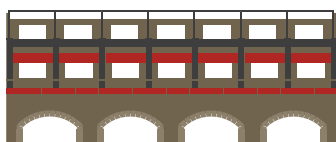


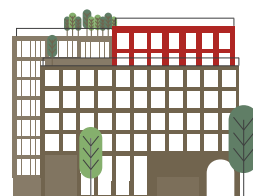
— 2025 —



BELLEFOND
Paris



BORD'EAU VILLAGE
Bordeaux



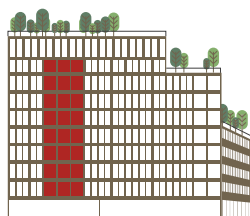
MILLÉSIME
Issy-les-Moulineaux

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

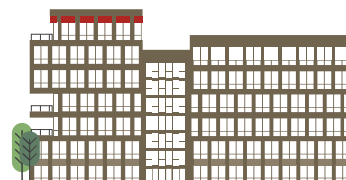
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Aubervilliers



RIVAGE
Puteaux



EVASYON
Lyon



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

Sommaire

1

PRÉSENTATION DU GROUPE

Message de Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration	4
Entretien avec Christel Zordan, Directrice Générale	6
1.1. Communication	10
1.2. Chiffres clés	10
1.3. Profil et activités du Groupe	12

2

RAPPORT D'ACTIVITÉ RFA

2.1. Activités et faits marquants	20
2.2. Sécurisation des loyers	22
2.3. Cash-Flow Courant et Résultat IFRS	27
2.4. Cessions, Investissements et Développements	30
2.5. Ressources financières	33
2.6. Indicateurs de performance EPRA	38
2.7. Activité en matière de recherche et de développement	48
2.8. Perspectives	48

3

FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES RFA

3.1. Facteurs de risques	52
3.2. Gestion des risques	53
3.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	62
3.4. Assurances et couvertures des risques	63

4

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RFA

4.1. Conseil d'Administration	66
4.2. Direction Générale	93
4.3. Conventions courantes et conventions réglementées	94
4.4. Rémunération des mandataires sociaux	95
4.5. Code de gouvernement d'entreprise	107
4.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	109
4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	111
4.8. Participation aux assemblées générales	111
4.9. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise	112

5

DÉVELOPPEMENT DURABLE RFA

5.1. Rapport de durabilité	116
5.2. ESG : Informations complémentaires de la Société de la Tour Eiffel	239

6

ÉTATS FINANCIERS RFA

6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2025 et rapport des Commissaires aux comptes	294
6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2025 et rapports des Commissaires aux comptes	320

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT RFA

7.1. Données boursières et financières	348
7.2. Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel	348
7.3. Autres informations sur le capital et l'actionariat	355

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RFA

8.1. Rapport du Conseil d'Administration et texte des résolutions	358
8.2. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	370
8.3. Délais de paiement	371

9

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL RFA

9.1. Responsables du document et du contrôle des comptes	374
9.2. Autres informations à caractère juridique	375
9.3. Autres informations sur l'activité du Groupe	375
9.4. Évolution récente et perspectives d'avenir	379
9.5. Documents accessibles au public	380
9.6. Tables de concordance	381
9.7. Glossaire	391



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 11 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

Le Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 qui a été établie en XHTML et déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers ; cette version est également disponible sur le site Internet de Société de la Tour Eiffel www.societetout Eiffel.com.



JADE
Aix-en-Provence

1

PRÉSENTATION DU GROUPE

**Message de Bruno Cavagné,
Président du Conseil d'Administration**

4

**Entretien avec Christel Zordan,
Directrice Générale**

6

1.1. Communication

10

1.2. Chiffres clés

10

1.3. Profil et activités du Groupe

12

1.3.1. Profil

12

1.3.2. Patrimoine immobilier

16

« Une feuille de route confortée et une belle avancée avec la finalisation de la première phase de développement ».

Bruno Cavagné

Président du Conseil d'Administration

2025 a été une année charnière pour la Société de la Tour Eiffel,

avec la réalisation, le 17 janvier dernier, d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant de 598,8 M€. Le Groupe SMABTP, en tant qu'actionnaire majoritaire, a soutenu financièrement cette opération, validée en Conseil d'Administration et en Assemblée générale. Sa participation est ainsi passée de 52,3 % à 93,8 %.





Des effets positifs à court et à long termes

Sur un marché immobilier restant difficile et incertain, l'augmentation de capital a eu des effets positifs tant à court qu'à long terme. Elle a immédiatement permis à notre Foncière de disposer d'un fonds de roulement net consolidé suffisant. La Société de la Tour Eiffel a ainsi couvert ses échéances de remboursement, réduit le tirage de ses lignes de trésorerie et allégé ses coûts de financement. Surtout, elle a pu passer l'échéance de ses covenants bancaires. De manière plus structurelle, elle a donné à l'entreprise, grâce au renforcement des fonds propres qui pérennise sa santé financière, les moyens de poursuivre le déploiement de la feuille de route vers la transformation durable de son patrimoine.

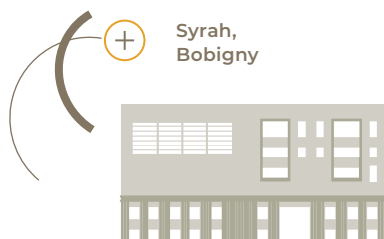
La finalisation de la première phase des projets de développement

Cette opération témoigne de la confiance du Conseil d'Administration dans la stratégie pilotée par la Direction Générale, avec le soutien sans faille du Comité exécutif et l'engagement entier des équipes. Nous sommes convaincus que l'entreprise saura mener à bien l'exécution de sa feuille de route jusqu'à son terme. La finalisation, entre fin 2024 et début 2026, de la première partie des projets de développement engagés sur des classes d'actifs et des

localisations diversifiées marque à ce titre une avancée structurante en termes de rééquilibrage du portefeuille. Nous saluons notamment la concrétisation de l'ouverture vers d'autres produits : le coliving sur EvasYon, les logements sur Manufacture, deux actifs lyonnais, et les hôtels d'activités sur Nanturra, à Nanterre, et Syrah, à Bobigny. Ces actifs aux fondamentaux solides, en termes de localisation et de qualité comme de performance environnementale, répondent pleinement aux attentes du marché. Grâce à leurs atouts intrinsèques et à la forte culture d'engagement des équipes, dont je salue l'investissement, la rigueur et la détermination, la dynamique de commercialisation enregistre un niveau très satisfaisant. Elle est en ligne avec nos anticipations de commercialisation, avec un taux de 82 % des surfaces disponibles déjà louées et 6,5 M€ de baux sécurisés.

Une dynamique engagée

À l'aube du lancement de la deuxième phase des projets de développement, tous les membres du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés sont entièrement mobilisés pour poursuivre le déploiement de la feuille de route, avec l'ambition constante de recréer les conditions de consolidation pérenne de notre Foncière.



Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2025



93,8%

Groupe SMABTP

3,7%

1,4% MH Puccini

0,9% Suravenir

0,7% La Mutuelle générale

0,7% AG Finance

2,6%

Flottant

Entretien avec notre Directrice Générale



« Adapter notre portefeuille, c'est anticiper les usages de demain, répondre aux enjeux des territoires et agir avec exigence environnementale ».

Christel Zordan
Directrice Générale



Sur un marché immobilier demeurant atone, comment l'activité de la Société de la Tour Eiffel a-t-elle évolué en 2025 ?

Christel Zordan : Effectivement, le retour à un environnement économique porteur pour l'immobilier n'est malheureusement pas d'actualité. 2025 a été, de nouveau, une année difficile marquée par un attentisme persistant pesant sur l'activité des acteurs immobiliers. La Société de la Tour Eiffel a fait preuve d'une belle résilience face à ces vents adverses grâce à l'augmentation de capital de 598,8 M€ réalisée en janvier 2025. Elle nous a permis de renforcer notre structure financière, en couvrant nos échéances de remboursement à court terme et en réduisant le tirage de nos lignes de trésorerie. Nous avons ainsi pu rééquilibrer notre bilan, ce qui était une condition essentielle à la poursuite du déploiement de notre feuille de route. Cette opération a été soutenue financièrement par notre actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, qui a porté sa participation de 52,3% à 93,8%. Cela démontre sa confiance tant dans la pertinence de notre stratégie que dans nos capacités à mener à bien sa mise en œuvre pour renouer avec une croissance pérenne.

Comment ajustez-vous le déploiement de la feuille de route à ce marché atone ?

C.Z. : Nous gardons le cap fixé en février 2022, celui de la transformation durable de notre patrimoine. Notre feuille de route a été pensée en réponse à des enjeux structurels - sociétaux et urbains - de long terme et non à des données conjoncturelles. Nous poursuivons donc la diversification typologique et géographique de nos actifs, conformément à nos deux premières priorités : réduire la part de l'immobilier de bureau aux deux tiers, en nous développant vers plus de diversité d'usages, et conforter notre maillage territorial, en visant un tiers de nos actifs dans les grandes métropoles françaises dans lesquelles nous sommes déjà implantés : Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux, Lille et Nantes. Bien évidemment, du fait du marché de l'investissement encore sclérosé avec lequel il nous faut composer, nous ajustons la mise en œuvre de cette feuille de route. Même si nous avons finalisé au premier semestre la cession d'un immeuble à Orvault, près de Nantes, en ligne avec sa valeur d'expertise, nous avons ralenti les arbitrages ●○○

●○○ d'immeubles moins nécessaires du fait du renforcement de nos fonds propres. Par voie de conséquence, comme nous travaillons à argent constant, nous n'avons pas réalisé cette année d'acquisitions, d'autant que nous n'avons pas identifié sur le marché d'opportunités correspondant à nos besoins spécifiques. Nous nous consacrons donc pleinement à nos projets de développement et de redéveloppement, en parallèle du travail de commercialisation sur le patrimoine existant.

Concernant ces projets, vous aurez livré au 1^{er} trimestre 2026 plusieurs actifs emblématiques de la feuille de route...

C.Z. : Effectivement, sur quinze mois, entre fin 2024 et début 2026, nous aurons livré cinq actifs emblématiques de la première phase de nos développements : l'immeuble mixte EvasYon à Lyon, les immeubles de bureaux Jade à Aix-en-Provence et Rivage à Puteaux ainsi que nos deux hôtels d'activités, Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny. Ils représentent 11,0 M€ de loyers potentiels dont 4,0 M€ sécurisés par des baux signés. Nous aurons aussi réceptionné nos deux projets acquis en VEFA, Millésime, à Issy-les-Moulineaux, et Manufacture, à Lyon. L'ensemble de ces actifs reflètent notre stratégie de création de valeur, de diversification et d'exigence environnementale.

Justement, la haute qualité environnementale est la troisième priorité de votre feuille de route. Vous visez un taux de certification d'au moins 80 % de votre patrimoine immobilier. Cet objectif est-il atteint en 2025 ?

C.Z. : La qualité environnementale est une véritable marque de fabrique pour notre Foncière. Nous sommes tous très investis pour la maintenir voire l'améliorer, ce qui s'avère difficile pour deux raisons : nous partons d'un niveau déjà très élevé et les exigences des labels sont constamment revues à la hausse. Grâce aux efforts sans faille des équipes, nous réalisons un taux de certification de 85 % sur l'ensemble de notre patrimoine, et de 100 % pour nos actifs en développement. Nous démontrons ainsi concrètement notre volonté d'allier performance économique et responsabilité durable.

Comment l'activité locative se comporte-t-elle ?

C.Z. : Elle s'inscrit dans une dynamique positive. Nous avons signé pour 18 M€ de baux nouveaux et en renouvellement. C'est bien plus que les années précédentes puisque nous étions sur 12 M€ en 2024 et 14 M€ en 2023. Cette hausse récompense le travail des équipes. Grâce à la capacité d'anticipation des collaborateurs et des collaboratrices du Portfolio Management, nous sommes passés d'une culture tournée vers la réactivité à une culture fondée sur la proactivité, avec l'objectif de toujours mieux satisfaire et fidéliser nos locataires. Les équipes se sont aussi investies à 100 % dans la commercialisation des projets en développement. Avec des résultats concrets à la clé. ÉvasYon est totalement sécurisé avec la signature, pour la partie coliving, d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA) avec Bikube, un opérateur spécialisé, et pour la partie bureaux, d'un bail avec Sopra Steria. Jade est aussi loué à 100 %. Nous enregistrons également de belles signatures sur des actifs déjà en portefeuille, notamment sur Eiffel O² à Montrouge, à Paris Bastille, à Paris Enghien et sur Kibori à Nantes. Toutefois, si la commercialisation des projets de développement lancés en 2022 et 2023 se déroule bien, les loyers ne prendront effet que courant 2026. Or, du fait des cessations des actifs intervenues depuis 2022, nous avons perdu des loyers. Nous devons donc composer avec un décalage de revenus accru par les mesures d'accompagnement prises sur nos actifs en portefeuille lorsque nous résignons avec les locataires en place. Notre taux d'occupation financier (EPRA) ne reflète donc pas encore la dynamique à l'œuvre.

Quel est votre regard sur les résultats financiers de la Société de la Tour Eiffel ?

C.Z. : Nous pouvons compter sur les fondamentaux solides que sont la stabilisation de nos frais de structure, fruit de notre gestion rigoureuse, et l'implication de nos équipes, aussi expertes qu'engagées. Nous tirons également les bénéfices de l'augmentation de capital, qui nous donne la capacité de nous concentrer sur les enjeux opérationnels fondamentaux tout en restant sereins sur notre équilibre bilanciel.

« Notre mobilisation autour de la commercialisation de notre portefeuille et des projets en développement reste entière ».

