



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

HÉRITER. TRANSFORMER. S'ENGAGER.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026

29 avril 2026



BIENVENUE...



PRÉSENTATION DES ORATEURS



Christel ZORDAN
Directrice Générale



Bruno CAVAGNE
Président du Conseil
d'Administration



Frank LUTZ
Directeur Financier

LOI ATTRACTIVITÉ

RETRANSMISSION

LOI n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France

« Art. L. 22-10-38-1.-Les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé assurent la retransmission en direct de l'assemblée, à moins que des raisons techniques rendent impossible ou perturbent gravement cette retransmission. Elles s'assurent également que l'enregistrement de l'assemblée puisse être consulté et indiquent, le cas échéant, si cet enregistrement porte sur l'intégralité de celle-ci.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités de retransmission, d'enregistrement et de consultation. »

Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049707573>

PRÉAMBULE

LISTE DES DOCUMENTS (1/3)

MIS À LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES

Convocation adressée aux Actionnaires nominatifs,

Avis de réunion paru au BALO le 23 mars 2026,

Avis de convocation paru aux Affiches Parisiennes et au BALO le 10 avril 2026,

Convocation adressée aux commissaires aux comptes le 10 avril 2026,

Feuille de présence à l'assemblée générale,

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 29 avril 2026 sur la situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé, incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, le rapport de durabilité, la présentation et le texte des résolutions soumises à l'assemblée générale ; le tableau des résultats des cinq derniers exercices,

Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les attributions gratuites d'actions,

Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025,

Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025,

LISTE DES DOCUMENTS (2/3)

MIS À LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2025, comprenant leur rapport sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise,

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice 2025,

Rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées au titre de l'exercice 2025,

Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L225-115 5° du code de commerce relatif au montant global des versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2025,

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions avec maintien et/ou suppression du DPS,

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites

Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les attributions gratuites d'actions

LISTE DES DOCUMENTS (3/3)

MIS À LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission de titres réservée au profit des adhérents d'un PEE,

Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital,

Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L225-115 4° du code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées durant l'exercice 2025 aux cinq personnes les mieux rémunérées de la Société de la Tour Eiffel,

Statuts de la Société,

Extrait Kbis de la Société,

Liste des Administrateurs et Directrice Générale,

Fiches Administrateurs de Imperio Assurances et Capitalisation, Christine Sonnier, Marie Wiedmer-Brouder et fiche censeur de Philippe Desurmont,

Liste des actionnaires nominatifs arrêtée à J-16 et J-5.

RAPPORT D'ACTIVITÉ

En résumé

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

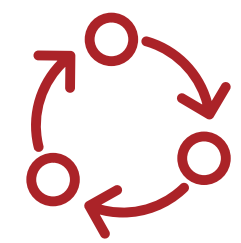
- 1,6 Md€ en baisse de 6,4 % à périmètre constant



POINT MARCHÉ

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

Contexte économique



+0,9 %
PIB en France



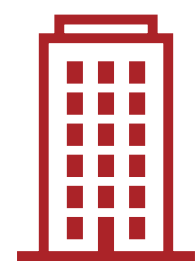
+3,56 %
OAT 10 ans

Un environnement résilient mais fragile

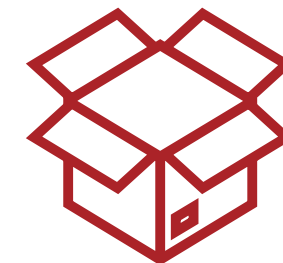
- Inflation relativement faible en France
- Retour progressif des investisseurs étrangers
- Consommation limitée des ménages et entreprises

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

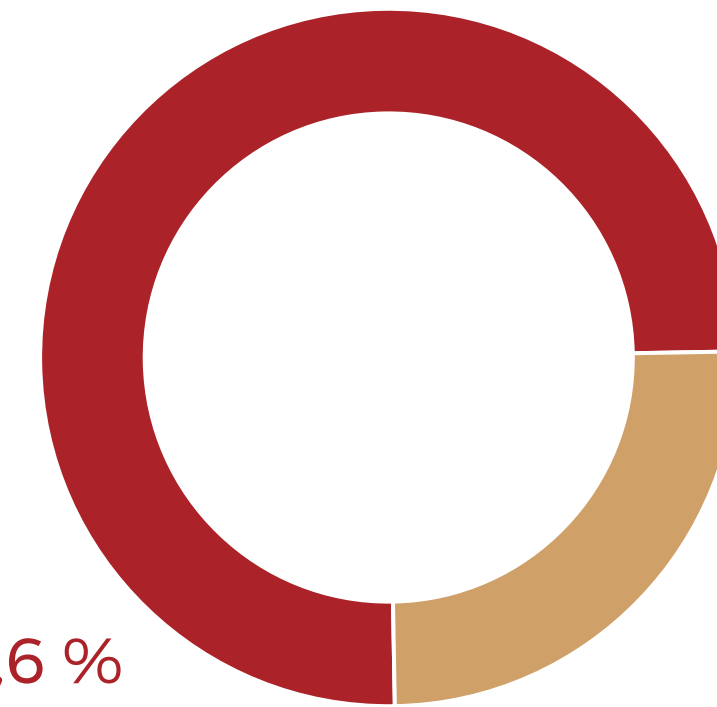
TAUX D'OCCUPATION ⁽¹⁾ : 74,5 %

RENDEMENT ⁽²⁾ : 4,5 %

GRAND PARIS

75 %

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

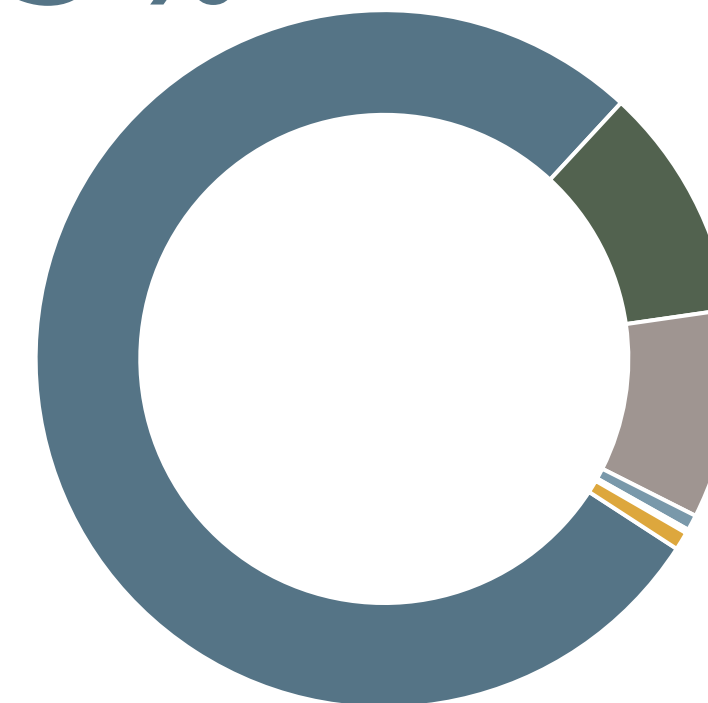


GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

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

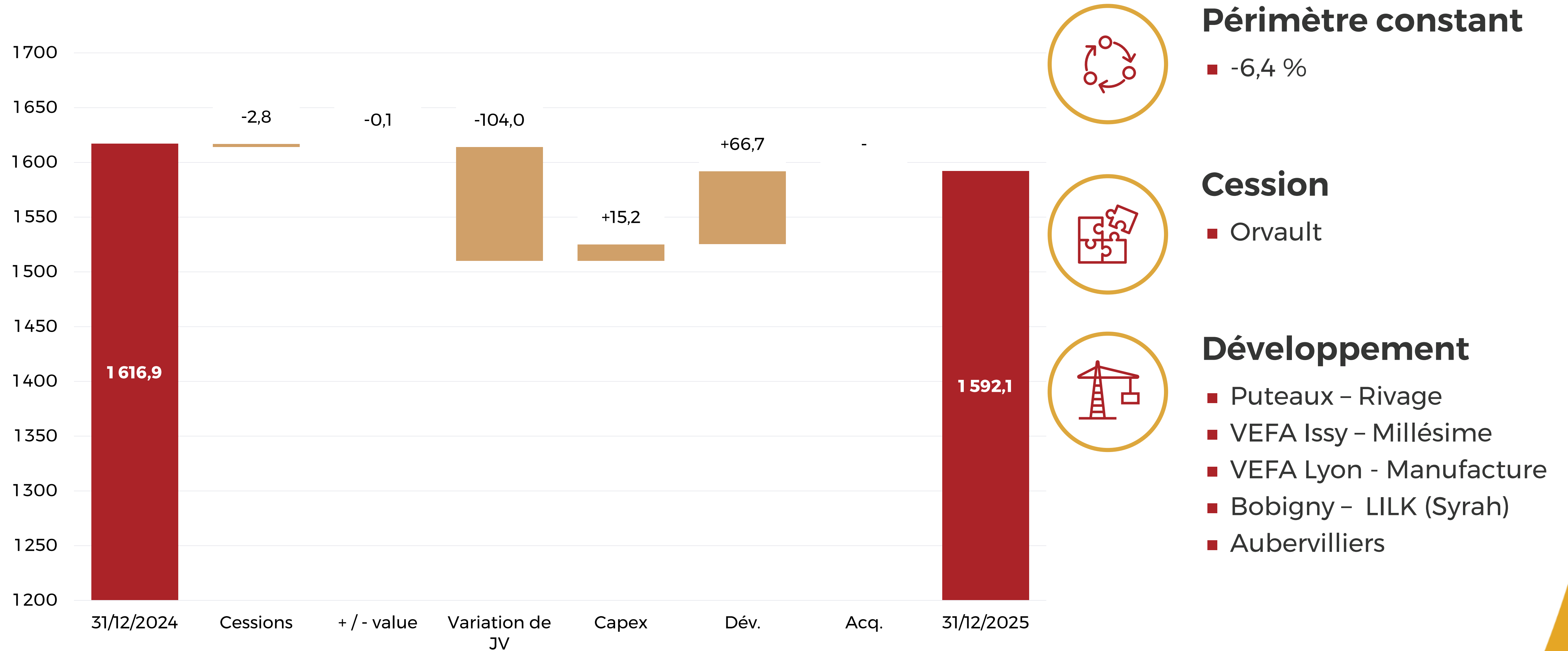
85 %



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

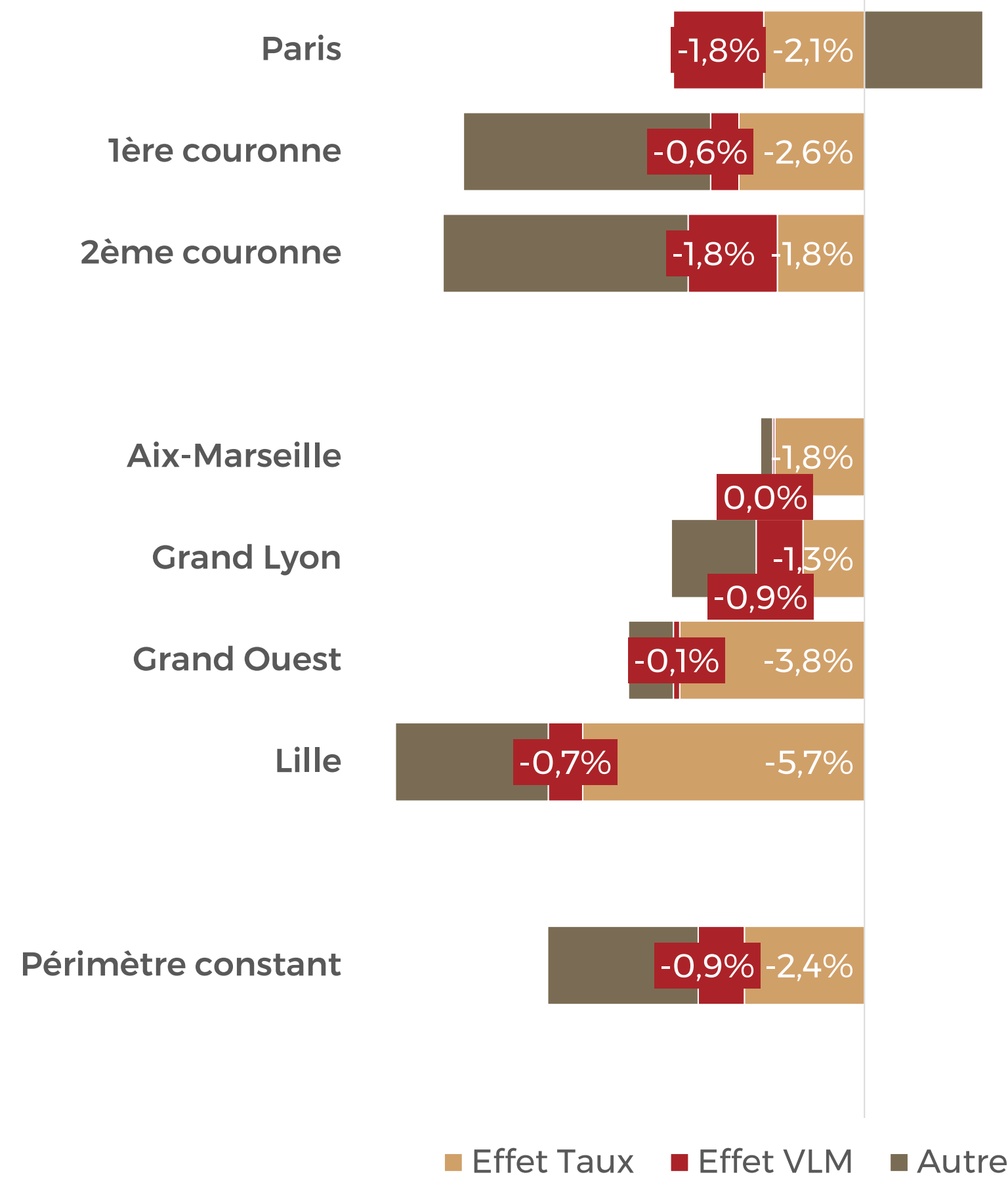
LE PATRIMOINE

EVOLUTION DU PATRIMOINE (M€)

