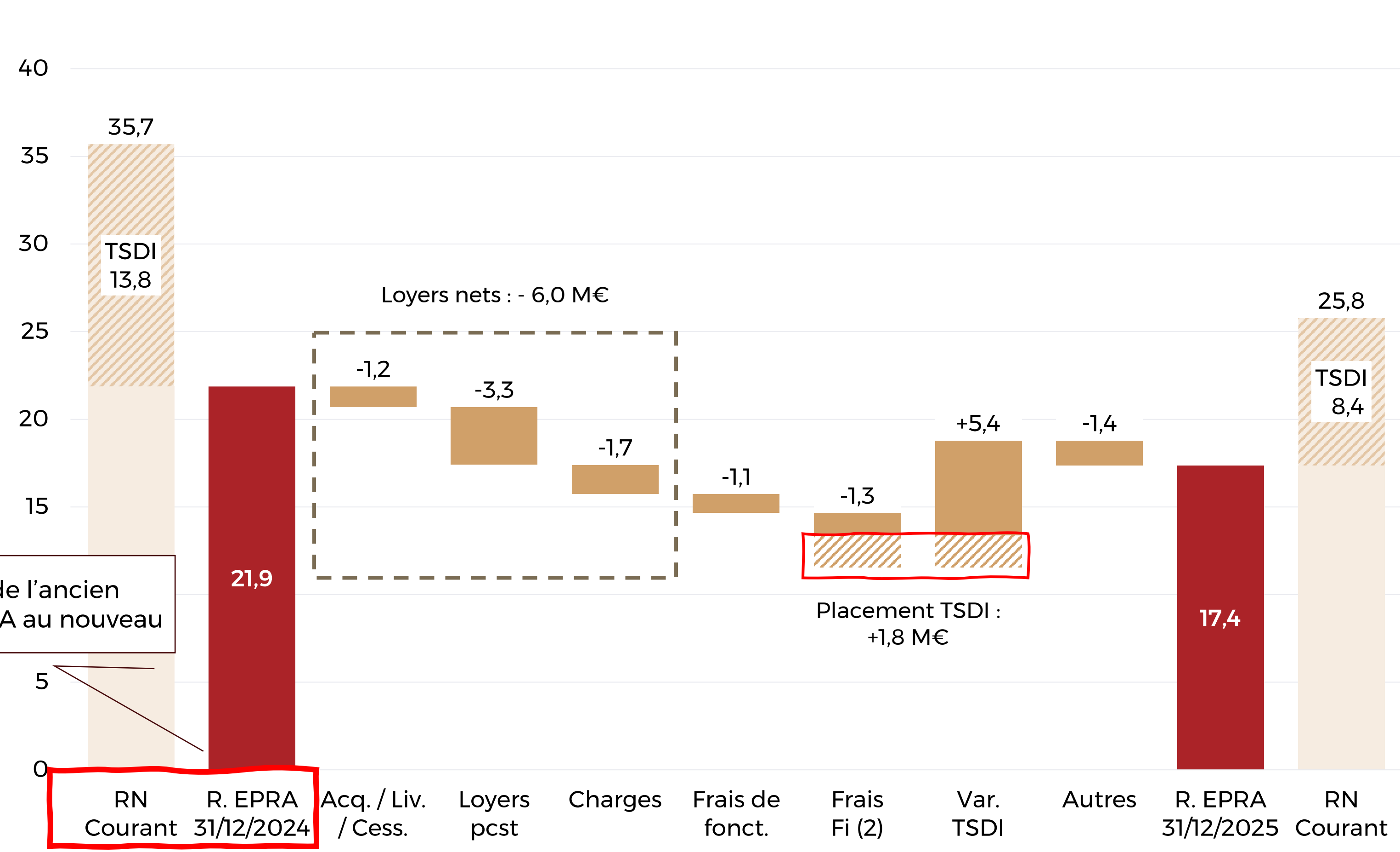
2

ÉLÉMENTS
FINANCIERS



RÉSULTAT EPRA

EVOLUTION DU NOUVEAU RÉSULTAT EPRA ⁽¹⁾ (M€)



- 6,0 M€ Loyers nets**
- Effet périmètre : -1,2 M€
 - Périmètre constant : -4,4 %
 - Effet TO : -1,7 M€



- 1,1 M€ Frais de Fonct.**
- Procédures
 - Outils métiers
 - Formations
 - Inflation



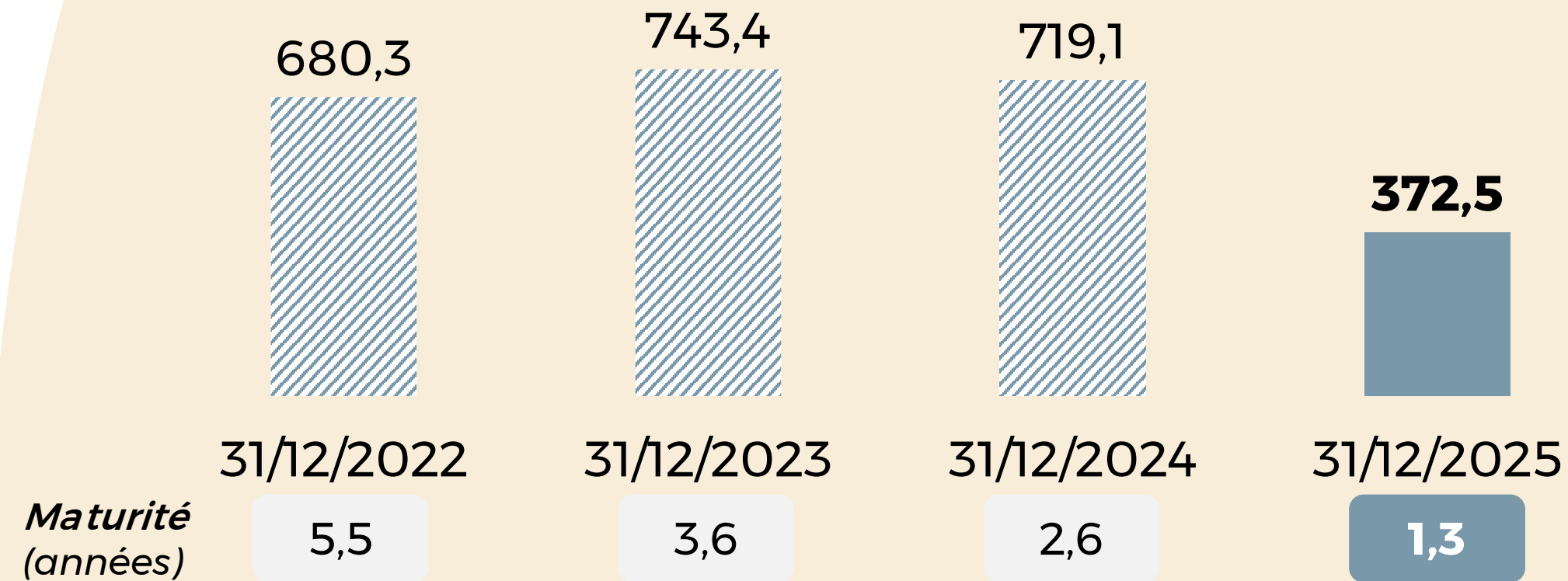
- 1,3 M€ Frais Financiers**
- Couverture : -21,3 M€
 - Effet volume : +10,5 M€
 - Effet taux : +4,9 M€
 - Placement : +4,6 M€ (dont +1,8 M€ TSDI)

Passage de l'ancien Résultat EPRA au nouveau

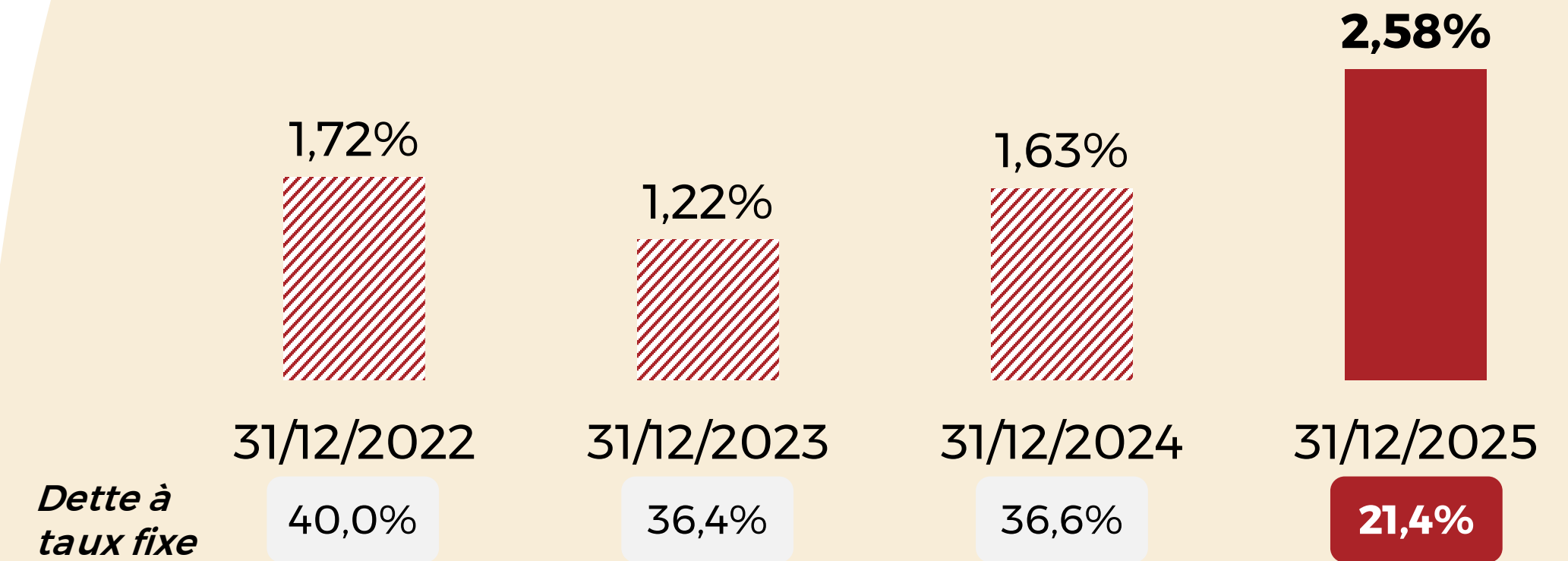
(1) Le résultat EPRA est dorénavant corrigé du coût des TSDI
 (2) Frais financiers avec le produit de placement de la trésorerie destinée à rembourser le TSDI 2020 de 180 M€

ENDETTEMENT ET PRINCIPAUX RATIOS

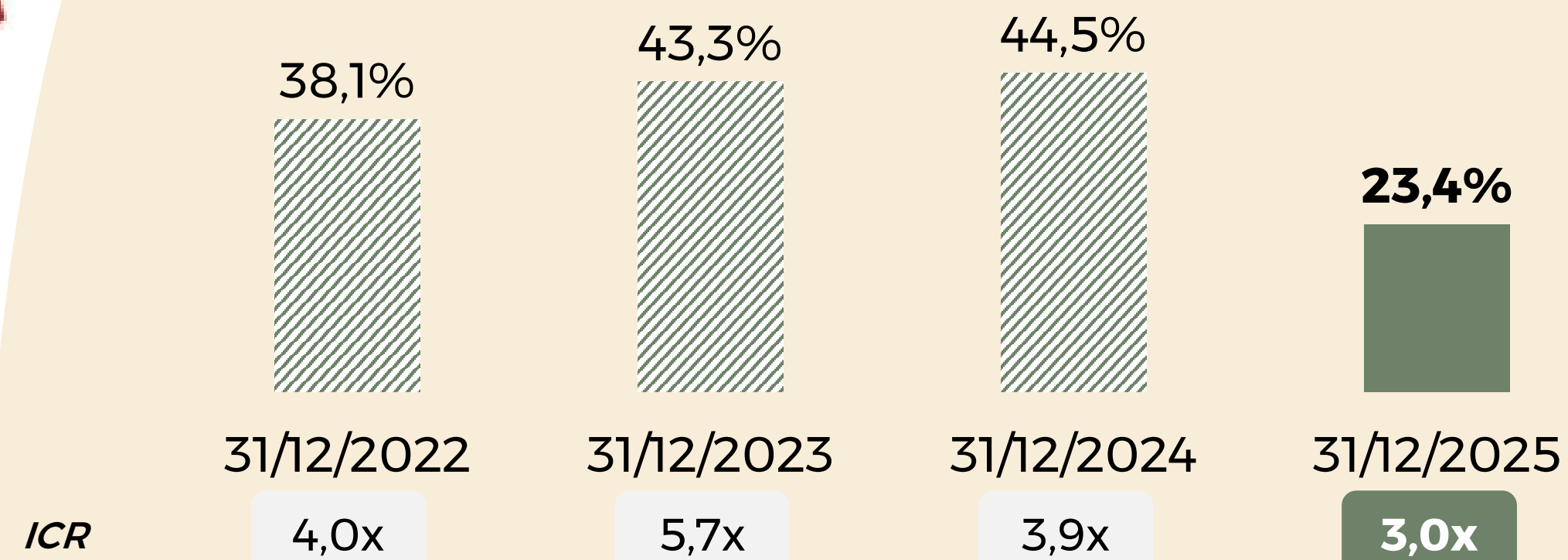
Dettes financières nettes (M€)