Nous avons ainsi ramené le ratio LTV sous la barre des 25%, à 23,4% exactement, contre 44,5% fin 2024. Si les ratios financiers sont bons, la vacance n'en continue pas moins de peser sur notre résultat d'exploitation. Nous devons donc maintenir nos efforts sur le portefeuille existant. Les signatures enregistrées cette année vont heureusement se concrétiser par des loyers en 2026 et encore davantage en 2027, une fois passée la période de franchises.

Quels sont vos principaux objectifs et chantiers pour 2026 et 2027 ?

C.Z. : J'ai deux priorités complémentaires. La première est de maintenir nos efforts pour améliorer notre taux d'occupation. La deuxième est de préparer et de lancer, le mieux possible, la deuxième phase de nos projets de développement, qui va être portée par des projets de transformation d'immeubles de bureaux en actifs mixtes, notamment à Aubervilliers. Dans un contexte qui demeure incertain, du fait des échéances électorales, ces projets contribueront à la transformation de notre portefeuille sur des classes d'actifs et des localisations mieux adaptées aux usages des locataires comme aux enjeux urbains et sociétaux, avec toujours de hautes exigences environnementales. Nous espérons aussi reprendre notre plan de cessions d'immeubles non stratégiques dès que le marché nous permettra de le faire dans des conditions favorables. Nous pouvons compter sur deux atouts précieux : la confiance de notre actionnaire de référence, et l'engagement des équipes, pleinement investies pour faire vivre notre modèle intégré, internalisé et agile.



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)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	74,7	79,0	83,1
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	43,3	50,4	54,4
Résultat d'exploitation courant	40,5	48,0	52,8
Frais financiers ⁽¹⁾	14,2	13,0	9,6
Résultat net (Part du Groupe)	(63,9)	(59,2)	(47,2)
Résultat EPRA ⁽²⁾	17,4	21,9	32,4
Cash-Flow Courant	19,3	24,1	33,7
Cash-Flow Courant (en euros/action)	0,15	1,5	2,0
Résultat EPRA (en euros/action)	0,14	1,3	2,0
Dividende (en euros/action) ⁽³⁾	-	-	-
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 592,1	1 616,9	1 717,4
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 331,8	1 343,7	1 404,1
Taux d'occupation financier EPRA	73,1 %	76,3 %	78,0 %
Dette financière nette	372,5	719,1	743,4
Taux moyen de la dette	2,6 %	1,6 %	1,2 %
LTV	23,4 %	44,5 %	43,3 %
ICR (EBE / Frais financiers)	3,0x	3,9x	5,7x
ANR EPRA NTA (en euros/action)	8,2	35,0	40,8
ANR EPRA NDV (en euros/action)	8,1	36,8	41,9
Consommation d'énergie en kWhEF/m²/an	112	112	121
Index Egapro	84	84	98
Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance depuis 2024	96 %	89 %	98 %

(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.

(3) Pour 2025 : soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2026 sur les comptes 2025.

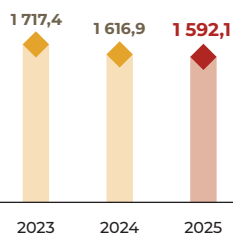
La définition et la réconciliation des indicateurs de Résultat EPRA et de Cash-Flow Courant figurent respectivement aux paragraphes 2.3.1 Cash-Flow Courant et Résultat EPRA et 2.6.1 Résultat EPRA et Résultat Net Courant du présent document.

Le portefeuille immobilier

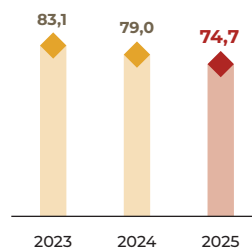
au 31 décembre 2025

Patrimoine et loyer

Évolution du patrimoine (En millions d'euros)

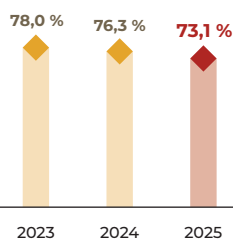


Évolution des loyers (En millions d'euros)

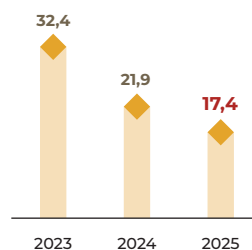


Indicateur EPRA

Évolution du taux d'occupation (EPRA)

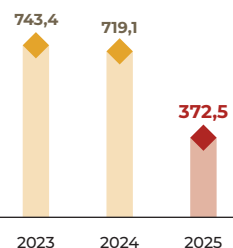


Évolution du résultat EPRA (En millions d'euros)

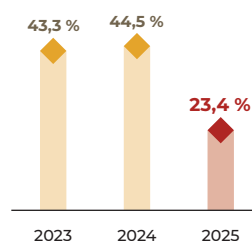


Financement

Évolution de la dette nette (En millions d'euros)



Évolution de la LTV (Ratio d'endettement)



1.3. PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE

1.3.1. PROFIL

1.3.1.1. Historique du Groupe

Fondée en 1889 par Gustave Eiffel pour construire la célèbre tour, la Société de la Tour Eiffel en a eu la gestion jusqu'en 1979, date à partir de laquelle la Société est devenue société cotée dormante.

Elle conserve à ce jour sa dénomination sociale.

Reprise en 2003, elle est devenue en janvier 2004 la première SIIC française (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

1889

Création de la Société de la Tour Eiffel par Gustave Eiffel.



1979

La Ville de Paris reprend la gestion du monument au terme du bail.

2003

Renaissance de la Société rachetée par Awon Group, soutenu par le fonds Soros Real Estate Investir.

2004

Mark Inch et Robert Waterland font de la Société de la Tour Eiffel la première SIIC cotée à la Bourse de Paris, avec 277 millions d'euros d'actifs en fin d'année.

2005

Rachat de Locafimo, foncière valorisée 285 millions d'euros pour un total de 300 000 m².

2006

La Société passe en cotation continue sur le compartiment Eurolist B d'Euronext Paris et intègre l'indice EPRA (European Public Real Estate Association).



2007-2008

Acquisition de Parcoval pour 110 millions d'euros, qui permet un renforcement dans les parcs d'affaires, portant le portefeuille à 1,2 milliard d'euros d'engagements. En parallèle, conception et création d'immeubles de bureaux labellisés.

2009-2010

Phase de stabilisation puis de cessions du portefeuille, dans une conjoncture défavorable. Livraison des immeubles labellisés : Domino (Porte des Lilas, Paris), Topaz (Vélizy) et Massy Ampère (42 000 m² au total).

2011

Poursuite de la réduction du patrimoine. Renouvellement du Conseil d'Administration et annonce de la succession des dirigeants pour septembre 2012.

2012

Avec près de 1 milliard d'euros de patrimoine de bureaux, la Société de la Tour Eiffel est devenue l'une des principales foncières françaises cotées. Passage de relais de ses deux dirigeants Mark Inch et Robert Waterland au profit de Renaud Haberkorn, Directeur Général.

2013

La Société de la Tour Eiffel met en œuvre un nouveau plan stratégique articulé autour du recentrage de son activité sur l'immobilier de bureaux parisiens, la diminution de son endettement et la mise en œuvre d'opérations de construction créatrices de valeur.

2014

Une offre publique d'achat visant les actions de la Société est initiée le 29 janvier 2014 par SMABTP, au prix de 48 euros par action. SMABTP dépose le 16 avril 2014 un projet d'offre en surenchère au prix de 53 euros par action.

La société Eurobail (groupe MI 29), contrôlée par Monsieur Chuc Hoang, qui détenait 20 % du capital en décembre 2013, dépose une offre publique d'achat concurrente le 4 juin 2014 au prix de 55 euros par action.

SMABTP dépose une OPA en surenchère le 13 juin 2014 au prix de 58 euros par action. La réussite de cette offre est annoncée le 16 septembre 2014.

La composition du Conseil d'Administration est entièrement renouvelée par les nouveaux actionnaires. Hubert Rodarie est nommé Président du Conseil d'Administration et Philippe Lemoine Directeur Général, le 16 octobre 2014.

2015

La Société procède à une augmentation de capital de 180 millions d'euros afin d'ouvrir son capital à d'autres investisseurs institutionnels.

La Société rembourse l'ensemble de ses emprunts hypothécaires et poursuit sa politique d'investissement avec l'acquisition en 2015 de trois immeubles situés en région parisienne (78 et 92).

2016

La Société poursuit ses investissements et porte la valeur de son patrimoine fin 2016 à 1,13 milliard d'euros, la surface passant de 400 000 m² à 500 000 m².

Une augmentation de capital de 140 millions d'euros souscrite en décembre 2016 par les principaux actionnaires de la Société lui permet de conserver ses objectifs d'équilibre d'endettement et de fonds propres.

2017

La Société poursuit sa stratégie de croissance par l'acquisition d'actifs situés dans des pôles tertiaires au sein du Grand Paris et le développement de ses parcs d'affaires.

La valeur de son patrimoine représente 1,169 milliard d'euros fin 2017, pour une surface de près de 500 000 m².

2018

La Société poursuit sa stratégie de croissance sur le pilier du développement de ses réserves foncières et sur le pilier de la croissance externe avec l'absorption d'Affine RE.

La Société absorbe la société Affine, SIIC spécialisée dans les bureaux et l'immobilier commercial localisé en Île-de-France et dans les autres régions, avec effet au 18 décembre 2018 ; la valeur de son patrimoine représente post-fusion 1,7 milliard d'euros fin 2018, pour une surface de près de 728 000 m², plaçant ainsi la Société au 5^e rang des SIIC françaises à dominante de bureaux.

Thomas Georgeon est nommé Directeur Général à compter du 28 septembre 2018 pour succéder à Philippe Lemoine, atteint par la limite d'âge statutaire, Bruno Meyer est nommé Directeur Général Délégué à cette même date.

2019

La Société poursuit sa politique de croissance dynamique avec 39 millions d'euros d'acquisitions pour renforcer les Parcs et créer de la réserve foncière et 173 millions d'euros de développements en 2019 pour nourrir la progression des revenus futurs. L'exécution de la fusion-absorption de la société Affine et l'intégration de ses équipes et de son patrimoine ont été réussies.

Un plan de cession a été défini et lancé pour atteindre l'objectif stratégique d'un patrimoine 100 % bureaux et une répartition géographique 80 % Grand Paris / 20 % Régions à potentiel.

La dette ex-Affine a été refinancée et une ligne supplémentaire de 100 millions d'euros a été obtenue pour financer les développements dans une structure financière optimisée.

2020

La Société a livré pour près de 76 millions d'euros de bâtiments à Lyon et dans ses parcs à Orsay et Marseille, et a renforcé sa présence dans le parc d'Aix avec l'acquisition de deux immeubles.

Le recentrage du patrimoine visant essentiellement la détention de bureaux dans le Grand Paris et les Régions à potentiel s'est poursuivi avec plus de 60 millions d'euros de cessions réalisées au cours de l'année.

2021

Christel Zordan est nommée Directrice Générale à compter du 2 novembre 2021. Le mandat de Bruno Meyer, en tant que Directeur Général Délégué, a été renouvelé.

2022

Le Conseil d'Administration nomme Patrick Bernasconi pour succéder à Didier Ridoret comme Président du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration valide la nouvelle feuille de route de la Société présentée par la Direction. Celle-ci vise un patrimoine composé de deux tiers de bureaux et un tiers d'actifs diversifiés, situé pour deux tiers dans le Grand Paris et un tiers dans les Grandes Métropoles Régionales dans l'intention de capter les nouveaux modes de vie, de consommation.

2023

Le Conseil d'Administration confirme la poursuite des objectifs et de l'exécution de la feuille de route malgré un contexte de marché plus complexe.

2024

Le Conseil d'Administration nomme Bruno Cavagné pour succéder à Patrick Bernasconi comme Président du Conseil d'Administration.