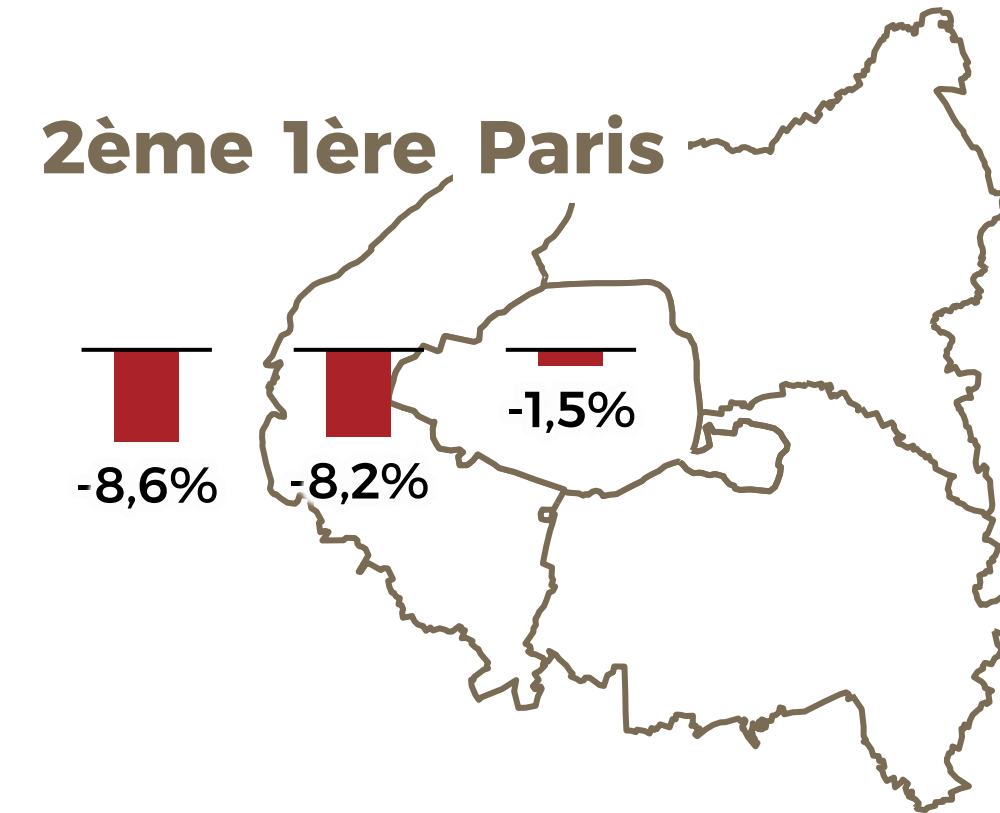


UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ

EVOLUTION PAR LOCALISATION

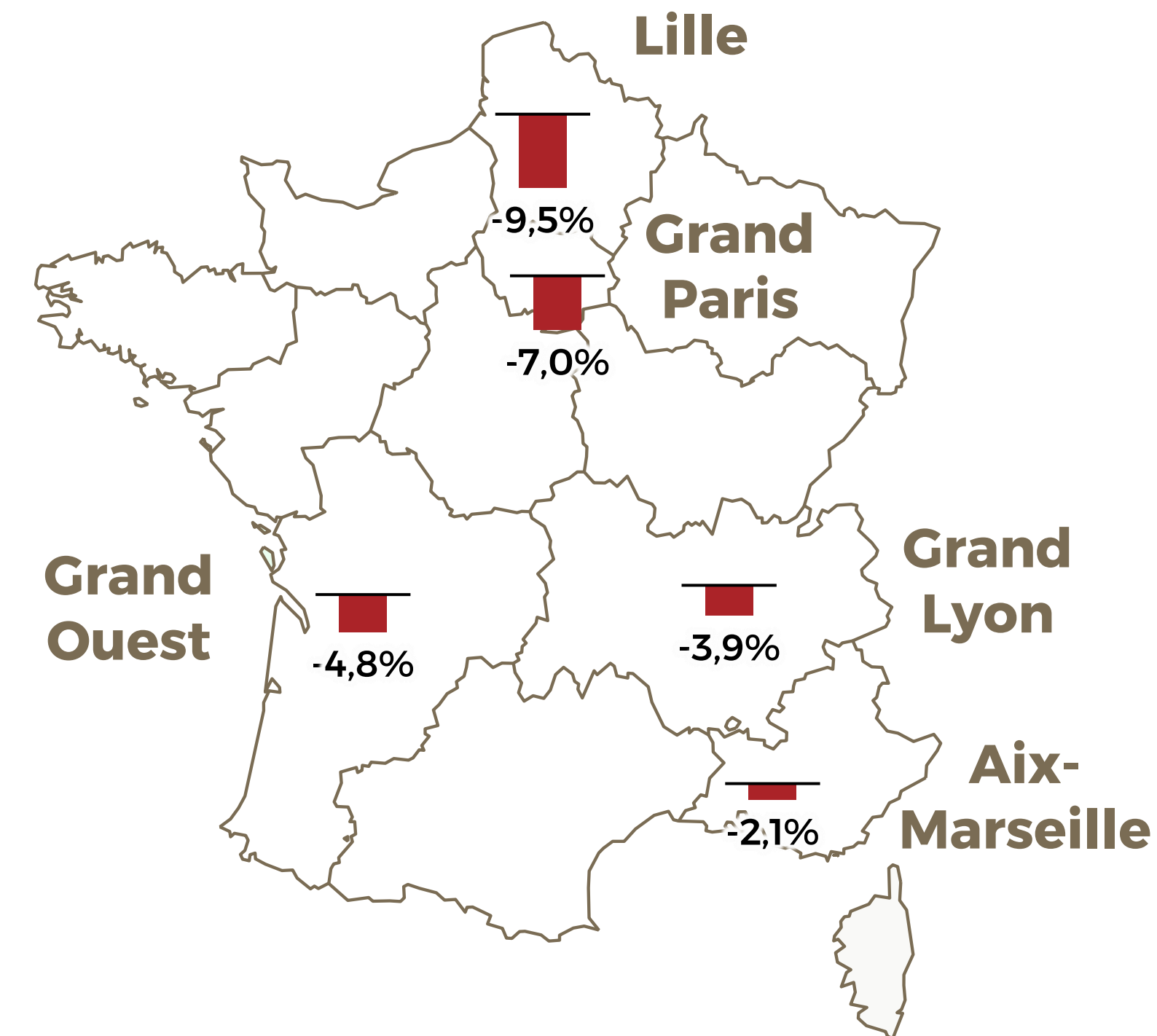


GRAND PARIS



-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**

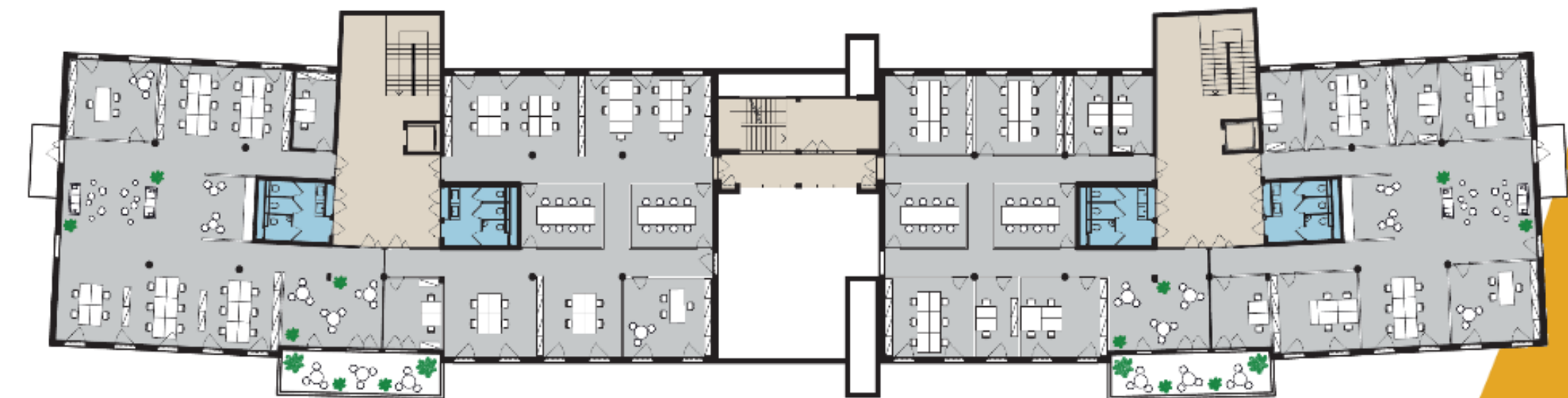


EcoJardin
la référence de gestion écologique



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

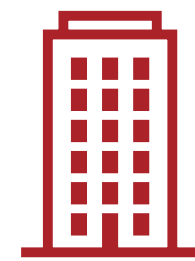


SUCCÈS DES LIVRAISONS 2025

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



BREAM
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

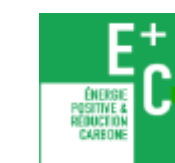


625 m²

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 T2 2026



9 850 m²

Dont 100 m² de commerce
8 étages / 1 mezzanine



600 m²

De jardin extérieur



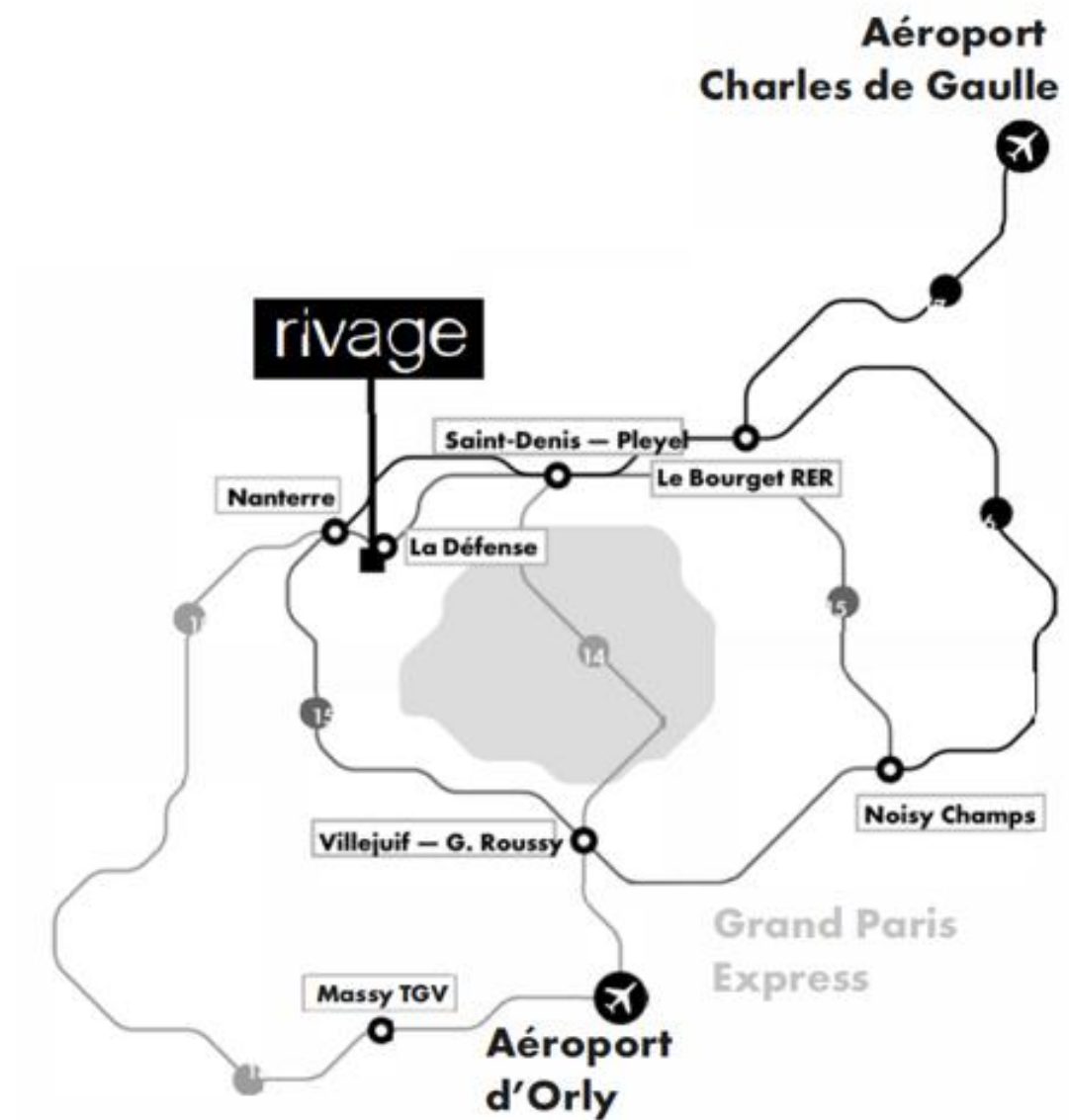
500 m²

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



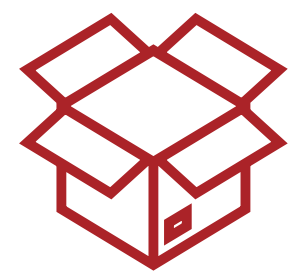


POURSUITE DE LA DIVERSIFICATION

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

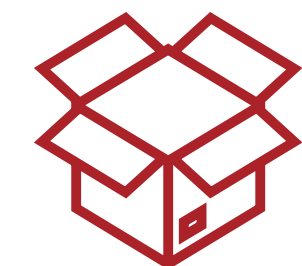
Bobigny (Syrah), zone industrielle des Vignes

- 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

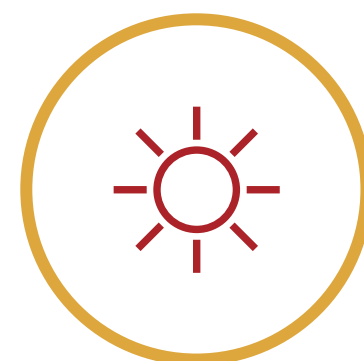


1. La décarbonation de notre activité dont l'atténuation

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

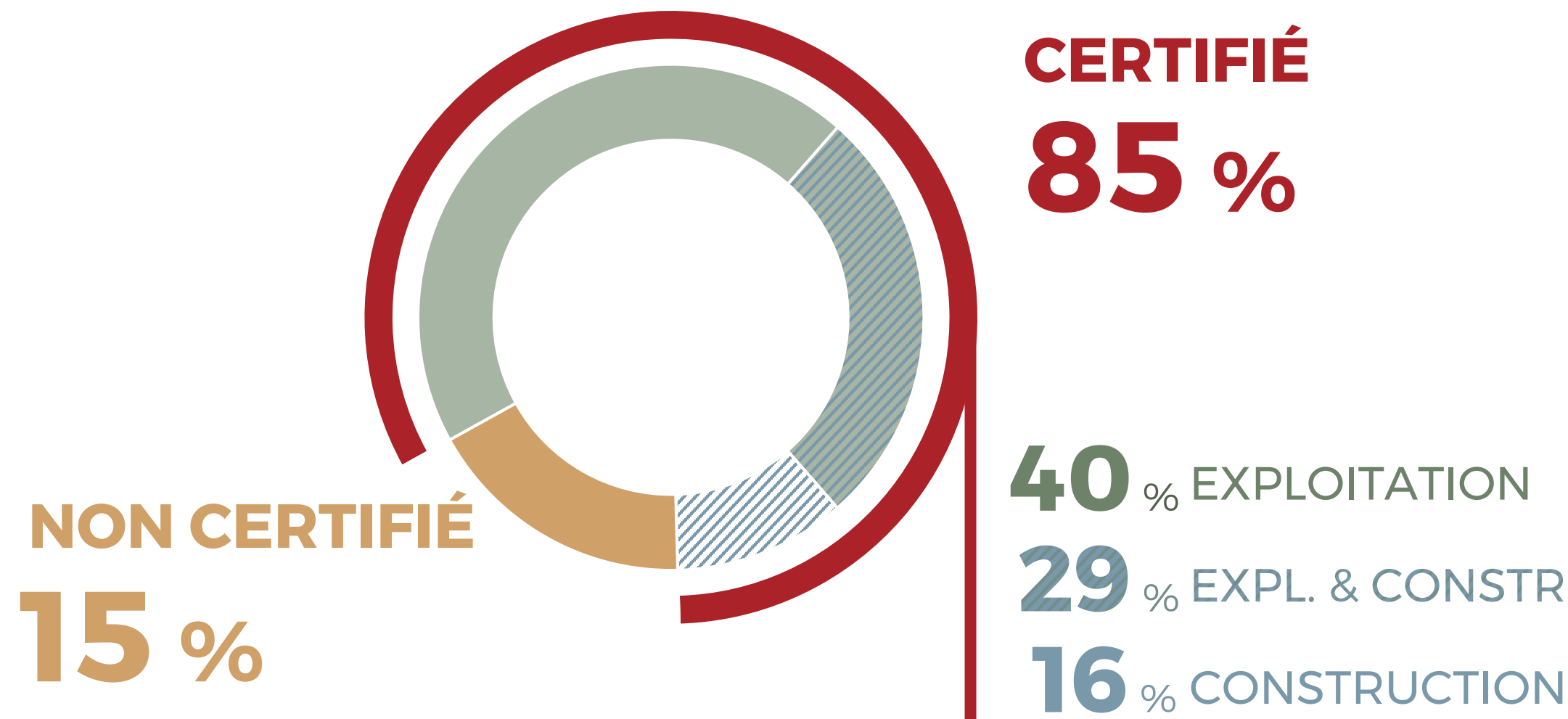
		2024	2025	Objectif
 Satisfaction des locataires	Locataires satisfaits Actifs en exploitation ⁽¹⁾	80% <i>(Grand Paris)</i>	86% <i>(Portefeuille entier)</i>	80%
 Atténuation du changement climatique	Émissions GES totales liées à l'énergie en KgCO ₂ /m ² .an	9	8,5	<i>Benchmark OID (2025)</i> 10,7
	Consommation 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