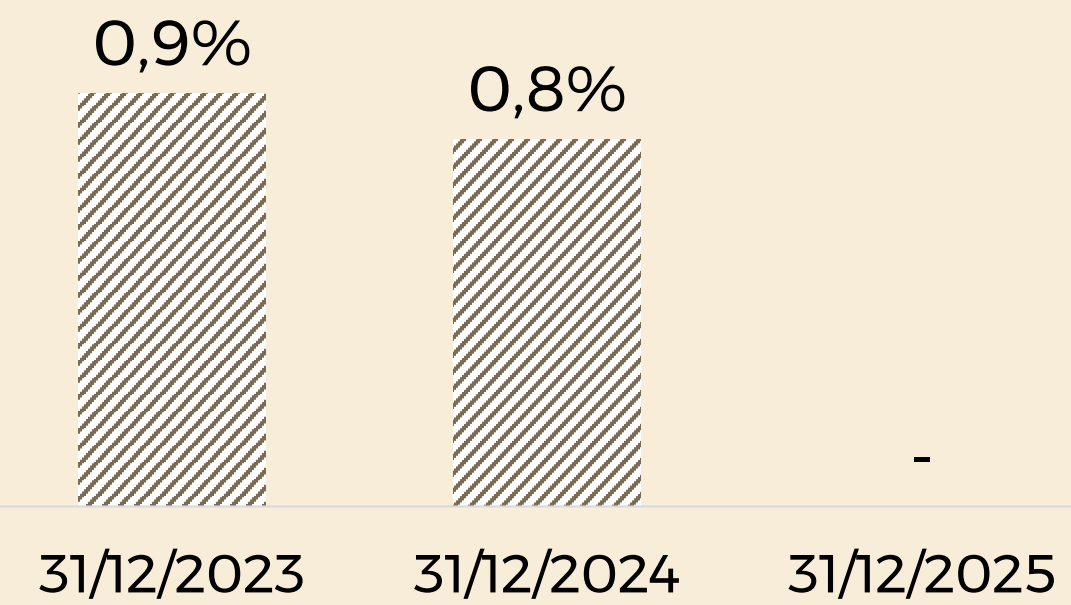
Taux moyen



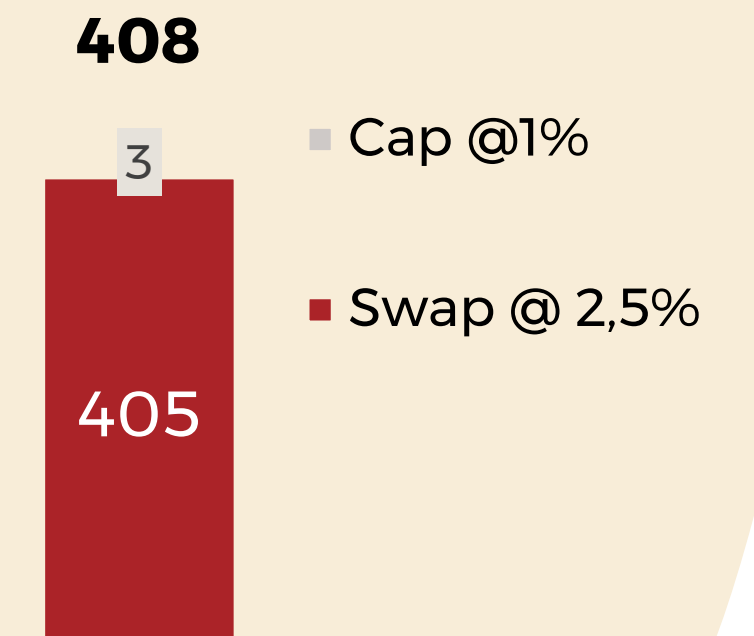
LTV⁽¹⁾



Sûretés



Couverture (M€)

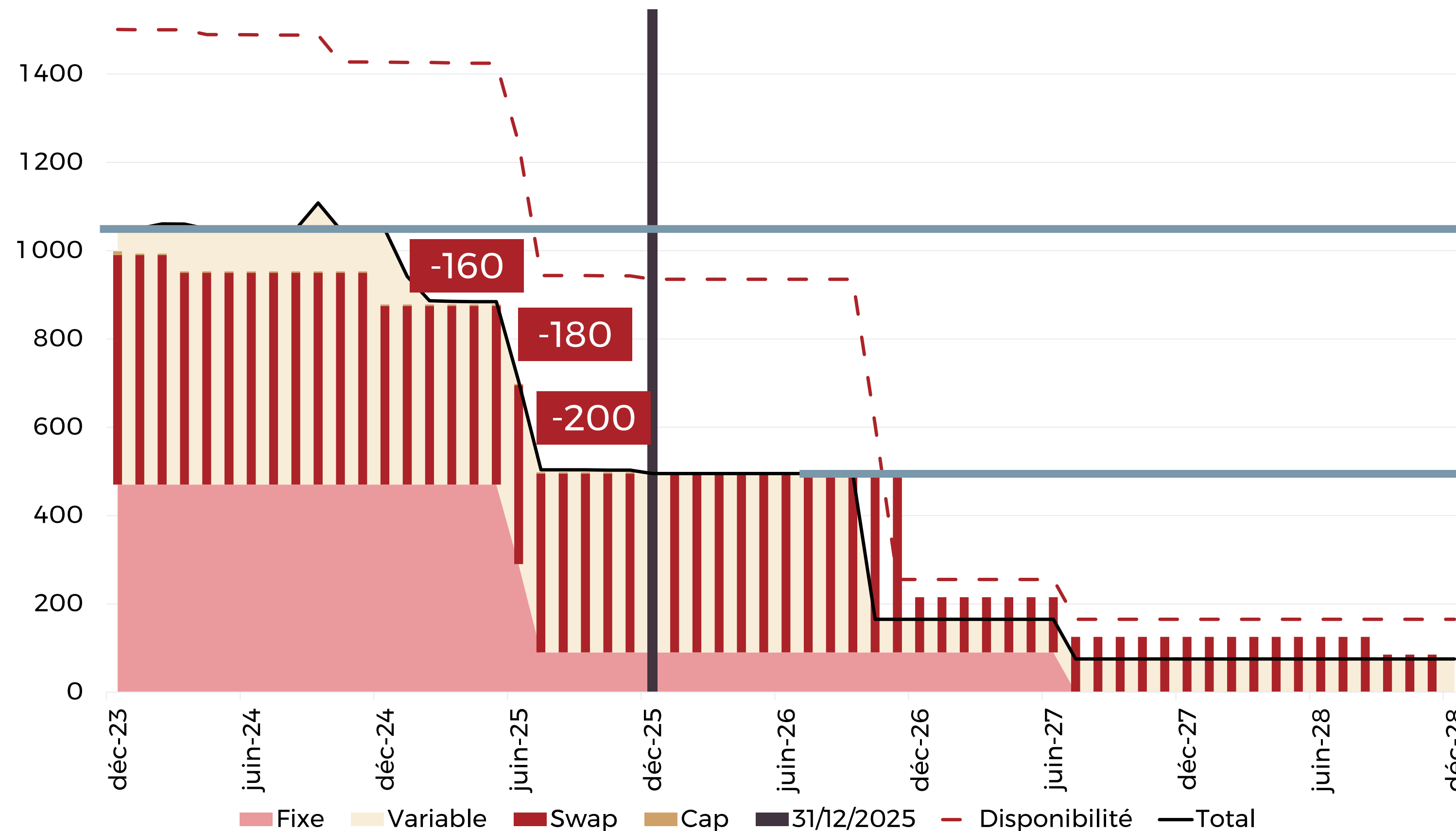


(1) LTV hors droit et hors impact des TSDI

INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

EVOLUTION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Echéancier des instruments financiers (TSDI inclus) et des couvertures (M€)



Couverture

- 100% couvert → 31/12/2026



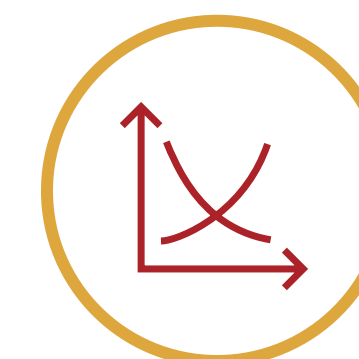
Financement durable

- 330 M€ à ajuster
- Critères ESG



Taux

- Swap : 405 M€ @ +2,50% (déc-24 → déc-26)



Sensibilité

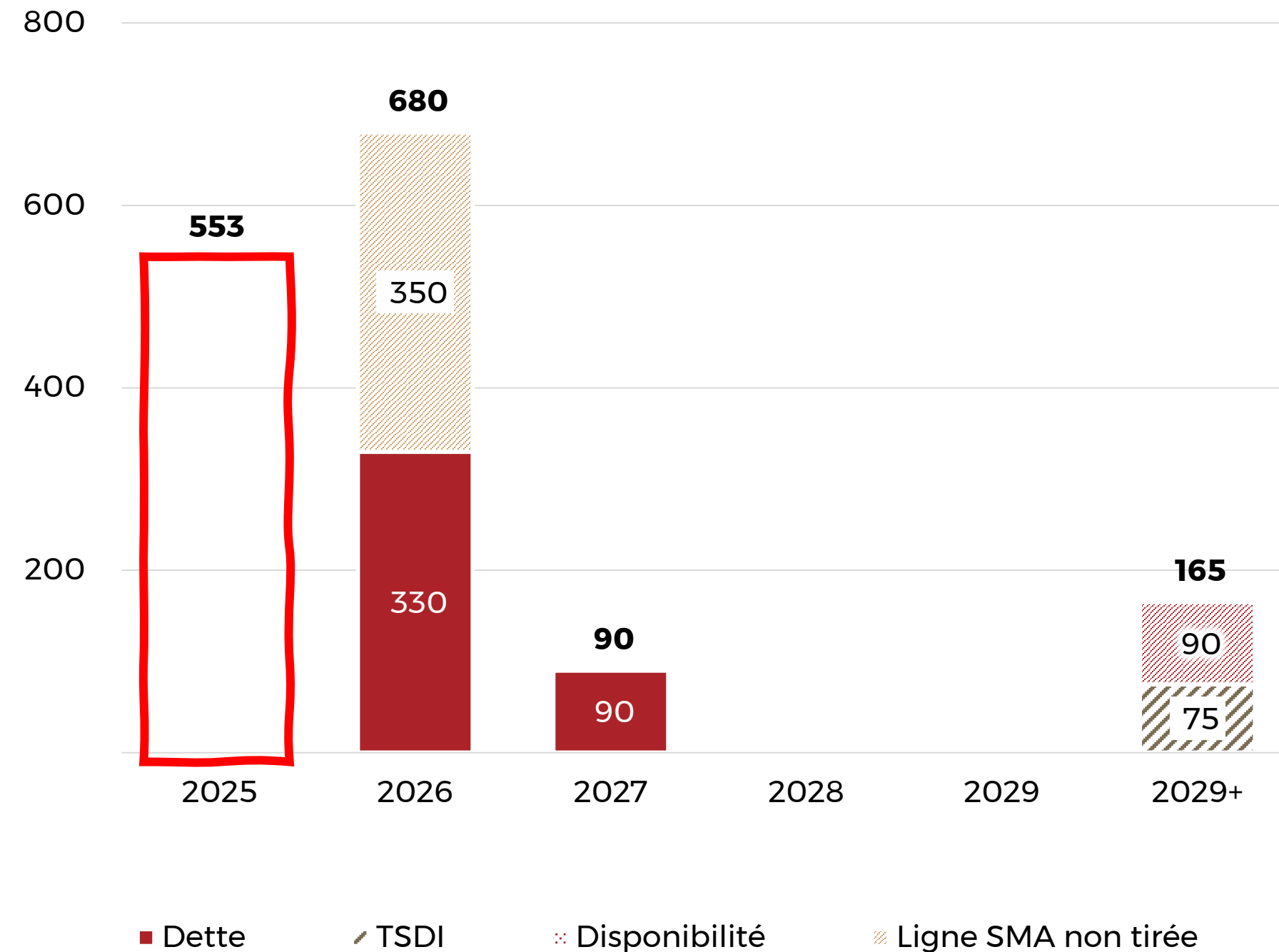
- +100bp : -0,6 M€ ⁽¹⁾
- -100bp : +0,6 M€ ⁽¹⁾

(1) Impact estimé sur les frais financiers de 2026

LES FINANCEMENTS

EVOLUTION DE L'ÉCHÉANCIER DES FINANCEMENTS

Echéancier au 31/12/2025 (M€)



Evolution en 2025

Remboursement de 553 M€

- 100 M€ tirés sur la ligne de 100 M€ RCF CADIF 2018
- 60 M€ tirés sur la ligne de 90 M€ SLL CADIF 2024
- 180 M€ de TSDI 2020
- 200 M€ d'EuroPP 2015
- 12,5 M€ financements sécurisés

Placement

- 180 M€ à maturité 13 juin 2025 → TSDI 2020
- 200 M€ à maturité 10 juillet 2025 → EuroPP 2015