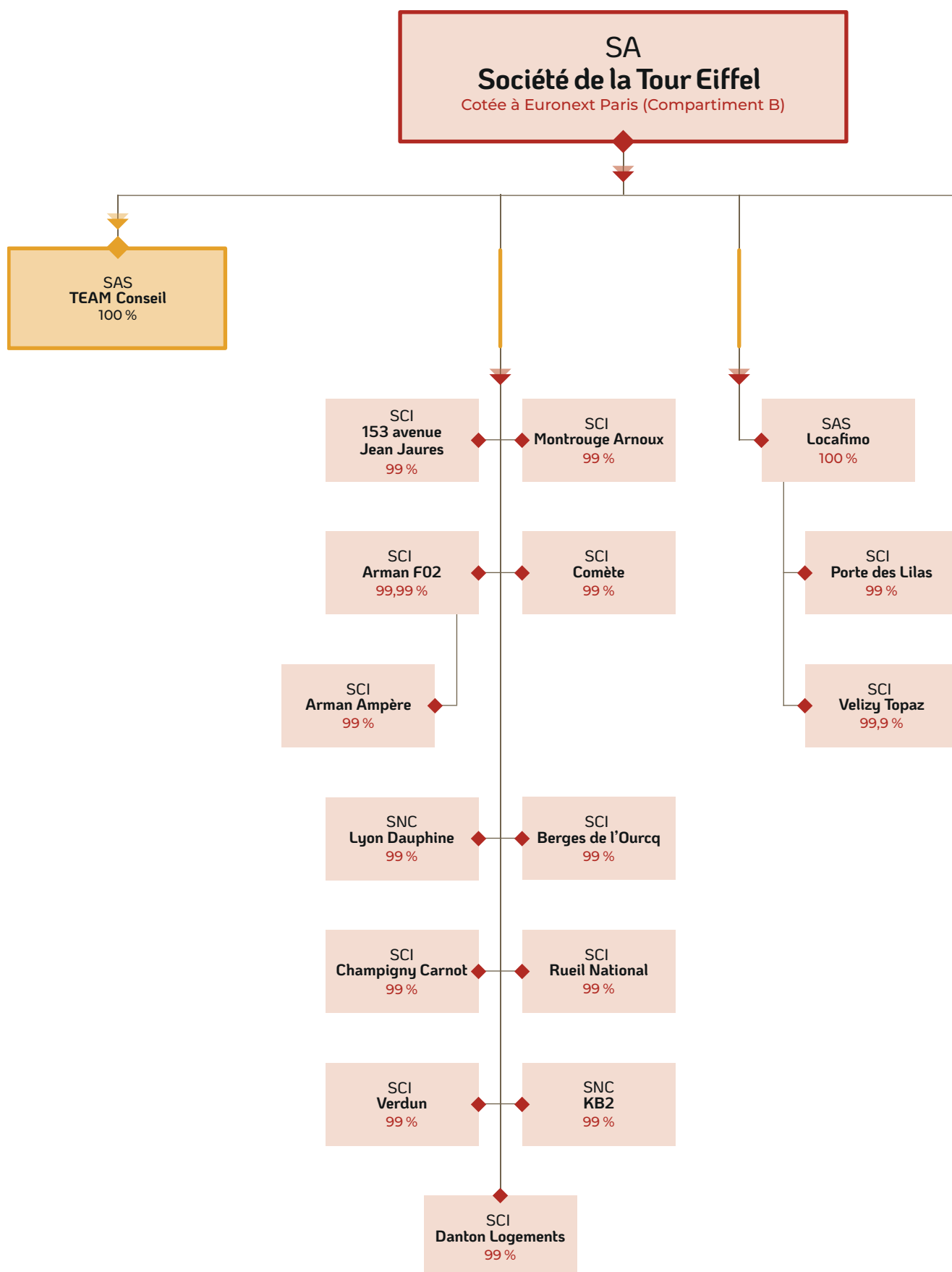
Au regard de la situation financière de la Société et de la confirmation par le Conseil d'Administration de poursuivre le déploiement de la feuille de route initiée en 2022, le principe d'une augmentation de capital de 600 millions d'euros est arrêté. Cette opération est validée par le Conseil d'Administration et par l'Assemblée Générale Extraordinaire, et bénéficie d'une garantie de l'actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, qui s'engage à souscrire à hauteur d'au moins 75 % du montant cible.

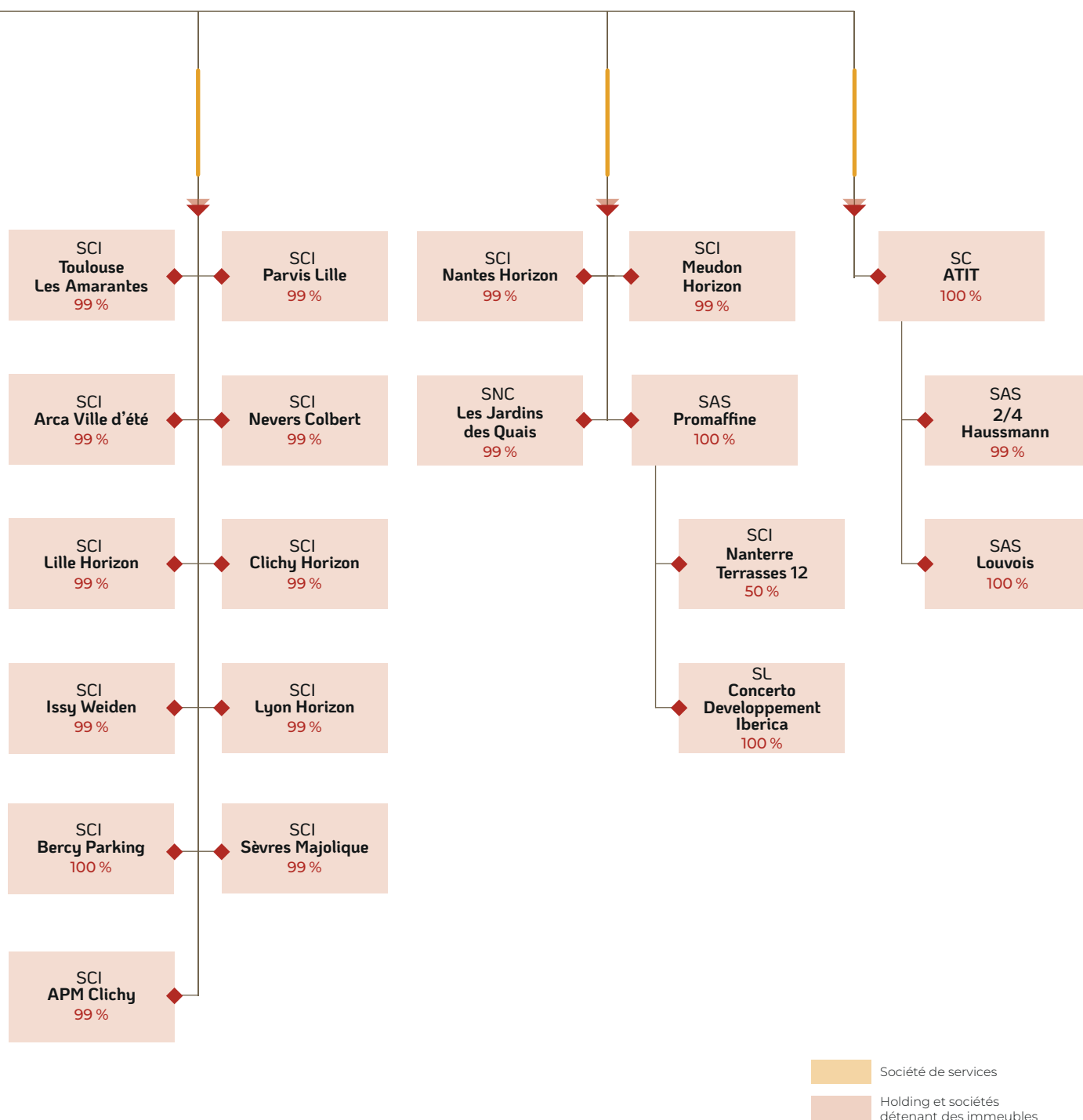
2025

À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, essentiellement soutenue par l'actionnaire majoritaire, la participation du groupe SMABTP dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %. Cette opération entraîne la suspension du Régime SIIC en 2025, puis sa sortie à l'issue de la clôture de l'exercice 2025.



1.3.1.2. Organigramme du Groupe





(Décembre 2025)

1.3.2. PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.2.1. Présentation du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la Société atteint au 31 décembre 2025, 522 999 m² de surface locative totale, porté à 540 822 m² en prenant en compte les constructions en cours, valorisés ensemble à 1,59 milliard d'euros.

Les rapports condensés des experts immobiliers indépendants figurent au paragraphe 9.3.3 du présent document.

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Surface locative total (en m ²)		Surface locative total (en m ²)
BUREAUX		2 – Région	
1 – Grand Paris		Aix-Parc du Golf	37 092
Asnières	10 391	Le Haillan-Bordeaux	2 925
Bagneux	7 881	Lille Hashtag	5 344
Champigny	14 153	LillEurope	27 019
Clichy - Les Horizons	1 491	Lyon Kbis	7 597
Clichy Mozart	3 400	Lyon Tangram	5 955
Guyancourt-Le Berlioz	6 226	Lyon Tessi	2 294
Guyancourt-Odyssée	12 668	Nantes Kibori	3 952
Issy Les Moulineaux-Le Millésime	4 527	Toulouse - Les Amarantes	5 526
Issy Les Moulineaux-Weiden	2 313	ACTIVITÉ/LOGISTIQUE	
Massy-Campus Eiffel (îlot O)	12 264	1 – Grand Paris	
Massy-Copernic	16 364	Bobigny-Syrah (LILK) ⁽¹⁾	7 972
Meudon Green Office Vaugirard	5 467	Nanterre-Parc Nanterre	78 998
Montigny-Diagonale Sud	5 584	MIXTE	
Montrouge-Eiffel O ²	5 380	1 – Grand Paris	
Nanterre-Delta	14 377	Aubervilliers	21 819
Orsay-Parc d'Orsay	30 877	2 – Région	
Paris Bastille	2 724	Bordeaux	29 809
Paris Bellefond	1 324	Lyon-EvasYon-bureaux	5 799
Paris-Domino	12 341	Lyon-EvasYon-coliving	5 400
Paris Enghien	1 044	Lyon Manufacture-mixte	2 706
Paris-Provence	987	RÉSIDENTIEL	
Paris Tour Traversière	7 784	1 – Grand Paris	
Plessis	16 597	Kremlin Bicêtre II Brossolette	1 668
Puteaux-LINEA	15 764	2 – Région	
Puteaux-Rivage ⁽¹⁾	9 851	Arcachon	1 037
Rueil-Cityzen	6 964	Lyon Manufacture-résidentiel	1 290
Sèvres Majolique	5 807	COMMERCE	
St Cloud	4 640	2 – Région	
Suresnes	14 940	Nevers	5 805
Vélizy-Energy II	5 444		
Vélizy-Topaz	14 106		
Vélizy-Vauban	7 133		

(1) Actifs en cours de construction.

1.3.2.2. Mandat de gestion des immeubles

La société par actions simplifiée TEAM Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel, assure pour le compte des sociétés du Groupe :

- l'*Asset Management* du patrimoine (recherche et conduite des investissements, commercialisation et valorisation du patrimoine) ;
- la gestion immobilière courante du patrimoine (quittancement des loyers, entretien, suivi des charges, maintenance technique) ;
- la gestion administrative et financière.



BELLEFOND
Paris

2

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. Activités et faits marquants	20	2.5. Ressources financières	33
2.1.2. Une augmentation de capital réalisée, nécessaire à la continuité des activités de la Société	20	2.5.1. Financement et instruments de couverture	33
2.1.3. Sortie du Régime SIIC	20	2.5.2. Endettement et ratios	35
2.1.4. Situation financière	21	2.5.3. Titres hybrides	37
2.1.5. Déploiement des engagements durables de la Foncière	21	2.6. Indicateurs de performance EPRA	38
2.1.6. ESG	21	2.6.1. Résultat EPRA et Résultat net courant	38
2.2. Sécurisation des loyers	22	2.6.2. Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA	39
2.2.1. Activité locative	22	2.6.3. Taux de rendement EPRA	41
2.2.2. Principaux marchés	25	2.6.4. Taux de vacance EPRA	42
2.3. Cash-Flow Courant et Résultat IFRS	27	2.6.5. Ratio de coûts EPRA	43
2.3.1. Cash-Flow Courant et Résultat EPRA	27	2.6.6. LTV EPRA	44
2.3.2. Tableau des flux de trésorerie	28	2.6.7. Tableau des CapEx	46
2.3.3. Analyse des résultats consolidés	29	2.6.8. Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA	46
2.4. Cessions, Investissements et Développement	30	2.6.9. Évolution des revenus locatifs bruts	47
2.4.1. Cessions	30	2.7. Activité en matière de recherche et de développement	48
2.4.2. Investissements	30	2.8. Perspectives	48
2.4.3. Le patrimoine	31	2.8.1. Événements postérieurs à la clôture	48
2.4.4. L'évolution du patrimoine	31	2.8.2. Perspectives	48

2.1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

« En 2025, le marché immobilier français a confirmé sa polarisation, marquée par de fortes disparités selon les typologies d'actifs et les localisations. Alors que la demande placée sur le bureau a reculé de 9 % sur l'année, la qualité, la sélectivité et la diversification se sont imposées comme des leviers stratégiques majeurs pour les acteurs du secteur. Dans ce contexte, la Société de la Tour Eiffel a démontré la solidité de son engagement à travers la livraison de projets emblématiques, illustrant la pertinence de sa stratégie de développement et sa vision de long terme. Grâce à une structure financière renforcée, la Foncière consolide son ancrage régional et développe des ensembles immobiliers durables et responsables. Portées par cette dynamique, les équipes poursuivent activement leurs efforts de commercialisation pour contribuer au retour progressif à une croissance pérenne pour la Société. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

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

- Augmentation de capital de 598,8 M€ en janvier 2025
- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de - 6,4 % à 1,6 Md€

- 67 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Ratio d'endettement (LTV) à 23,4 % (covenant : inférieur à 50 %) et LTV EPRA à 30,8 %
- Ratio ICR (EBE/Frais financiers) à 3,0x (covenant : supérieur à 2x)
- 440 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 8,2 €/action
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,5 %

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

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

2.1.2. UNE AUGMENTATION DE CAPITAL RÉALISÉE, NÉCESSAIRE À LA CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS), la Société a levé 598,8 M€ le 17 janvier 2025. Validée en Conseil d'Administration et en Assemblée Générale, cette opération a été essentiellement souscrite par l'actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, portant sa participation de 52,3 % à 93,8 %. Cette levée de fonds a permis de rééquilibrer le bilan de la Société, condition préalable à la poursuite du déploiement de sa feuille de route et à la transformation durable de son patrimoine face aux enjeux du marché immobilier.

Comme annoncé, les fonds obtenus ont été utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais

financiers) supérieur à 2x, conformément aux covenants bancaires des financements en cours. Dans ce cadre, la Société a réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 € dès fin janvier / mi-février 2025, a procédé au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 (évitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %), ainsi qu'au remboursement de l'EuroPP 2015 de 200 M€ à la mi-juillet 2025.

Par ailleurs, le RCF 2018 de 100 M€, arrivé à échéance le 6 juillet 2025, ne sera pas renouvelé à court terme. Cela permet de réduire les charges liées à la commission de non-utilisation et contribue ainsi à l'amélioration du ratio ICR pour l'exercice 2025.