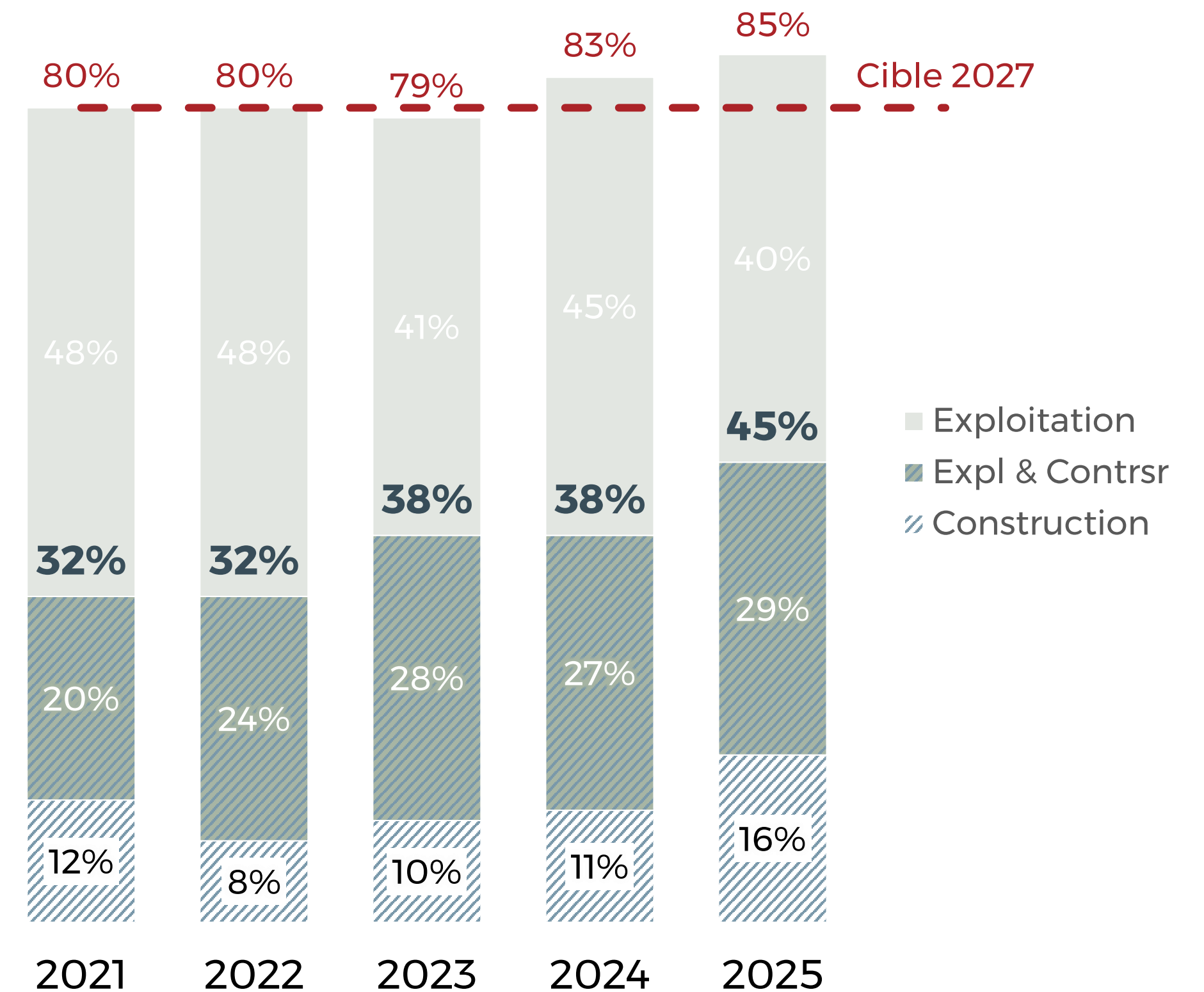
RÉPARTITION DES CERTIFICATIONS (% EN VALEUR)

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



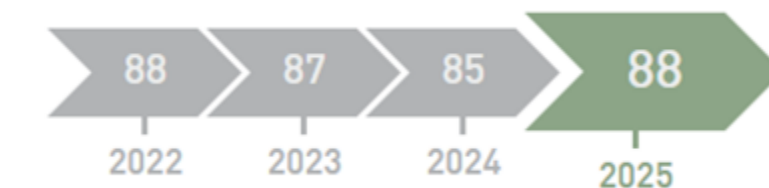
STRATÉGIE RSE

DES INITIATIVES RECOMPENSEES



G R E S B
★★★★☆ 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

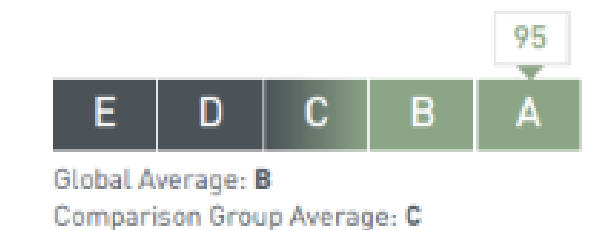
Classement par catégorie de CA
1/150



Participation & Score



GRESB Public Disclosure Level



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



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

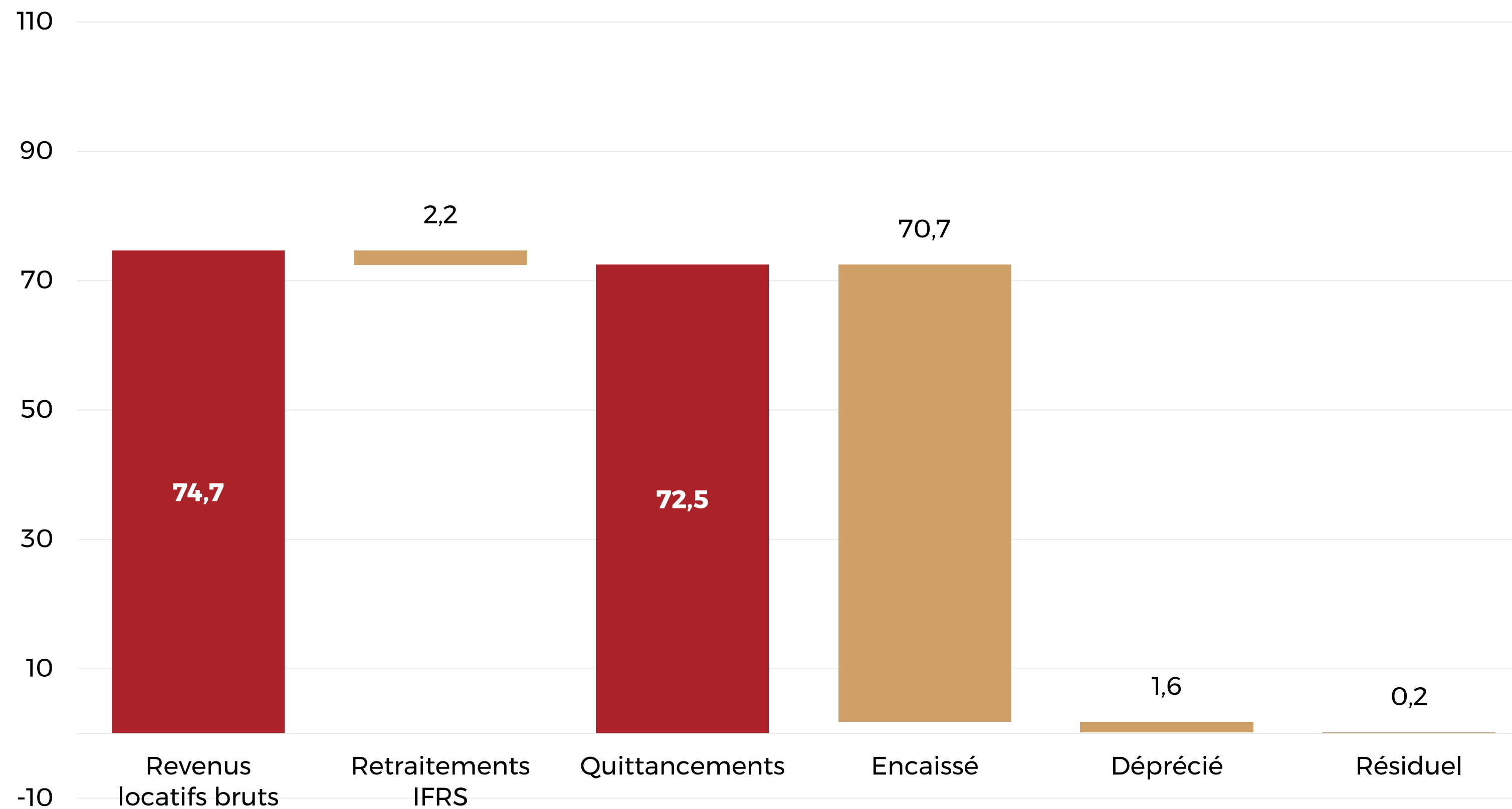
1

ACTIVITÉ
OPÉRATIONNELLE
ACTIVITÉ LOCATIVE



UNE BASE LOCATIVE DE QUALITÉ

QUITTANCEMENT (M€)



98% des loyers quittancés encaissés sur 411 baux

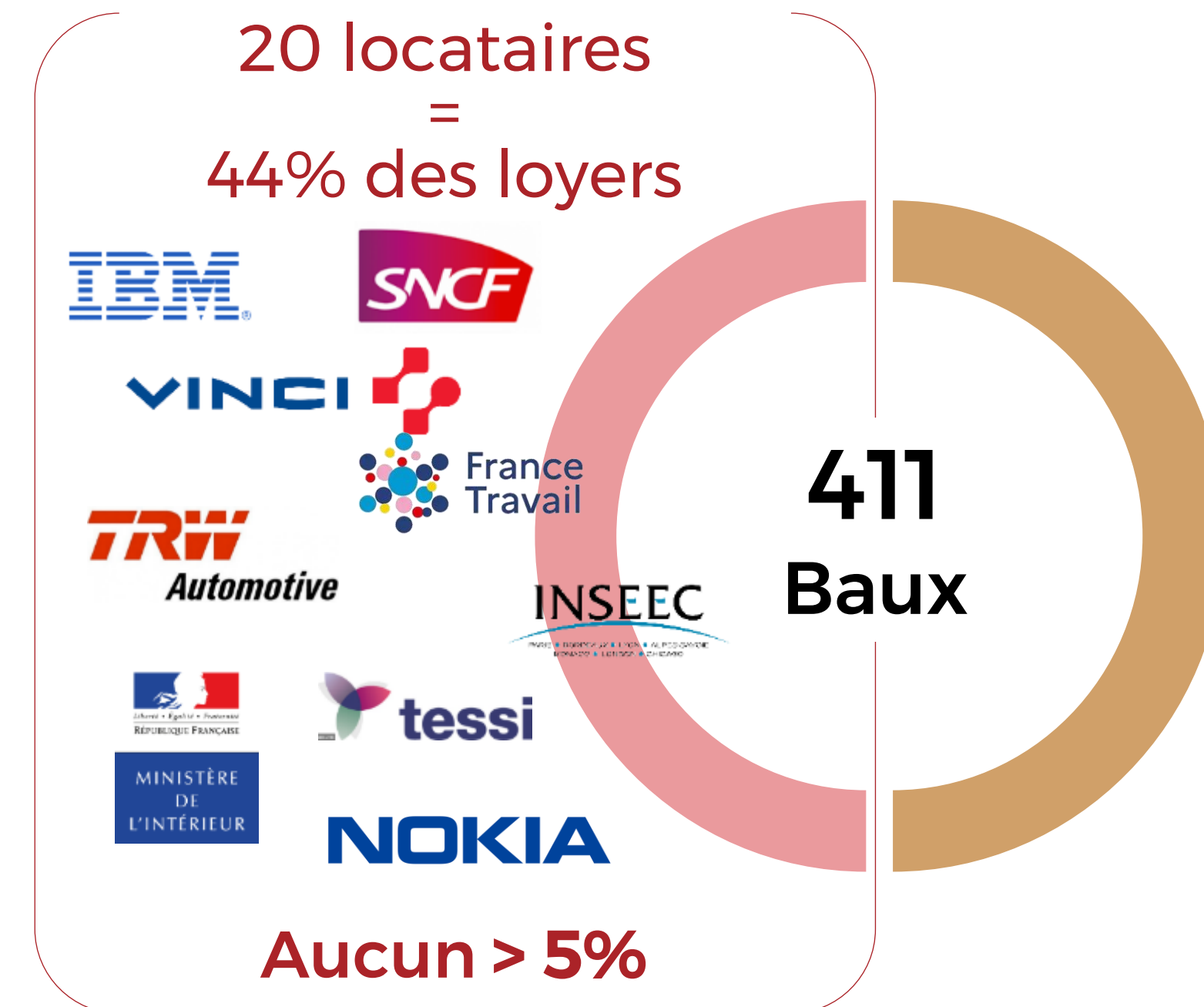
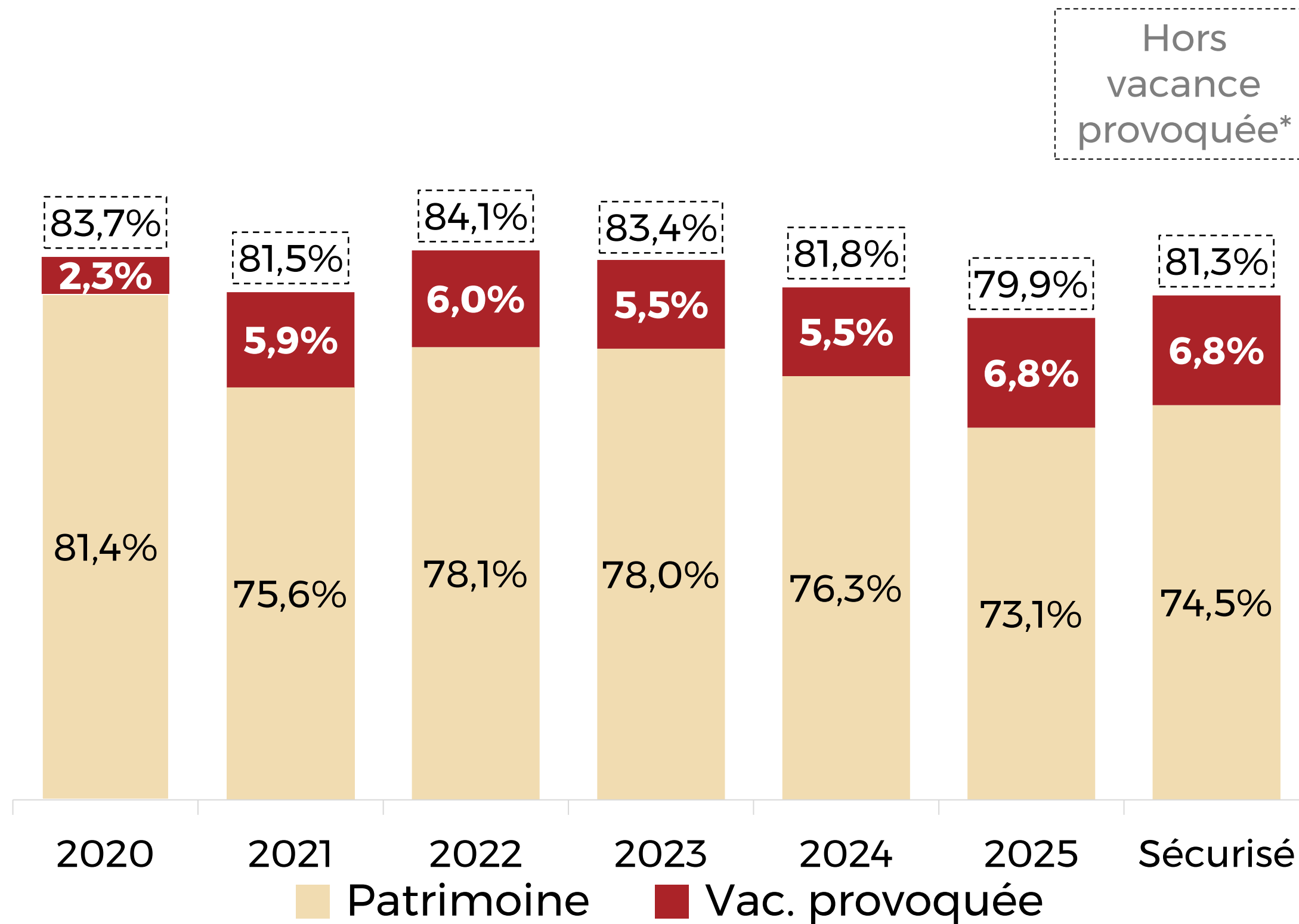