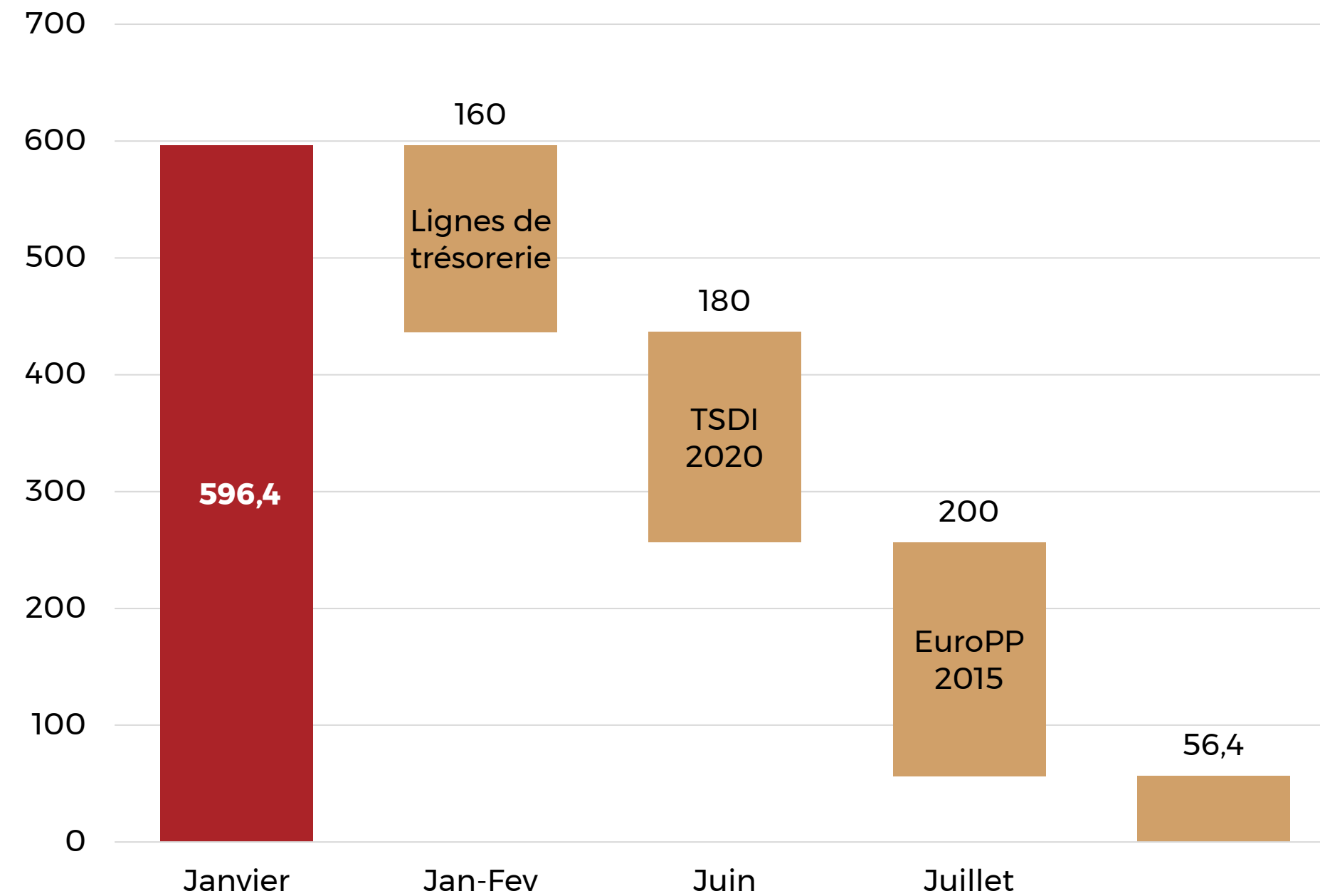
Refinancement 2026

- 330 M€ TL BNPP/SG 2019
- 350 M€ SMABTP 2021

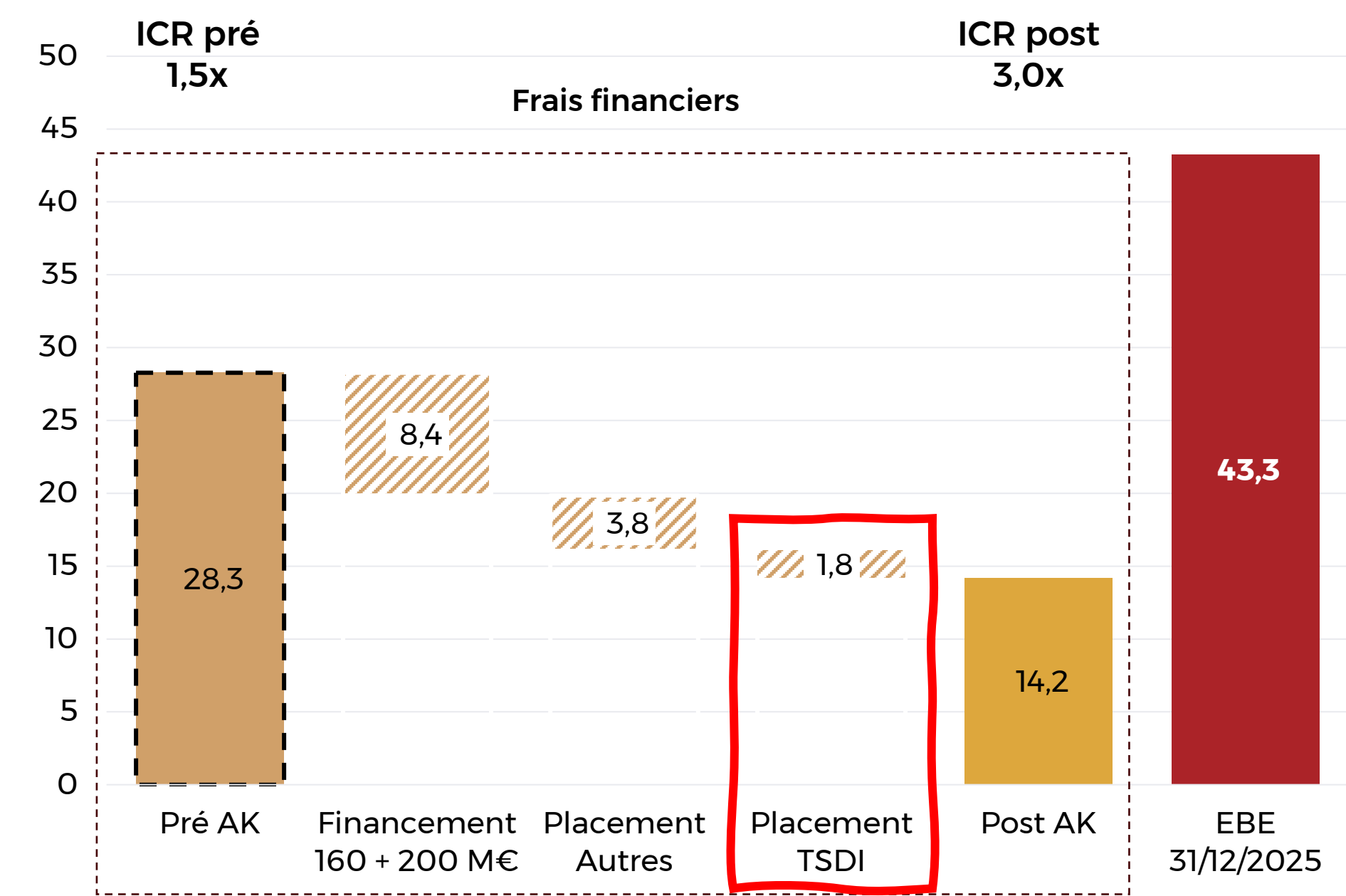
EVOLUTION DES FRAIS FINANCIERS

IMPACT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 598 M€ (596 M€ NET)

Utilisation du produit (M€)



Impact sur les frais financiers 2025⁽¹⁾ (M€)



Remboursements réalisés

- Lignes de trésorerie de 160 M€ : fin janvier et mi-février
- TSDI 2020 de 180 M€ : 19 juin 2025
- EuroPP 2015 de 200 M€ : 15 juillet 2025

Placement

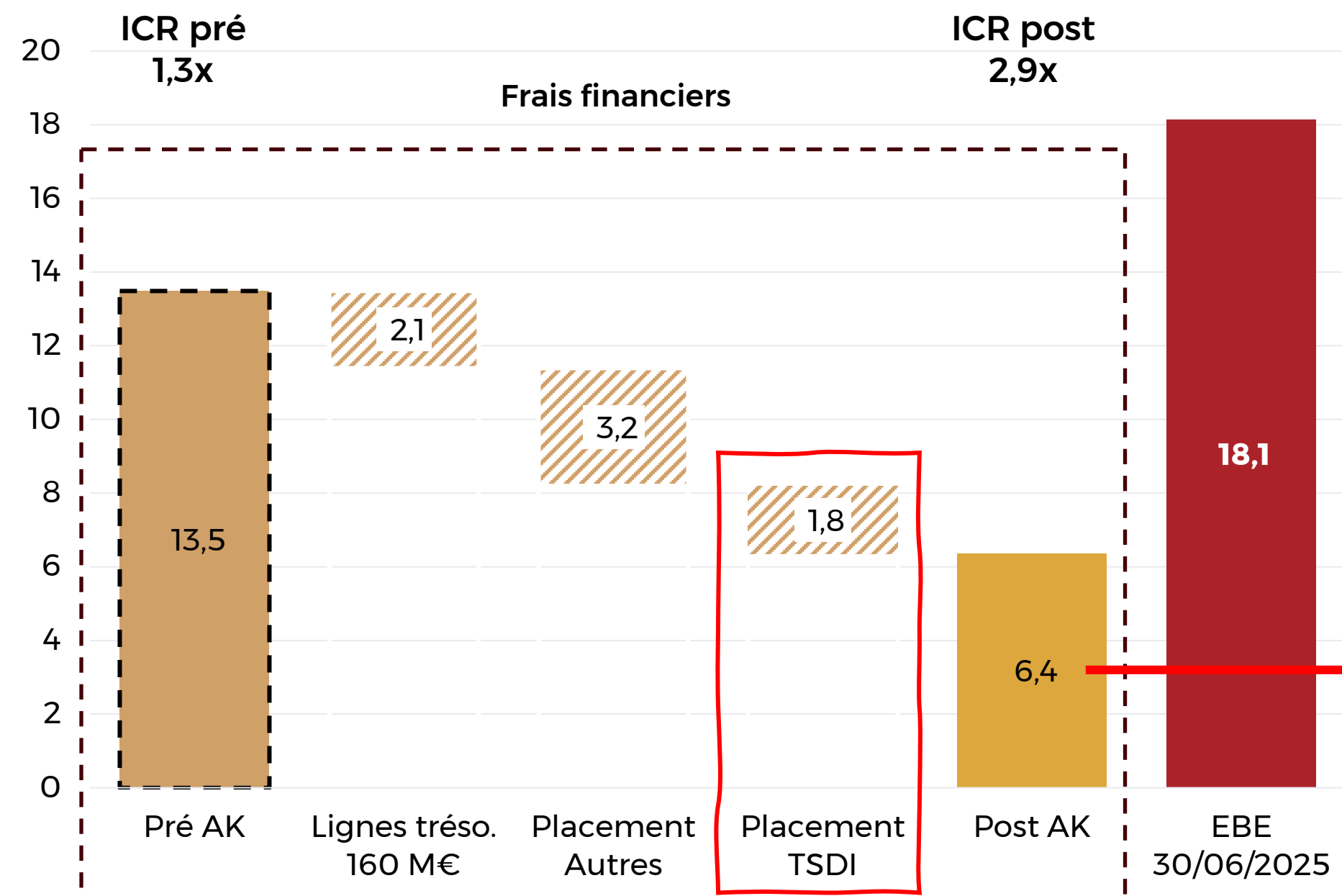
- 200 M€ @ 2,83%
- 180 M€ @ 2,74%
- 56,4 M€ @ €ster (2,33% moyen sur le S1)
- ICR hors exceptionnel : 2,7x (Covenant à 2x)

(1) Hypothèse de refinancement pour le RCF 2018 de 100 M€ et l'EuroPP 2015 de 200 M€ : maintien des conditions historiques de respectivement Euribor 3 mois + 1% et taux fixe à 3,25%