2.1.3. SORTIE DU RÉGIME SIIC

Le franchissement des seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP au résultat de l'augmentation de capital a entraîné une suspension du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (le « Régime SIIC ») en 2025. Ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés fin 2025, la Société sort définitivement du Régime SIIC, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

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

Il est rappelé que la sortie du Régime SIIC a également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le

Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. Avec la sortie du Régime SIIC, la Société n'est plus soumise à ces obligations distributives. Cependant depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution (ses obligations de distribution faisant l'objet de reports en attendant que la Société dispose de capacités juridiques et comptables de distribution) et les montants versés aux actionnaires ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission. Dans ces conditions, l'application du Régime SIIC ne représente pas, à date, un élément déterminant de la politique de distribution.

Cette modification du statut ne remet pas en cause l'objet social de la Société. Avec la sortie du régime, les actions de la Société redeviennent éligibles au PEA (Plan d'Épargne en Actions) depuis début 2026.

2.1.4. SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2025, la dette brute s'élève à 422,5 M€ (vs. 798,2 M€ à fin 2024). Avec une position de trésorerie à 50,0 M€ (vs. 79,0 M€), la dette nette ressort à 372,5 M€, en forte diminution par rapport aux 719,1 M€ enregistrés à fin 2024.

Cette évolution résulte essentiellement de l'augmentation de capital de 598,8 M€ réalisée en janvier 2025. Le ratio LTV (dette nette / valeur du patrimoine hors droits) s'établit ainsi à 23,4 % au 31 décembre 2025, contre 44,5 % fin 2024. Le LTV EPRA ressort à 30,8 %.

Le ratio de couverture des charges financières (ICR : EBE/Frais financiers), dont le covenant est fixé à un minimum de 2,0x dans la documentation de financement de la Société, s'élève à 3,0x au 31 décembre 2025, contre 3,9x à fin 2024. Cette baisse s'explique par la fin des effets très favorables des instruments de couverture de taux ayant figé l'Euribor 3 mois à - 0,5 % sur un nominal de 480 M€, compensée en grande partie par la baisse des frais financiers permise par la levée de fonds.

Par ailleurs, le placement de la trésorerie destinée au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ a généré un produit financier exceptionnel de 1,8 M€ au premier semestre. Hors cet effet, le ratio ICR ressortirait à 2,7x.

Ce niveau reste conforme aux engagements contractuels, bien qu'inférieur aux standards généralement observés dans le secteur (4x-6x). Il donne à la Société la marge de manœuvre juste

nécessaire pour reconstituer son EBE et restaurer progressivement sa flexibilité financière à moyen terme.

Dans un contexte de marché immobilier demeurant très complexe, et compte tenu du décalage subséquent de différents calendriers (livraison, commercialisation et cession d'immeubles), la Société anticipe que le Ratio ICR (EBE/Frais financiers) puisse s'établir très proche, voire en dessous de son covenant de 2x au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2026.

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

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

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

2.1.5. DÉPLOIEMENT DES ENGAGEMENTS DURABLES DE LA FONCIÈRE

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

La Foncière traduit ses engagements en actions concrètes sur ses actifs et en pilote les impacts et les opportunités au travers d'indicateurs de performance, parmi lesquels : circularité avec la

part d'opérations de développement utilisant du béton bas-carbone (50 % en 2025), études d'adaptation (91 % des actifs couverts), une performance énergétique des actifs (112 kWh/kWhEF/m² / an) meilleure que la moyenne de l'OID – Bureaux pour 2025 (126 kWh/kWhEF/m² / an) et des émissions carbone (8,5 KgCO₂/m²/an) qui restent inférieures à la moyenne de l'OID – Bureaux pour 2025 (10,7 KgCO₂/m²/an). Ce travail se reflète notamment dans l'évolution constante de la certification des actifs, notamment sur les projets de construction, et sur leur commercialisation.

2.1.6. ESG

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

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

2.2. SÉCURISATION DES LOYERS

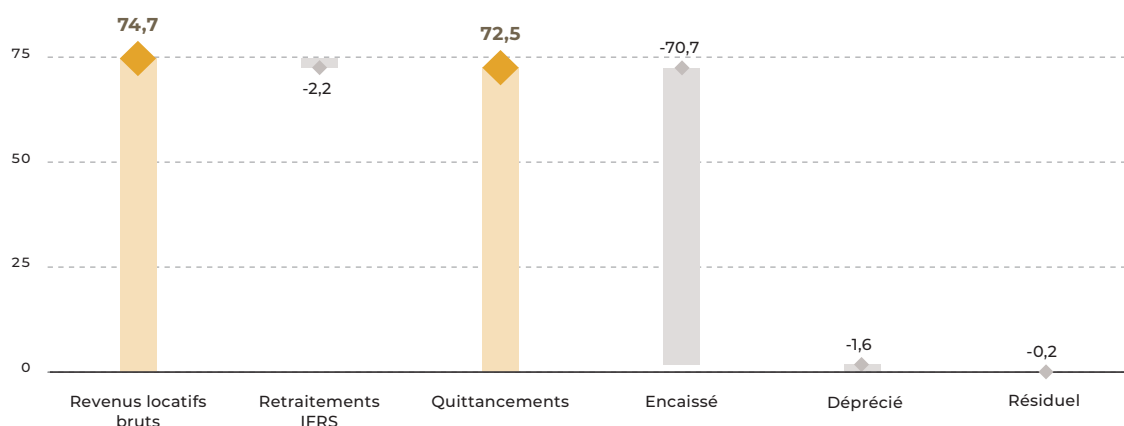
À la mi-février, sur un total de 72,5 M€ de loyers quittancés en 2025, 97,5 % ont été encaissés (vs. 95,2 % l'an dernier).

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

Le suivi du risque locatif sur la base des notations Coface et Credit Safe continue d'indiquer que plus de 80 % de la base locative est constituée de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque faible ou très faible), témoignant de la résilience du modèle de gestion de la Société.

Quittancement 2025

(En millions d'euros)



2.2.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

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

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

Cette évolution intègre notamment :

- des renégociations avec France Travail (5 230 m²) et CMN (3 970 m²) à Paris-Domino, CAT (4 570 m²) à Suresnes, Tunzini (3 285 m²) et Volvo (3 020 m²) sur le parc de Nanterre Seine ;
- des signatures de nouveaux baux avec Transperfect (2 720 m²) à Paris Bastille, Sopra Steria (5 800 m²) à Lyon EvasYon, Miraculous (1 040 m²) à Paris Enghien, Open (2 440 m²) à Nantes et Enedis (2 100 m²) sur le parc d'Aix-en-Provence ;

- ainsi que les départs annoncés de NXO (5 060 m²) et VCSP (1 910 m²) à Rueil-Malmaison, de Myflexgroup (1 040 m²) à Paris Enghien et de la DDETS à Montigny (2 810 m²).

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

Au 31 décembre 2025, sur plus de 410 baux, les loyers annualisés ressortent à 84,7 millions d'euros dont 44 % 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*	3,8	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	1,4	2 %
ZF MOBILITY France *	1,2	1 %
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,2	1 %
NXO	1,2	1 %
EIFFAGE *	1,2	1 %
Autres locataires	47,1	56 %
TOTAL	84,7	100 %

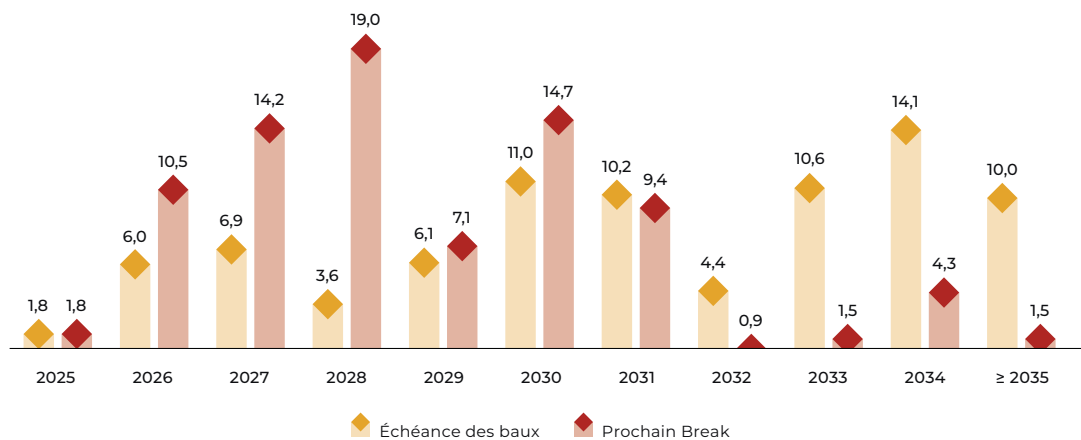
* Multisites.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,7 ans et 3,4 ans⁽¹⁾ (à comparer à 5,1 et 3,1 ans à fin 2024).

(1) Hors logements (Lyon-Manufacture).

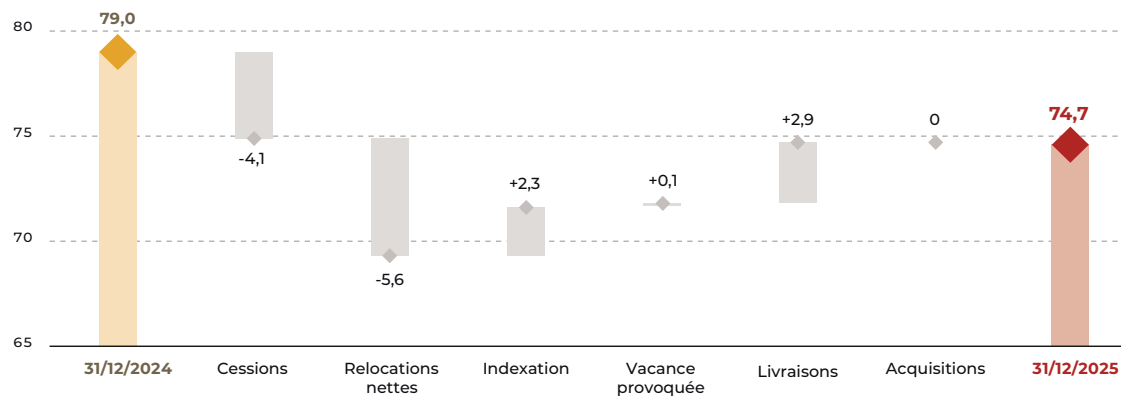
Échéance des baux du portefeuille

(En millions d'euros de loyers)



Évolution des loyers IFRS

(En millions d'euros)

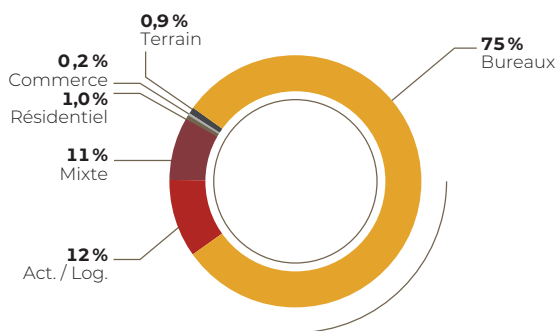


2.2.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

2.2.2.1. Répartition du patrimoine

La Société de la Tour Eiffel détient 51 immeubles d'une valeur de 1 592 millions d'euros hors droits, offrant une surface globale de 540 822 m² (constructions incluses).

Répartition en valeur du patrimoine par typologie d'actif



Répartition en valeur du patrimoine par secteur géographique



2.2.2.2. Investissement en France ⁽¹⁾

Contexte économique

La Banque centrale européenne maintient ses taux directeurs inchangés depuis juin 2025. Les projections d'inflation, attendue à 1,9 % en zone euro en 2026, combinées à une croissance modérée du PIB (de l'ordre de + 1,6 %), plaident en faveur d'une poursuite de cette stabilité au cours de l'année.

Parallèlement, la montée des tensions géopolitiques avec les États Unis pourrait encourager les États membres à réaffirmer leurs efforts de réarmement dans le cadre du programme Readiness2030, au risque de générer des dépenses supplémentaires pour des pays déjà fortement endettés.

C'est notamment le cas pour la France qui fait face à des difficultés politiques et budgétaires internes persistantes. Malgré l'inflation la plus faible de la zone euro, la confiance des ménages et des entreprises reste fragile, ce qui limite le redressement de la consommation. Dans ce contexte, le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de la stabilisation des taux courts.

Vue d'ensemble

Bien que les volumes demeurent inférieurs de 27 % à la moyenne des cinq dernières années, l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1 milliards d'euros engagés sur l'année. Cette amélioration est en grande partie portée par un quatrième trimestre solide, avec 6 milliards d'euros investis, soit + 9 % sur un an.

En 2025, le marché a bénéficié de 29 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 37 % des volumes investis. Avec 797 transactions recensées, la taille moyenne unitaire s'élève à 21 millions d'euros, un chiffre qui tend à légèrement augmenter depuis maintenant 2 ans, illustrant un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure.

Sur le plan des profils d'acquéreurs, les investisseurs privés ont confirmé une nouvelle fois leur dynamisme, aux côtés des capitaux internationaux, qui demeurent un pilier du marché, soutenus notamment par l'Amérique du Nord, le Royaume-Uni et l'Allemagne.

Le retour de ces investisseurs étrangers, conjugué à une amélioration des perspectives macroéconomiques en France, crée un environnement favorable à une stabilisation puis une reprise plus franche du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise pourraient se maintenir autour de 17 à 18 milliards d'euros en 2026, avant d'envisager une phase de croissance plus soutenue à l'horizon 2027-2028.