80% des locataires classés dans les 2 meilleures catégories de risques (Coface, Credit Safe)

LE TAUX D'OCCUPATION, UN ENJEU MAJEUR

TAUX D'OCCUPATION (EPRA)

BASE CLIENTS SOLIDE ET DIVERSIFIÉE



WALT
5,7
ANS

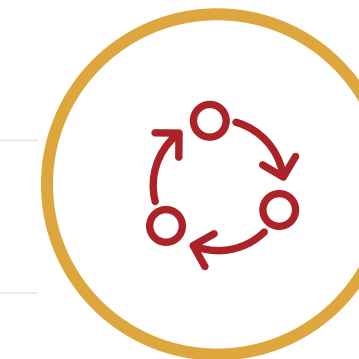
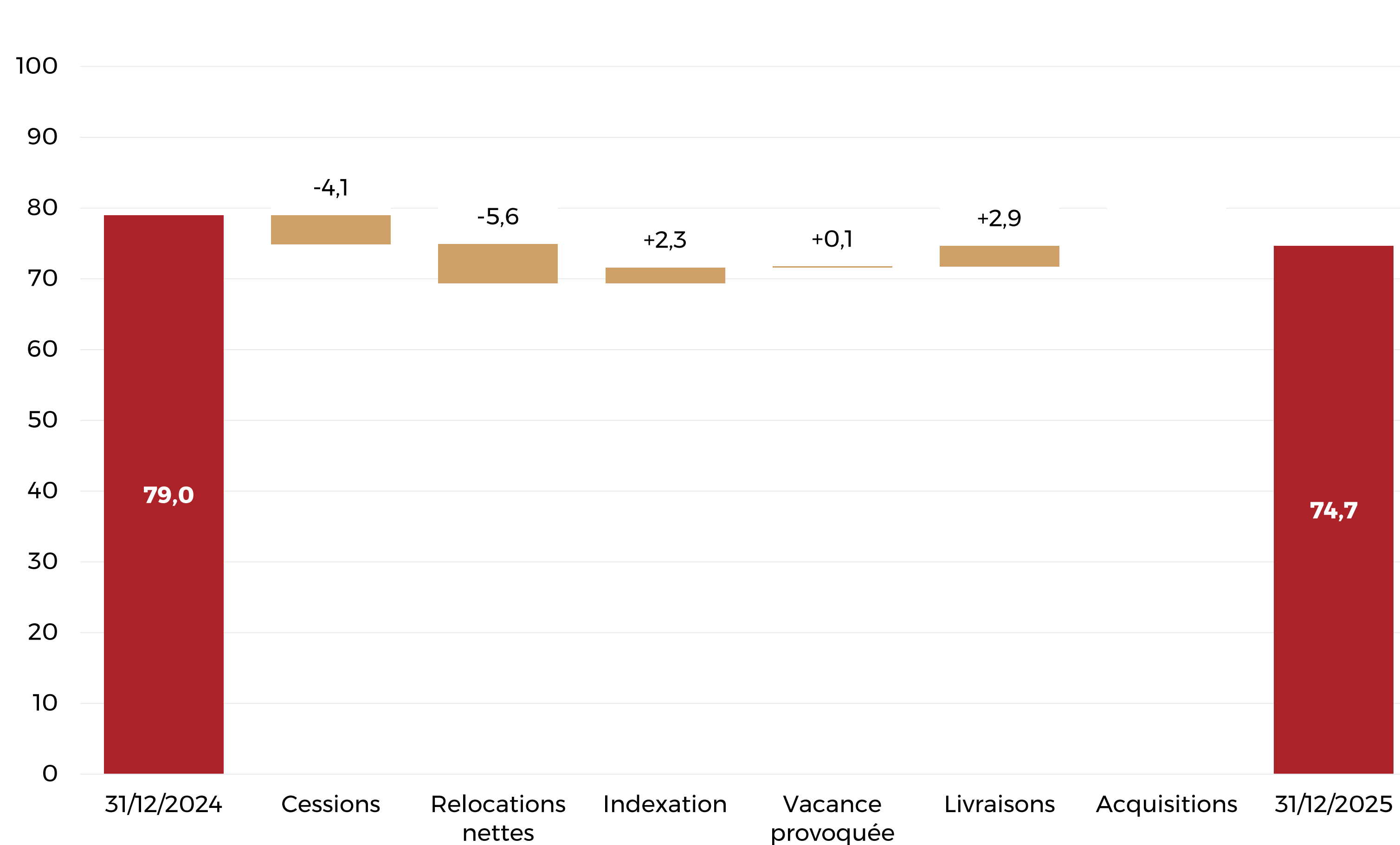
WALB
3,4
ANS

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

Un modèle multilocataire pour une dilution du risque renforcée

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

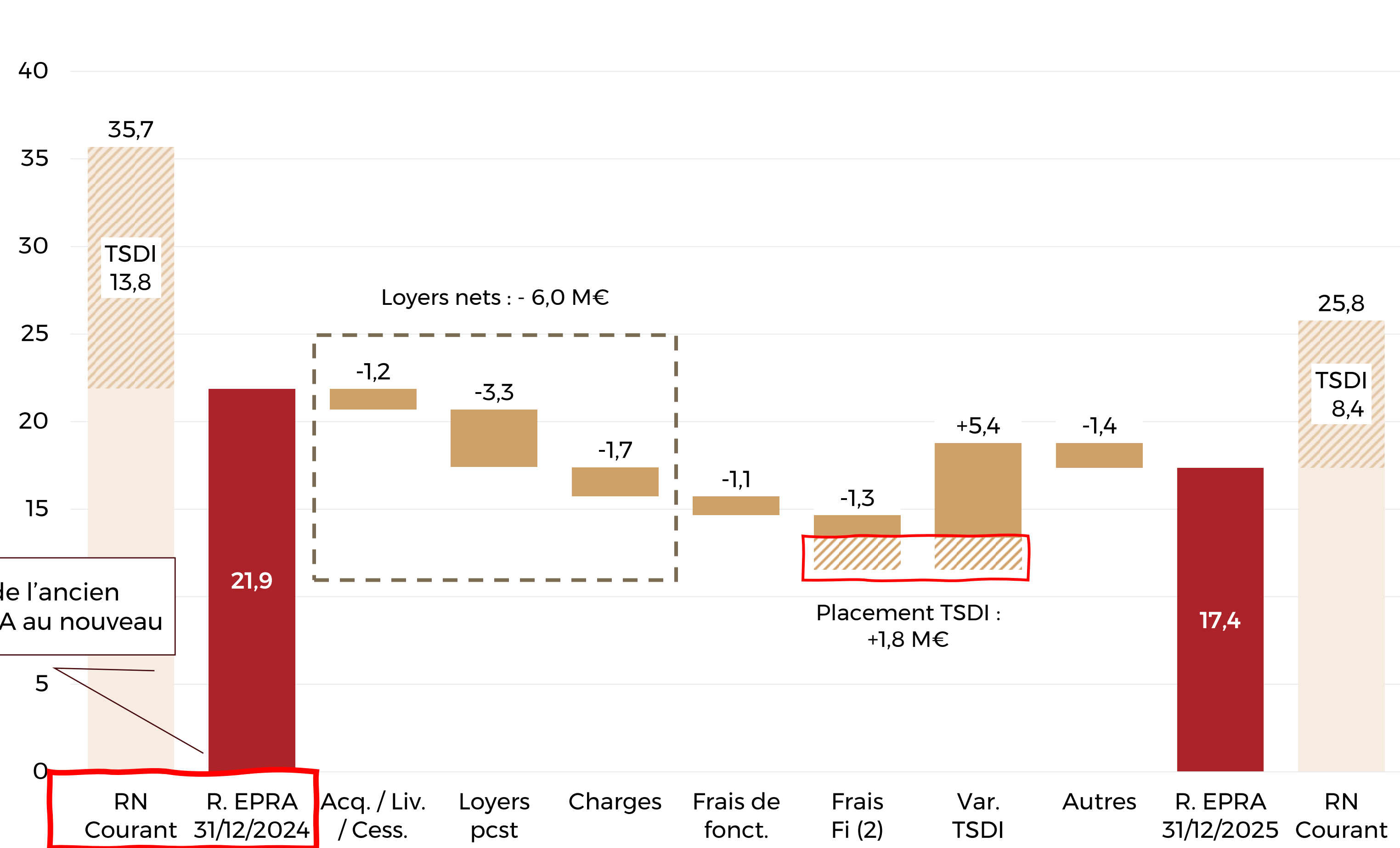
2

ÉLÉMENTS
FINANCIERS



RÉSULTAT EPRA

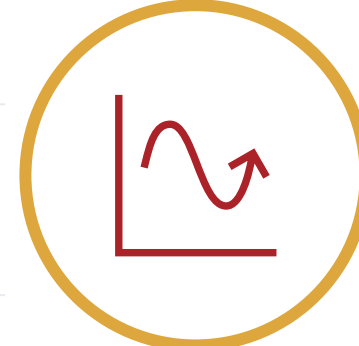
EVOLUTION DU NOUVEAU RÉSULTAT EPRA ⁽¹⁾ (M€)



- 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



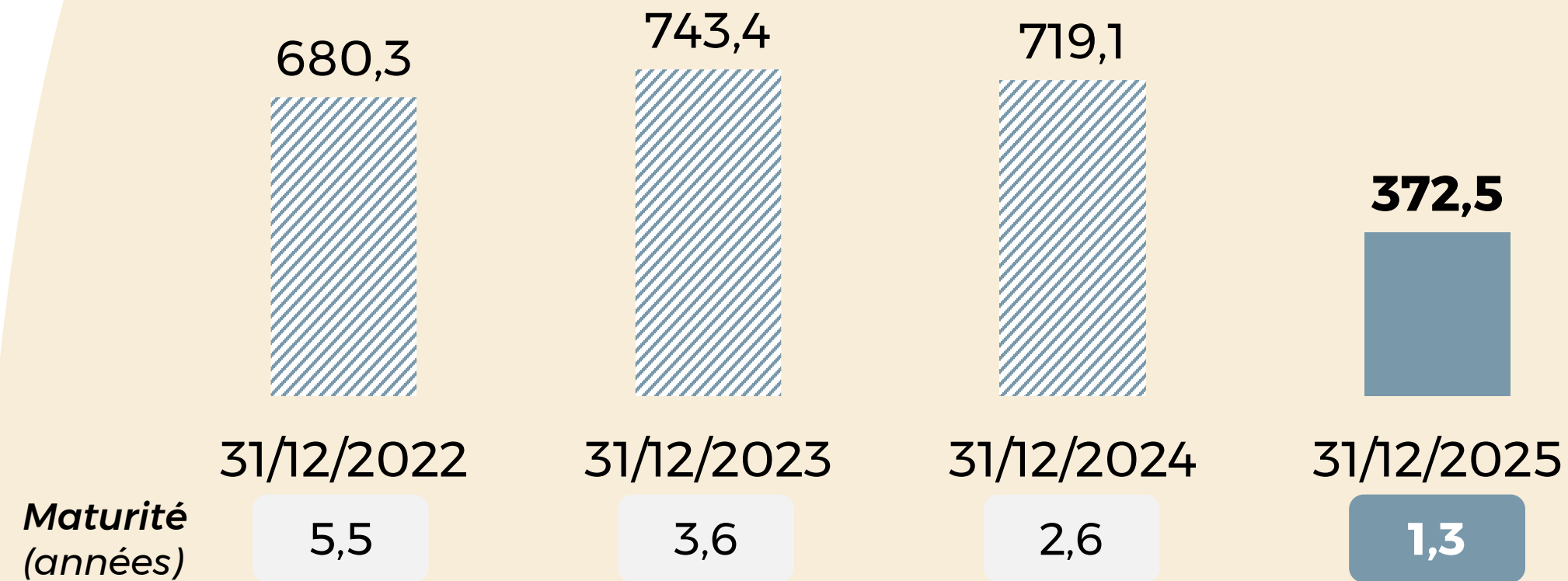
- 1,3 M€ Frais Financiers**
- Couverture : -21,3 M€
 - Effet volume : +10,5 M€
 - Effet taux : +4,9 M€
 - Placement : +4,6 M€ (dont +1,8 M€ TSDI)

Passage de l'ancien Résultat EPRA au nouveau

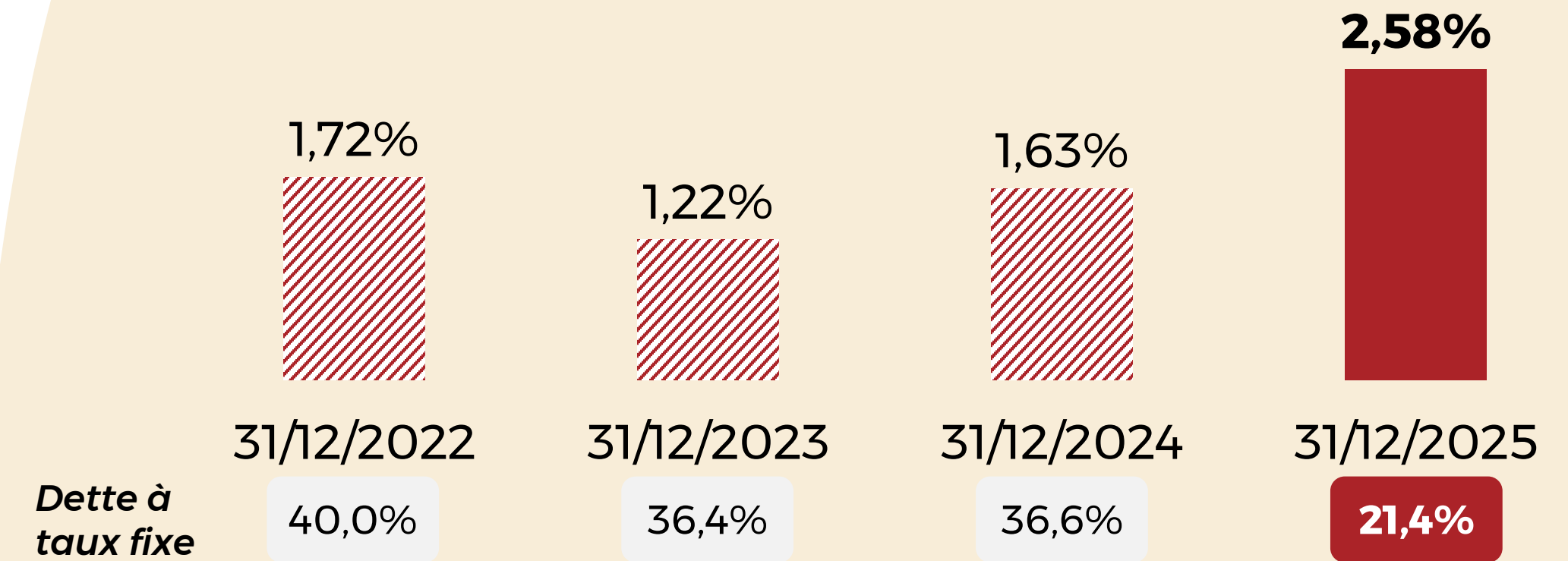
(1) Le résultat EPRA est dorénavant corrigé du coût des TSDI
 (2) Frais financiers avec le produit de placement de la trésorerie destinée à rembourser le TSDI 2020 de 180 M€