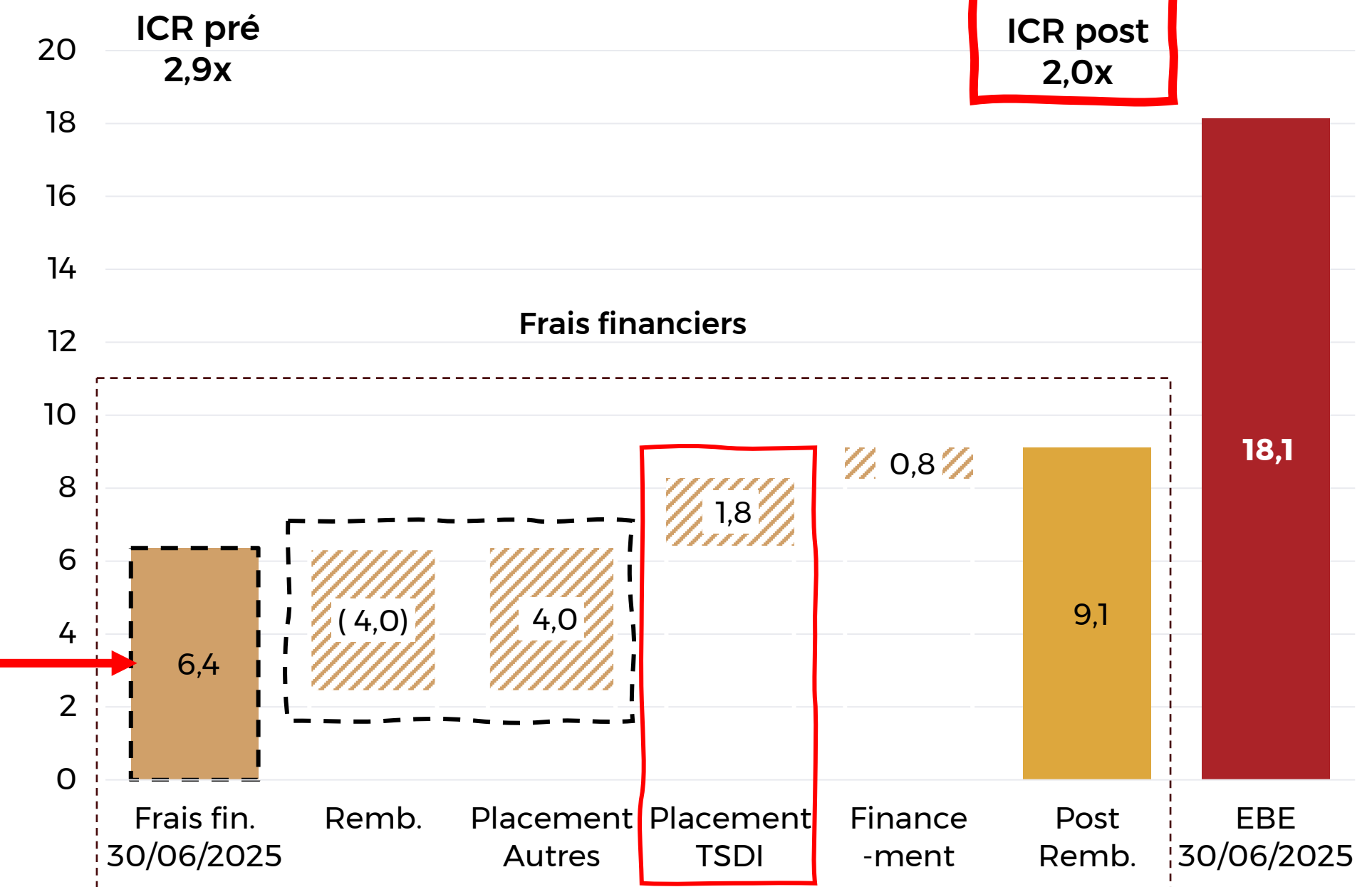
EVOLUTION DES FRAIS FINANCIERS

IMPACT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 598 M€ (596 M€ NET)

Impact Opération sur ICR S1 2025 (M€)



Impact post remboursement S1 2025 (M€)



Placement

- 200 M€ @ 2,83%
- 180 M€ @ 2,74%
- 56,4 M€ @ €ster (2,33% moyen sur le S1)
- ICR hors exceptionnel : 2,2x (Covenant à 2x)

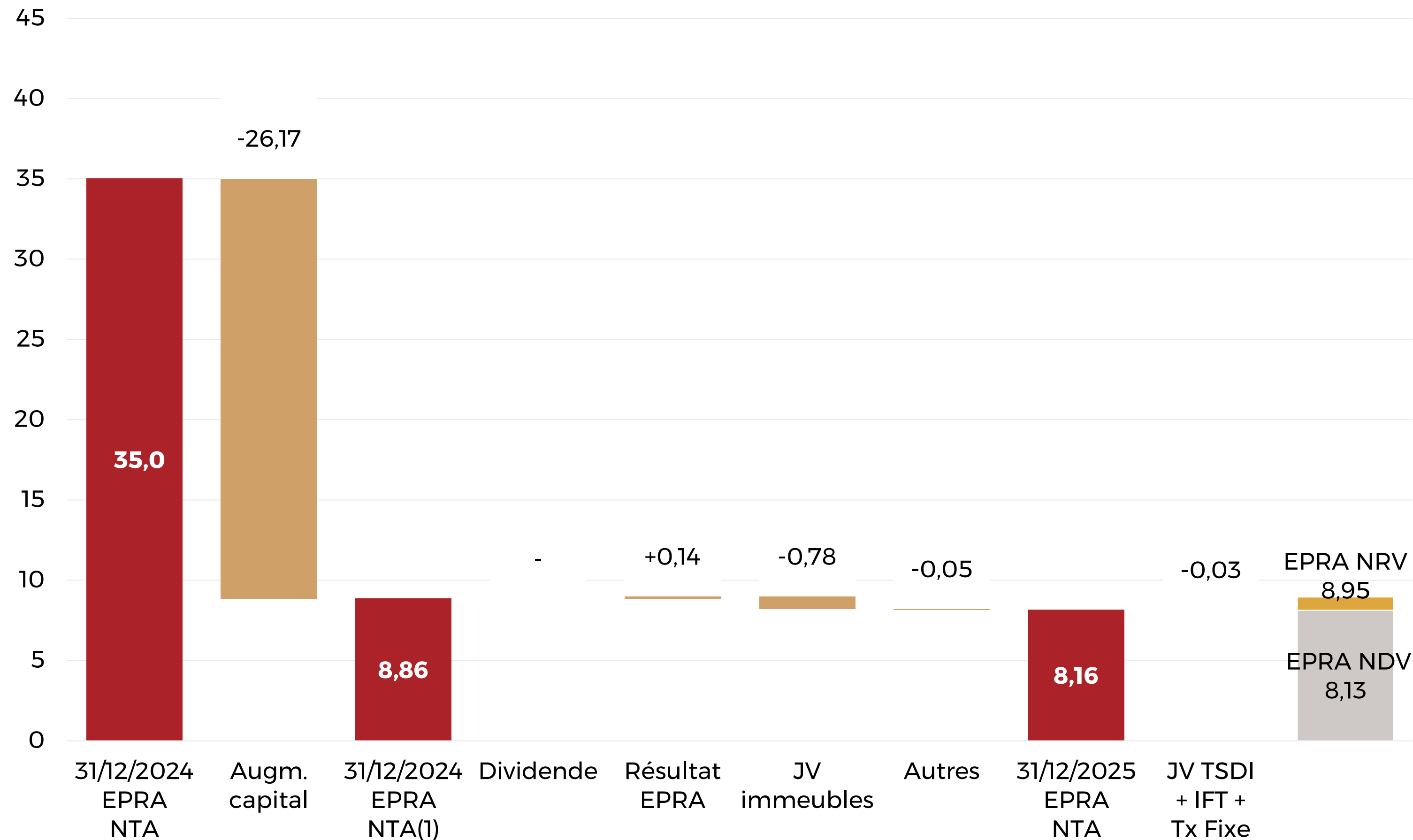
Pro forma post remboursement

- Impact remboursements = produit placements
- Placement TSDI uniquement au S1 2025
- Besoin de trésorerie en lien avec les livraisons

Un ICR tangent à 2x → Avenants obtenus

ANR EPRA

ÉVOLUTION DE L'ANR EPRA NTA (€/ACTION)



Dividende 2025

Suspension

ANR

- EPRA NTA
(ANR de continuation)
- EPRA NRV
(ANR de reconstitution)
- EPRA NDV ⁽²⁾
(ANR de liquidation)

(1) Post augmentation de capital

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

3

ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA FEUILLE DE ROUTE



FEUILLE DE ROUTE DE LA FONCIÈRE

POUR ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS URBAINES
ET RÉPONDRE AUX ENJEUX DE SES CLIENTS ET DES TERRITOIRES

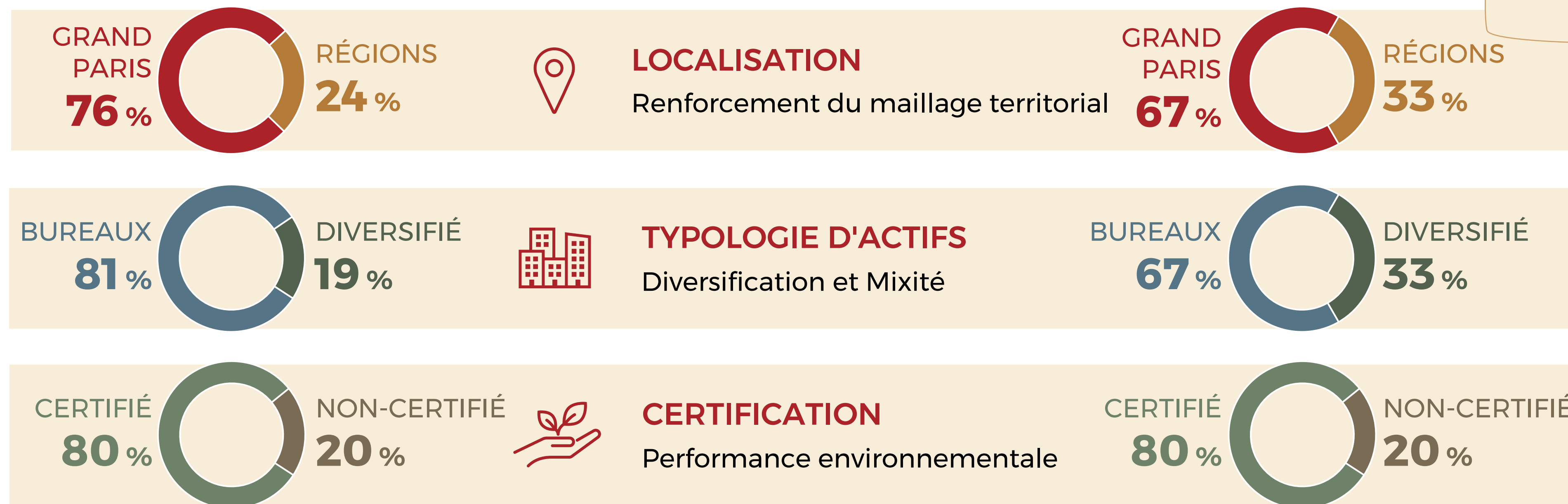
Engager une stratégie d'adaptation du patrimoine par :

3 leviers :