Investissement par classe d'actifs

Bureau

Le marché du Bureau connaît une reprise marquée, portée principalement par l'Île-de-France, qui enregistre 2,4 Mds€ au T4 2025, lui permettant d'acter une hausse globale de + 51 % par rapport à 2024. Paris intra-muros reste la zone la plus dynamique, concentrant quasiment 80 % des volumes franciliens. Le Croissant Ouest et la 1^{re} Couronne ont enregistré peu de transactions de très grande envergure, mais ont été le terrain de jeux pour des investisseurs recherchant des plus petits volumes.

En Régions, les marchés de bureaux sont en repli significatif (-19 %), avec des baisses marquées à Lyon et Lille, malgré quelques exceptions comme Toulouse et Bordeaux qui montrent davantage de résilience.

Commerce

L'investissement en Commerce franchit de nouveau la barre des 3 milliards d'euros en 2025, affichant une progression de + 14 % par rapport à 2024. Le commerce de centre-ville confirme sa position dominante et concentre 56 % des montants engagés, soit près de 1,7 milliard d'euros transactés sur l'année. Paris intramuros se distingue particulièrement, représentant à lui seul plus de la moitié des volumes investis sur le segment. Le marché reste largement animé par des investisseurs européens, à l'exception notable d'un acteur émirati. Parmi les principaux contributeurs aux volumes figurent Mubadala, CDC Investissement Immobilier, Pontegadea et l'URSSAF, qui ont largement soutenu l'activité en 2025.

(1) Source : BNP Paribas Real Estate.

Industriel

La Logistique et les Locaux d'Activité connaissent un net ralentissement, avec un recul de - 18 % des montants investis, après plusieurs années de volumes particulièrement élevés. En 2025, le marché est dominé par des transactions unitaires, les opérations de portefeuille devenant plus rares. Certaines grosses transactions subsistent néanmoins, comme le portefeuille Logiprime, vendu par OFI Invest à un investisseur belge pour un montant avoisinant les 130 millions d'euros ou encore l'acquisition par AEW d'un portefeuille d'environ 97 000 m² comprenant cinq actifs de logistique urbaine en France pour plus de 100 millions d'euros.

Hôtellerie

L'Hôtellerie affiche une très bonne dynamique, portée par un quatrième trimestre record et une croissance annuelle de + 9 % en volumes investis. Le marché repose quasi exclusivement sur des transactions unitaires, qui constituent l'écrasante majorité des opérations. Deux opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été signées cette année : la vente de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse et celle de l'hôtel Le Cap Estel sur la Côte d'Azur. Les hôtels 3 et 4 étoiles dominent largement l'activité, tandis que les ventes en VEFA restent marginales. L'Hôtellerie confirme donc son attractivité, soutenue par la reprise du tourisme et l'intérêt des investisseurs pour des actifs offrant une bonne visibilité opérationnelle.

Taux de rendement

Sur le marché des bureaux en Île-de-France, les taux de rendement prime ont enregistré des décompressions. Paris QCA termine l'année à 4,10 %. En Logistique, le taux est resté stable à 4,90 %.

La remontée du taux de l'OAT pourrait exercer une pression haussière sur les taux de rendements immobiliers. Cependant, le taux prime parisien pour le Bureau et le Commerce devrait peu réagir : les immeubles phares continueront d'attirer les investisseurs en quête d'actifs emblématiques. Le taux Logistique moyen pourrait remonter davantage car la rentabilité reste une priorité pour ses investisseurs. Enfin, les Bureaux en Régions, qui avaient enregistré une forte hausse des taux en raison d'une plus faible liquidité du marché, devraient disposer d'une marge suffisante pour n'afficher qu'une faible correction au cours des prochains trimestres.

2.2.2.3. Les bureaux en Île-de-France ⁽¹⁾

Demande placée

L'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m², en recul de 9 % par rapport à 2024 et nettement inférieure à la moyenne post- crise sanitaire, qui s'établit à 1,9 million de m².

Le marché a connu un rééquilibrage, avec des évolutions finalement comparables entre les moyennes surfaces et les grandes surfaces. Sur ce dernier segment, 44 transactions ont été enregistrées pour un total de 503 000 m² placés, un niveau qui reste très inférieur à la moyenne décennale (62 transactions >5 000 m² pour 767 000 m²). Au-delà de la simple raréfaction des grandes transactions en Île-de-France, c'est surtout la diminution de leur poids relatif dans la demande placée francilienne qui retient l'attention. Alors qu'elles représentaient encore 38 % du marché avant la crise sanitaire, les grandes surfaces ne comptent plus aujourd'hui que pour 31 % des volumes placés.

Dans Paris intra -muros, le marché tertiaire montre une dynamique contrastée. Les volumes connaissent un rattrapage notable dans le hors QCA, où l'activité retrouve désormais sa moyenne quinquennale. À l'inverse, le QCA ne bénéficie pas de cette reprise et reste en retrait.

(1) Source : BNP Paribas Real Estate.

À La Défense, trois grandes transactions ont marqué le trimestre – la Préfecture des Hauts-de-Seine sur EQHO, NEXANS sur LIGHTWELL et RYDGE sur TRINITY – mais le marché demeure largement tiré par le segment des moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²), en progression de 11 % par rapport à 2024.

Dans les autres secteurs, l'activité apparaît plus flatteuse qu'elle ne l'est réellement : les performances positives observées à Neuilly/Levallois, en Péri-Défense ou encore en 1^{re} Couronne Sud reposent essentiellement sur des opérations exceptionnelles.

Offre à un an

Le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 11,2 % (vs 10,1 % il y a un an).

L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8 % sur un an, atteignant 7,6 millions de m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche une légère baisse de 5 %, et s'établit à 2,2 millions de m².

Le volume des offres disponibles en chantiers continue de diminuer : il a quasiment été divisé par 2 en 24 mois (773 000 m² fin 2025 vs 1 400 000 m² fin 2023). Rares sont les secteurs qui continuent de produire des offres neuves. Preuve en est : près de 71 % des surfaces actuellement en chantiers sont localisées dans Paris intra-muros.

Le loyer prime s'élevant à 1 250 € a été confirmé en 2025, aussi bien sur les grandes surfaces que sur les moyennes surfaces, porté par des utilisateurs toujours plus exigeants et orientés vers des immeubles offrant une qualité optimale. Dans Paris QCA, 35 % des transactions de plus de 1 000 m² dépassent les 1 000 €/m², tandis que la tranche intermédiaire, entre 900 et 1 000 €/m², se contracte de plus de moitié, ce qui réduit mécaniquement la liquidité du marché.

Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter. En revanche les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, voire enregistrent de légères baisses.

Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 24 % en Île-de-France, avec des niveaux qui dépassent les 20 % dans Paris hors QCA, contre plus de 35 % à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord.

Investissement

Avec 5,6 milliards d'euros engagés sur l'année 2025, le marché de l'investissement tertiaire affiche une hausse de 57 % sur un an.

En 2025, le marché a enregistré dix transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le quatrième trimestre a notamment été animé par l'acquisition de l'ensemble immobilier Paris Trocadéro situé dans le 16^e arrondissement parisien, par Blackstone pour un montant dépassant les 700 millions d'euros.

Le marché reste très concentré dans Paris intra -muros : 77 % des volumes se sont traités dans la capitale. Le reste de l'Île-de-France peine à susciter l'intérêt des investisseurs, encore très prudents face au risque perçu.

Le rendement prime de référence dans le QCA termine l'année à 4,10 %, soit une très légère décompression par rapport à 2024. Les hausses des taux prime sont plus marquées sur les autres secteurs.

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)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Loyers bruts cash	74,2	80,0	85,5
Charges récurrentes sur immeubles	(15,9)	(14,3)	(12,2)
Frais généraux récurrents	(16,1)	(14,9)	(16,7)
Intérêts financiers versés ⁽¹⁾	(22,6)	(26,8)	(23,0)
Impôts (courant)	(0,1)	-	-
CASH-FLOW COURANT	19,3	24,1	33,7
Charges sur paiement en action	(0,0)	(0,3)	(0,6)
Impact IFRS 16	0,6	0,8	0,8
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(0,9)	(2,1)	(3,1)
Franchises et travaux preneur	(1,2)	(1,2)	(1,0)
Divers courant	(0,5)	0,7	2,6
Frais de projets abandonnés	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	17,4	21,9	32,4
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	127 096 025	16 579 574	16 579 950
CASH-FLOW COURANT (en euros par action)	0,15	1,45	2,03
RÉSULTAT EPRA (en euros par action)	0,14	1,32	1,95

(1) Dont coût des TSDI.

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

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

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

impact positif de 4,9 M€. La Société poursuit sa politique de couverture de taux, lui assurant à ce stade, sur un nominal de 405 M€, un taux moyen inférieur à 2,50 % jusqu'à fin 2026.

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) ainsi que les ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels. Le coût des TSDI représente 8,4 M€ en 2025 contre 13,8 M€ en 2024, reflet du remboursement le 19 juin 2025 des 180 M€ du TSDI 2020, et de la baisse des taux sur les 75 M€ du TSDI 2007, indexé sur l'Euribor 3 mois.

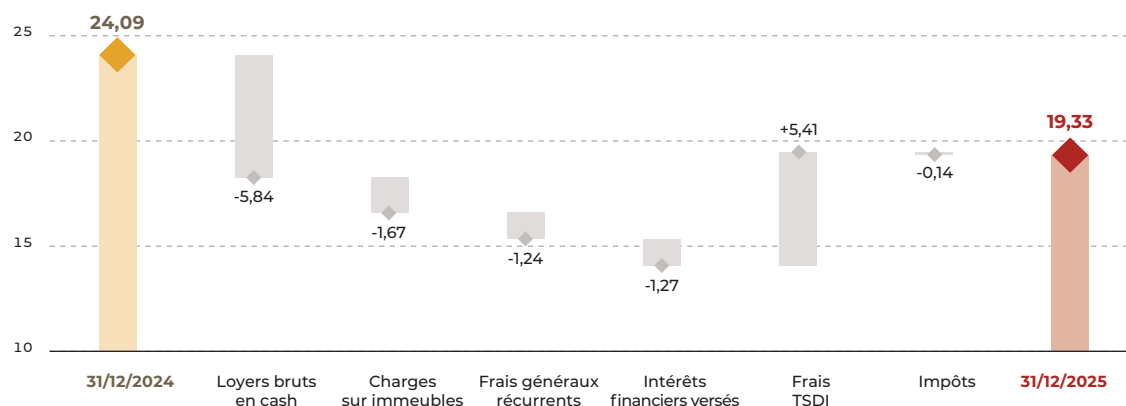
Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 17,4 M€ contre 21,9 M€ en 2024, soit respectivement par action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

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, autres coûts liés à la structure financière, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à - 63,9 M€ contre - 59,2 M€ en 2024.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 19,3 M€ contre 24,1 M€ en 2024 reflétant l'évolution du résultat EPRA calculé selon la nouvelle méthode.

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)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Cash-Flow Courant	19,3	24,1	33,7
Cash-Flow Courant lié à l'activité	42,1	50,9	56,7
Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(22,6)	(26,8)	(23,0)
Autres flux de trésorerie liés à l'activité	8,5	(7,3)	(14,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(92,3)	9,1	(69,8)
Autres flux de trésorerie liés aux financements	35,3	(6,3)	59,9
Trésorerie d'ouverture	79,0	59,5	49,9
Trésorerie de clôture	50,0	79,0	59,5
VARIATION DE TRÉSORERIE	(29,1)	19,5	9,6

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 - 92,3 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 9,1 millions d'euros au 31 décembre 2024. Sur l'exercice 2025, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 80,4 millions d'euros, des coûts de rénovation pour 15,5 millions d'euros et des produits des cessions pour un montant total de 3,5 millions d'euros ;
- autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à 35,3 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre -6,3 millions d'euros au 31 décembre 2024. Sur l'exercice 2025, ils sont principalement le reflet du remboursement d'emprunts pour 372,5 millions d'euros et du remboursement des TSDI pour 180 millions d'euros compensés par l'augmentation de capital pour 596,4 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)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Revenus locatifs bruts	74,7	79,0	(4,3)
Charges immobilières	(15,9)	(14,3)	(1,7)
Frais de fonctionnement	(15,5)	(14,4)	(1,1)
Coût de l'endettement financier net	(14,2)	(13,0)	(1,3)
Divers (courant)	(3,3)	(1,7)	(1,6)
Autres coûts liés à la structure financière	(8,4)	(13,8)	5,4
Résultat EPRA	17,4	21,9	(4,5)
Dépréciation et amortissement sur IP	(90,2)	(80,8)	(9,4)
Résultat de cession	(1,1)	2,7	(3,8)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	8,4	13,8	(5,4)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	1,6	(16,8)	18,4
Résultat net non courant	(81,2)	(81,1)	(0,1)
RÉSULTAT NET IFRS	(63,9)	(59,2)	(4,7)

2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

2.4.1. CESSIONS

Au cours de l'année, le Groupe a pu finaliser la cession d'un actif à Orvault, à proximité de Nantes, pour un montant de 2,8 M€ hors droits, en ligne avec la valeur d'expertise. La Société poursuit la

rationalisation de son patrimoine, dans un contexte de marché de l'investissement encore sclérosé.

2.4.2. INVESTISSEMENTS

EvasYon est un projet mixte situé à Lyon qui comprend un immeuble de bureaux de 5 800 m² (HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBC-effinergie E+C- niveau E2C1, BiodiverCity, WiredScore Gold) et un immeuble de coliving de 5 400 m² (HQE NF Habitat). Démarré à l'été 2023, ce redéveloppement (ex Lyon Dauphiné) a été livré en 2 phases : fin 2024 pour le coliving et début 2025 pour les bureaux. L'actif est totalement sécurisé avec la prise à bail, pour la partie coliving, sur une durée de 12 ans fermes avec Bikube, un opérateur spécialisé, et pour la partie bureaux, avec un bail de 6 ans fermes avec Sopra Steria, un acteur spécialisé du secteur du conseil, prenant effet courant 2026.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction du Jade et du Saphir, immeubles de bureaux mitoyens d'une surface de 4 190 m² (dont 330 m² de terrasse – BREEAM Excellent, E+C-) ont été réceptionnés début mars 2025. Les immeubles sont loués à 100 %.

À Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe poursuit le redéveloppement de Rivage, un immeuble de bureaux en structure mixte bois béton (non IGH) développant une surface de 9 800 m². Lancé en septembre 2023, le projet vise un haut niveau de certifications et labels environnementaux : HQE BD Excellent, BREEAM NC Excellent, E+C- niveau E2C1, BBCA standard, Osmoz Bâti, WiredScore Gold et Label Biosourcé niveau 3. L'offre de service complète comprendra notamment un *Skybar* au 8^e/9^e étage donnant sur une terrasse aménagée avec une vue dégagée sur tout Paris. La livraison est prévue fin mars 2026.

Dans la ZAC des Vignes à Bobigny, la Société prévoit de livrer en mars 2026 le Syrah, un hôtel d'activités à étages de 8 000 m²

sous sa marque LILK (Light Industrial Last Kilometer). Second projet de ce type livré après le Nanturra, ce concept d'immeuble polyvalent permet de répondre aux besoins de surfaces d'activités et de logistique du dernier kilomètre à proximité des centres urbains tout en préservant au maximum la désartificialisation des sols. Le Syrah se démarque notamment par sa performance environnementale (chauffage par géothermie sur sondes, matériaux bas carbone, agriculture urbaine, etc.) et vise également la certification BREEAM Excellent.

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

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

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

Ces investissements s'inscrivent également dans la stratégie de transformation du patrimoine : des localisations de qualité, des revenus locatifs sécurisés et des immeubles très performants sur le plan environnemental.

2.4.3. LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, la valeur du patrimoine s'élève à 1 592 M€, pour 75 % de bureaux (1 191 M€), 12 % de locaux d'activité/logistique (190 M€), 11 % à usage mixte (177 M€) et de manière encore marginale du résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en

totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 193 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 85 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale à fin 2025.

2.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 31 décembre 2025, à l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants (sous forme détaillée ou actualisée) pour 98 % 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 10,1 % 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 9.3.3.

Le patrimoine du Groupe s'établit à 1 592,1 millions d'euros, hors droits de mutation et frais et se compose comme suit :

VALEUR D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

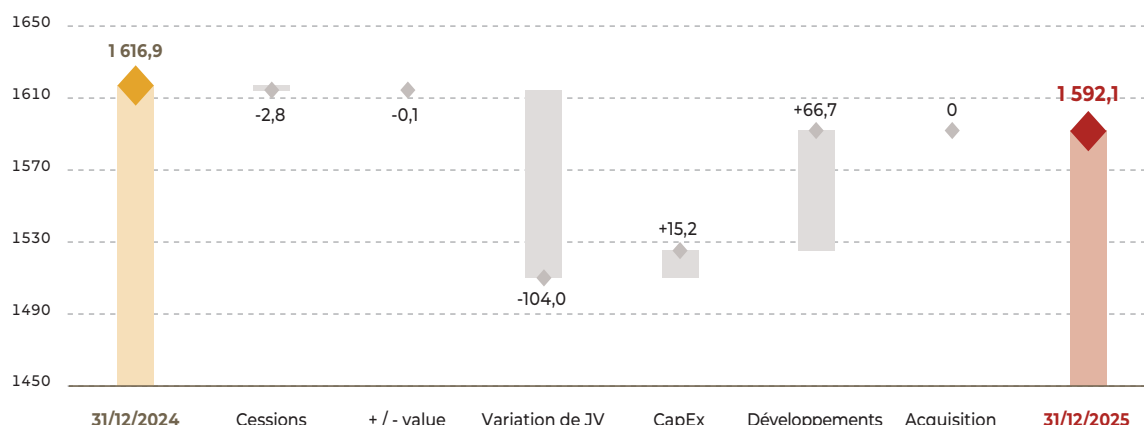
(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	1 190,6	1 219,5	1 357,0
Activité/Logistique	189,8	188,0	176,0
Mixte	177,4	176,9	155,5
Résidentiel	16,8	15,4	11,8
Commerce	3,6	3,2	3,1
Terrain	13,9	14,0	14,0
TOTAL	1 592,1	1 616,9	1 717,4

VALEUR D'EXPERTISE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Grand Paris	1 193,1	1 209,0	1 289,2
Région	399,0	407,9	428,3
TOTAL	1 592,1	1 616,9	1 717,4

Évolution du patrimoine à la Juste Valeur (Hors Droits)

(En millions d'euros)



L'évaluation au 31 décembre 2025 du patrimoine de la Société est en baisse de 6,4 % à périmètre constant par rapport à fin 2024. Cette diminution résulte notamment de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation (6,18 % vs. 6,04 %), de la baisse des loyers, de la hausse des retraitements et des droits de mutation (+ 0,5 %) retenus dans les expertises. Après prise en compte des éléments de périmètre, le patrimoine s'élève à 1 592,1 M€ (Cessions : - 2,8 M€, moins-values de cessions : - 0,1 M€, variation de juste valeur : - 104,0 M€, CapEx : + 15,2 M€, développements : + 66,7 M€ et acquisition : 0 €).

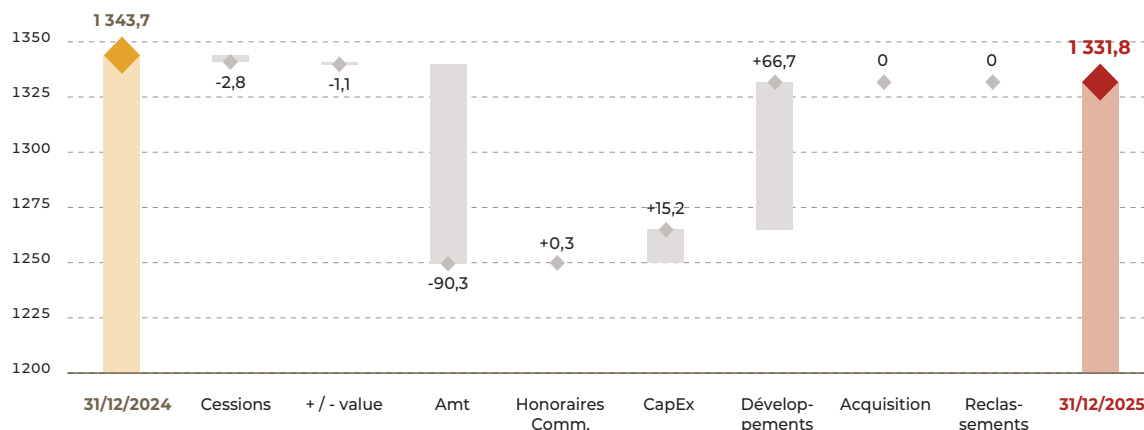
L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 8,9 € pro forma post augmentation de capital (ou 35,0 € pré-augmentation de capital) à 8,2 € à fin 2025, essentiellement en

raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (- 0,8 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui intègre la juste valeur des instruments de financement (dette à taux fixe, instruments de couverture, TSDI), passe de 9,1 € pro forma (36,8 € pré-augmentation de capital) à 8,1 €⁽¹⁾.

Au 31 décembre 2025, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 117,7 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 697 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 6,9 % (constructions incluses).

Évolution du patrimoine au coût amorti

(En millions d'euros)



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

2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Comme annoncé, les fonds obtenus à l'occasion de l'augmentation de capital, réalisée le 17 janvier 2025, ont été utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x, conformément aux covenants bancaires des financements en cours. Dans ce cadre, la Société a réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 € fin janvier / mi-février 2025, a procédé au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 (évitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %), ainsi qu'au remboursement de l'EuroPP 2015 de 200 M€ à la mi-juillet 2025.

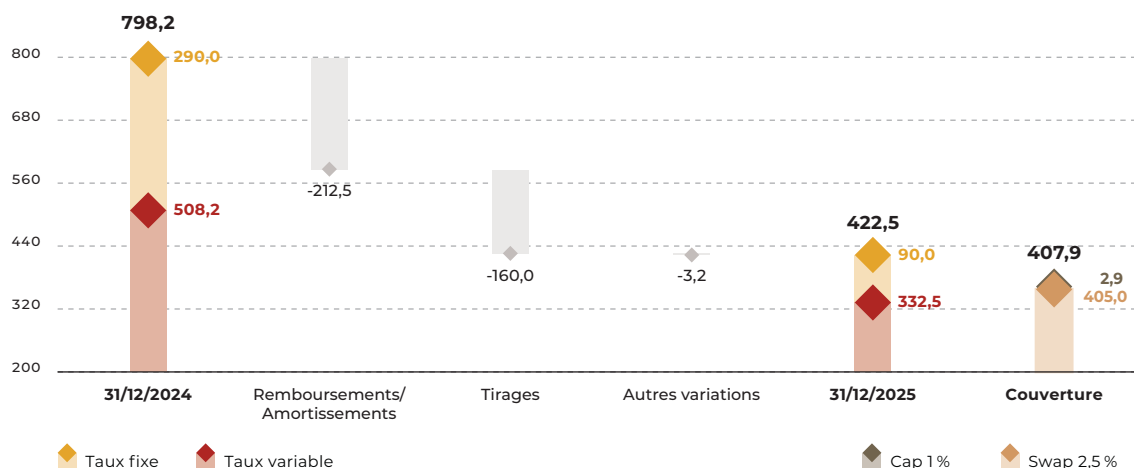
Par ailleurs, le RCF 2018 de 100 M€, arrivé à échéance le 6 juillet 2025, n'a pas été renouvelé au regard des besoins de trésorerie. Cela permet également de réduire les charges liées à la commission de non-utilisation et contribue ainsi à l'amélioration du ratio ICR.

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

Enfin, sur la période la Société aura remboursé et amorti ses emprunts sécurisés à hauteur de 12,1 M€.

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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	-	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	Fixe	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 2017 60 M€	Variable	12/2024	-	-	-
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	Variable	04/2024	-	-	80,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	-	100,0	80,0
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2030	-	60,0	-
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	-	12,1	16,1
DETTE FINANCIÈRE			420,0	792,1	796,1

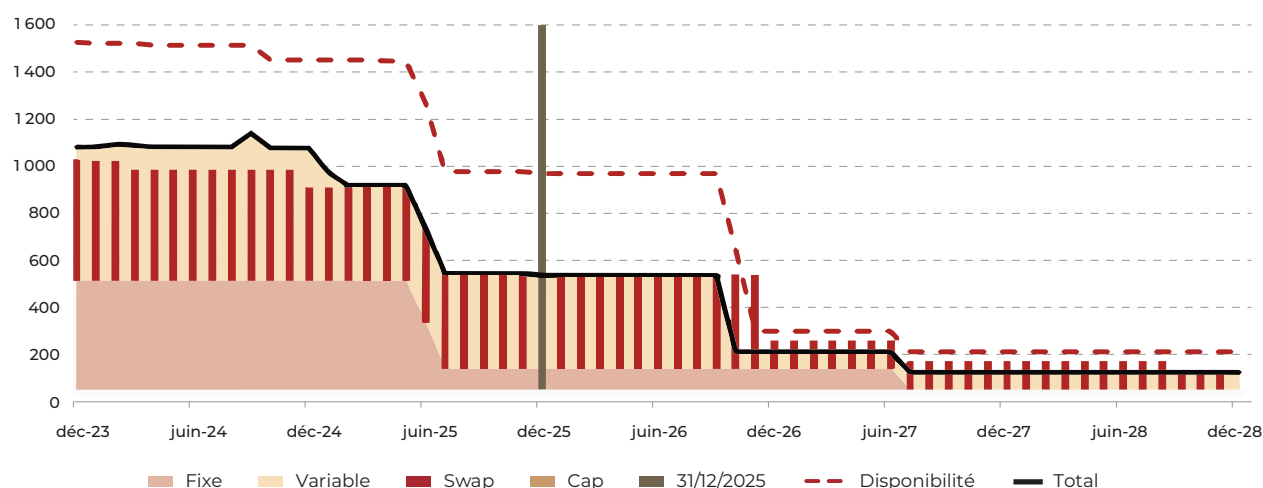
SYNTHÈSE DES TITRES HYBRIDES

(En millions d'euros)

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

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 2025) ;

- 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 422,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 798,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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 372,5 millions d'euros à fin 2025 contre 719,1 millions d'euros à fin 2024 :

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

(En millions d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dette financière brute	422,5	798,2	802,9
Trésorerie	(50,0)	(79,0)	(59,5)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	372,5	719,1	743,4

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 552 millions d'euros en 2025 contre 796 millions d'euros en 2024. Le taux d'intérêt moyen est de 2,58 % contre 1,63 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2025 représente 23,4 % du patrimoine dont la valeur est de 1 592,1 millions d'euros, contre 44,5 % au 31 décembre 2024.