ENDETTEMENT ET PRINCIPAUX RATIOS

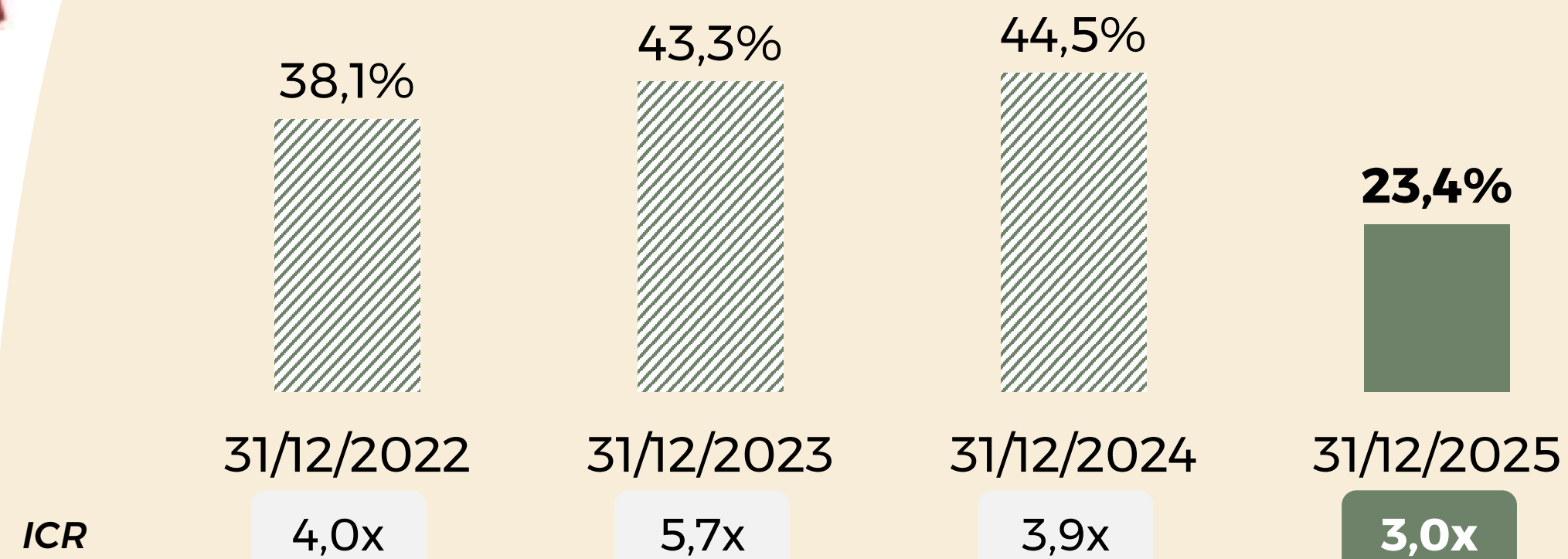
Dette financière nette (M€)



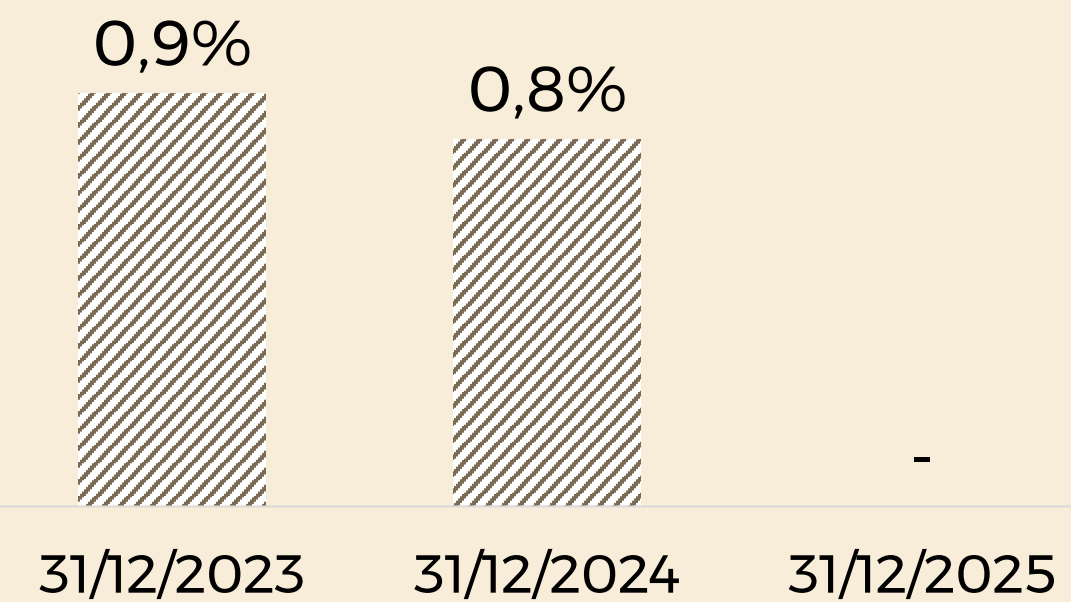
Taux moyen



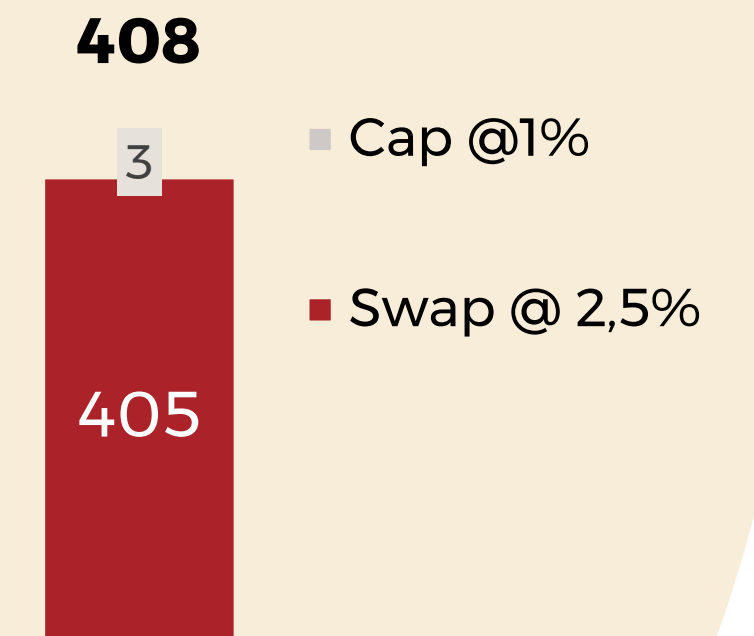
LTV⁽¹⁾



Sûretés



Couverture (M€)