- Arbitrages
- Acquisitions
- Développements

AU 31 DECEMBRE 2021

PATRIMOINE CIBLE



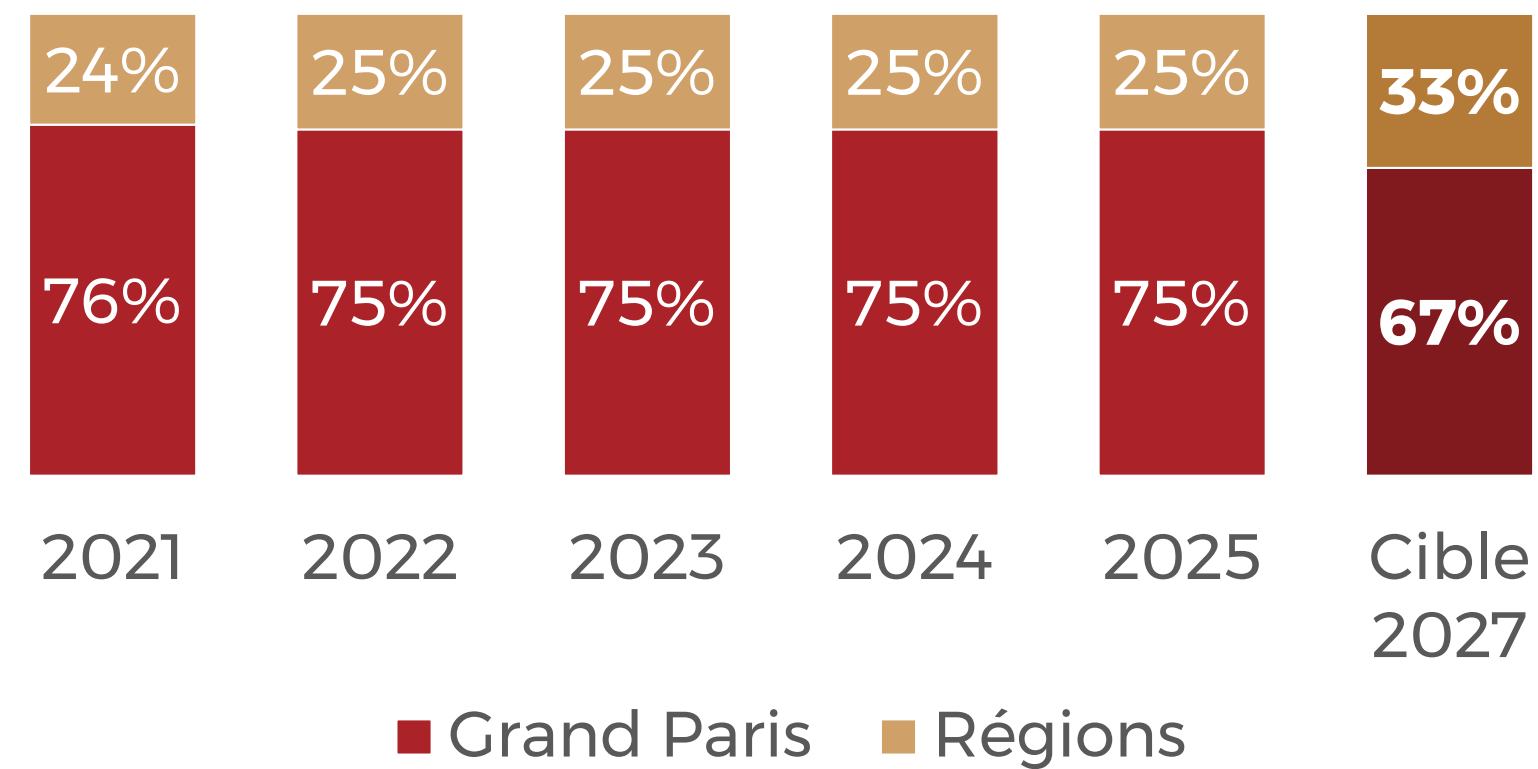
DES ORIENTATIONS CLAIRES ET AMBITIEUSES

POINT D'ÉTAPE DE LA FEUILLE DE ROUTE

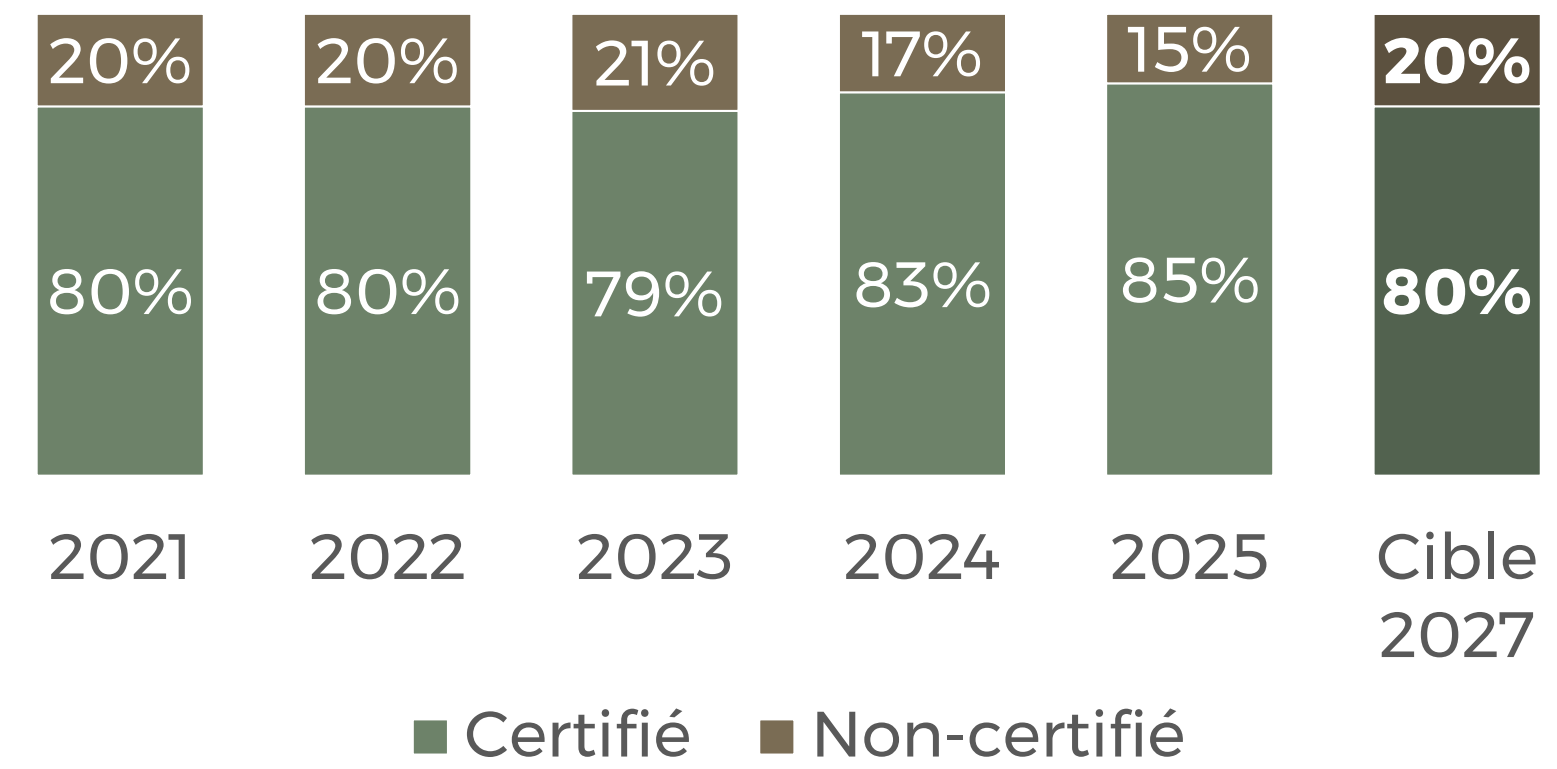
UNE STRATÉGIE SOUTENUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



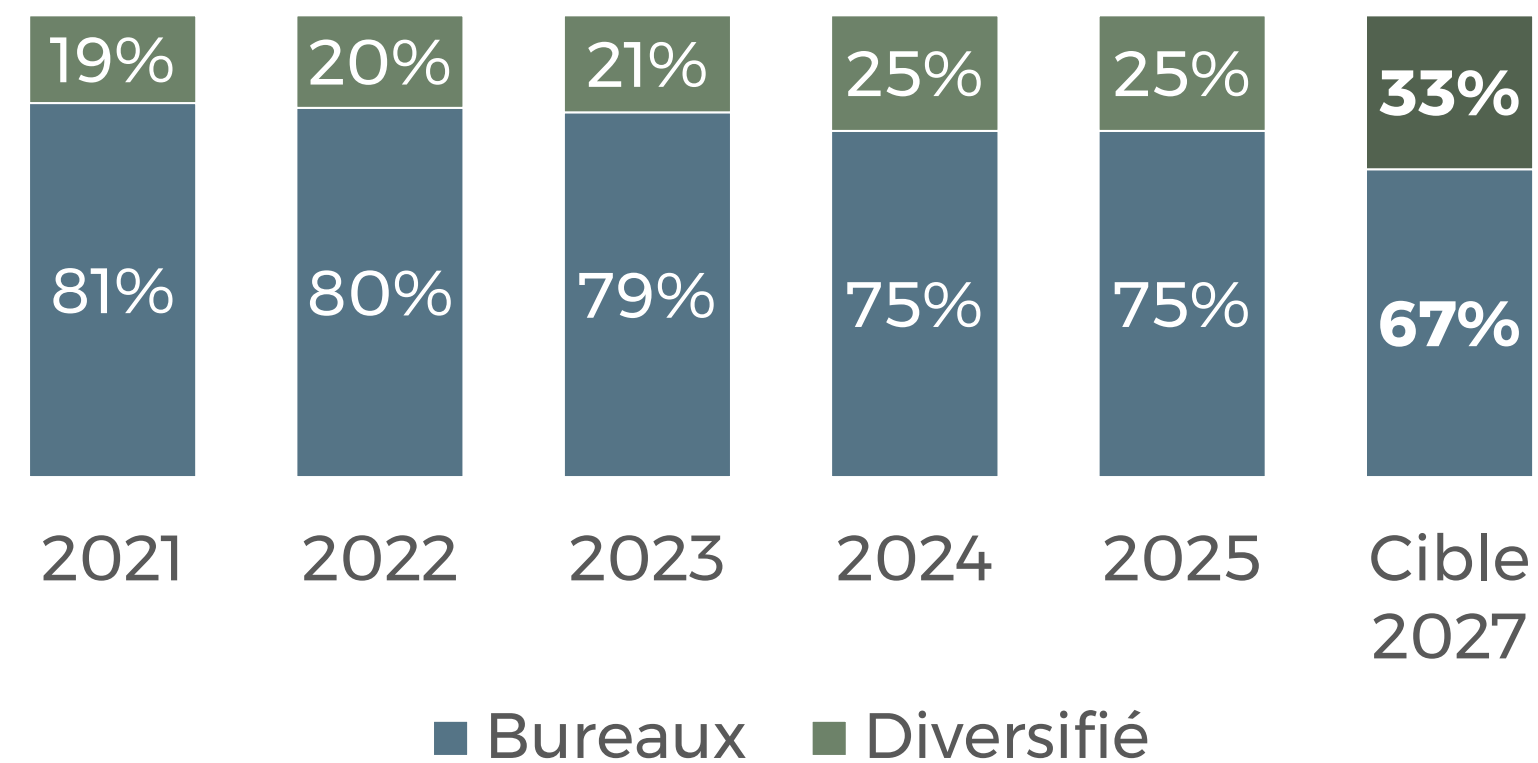
Renforcement du maillage territorial



Qualité environnementale (1)



Diversification et mixité d'usage



Un cap maintenu

Pour accompagner les transformations urbaines et répondre aux enjeux des clients et des territoires


- Une feuille de route soutenue par le Conseil d'Administration
- Une structure financière renforcée
- Des opportunités de marché à saisir

(1) Maintien malgré une augmentation des critères d'appréciation des labels - Certifié ou certifiable



SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

QUESTIONS & RÉPONSES



Parc Eiffel Paris – Saclay
Orsay



Copernic
Massy



Navarque
Parc Eiffel Nanterre Seine




Tangram
Lyon



HQE® Seine E
Suresnes



Linéa
Puteaux



Azur
Aix en Provence



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

ANNEXES



Linéa
Puteaux

BREEAM®
in - use

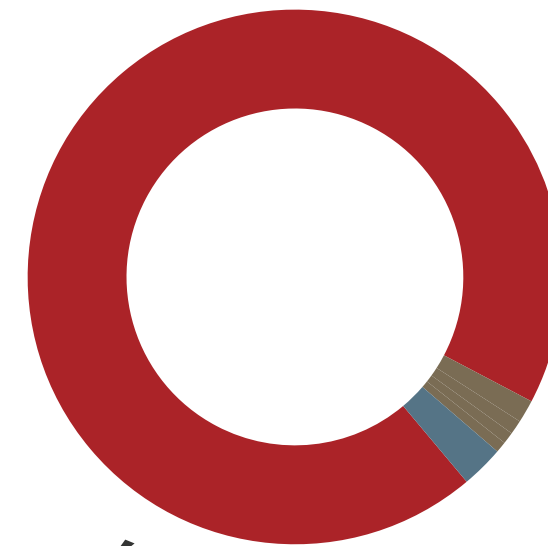
IMPACTS DE L'OPÉRATION

RÉGIME SIIC ET DIVIDENDES

Sortie du statut SIIC

- Seuil de détention maximum : 60%
- Suspension du statut en 2025

Actionnariat à date



GROUPE SMABTP
93,8%

AUTRES INSTITUTIONNELS⁽¹⁾
3,6%

FLOTTANT
2,6%

(1) Malakoff Humanis 1,4%,
Suravenir 0,9%,
Mutuelle Générale 0,7%,
AG Finance 0,7%

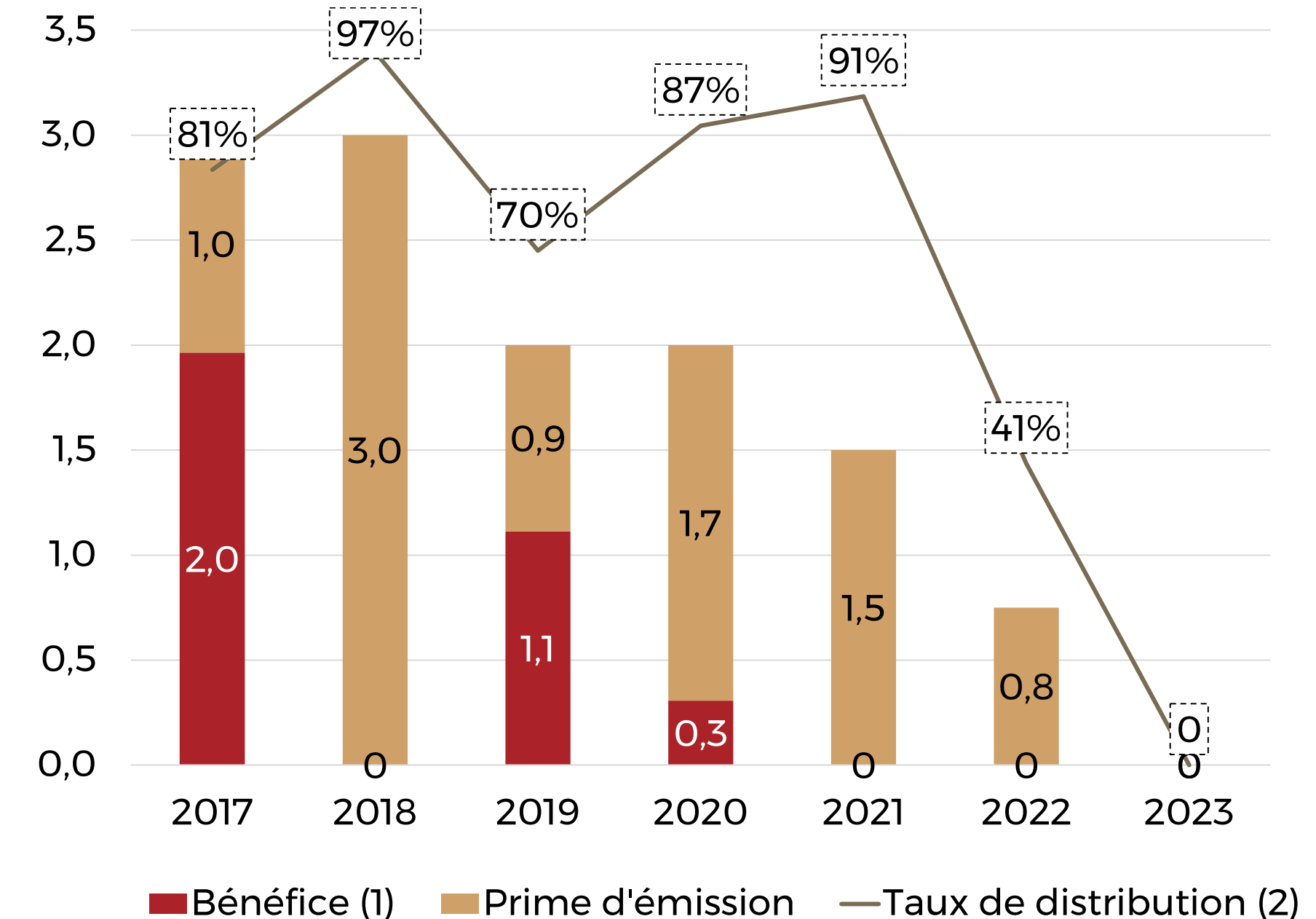
Impact financier mesuré

- Coût de sortie contenu
- Imposition à l'IS limitée

Une opération visant à

- Renforcer sa structure financière
- Rééquilibrer son portefeuille autour d'actifs en phase avec sa feuille de route
- Retrouver une capacité distributive durable pour les actionnaires