La maturité moyenne de la dette financière passe à 1,3 an au 31 décembre 2025 contre 2,6 ans au 31 décembre 2024 (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)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Coût moyen de la dette	2,58 %	1,63 %	1,22 %
Emprunt à taux fixe ou capé	119 %	98 %	98 %
Maturité de la dette (en années)	1,3	2,6	3,6

RATIOS ICR

(En millions d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs nets	58,8	64,8	70,9
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	43,3	50,4	54,4
Charges financières	(19,8)	(35,2)	(31,6)
Produit de placement de trésorerie	6,4	1,8	0,0
Produits nets des instruments de couverture	(0,8)	20,5	22,0
Frais financiers ⁽¹⁾	14,2	13,0	9,6
ICR (REVENUS LOCATIFS NETS / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	4,1X	5,0X	7,4X
ICR (EBE / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	3,0X	3,9X	5,7X

(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 31 décembre 2025 s'élève à 3,0x 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 7,4 M€ sur l'année. Il convient de préciser que sur le premier semestre 2025, le placement de la trésorerie qui a été utilisé pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 a généré un produit financier de 1,8 M€. Hors cet effet non récurrent, le ratio ICR serait ressorti à 2,7x (pour un covenant au 31 décembre 2025 à 3,0x et un covenant limite de 2,0x). Sur la base de ce retraitement, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 5,7 M€ sur l'année.

Pour rappel, sur la base des comptes au 30 juin 2025, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais

financiers avaient augmenté de 2,7 M€ sur le semestre ou 5,4 M€ en base annuelle. Hors l'effet non récurrent du produit financier lié au placement de la trésorerie utilisée pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025, le ratio ICR serait ressorti à 2,2x (pour un covenant au 30 juin 2025 à 2,9x et un covenant limite de 2,0x). Sur la base de ce retraitement, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 0,9 M€ sur le semestre (soit 1,8 M€ en base annuelle).

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

Le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 14,8 M€ sur l'année. Hors l'effet non récurrent du produit financier lié au placement de la trésorerie utilisée pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025, le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 11,2 M€ sur l'année.

Pour rappel, sur la base des comptes au 30 juin 2025, le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 5,4 M€ sur le semestre ou 10,9 M€ en base annuelle. Hors l'effet non récurrent du produit financier lié au placement de la trésorerie utilisée pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025, le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 1,8 M€ sur le semestre (soit 3,5 M€ en base annuelle).

Le calibrage de l'augmentation de capital a été réalisé de manière mesurée et cohérente avec les équilibres actionnariaux 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 légèrement en dessous de son covenant de 2x au 30 juin 2026 et 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)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Valeur du Patrimoine (HD) ⁽¹⁾	1 592,1	1 616,9	1 717,4
Dettes financières nettes	372,5	719,1	743,4
DETTE FINANCIÈRE NETTE/JUSTE VALEUR PORTEFEUILLE (LTV)	23,4 %	44,5 %	43,3 %

(1) Hors droits de transfert.

Le ratio LTV du groupe au 31 décembre 2025 s'élève à 23,4 % pour une limite à 50 %.

Comme précisé dans la note 5.6.5 *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 31 décembre 2025 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM ⁽¹⁾ totale de 114,3 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,08 %),

le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 847,1 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 68,7 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 8,18 %.

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 423,5 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 31 DÉCEMBRE 2025

(En millions d'euros)	Encours	LTV max.	ICR min.	DSCR min.	Dettes sécurisées	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dettes sécurisées	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	0,0	55 %	2x	na	na	na	23,4 %	4,1x	na	na	na	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	na	na	na	23,4 %	4,1x	na	na	na	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Pool CADIF 2018	0,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 500 M€	23,4 %	3,0x	na	-	1 592,1	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SLL CADIF 2024	0,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 1 000 M€	23,4 %	3,0x	na	-	1 592,1	n.a.	05/04/2030	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50 %	2x	na	< 20 %	> 1 000 M€	23,4 %	3,0x	na	-	1 592,1	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	2,5	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	422,5													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2025 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement. Le ratio LTV et le ratio ICR ressortent respectivement à 23,4 % et 3,0x.

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 actionnariaux 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 30 juin 2026 et au 31 décembre 2026.

(1) Tel que défini dans le glossaire.

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

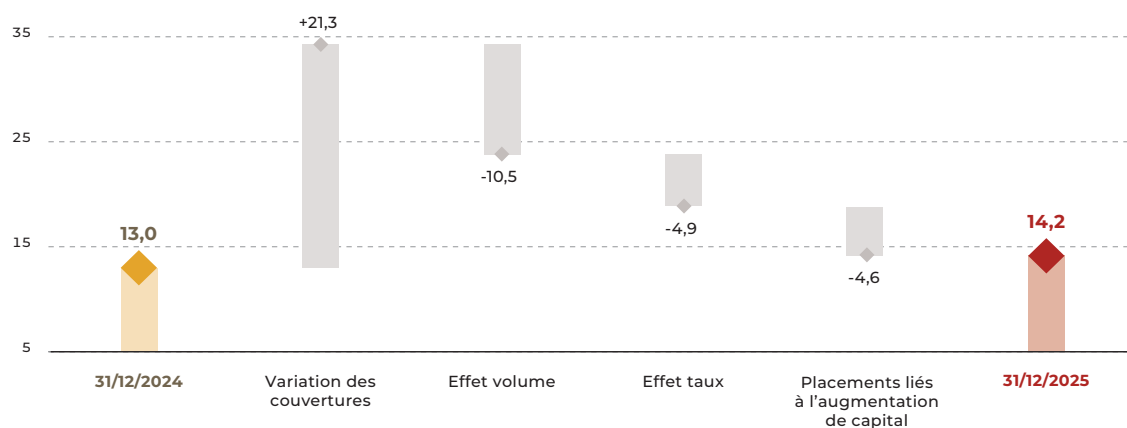
Les échéances 2026 comprennent le refinancement de la ligne de 330 millions d'euros en octobre ainsi que la prorogation de la ligne SMABTP de 350 millions d'euros en novembre. À ce jour, la Société a obtenu un premier accord de principe portant sur la

totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer et poursuit ses discussions avec l'ensemble de ses partenaires financiers.

Au regard de ces éléments, le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a arrêté les comptes du 31 décembre 2025 selon le principe de continuité d'exploitation.

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)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net IFRS (part du Groupe)	(63,9)	(59,2)	(47,2)
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	90,2	80,8	73,8
(ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement	1,1	(2,7)	(6,2)
(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	(1,6)	16,8	25,4
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	-	-	-
(viii) Retraitements liés à la structure de financement	(8,4)	(13,8)	(13,4)
(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	17,4	21,9	32,4
Nombre d'actions moyen circulation	127 096 025	16 579 574	16 579 950
RÉSULTAT EPRA (euros par action)	0,14	1,32	1,95

MÉTHODE DE CALCUL PRÉCÉDENTE

(En millions d'euros)

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

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

(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 écart d'acquisition résultant des impôts différés ;
- retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS.

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 millions d'euros ou 0,35 euro par action.

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 ;
- 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)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	916,7	577,1	650,2
Retraitement TSDI	(75,0)	(254,9)	(254,9)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	241,4	257,9	297,8
Ajustement Valorisation TSDI	(2,6)	30,0	2,6
EPRA NNNAV ⁽¹⁾	1 080,4	610,0	695,8
Retraitement goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	1 080,4	610,0	695,8
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	1,5	2,1	(13,7)
Retraitement Immobilisation incorporelle	(0,2)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Valorisation TSDI	2,6	(30,0)	(2,6)
EPRA NTA	1 084,0	581,4	678,9
Retraitement des impôts différés des actifs non stratégiques	-	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisation incorporelle	0,2	0,3	0,3
EPRA NAV ⁽¹⁾	1 084,2	581,7	679,1
Ajustement JV des immobilisations incorporelle	-	-	-
Droits de transfert	104,9	97,9	107,1
EPRA NRV	1 189,1	679,6	786,2

(1) Ancien format.

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION

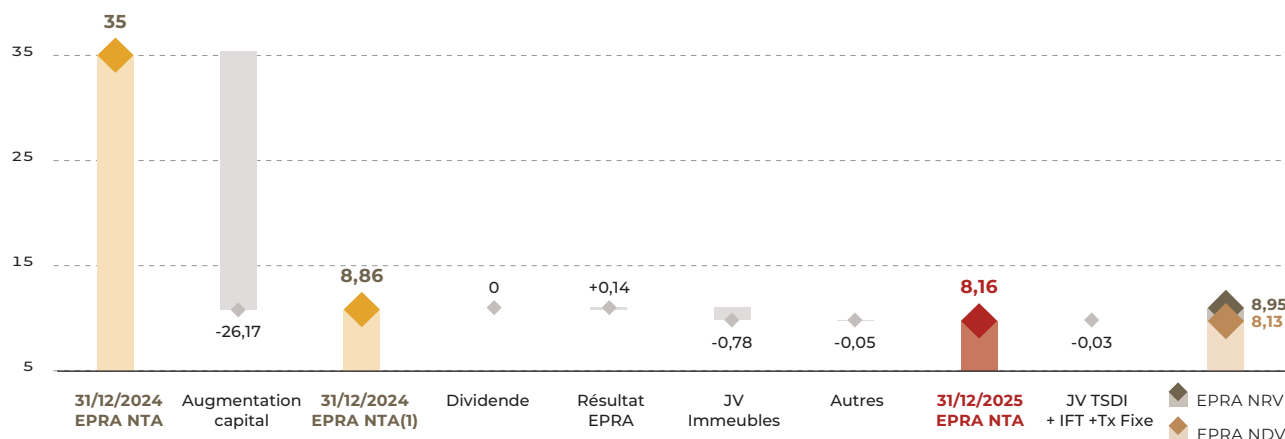
(En euros)

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

(1) Ancien format.

Évolution de l'ANR EPRA NTA

(En euros par action)



L'évaluation au 31 décembre 2025 du patrimoine de la Société est en baisse de 6,4 % à périmètre constant par rapport à fin 2024. Cette diminution résulte notamment de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation (6,18 % vs. 6,04 %), de la baisse des loyers, de la hausse des retraitements et des droits de mutation (+ 0,5 %) retenus dans les expertises. Après prise en compte des éléments de périmètre, le patrimoine s'élève à 1 592,1 M€ (Cessions : - 2,8 M€, moins-values de cessions : - 0,1 M€, variation de juste valeur : - 104,0 M€, CapEx : + 15,2 M€, développements : + 66,7 M€ et acquisition : 0 €).

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 8,9 € pro forma post augmentation de capital (ou 35,0 € pré-augmentation de capital) à 8,2 € à fin 2025, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (- 0,8 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui intègre la juste valeur des instruments de financement (dette à taux fixe, instruments de couverture, TSDI), passe de 9,1 € pro forma (36,8 € pré-augmentation de capital) à 8,1 €⁽¹⁾.

2.6.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA

TAUX DE RENDEMENT EPRA

(En millions d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement – détenus en pleine propriété	1 592,1	1 616,9	1 717,4
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	(107,8)	(153,8)	(132,2)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 484,3	1 463,1	1 585,3
Droits de mutation	102,9	95,1	104,6
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 587,2	1 558,2	1 689,9
Loyers bruts annualisés	78,7	75,7	81,2
Charges sur immeubles annualisés	(15,2)	(12,8)	(12,2)
Loyers nets annualisés (A)	63,5	62,9	69,0
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	8,4	11,0	9,0
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	71,9	73,9	78,0
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	4,0 %	4,0 %	4,1 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA (C/B)	4,5 %	4,7 %	4,6 %

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

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)

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

TAUX DE VACANCE EPRA PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	25,7 %	23,4 %	22,0 %
Activité/Logistique	16,4 %	17,9 %	11,0 %
Mixte	45,7 %	33,5 %	35,4 %
Résidentiel	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Commerce	41,7 %	41,8 %	45,6 %
TOTAL	26,9 %	23,7 %	22,0 %

TAUX DE VACANCE EPRA PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Grand Paris	27,4 %	27,4 %	25,3 %
Région	25,5 %	11,5 %	11,6 %
TOTAL	26,9 %	23,7 %	22,0 %

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)

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

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⁾	89,4	-	-	-	89,369	89,4
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	333,1	-	-	-	333,1	333,1
TSDI	75,0	-	-	-	75,0	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	42,8	-	-	-	42,8	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(50,0)	-	-	-	(50,0)	(50,0)
Dettes nettes (A)	490,3	-	-	-	490,3	372,5
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 553,0	-	-	-	1 553,0	1 553,0
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	20,2	-	-	-	20,2	20,2
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	18,9	-	-	-	18,9	18,9
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 592,1	-	-	-	1 592,1	1 592,1
LTV EPRA (A/B)	30,8 %	-	-	-	30,8 %	23,4 %

(1) Inclut les emprunts obligataires.

(2) Inclut les immeubles en cours de développement.

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

Coentreprise : part des coentreprises/SME : part des sociétés mises en équivalence significatives/Minoritaire : participations ne donnant pas le contrôle.