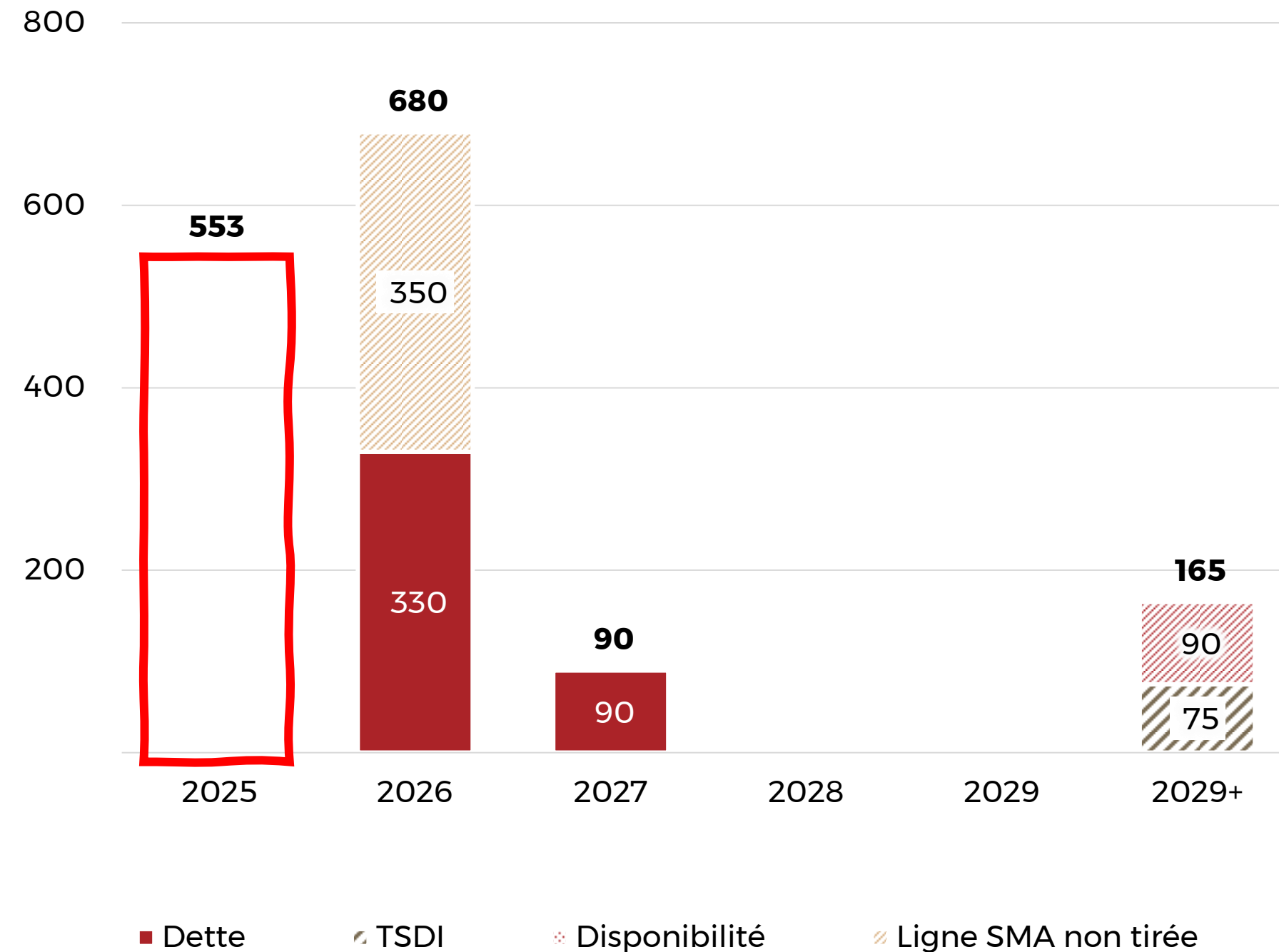


(1) LTV hors droit et hors impact des TSDI

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

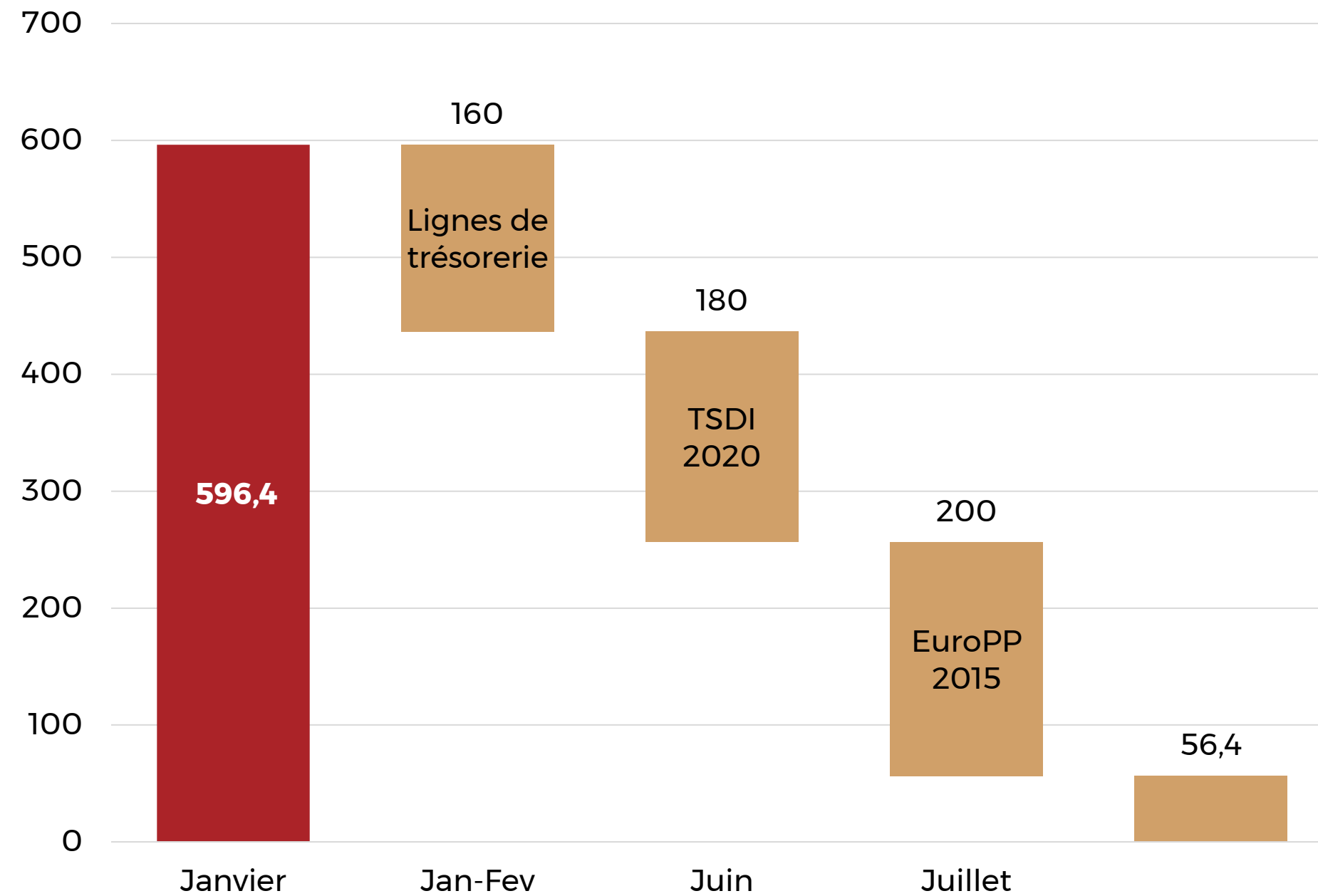
Refinancement 2026

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

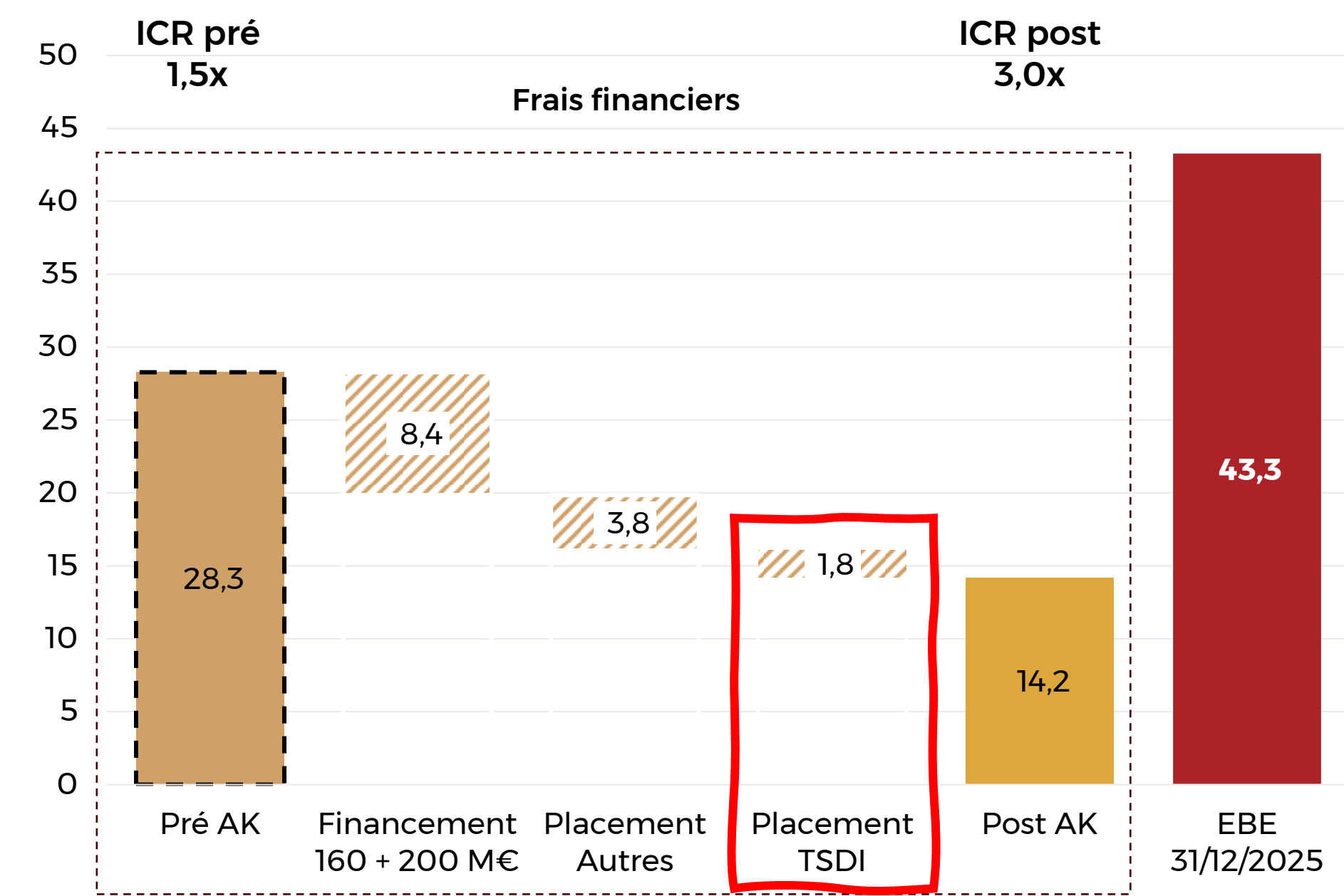
EVOLUTION DES FRAIS FINANCIERS

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

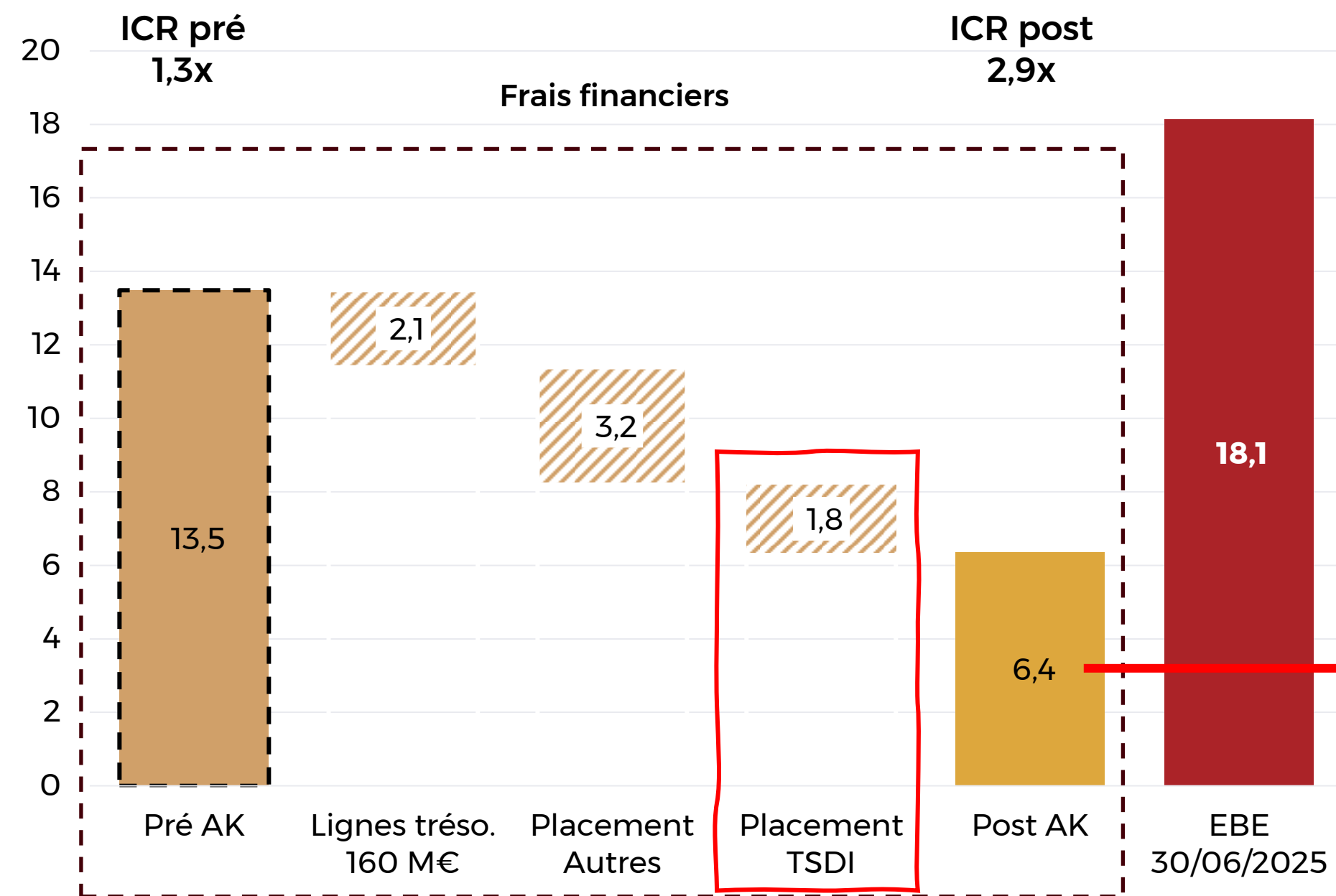
- 200 M€ @ 2,83%
- 180 M€ @ 2,74%
- 56,4 M€ @ €ster (2,33% moyen sur le S1)
- ICR hors exceptionnel : 2,7x (Covenant à 2x)

(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%

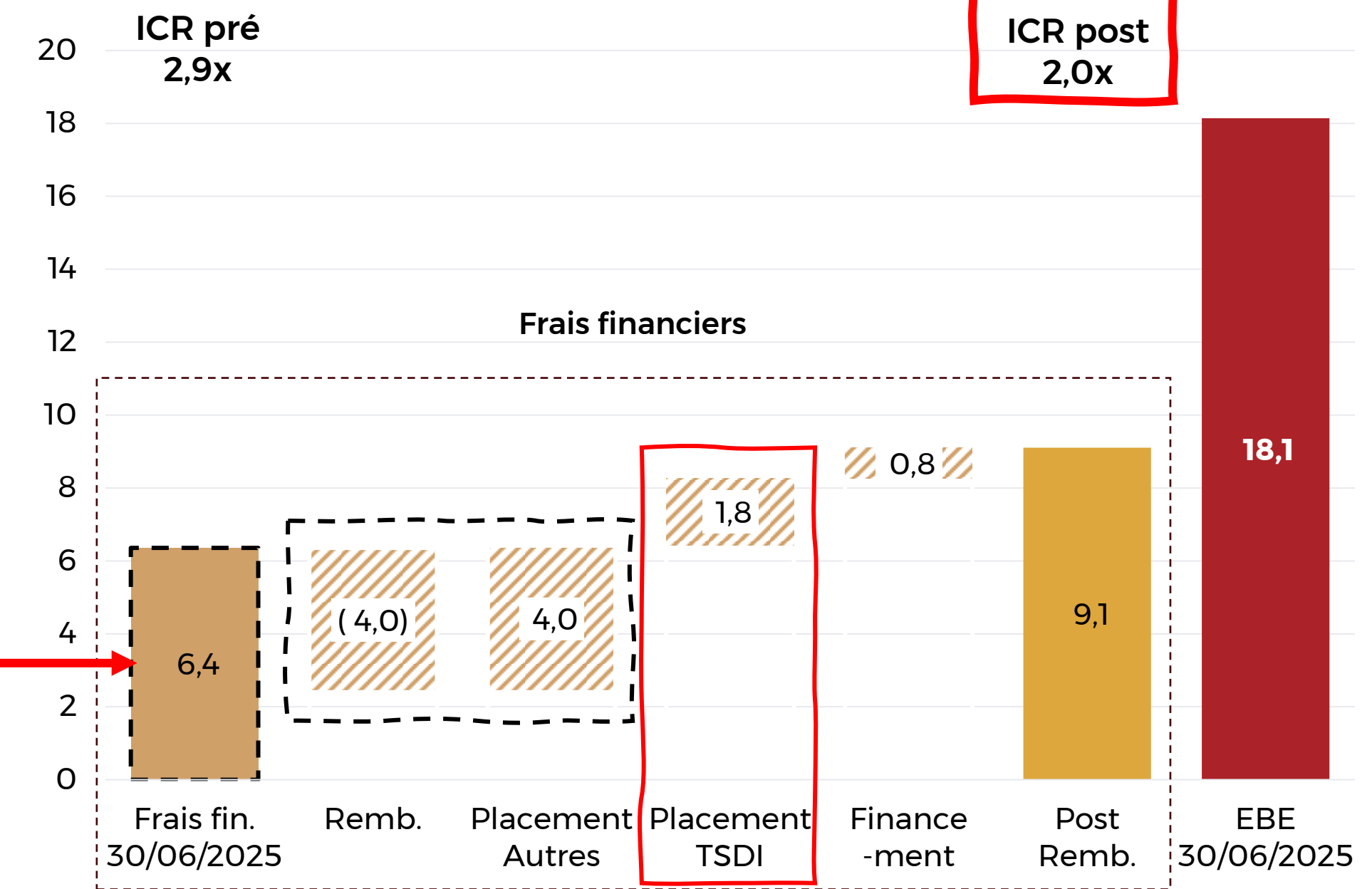
EVOLUTION DES FRAIS FINANCIERS

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)

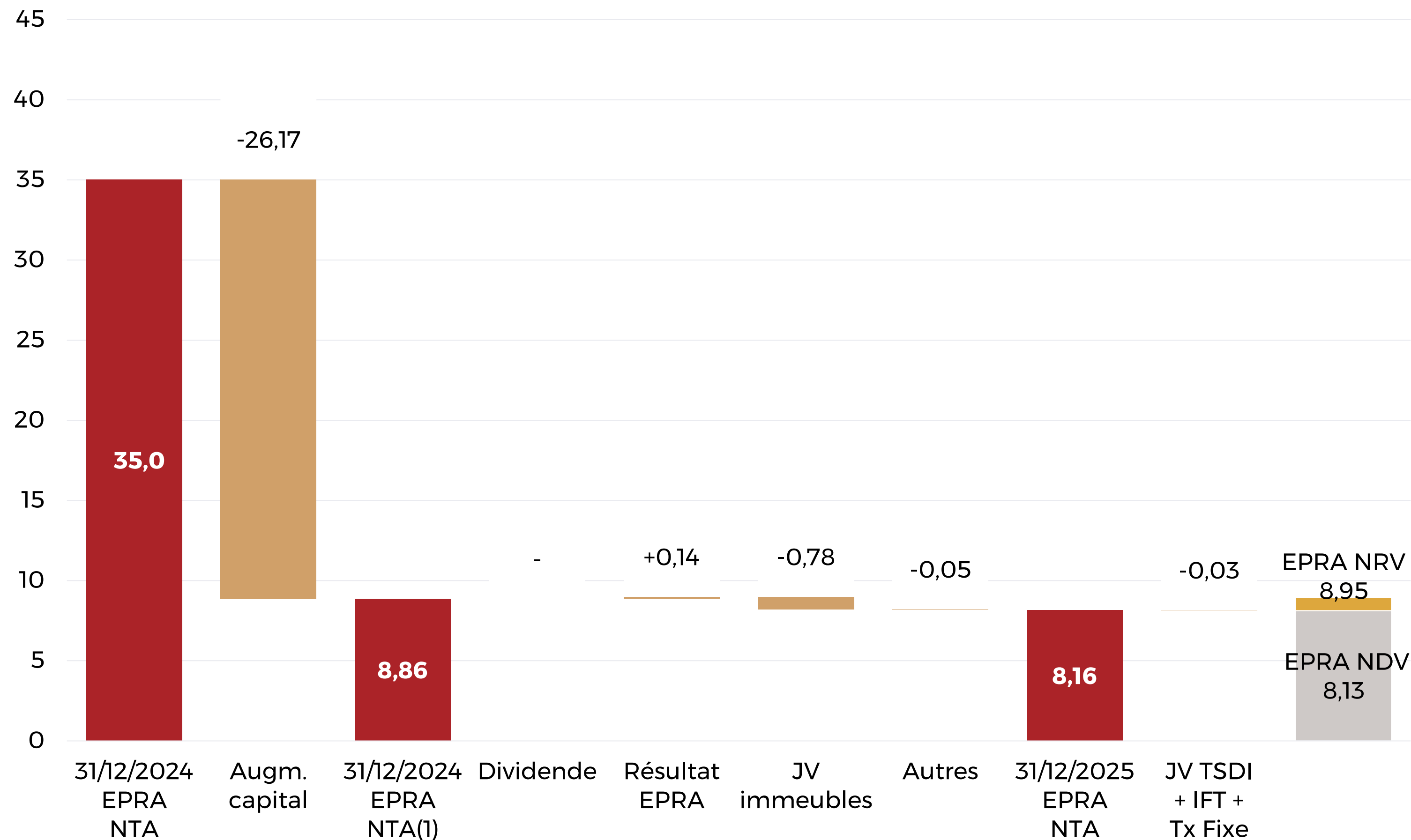
Pro forma post remboursement

- 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

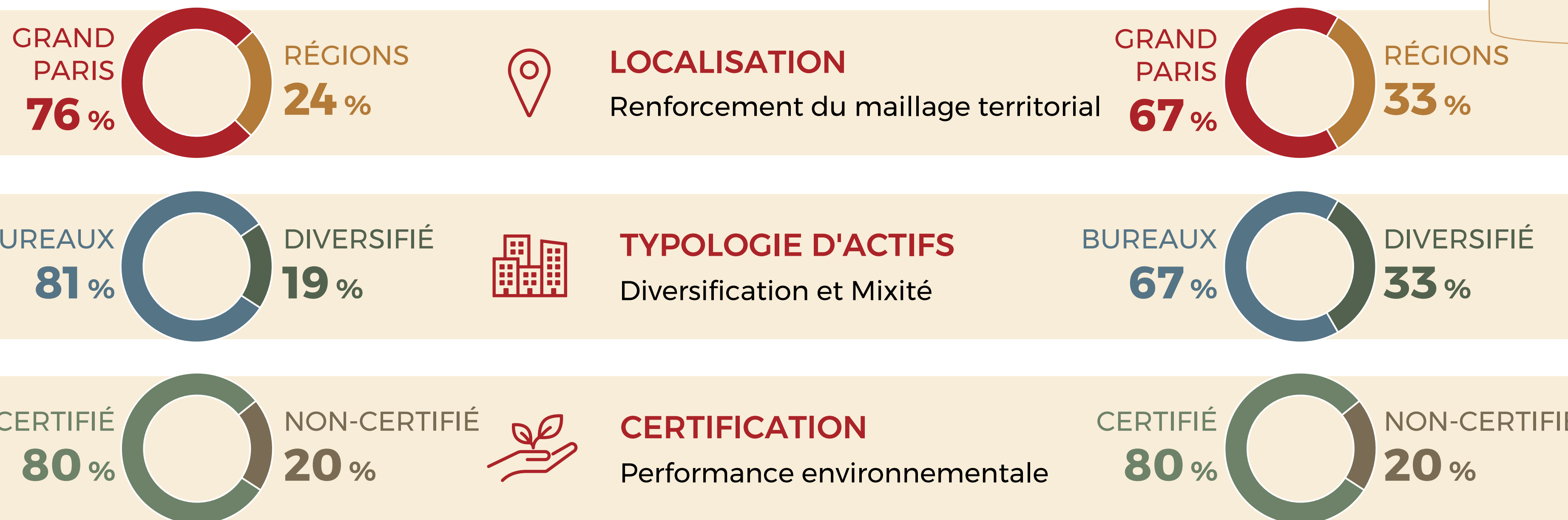
Engager une stratégie d'adaptation du patrimoine par :