Dividende et distribution depuis 2017



Répartition de la distribution

- Bénéfice distribuable limité
- Distribution prélevée essentiellement sur la prime d'émission

(1) Bénéfice distribuable

(2) Taux distribution = Dividende / Cash-flow Courant

RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS

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

BILAN CONSOLIDÉ

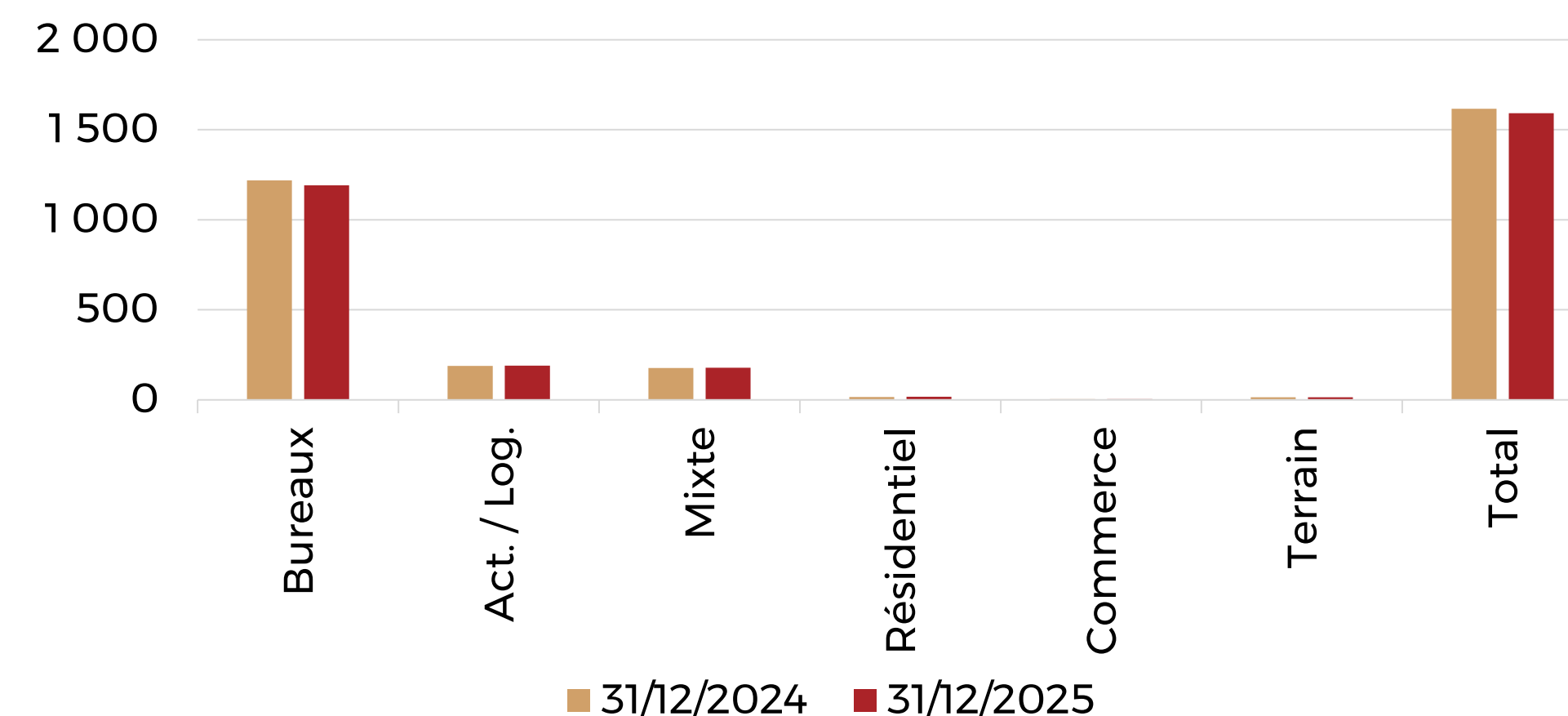
(M€)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
ACTIF	1 573,4	1 505,1	1 458,4
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 359,5	1 304,2	1 318,8
Actifs destinés à être cédés	44,6	39,5	13,0
Immobilisations corporelles	1,0	0,7	0,6
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3	0,2
Droits d'utilisation de l'actif loué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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

(JUSTE VALEUR)

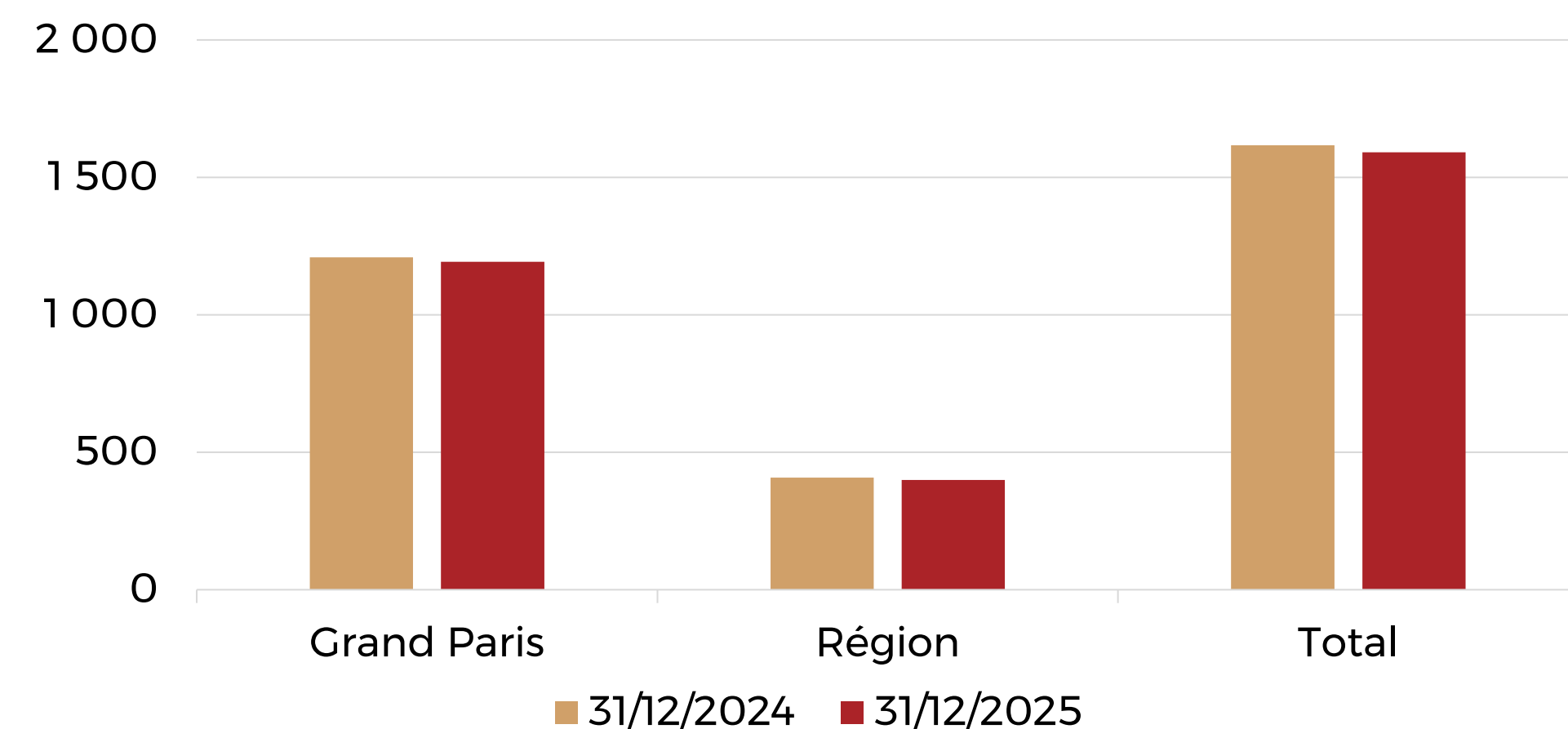
Valorisation du patrimoine (JV) – répartition par typologie d'actifs

(M€)	31/12/2024	31/12/2025	Var (%)
Bureaux	1 219,5	1 190,6	-2,4%
Act. / Log.	188,0	189,8	1,0%
Mixte	176,9	177,4	0,3%
Résidentiel	15,4	16,8	9,0%
Commerce	3,2	3,6	14,9%
Terrain	14,0	13,9	-0,7%
Total patrimoine	1 616,9	1 592,1	-1,5%



Valorisation du patrimoine (JV) – répartition géographique

(M€)	31/12/2024	31/12/2025	Var (%)
Grand Paris	1 209,0	1 193,1	-1,3%
Région	407,9	399,0	-2,2%
Total patrimoine	1 616,9	1 592,1	-1,5%

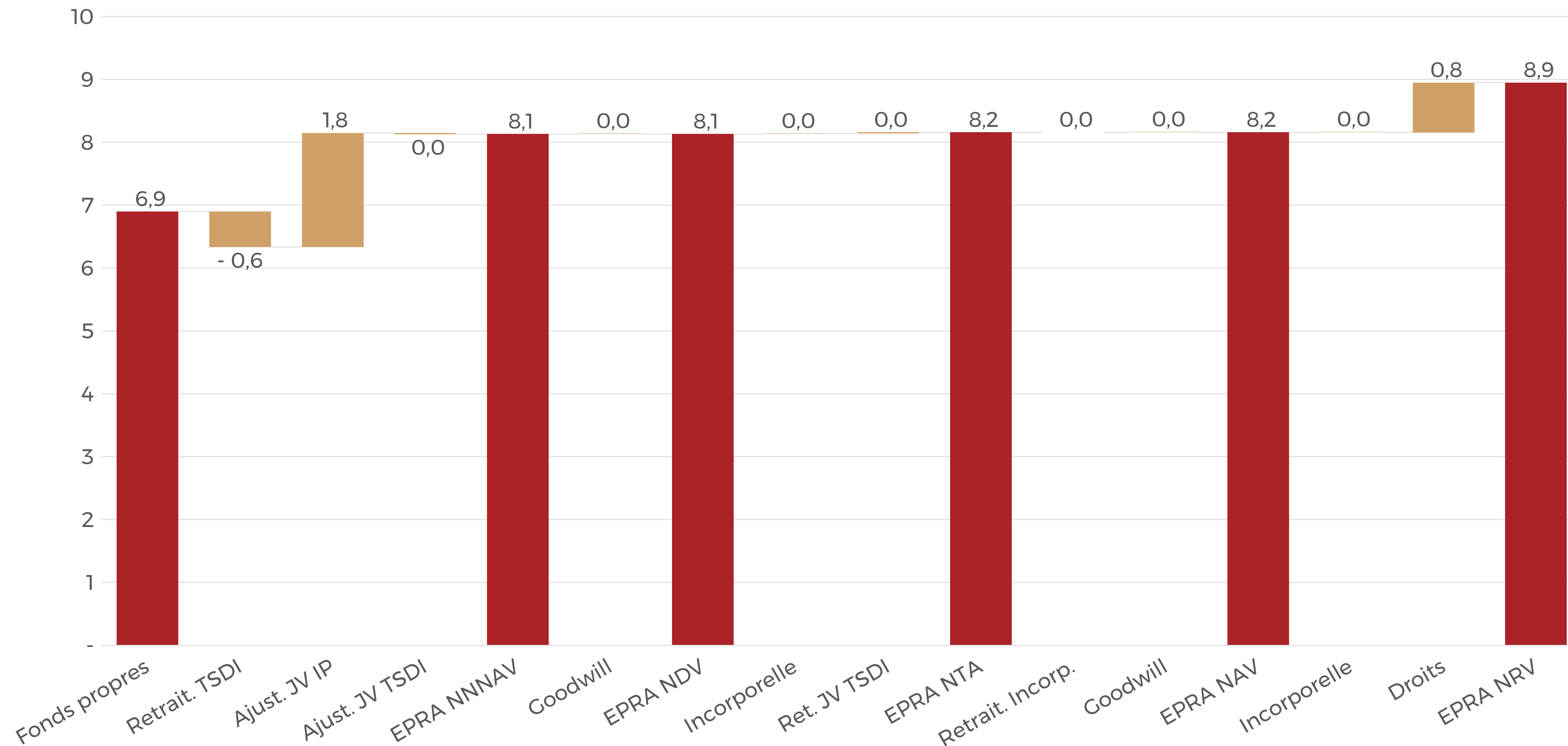


INDICATEUR EPRA

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

ANR EPRA

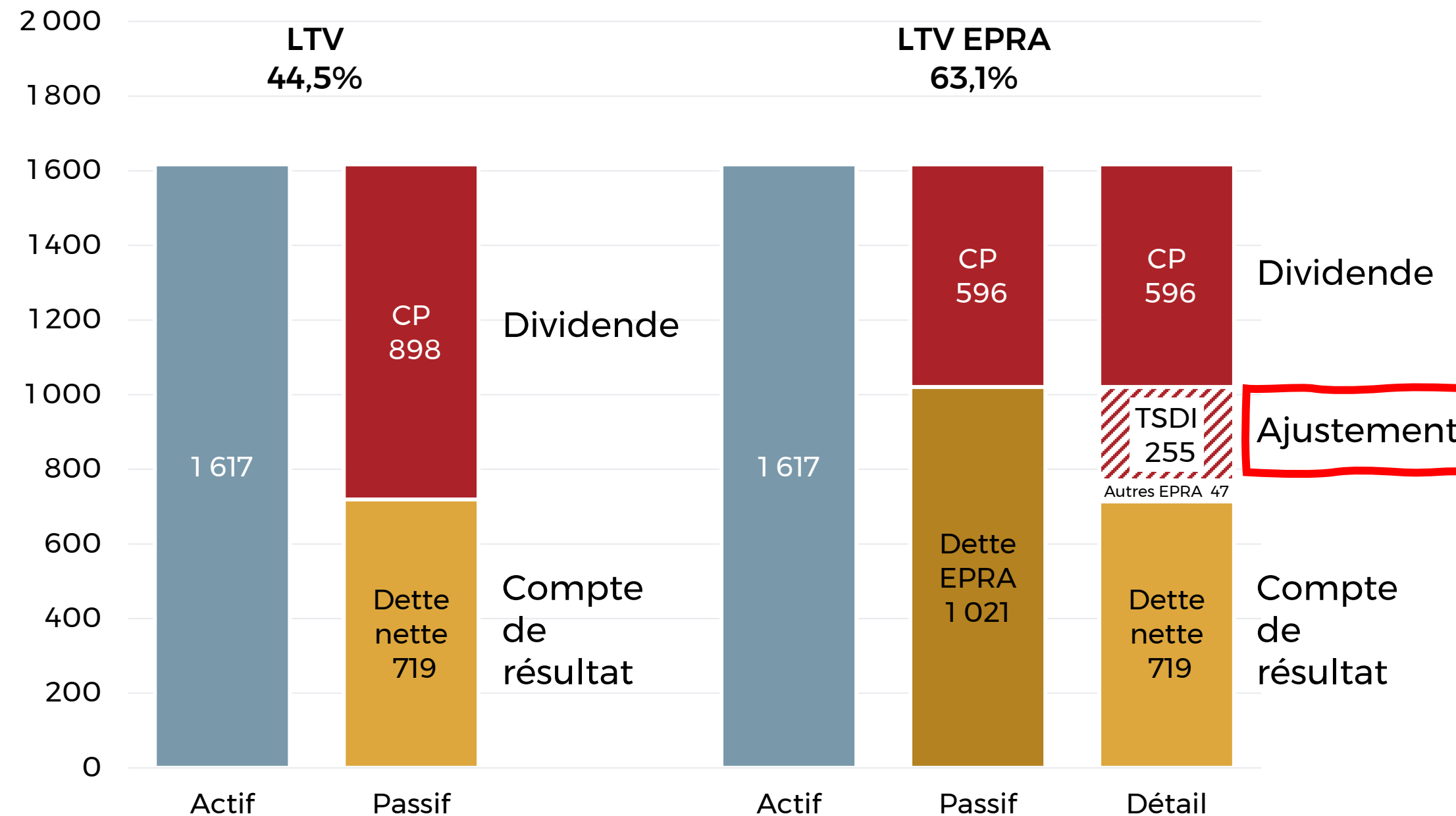
CALCUL DES DIFFÉRENTS ANR (EUROS PAR ACTION)



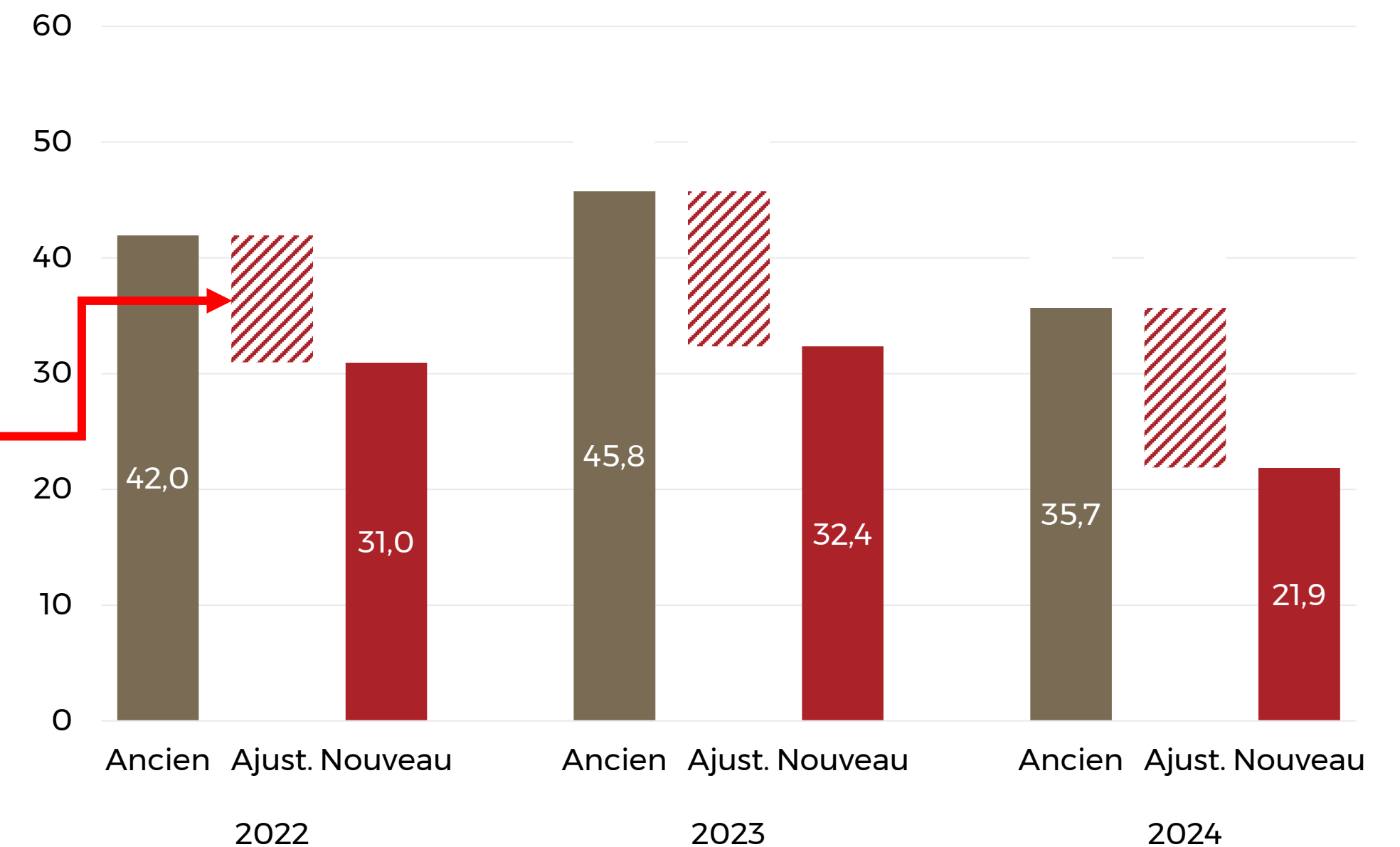
LTV EPRA ET NOUVEAU RÉSULTAT EPRA

MISE À JOUR DU GUIDE DE PERFORMANCE DE L'EPRA

LTV EPRA 2024 (depuis 2022)



Nouveau Résultat EPRA (depuis 2024)



Une vision complétée pour les investisseurs en action

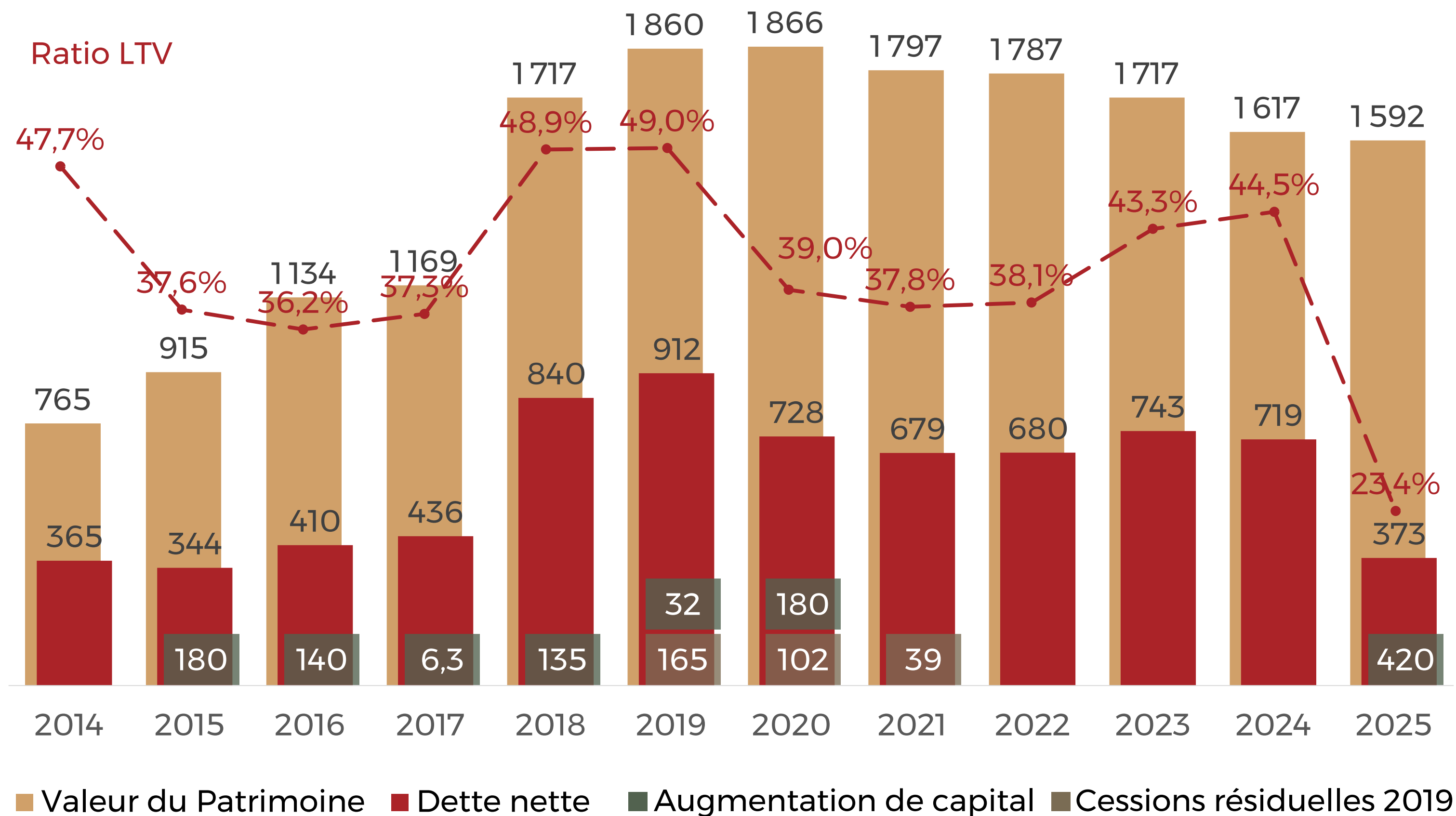
- LTV : Levier financier pour les détenteurs de dette sénior / classique (par opposition à hybride)
- LTV EPRA : Levier financier pour les détenteurs d'action ordinaire

Depuis septembre 2024, 2 nouveaux ajustements :