3 leviers :

- Arbitrages
- Acquisitions
- Développements

AU 31 DECEMBRE 2021

PATRIMOINE CIBLE



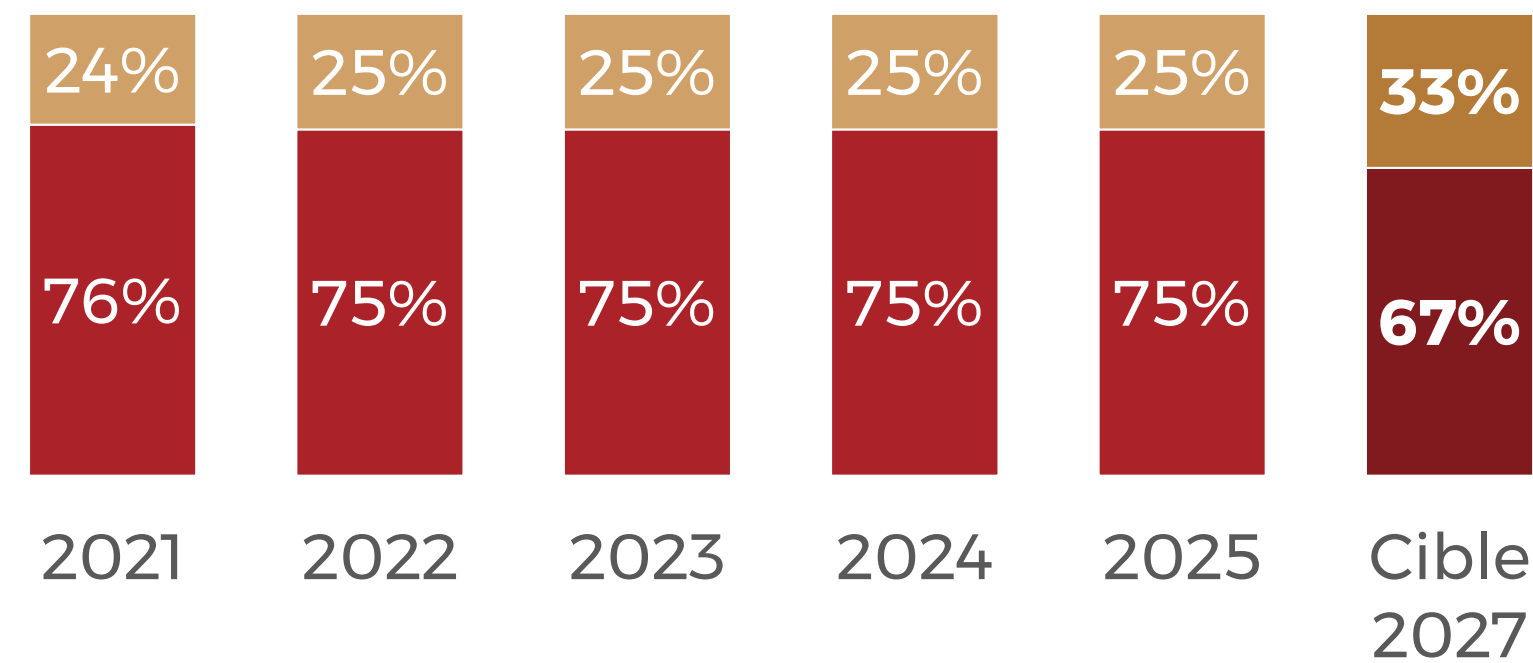
DES ORIENTATIONS CLAIRES ET AMBITIEUSES

POINT D'ÉTAPE DE LA FEUILLE DE ROUTE

UNE STRATÉGIE SOUTENUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



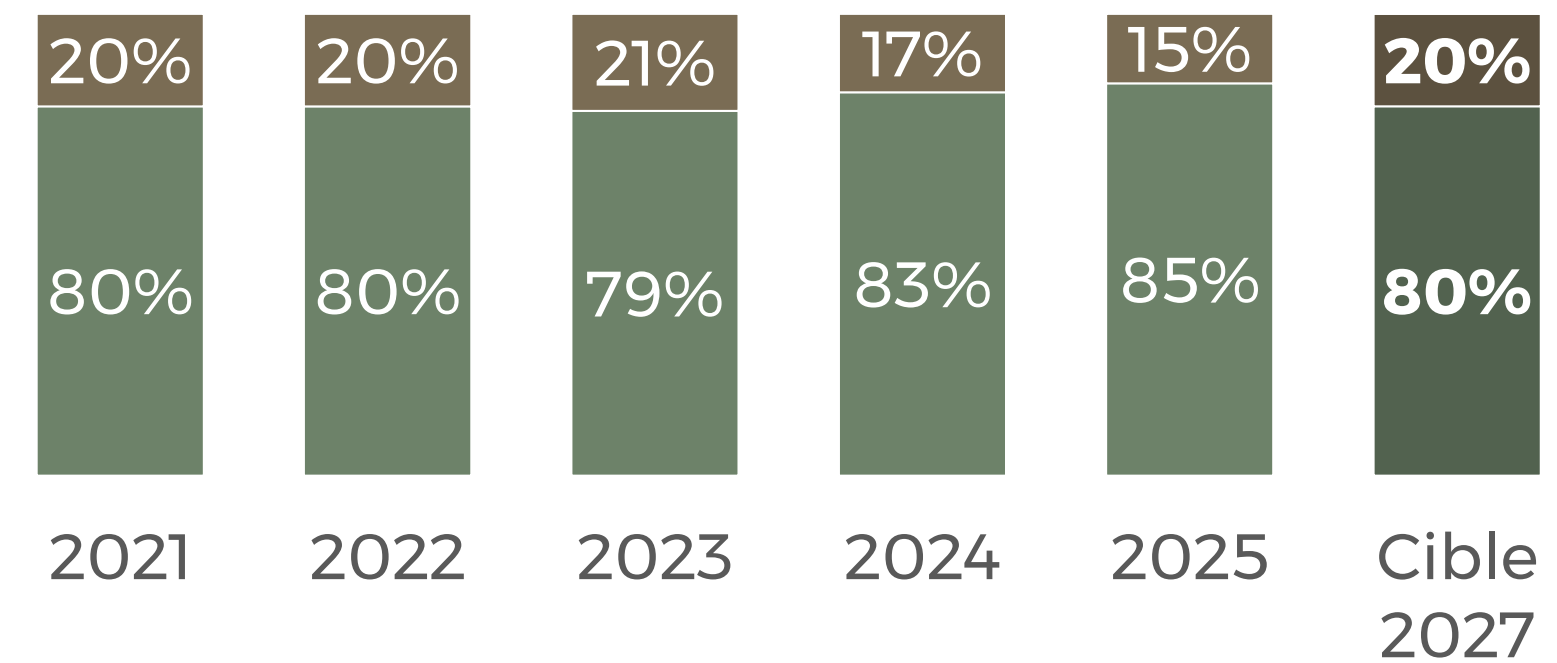
Renforcement du maillage territorial



■ Grand Paris ■ Régions



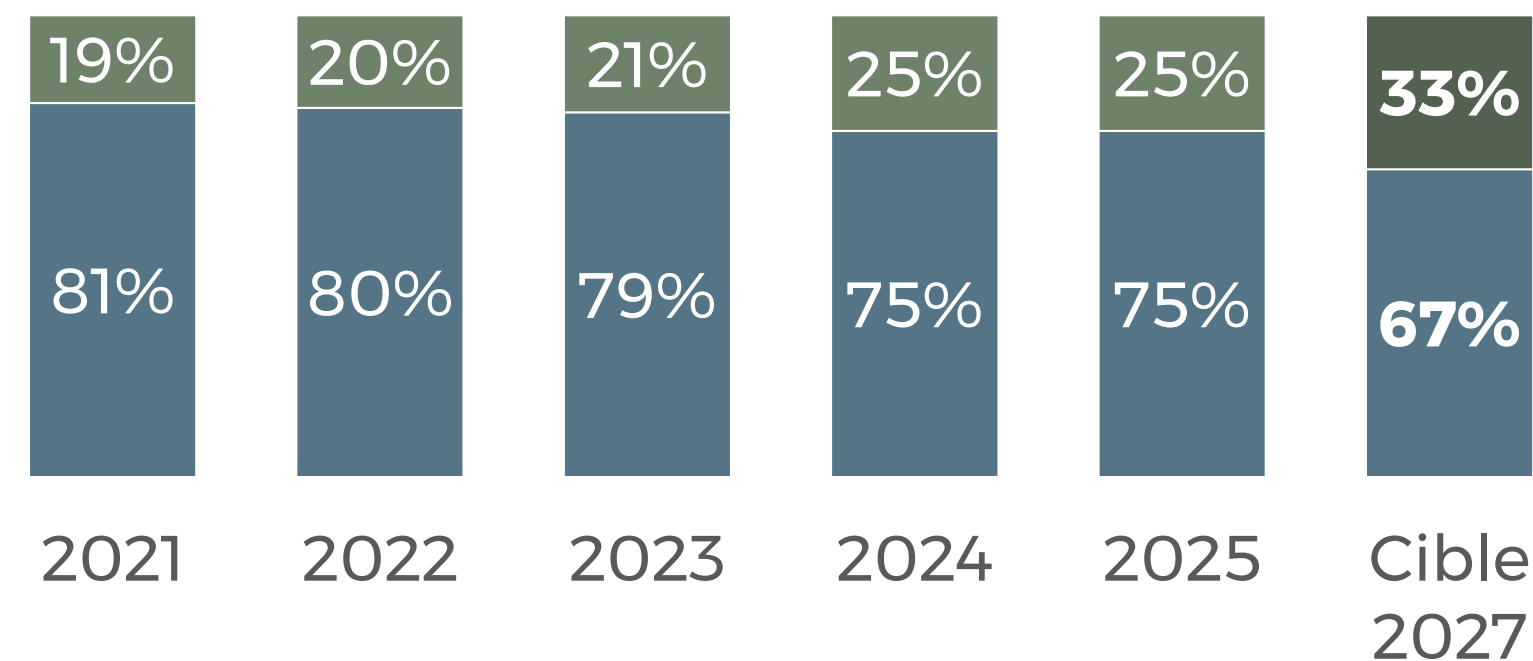
Qualité environnementale ⁽¹⁾



■ Certifié ■ Non-certifié



Diversification et mixité d'usage



■ Bureaux ■ Diversifié



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



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PRÉSENTATION À L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE DU 29 AVRIL 2026
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport sur les comptes consolidés	pages 294 à 319 du Document d'Enregistrement Universel
Rapport sur les comptes annuels	pages 320 à 343 du Document d'Enregistrement Universel
Rapport spécial sur les conventions réglementées	pages 344 et 345 du Document d'Enregistrement Universel
Autres rapports spéciaux sur les opérations sur le capital	Rapports mis à disposition en ligne sur le site internet de STE, dans la section dédiée aux documents préparatoires à l'Assemblée Générale
Résolutions 15 à 18 et 20 à 23 de la présente Assemblée Générale	

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Rapport sur les comptes consolidés (pages 294 à 319 du DEU) – 2^{ème} Résolution

Opinion

Certification sans réserve des comptes.

Observation

Note 5.6.5 « Risque de liquidité » de l'annexe aux comptes consolidés concernant la revue par votre groupe de son risque de liquidité.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

Evaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement.

Vérifications spécifiques

Absence d'observation sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

La présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Rapport sur les comptes annuels (pages 320 à 343 du DEU) – 1ère Résolution

Opinion

Certification sans réserve des comptes

Observations

- ▶ Incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.
- ▶ Note 4.6.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels concernant la revue par votre groupe de son risque de liquidité.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

- Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles
- Evaluation des titres de participation.

Vérifications spécifiques

- Absence d'observation sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration ;
- Attestation de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

La présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Aucune

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

- Convention d'émission des TSDI (Titres Subordonnés à Durée Indéterminée) du 19 juin 2020 pour 180 M€ ;
- Convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 M€ avec SMABTP conclue le 10 décembre 2021.

AUTRES RAPPORTS SUR LES OPÉRATIONS PORTANT SUR LE CAPITAL

Délégations de compétence ou de pouvoir et autorisation à donner au Conseil d'Administration

Emission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	Résolutions 15 à 18 et 20
--	---------------------------

Emission de titres de capital et de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	Résolution 21
--	---------------

Attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	Résolution 22
---	---------------

Réduction de capital	Résolution 23
----------------------	---------------

Ces opérations s'inscrivent dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Concernant les résolutions 16 et 17, votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer tous pouvoirs pour fixer librement le prix d'émission des titres de capital conformément à l'article L. 22-10-52 du code de commerce.

Notre rapport comporte une observation usuelle sur l'absence d'information relative aux modalités de détermination du prix d'émission.



SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

OFFRE DU GROUPE SMABTP

OPR-RO



PROJET D'OPR-RO INITIÉ PAR LE GROUPE SMABTP

PRIX PAR ACTION

8,20 €

Aligné sur l'ANR EPRA NTA (8,16 €)

PRIME / DERNIER COURS

+115,2 %

Vs clôture avance annonce

PRIME / CMPV 60 Jours

+101,8 %

Moyenne pondérée par les volumes

DETENTION SMABTP

95,35 %

Du capital - seuil franchi le 09/04/2026

STRUCTURE DE L'OPÉRATION

Initiateurs

SMABTP & SMAvie BTP agissant de concert avec SMA SA et Imperio

Blocs acquis

2 036 058 actions (1,53 % - exécutés le 9 et 14 avril)

- AG Real Estate (0,67 %) et
- Suravenir (0,86 %),

Périmètre de l'offre

- 6 162 673 actions (4,65 % du capital),
- hors 18 654 auto-détenues et 3 728 actions gratuites

CONTEXTE ET RATIONNEL

Actionnariat & Liquidité

- Le Groupe SMABTP a franchi le seuil de 90 % début 2025 (sortie du régime SIIC) puis de 95 % le 9 avril 2026
- Flottant résiduel < 5 % du capital
- Liquidité immédiate pour les minoritaires

Banque présentatrice et durée de l'OPR

- BNP Paribas (Portzamparc)
- 10 jours de négociation, suivie du Retrait Obligatoire

GOVERNANCE ET INDÉPENDANCE

COMITÉ AD HOC DU CONSEIL

Trois administratrices indépendantes

- Bibiane de Cazenove – Présidente du Comité
- Christine Sonnier
- Marie Wiedmer-Brouder

Mission

sélection de l'expert, supervision des travaux d'évaluation, préparation de l'avis motivé