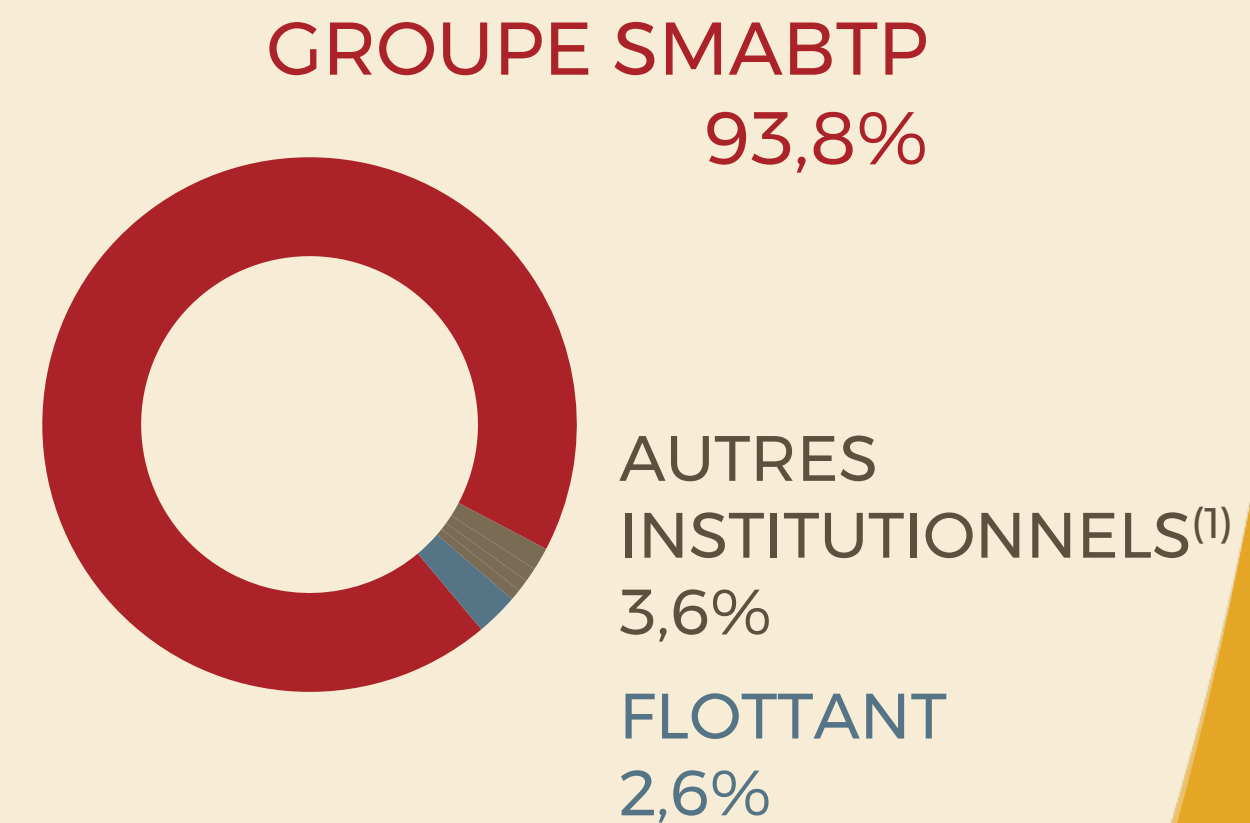
- Les autres coûts liés à la structure financière (TSDI). Les TSDI étant comptabilisés comme des fonds propres, leur coût est traité comme un dividende
- Les éléments non-opérationnels et exceptionnels
- Pas d'impact sur le Résultat EPRA par action pour STE

STRUCTURE FINANCIÈRE

EVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE (M€)



Un actionnariat solide, stable et fidèle



(1) Malakoff Humanis 1,4%,
 Suravenir 0,9%,
 Mutuelle Générale 0,7%,
 AG Finance 0,7%

LES BUREAUX DE DEMAIN A PARIS

UNE TOUR TRAVERSIÈRE HAUT DE GAMME

Réhabilitation complète avec les plus hauts standards

- Permis obtenu et purgé en octobre 2024
- Réfection totale de la façade
- Création d'espaces extérieurs : loggias et terrasses
- Déploiement de protections solaires extérieures à haute performance



7 400 m²

Bureaux



700 pers.

Capacité d'occupation
supplémentaire sur
les étages courants



230 m²

Espace végétalisé



400 m²

Espaces extérieurs



Une performance environnementale ambitieuse

- Climatisation remplacée par un parcours climatique : refuge thermique et espaces de transition
- Végétalisation de la terrasse
- Panneaux photovoltaïques sur le toit

LES BUREAUX DE DEMAIN À AIX-EN-PROVENCE

BÂTIMENT 4, UNE RECONSTRUCTION IMPORTANTE

Un bâti multiplié par 4x



625 m²
Surface initiale



2 636 m²
Surface finale



590 m²
Espaces extérieurs



Architecture harmonieuse, privilégiant le confort utilisateurs

- Permis obtenu et purgé en avril 2025
- Espaces extérieurs, patio et espaces verts
- Création et aménagements d'espaces de stationnements

Sobriété environnementale & énergétique

- Premier bâtiment bioclimatique du Parc du Golf
- Structure en bois/béton
- Panneaux photovoltaïques et rétention d'eau sur le toit

Localisation ultra-connectée

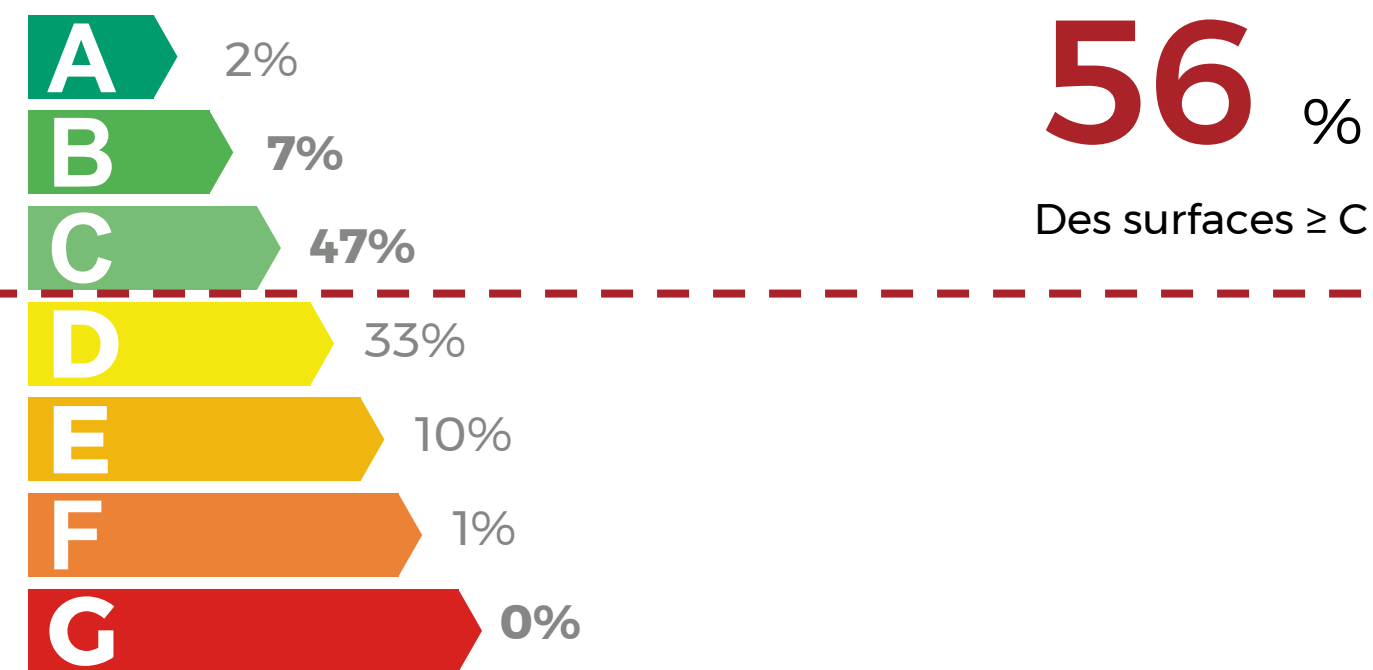
- Aéroport international et gare SNCF
- Autoroute et transports en communs



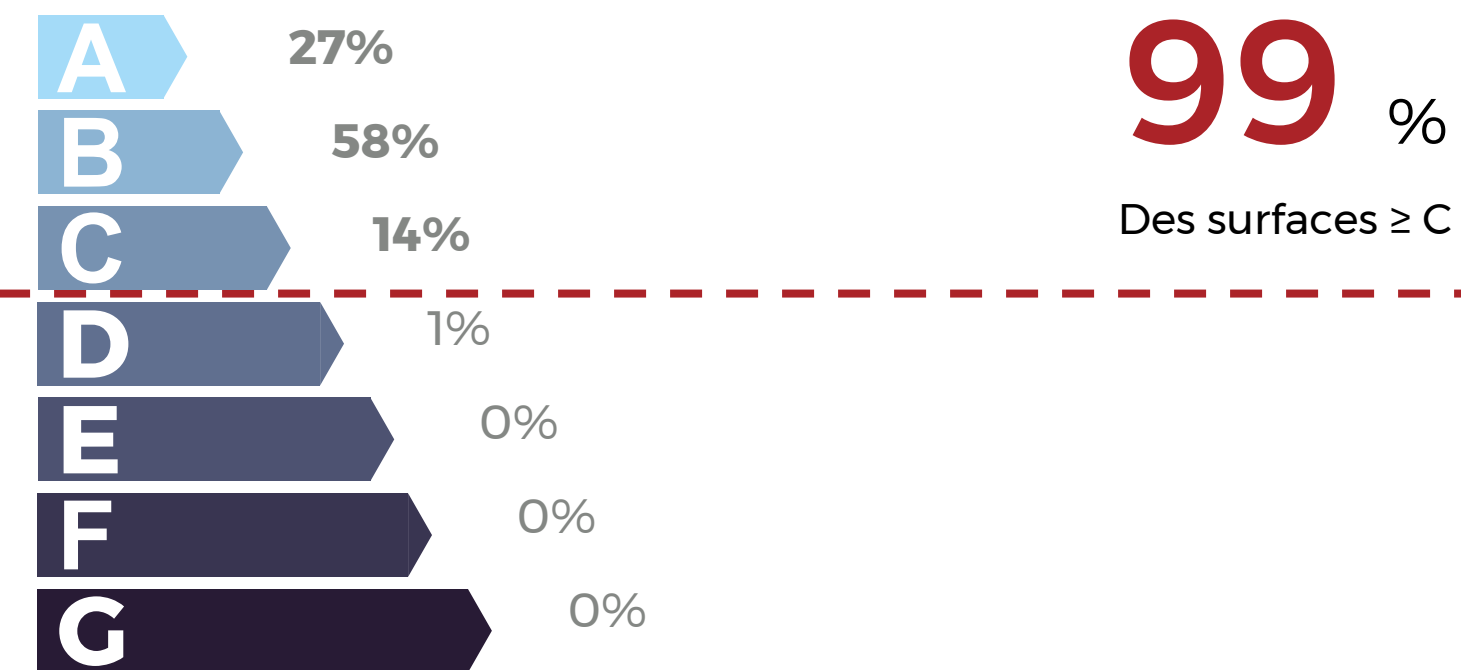
LA STRATÉGIE RSE POUR UN PARC PERFORMANT

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE

Performance énergétique ⁽¹⁾



Performance carbone ⁽¹⁾



Décret Tertiaire

Conformité

100% des déclarants contactés, déclarations bailleur réalisées

Avancement

65% des surfaces respectent le seuil 2030⁽²⁾

Performance reconnue

35% des bureaux

Surperforment la moyenne du benchmark 2024 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable

(1) Seuils des diagnostics DPE
(2) Sur la base d'une première analyse

CRREM, POUR UN IMMOBILIER DURABLE

RÉDUIRE LE RISQUE CARBONE DANS L'IMMOBILIER

Outil d'évaluation de trajectoires carbone alignées sur l'Accord de Paris

Réalisé

- Accord de Paris : définir des objectifs carbone ambitieux (2°C ou 1,5°C)
- Analyse multi-niveaux : du bâtiment au portefeuille d'actifs sur 2018-2050

En cours

- Maîtrise des coûts et calendrier de la transition
- Surveillance des actifs à risque d'obsolescence environnementale

Assistance pour le reporting

- TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)
- Taxonomie

Soutenu au niveau Européen

- Financé par l'Union Européenne et la Fondation Laudes
- En partenariat avec l'EPRA depuis 2022



CONTACT

Relation Presse

Laetitia Baudon – Directrice Conseil

Agence Shan

Tél. + 33 6 16 39 76 88

laetitia.baudon@shan.fr

Crédit Photos

- Société de la Tour Eiffel
- Christophe Boulze
- Valérie Archéno
- Vinci Immobilier
- Shooootin
- Yann Bouvier
- Paul Mayla Architecture et Associés
- Yann Lhuisset
- Tailora
- Sophie Lyod
- SweetDesign
- Angéline Wagon
- Helen Peter
- Julien Ventalon

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz – Directrice de Clientèle

Agence Shan

Tél. +33 6 28 81 30 83

alienor.kuentz@shan.fr

Calendrier

- 29 avril 2026 : Assemblée Générale
- 22 juillet 2026 : Résultats semestriels 2026 (après bourse)
- Février-mars 2027 : Résultats annuels 2026 (après bourse)

Société de la Tour Eiffel

11-13 avenue Friedland – 75008 Paris

Tél. + 33 1 53 43 07 06 / contact@stoureffel.com

<https://societetoureffel.com>