EXPERT INDÉPENDANT

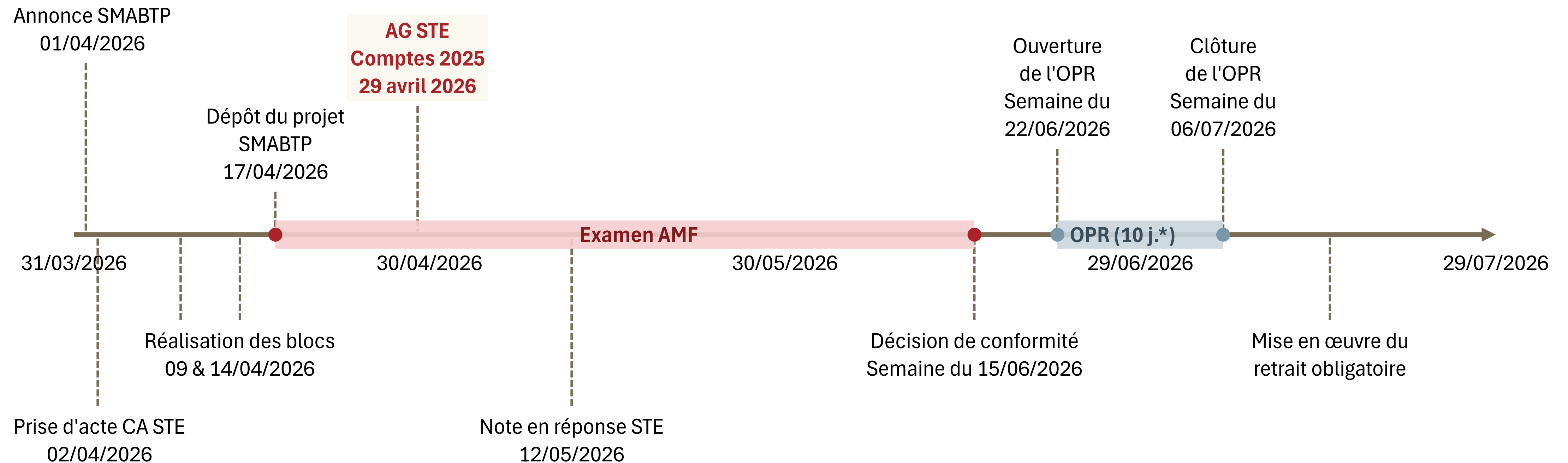
Cabinet Sorgem Evaluation

Représenté par Thomas Hachette

- **Mandat**
Délivrer une attestation d'équité sur les conditions financières de l'Offre
- **Approche multicritère**
ANR EPRA, DCF, comparables boursiers, transactions comparables, cours de bourse
- **Mandaté par le CA**
sur recommandation du Comité Ad hoc

CALENDRIER INDICATIF

ET PROCHAINES ÉTAPES



(*) 10 jours de bourse

<https://societoureffel.com/wp-content/uploads/2026/04/20260417-SMABTP-ProjetNoteDInformationOPR-RO.pdf>



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

QUESTIONS & RÉPONSES



Seine-Etoile
Suresnes



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

LES RÉOLUTIONS



DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1ÈRE RÉOLUTION

APPROBATION DES COMPTES ANNUELS

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par une perte de 76 087 931 euros.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

2ÈME RÉOLUTION

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par une perte nette part du groupe de 63,849 millions d'euros.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

3ÈME RÉOLUTION

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Origine :

(En Euros)

Résultat de l'exercice	(76 087 931)
Affectation à la Réserve indisponible qui passera de 21 406 657 euros à	0
Report à nouveau antérieur qui passera de 0 euro à	(54 681 274)
Affectation à la réserve légale (5%)	0
Bénéfice distribuable de l'exercice	0

3ÈME RÉOLUTION

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Rappel des dividendes antérieurs

Exercice	2022	2023	2024
Nombre d'actions ⁽¹⁾	16 611 314	16 611 314	132 890 512
Distribution par action	0,75 €	0 €	0 €
Distribution totale payée	12 458 485,5 €	0 €	0 €
<i>(1) Nombre d'actions ayant un droit au paiement de la distribution.</i>			

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

4ÈME RÉOLUTION

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

5ÈME RÉOLUTION

RENOUVELLEMENT D'IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION EN QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR

Pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

6ÈME RÉOLUTION

RENOUVELLEMENT DE CHRISTINE SONNIER EN QUALITÉ D'ADMINISTRATRICE

Pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

7ÈME RÉOLUTION

RENOUVELLEMENT DE MARIE WIEDMER BROUDER EN QUALITÉ D'ADMINISTRATRICE

Pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

8ÈME RÉOLUTION

RENOUVELLEMENT DE PHILIPPE DESURMONT EN QUALITÉ DE CENSEUR

Pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

9ÈME RÉOLUTION

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ET DES ADMINISTRATEURS (« SAY ON PAY EX ANTE »)

Document d'enregistrement universel 2025 paragraphes 4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.1.4

Type de rémunération qu'ils peuvent percevoir :

Rémunération prévue par l'article L. 22-10-8 du Code de commerce en leur qualité de
membre du Conseil

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

10ÈME RÉOLUTION

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE (« SAY ON PAY EX ANTE »)

Document d'enregistrement universel 2025 paragraphes 4.4.1.1 et 4.4.1.3

La Directrice Générale peut percevoir les types de rémunérations suivants :

- Rémunération fixe
- Rémunération variable annuelle
- Attribution gratuite d'actions
- Rémunération exceptionnelle
- Avantages de toute nature

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

11ÈME RÉOLUTION

APPROBATION DES INFORMATIONS VISÉES AU I DE L'ARTICLE L.22-10-9 DU CODE DE COMMERCE
(« SAY ON PAY EX POST GLOBAL »)

Document d'enregistrement universel 2025 paragraphes 4.4.2

Rémunérations des mandataires sociaux versées ou attribuées en 2025

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

12ÈME RÉOLUTION

APPROBATION DES ÉLÉMENTS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE DE BRUNO CAVAGNÉ, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, POUR L'EXERCICE 2025 (« SAY ON PAY EX POST INDIVIDUEL »)

Document d'enregistrement universel 2025 paragraphes 4.4.2.1

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

13ÈME RÉOLUTION

APPROBATION DES ÉLÉMENTS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE DE CHRISTEL ZORDAN, DIRECTRICE GÉNÉRALE, POUR L'EXERCICE 2025 (« SAY ON PAY EX POST INDIVIDUEL »)

Document d'enregistrement universel 2025 paragraphes 4.4.2.2

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

14ÈME RÉOLUTION

AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'OPÉRER SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Objectifs :

Contrat de liquidité ; croissance externe ; couverture de l'actionnariat salarié ; couverture de valeurs mobilières donnant accès au capital ; annulation des actions par voie de réduction de capital

Quotité de capital autorisé :	10 %
Prix maximum d'achat :	20 euros par action
Montant maximum de l'opération :	265 781 020 euros

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

15ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL DONNANT, LE CAS ÉCHÉANT, ACCÈS À D'AUTRES TITRES DE CAPITAL OU À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE, AINSI QUE DE TOUTES AUTRES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS IMMÉDIATEMENT OU À TERME, À UNE QUOTITÉ DU CAPITAL, AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Montant nominal maximum (en actions) :	400 000 000 euros
Montant nominal maximum (en titres de créance) :	500 000 000 euros
Durée :	26 mois

Les plafonds visés ci-dessus constituent des plafonds globaux sur lesquels s'imputent toutes augmentations de capital réalisées en vertu des autres délégations de compétence de la présente Assemblée sauf stipulation contraire.

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

16ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR OFFRE AU PUBLIC ET/OU EN RÉMUNÉRATION DE TITRES DANS LE CADRE D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE

Offres publiques autres que celle visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

Montant nominal maximum (en actions) : 240 000 000 euros

Montant nominal maximum (en titres de créance) : 400 000 000 euros

Durée : 26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

17ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR UNE OFFRE VISÉE AU 1 DE L'ARTICLE L. 411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Montant nominal maximum (en actions) :	30 % du capital par période de 12 mois
Montant nominal maximum (en titres de créance) :	400 000 000 euros
Durée :	26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

18ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'AUGMENTER LE NOMBRE DE TITRES À ÉMETTRE EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC OU SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 15ème à 17ème résolutions

Limite : 15 % de l'émission initiale

Durée : 26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

19ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES ET/OU PRIMES

Incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités

Durée : 26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

20ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION À DONNER AU CONSEIL À L'EFFET D'ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Montant nominal maximum : 20 % du capital

Durée : 26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

21ÈME RÉOLUTION

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR ÉMISSION DE TITRES DE CAPITAL AU PROFIT DES ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE EN APPLICATION DES ARTICLES L. 3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL

Montant nominal maximum : 600 000 euros

Durée : 26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

22ÈME RÉOLUTION

AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS ORDINAIRES DE LA SOCIÉTÉ, CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L. 225-197-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE AU PROFIT DES SALARIÉS ET MANDATAIRES SOCIAUX

Montant nominal maximum : 1 % du capital social

Durée : 38 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu:

A voté pour:

A voté contre:

Qui s'abstient:

Qui vote contre:

23ÈME RÉOLUTION

AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Limite : 10 % du capital social par période de 24 mois

Durée : 26 mois

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :

24ÈME RÉOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITÉS

Résultat des votes par correspondance et par voteaccess

S'est abstenu :

A voté pour :

A voté contre :

Qui s'abstient :

Qui vote contre :



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

MERCI!

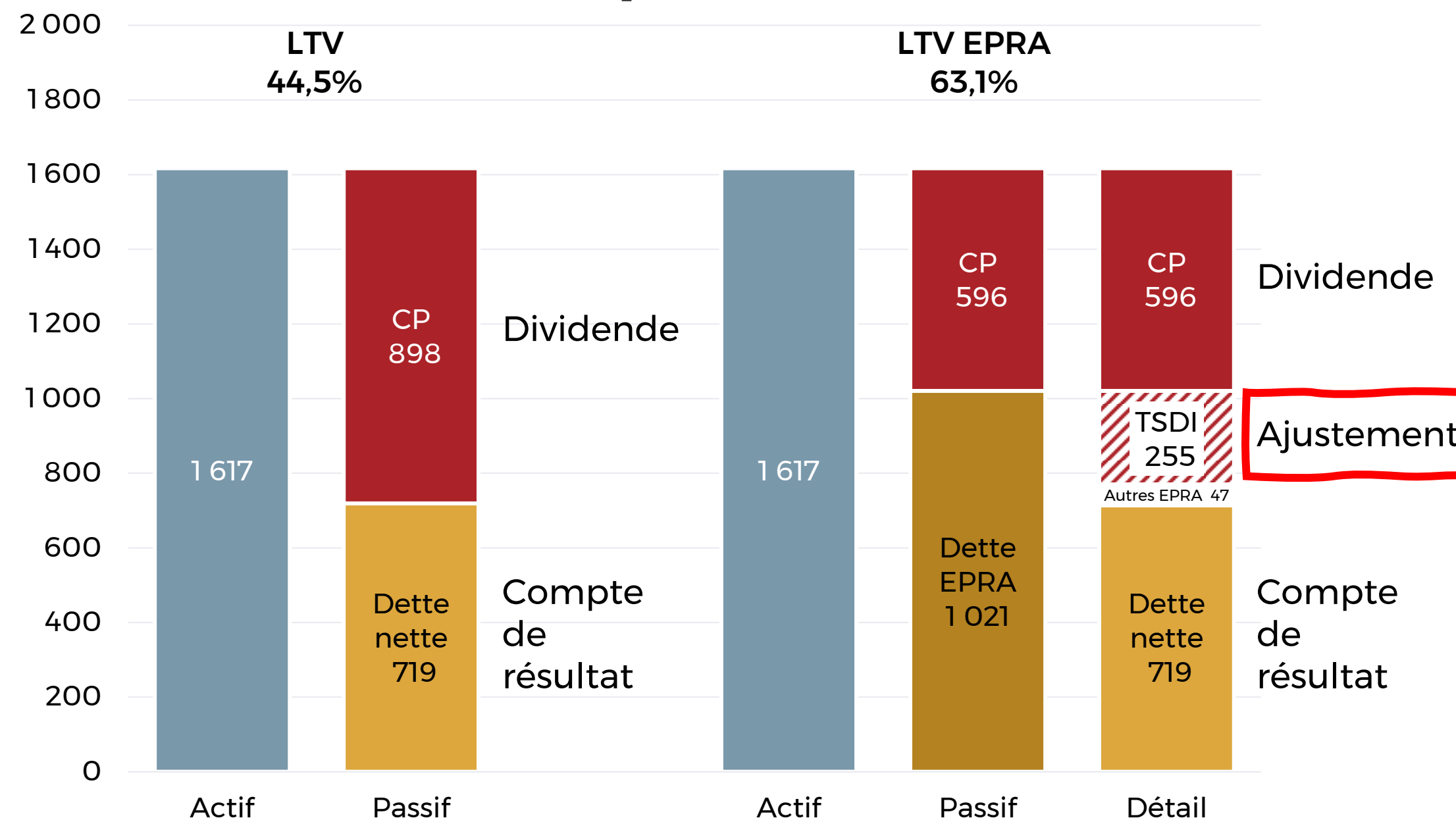


Campus Eiffel
Massy

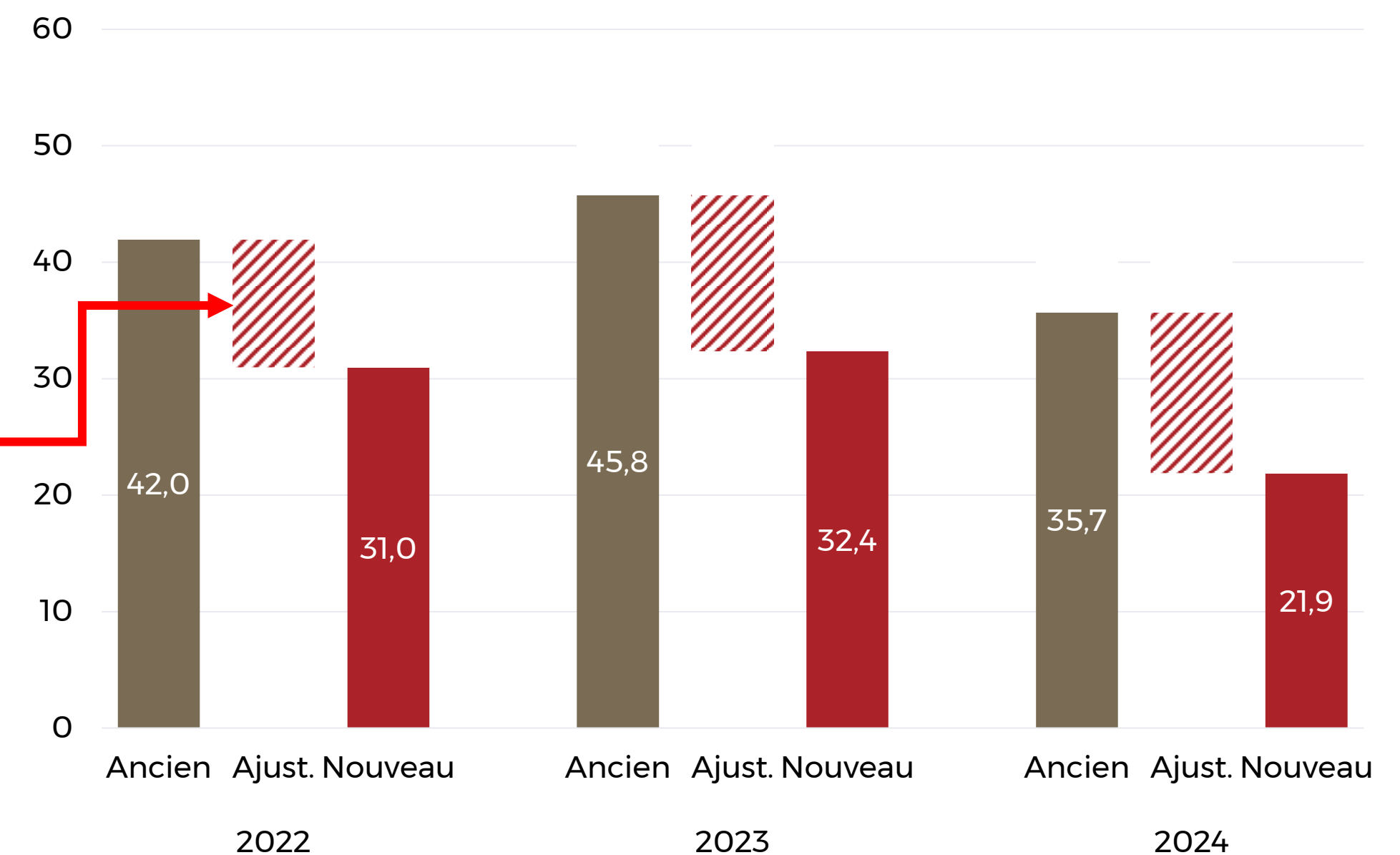
LTV EPRA ET NOUVEAU RÉSULTAT EPRA

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