ÉVOLUTION DU LTV EPRA

(En millions d'euros)

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

(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)

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

2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(En millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	-	-	-
Développements	66,7	-	66,7	83,1	-	83,1
Travaux sur patrimoine existant	15,5	-	15,5	18,8	-	18,8
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	15,2	-	15,2	18,3	-	18,3
Mesures d'accompagnement	0,3	-	0,3	0,6	-	0,6
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	82,2	-	82,2	102,0	-	102,0
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS DÉCAISSÉS	82,2	-	82,2	102,0	-	102,0

2.6.8. RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

(En millions d'euros)	Référence	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	17,4	21,9	45,8
EPRA NNNAV ⁽²⁾	2.6.2	1 080,4	610,0	695,8
EPRA NDV	2.6.2	1 080,4	610,0	695,8
EPRA NTA	2.6.2	1 084,0	581,4	678,9
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	1 084,2	581,7	679,1
EPRA NRV	2.6.2	1 189,1	679,6	786,2
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	4,0 %	4,0 %	4,1 %
Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA	2.6.3	4,5 %	4,7 %	4,6 %
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	26,9 %	23,7 %	22,0 %
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	45,5 %	39,0 %	36,2 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	30,7 %	25,8 %	26,1 %
LTV EPRA	2.6.6	30,8 %	63,1 %	59,7 %
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	82,2	102,0	141,6

(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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	0,14	1,32	1,95
EPRA NNAV ⁽²⁾	2.6.2	8,1	36,8	41,9
EPRA NDV	2.6.2	8,1	36,8	41,9
EPRA NTA	2.6.2	8,2	35,0	40,8
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	8,2	35,1	40,9
EPRA NRV	2.6.2	8,9	40,9	47,3
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)		126 562 550	16 603 423	16 608 518
Nombre d'actions dilué en fin de période		132 881 205	16 597 106	16 621 460

(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)	2024	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	2025
Bureaux	62,0	(4,1)	(5,8)	1,8	-	1,4	-	55,4
Activité/Logistique	9,7	-	0,3	0,3	-	0,3	-	10,6
Mixte	6,1	-	0,1	0,2	0,1	1,1	-	7,6
Résidentiel	0,7	-	(0,0)	0,0	-	0,0	-	0,7
Commerce	0,5	-	(0,1)	0,0	-	-	-	0,4
TOTAL	79,0	(4,1)	(5,6)	2,3	0,1	2,9	-	74,7

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

(En millions d'euros)	2024	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	2025
Grand Paris	55,6	(1,1)	(3,0)	1,7	0,1	1,3	-	54,6
Région	23,4	(3,0)	(2,5)	0,6	-	1,6	-	20,0
TOTAL	79,0	(4,1)	(5,6)	2,3	0,1	2,9	-	74,7

2.7. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.8. PERSPECTIVES

2.8.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Sortie du régime SIIC

À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %, entraînant le franchissant à la hausse des seuils de 60 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement a conduit à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement

Immobilier Cotées) au titre de l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime à l'issue de la clôture de l'exercice 2025, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

2.8.2. PERSPECTIVES

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

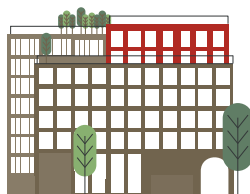
En réponse à des enjeux structurels, sociétaux et urbains, la Société vise à réduire la part de l'immobilier de bureau à deux tiers, se développe vers plus de diversité des usages, et renforce son maillage territorial en ciblant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Les équipes poursuivent également leurs efforts en matière de performance environnementale, avec pour objectif de maintenir la certification d'au moins 80 % du parc immobilier.

Depuis 2022, cette gestion du portefeuille s'est concrétisée par plus de 210 M€ d'arbitrages d'immeubles (13 % du patrimoine) devenus inadaptés aux enjeux du Groupe. En parallèle, elle a investi entre 2022 et 2024 près de 200 M€ dans des actifs plus en phase avec leur marché et engagé 134 M€ dans des développements et redéveloppements, dont 123 M€ déjà dépensés à fin décembre 2025.

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

Malgré un contexte de marché ayant freiné sa progression initiale, la Société a réduit la part du bureau à 75 % (vs. 81 % en 2021) en faveur d'une plus grande diversification et mixité d'usages. Si le Grand Paris concentre encore 75 % du patrimoine, le rééquilibrage territorial est activement poursuivi. Avec un taux de certification des actifs en croissance à plus de 85 %, et une hausse particulièrement marquée sur la construction reflétant l'amélioration de qualité intrinsèque des actifs, le patrimoine est en ligne avec les objectifs, et illustre l'ambition de la Foncière d'allier performance économique et responsabilité durable.

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



MILLÉSIME
Issy-les-Moulineaux

3

FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

3.1. Facteurs de risques	52	3.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	62
3.2. Gestion des risques	53	3.3.1. Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques	62
3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière	53	3.3.2. Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière	62
3.2.2. Risques liés à la politique de financement	56	3.4. Assurances et couvertures des risques	63
3.2.3. Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance	57		
3.2.4. Risques juridiques	59		
3.2.5. Risques technologiques	61		

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

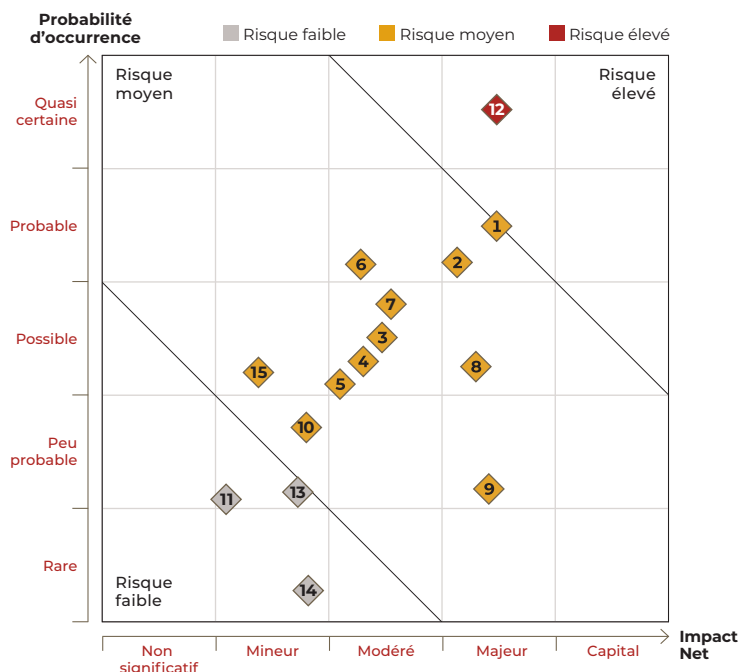
- 8 Risques liés aux changements climatiques
- 9 Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
- 10 Risques liés à la santé et à la sécurité
- 11 Risques liés au capital humain

Risques juridiques

- 12 Sortie du Régime SIIC
- 13 Risques juridiques et fiscaux
- 14 Structure actionnariale

Risques technologiques

- 15 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 des prochaines échéances de financement et d'un ratio ICR (EBE/Frais financiers) proche de sa limite (covenant à 2x), le risque net de liquidité, considéré comme moyen, a été revu à la hausse avec une probabilité d'occurrence passant de « Peu probable » à « Possible » et un impact net passant de « Mineur » à « Modéré ».

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.

1 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.

2 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).

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.

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.

3 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.

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.

Commentaires

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2025 ressort à 6,08 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2025, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 141,5 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 48,1 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 147,3 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 49,0 millions d'euros.

La VLM totale au 31 décembre 2025 ressort à 114,3 millions d'euros. Sur cette base, une variation à la baisse de 10 points de base ferait varier de 63,2 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 42,4 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la hausse de 10 points de base ferait varier de 55,9 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 32,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 121,2 millions d'euros (114,5 millions d'euros dont 29,9 millions d'euros d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 117,7 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.

4 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.

5 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.

6 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 31 décembre 2025, 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 31 décembre 2025, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 119 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2025, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à + 0,6 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 - 0,6 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 31 décembre 2025 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 23,4 % et 3,0x. (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 actionnariaux 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 30 juin 2026 et 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 ces deux dates de test.

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 obtenu un premier accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer et poursuit ses discussions avec l'ensemble de ses partenaires financiers.

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.

7 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Au 31 décembre 2025, 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 1,3 an au 31 décembre 2025 contre 2,6 ans au 31 décembre 2024 (en prenant en compte la dette non tirée).

Le ratio *Loan to Value* (« LTV ») au 31 décembre 2025 est de 23,4 % (44,5 % au 31 décembre 2024). Voir 2.5.2. Endettement et ratios.

Le ratio ICR (EBE/frais financiers) au 31 décembre 2025 est de 3,0 (3,9x au 31 décembre 2024). 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.

8 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 31 décembre 2025.

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.

9 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

32 % 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.

10 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.

11 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. Sortie du régime SIIC

À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %, entraînant le franchissement à la hausse des seuils de 60 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement a conduit à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) au titre de l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime à l'issue de la clôture de l'exercice 2025, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Au-delà des impacts pour la Société et ses filiales, une sortie du Régime SIIC a également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. À compter de la sortie du Régime SIIC, la Société n'est plus soumise à ces obligations distributives.

L'augmentation de capital s'est cependant inscrite dans la perspective de reconstitution des Cash-Flows et de restauration de la capacité distributive de la Société. Si la Société n'entend pas verser de dividendes à court terme, le Conseil d'Administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses capacités distributives.

La Société conserve par ailleurs la faculté de réopter pour le Régime SIIC à la suite de sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

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 obtenu chacune de 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 »).

Impacts potentiels : Résultat, liquidité.

12 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants**Commentaires**

Sur la base de l'analyse menée par les conseils en fiscalité de la Société, au regard des données transmises par la Société, l'impact financier pouvant résulter de ce changement de statut devrait être mesuré (coût de sortie contenu au regard des plus-values latentes attendues et imposition qui devrait être limitée les années suivantes – la Société enregistre une charge fiscale de 0,2 million d'euros en 2025 et anticipe des charges comprises entre 4 et 6 millions d'euros les années suivantes), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Par ailleurs, depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable et a ainsi reporté ses obligations de distribution en attendant que la Société dispose de capacités juridiques et comptables de distribution, et les montants versés aux actionnaires ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission. Dans ces conditions, l'application du Régime SIIC ne représente pas un élément déterminant de la politique de distribution.

Enfin, avec la sortie définitive du Régime SIIC, les actions de la Société redeviennent éligibles au plan d'épargne en actions (PEA).

13. 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.

13 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants**Commentaires**

Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale.

14. 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 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.

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.

14 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

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

3.2.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

15. 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.

15 Dispositif de maîtrise et facteurs atténuants

Commentaires

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.

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.

3.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites mis à jour par l'AMF en juillet 2010.

Le dispositif de contrôle interne s'applique à la Société de la Tour Eiffel ainsi qu'à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation. Son champ d'application ne se limite pas aux procédures permettant de fiabiliser les informations comptables et financières.

Ces actions ont été menées de manière transversale sur les 3 processus clés, identifiés et considérés comme prioritaires par la Société : l'investissement immobilier (acquisitions, arbitrages, évaluation, risques de marché), la gestion locative (relation avec locataires et gestionnaires, quittancement, etc.) et la trésorerie et le financement (politique de financement et de couverture, suivi de la trésorerie, des encaissements, etc.).

3.3.1. OBJECTIFS DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE ET DE GESTION DES RISQUES

La gestion de la Société et de ses filiales est internalisée ; les procédures de contrôle mises en place pour le Groupe, ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, et des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'Administration sur proposition de la Direction Générale, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;

- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du Groupe, de vérifier que lesdites informations sont régulièrement communiquées aux organes sociaux de la Société et ses filiales, et qu'elles reflètent avec sincérité l'activité et la situation du Groupe ;
- et enfin, de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du Groupe, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

3.3.2. ÉLABORATION ET CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

3.3.2.1. Rôles des différents acteurs

Assistance administrative et financière

La Direction, assistée d'un service administratif et financier (contrôle financier, contrôle de gestion et trésorerie) et d'un service juridique est en charge d'assurer pour le Groupe l'assistance administrative et financière.

Leur rôle consiste à :

- transmettre et coordonner les informations financières entre les différents prestataires et intervenants en tenant compte des impératifs de la stratégie définie par le propriétaire de l'immeuble (le « Propriétaire ») ;
- être un relais entre le Propriétaire, l'Asset Manager et les Gestionnaires d'immeubles ;
- avoir une vision globale du Propriétaire et des Sociétés, et à veiller au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale du Propriétaire et des Sociétés ;
- assurer notamment la supervision de la comptabilité des Sociétés sous-traitée à un cabinet d'expertise comptable, des tâches de gestion de la trésorerie courante, le contrôle de gestion opérationnel, le contrôle financier et les déclarations fiscales ;
- assurer une veille et informer, prévenir, alerter le Propriétaire de toutes les évolutions législatives et jurisprudentielles ayant des conséquences sur l'administration et la gestion du Propriétaire ou des Sociétés ;

- faire des recommandations au Propriétaire sur la stratégie des sociétés à la lumière de ces évolutions ;
- assurer la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité à moyen terme, présentant les objectifs et la stratégie du Propriétaire à court et moyen terme.

Les Gestionnaires

Les Gestionnaires tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France.

Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, afin que le Propriétaire puisse disposer d'informations claires et actualisées.

À tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Gestionnaires transmettent au Propriétaire, à l'Asset Manager ou à toute personne désignée par la Direction les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales.

Tous les mois, dans un délai de dix jours au plus après la fin de chaque mois, les éléments nécessaires à la comptabilité du Propriétaire sont transmis au service financier.

Tous les ans, les Gestionnaires adressent à l'Asset Manager pour analyse et approbation puis au service financier, chargé de la tenue de la comptabilité, la reddition annuelle des comptes.

L'Asset Manager et les Gestionnaires se réunissent une fois par semaine pour faire le point sur la gestion passée et future des immeubles. L'internalisation de la gestion immobilière a permis de fluidifier la communication entre les Gestionnaires et les Asset Managers.

L'Asset Manager

Le Propriétaire, les Gestionnaires et « l'Asset Manager » (la mission de l'Asset Manager étant également confiée à la société du groupe TEAM Conseil) et/ou leurs représentants respectifs se réunissent au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire, en application d'un calendrier dressé conjointement au début de chaque année, afin notamment de :

- faire le point sur l'état et l'évolution prévisionnelle des marchés dans lesquels se situent les immeubles ;
- actualiser les objectifs de gestion, la stratégie commerciale, et valider le programme pluriannuel de travaux à réaliser sur l'année à venir ;
- examiner les questions de sécurité, et de conformité réglementaire.

L'Asset Manager notifiera avec promptitude au Propriétaire tout événement ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles.

Parallèlement, l'Asset Manager réunit régulièrement son équipe afin notamment de faire le point sur l'avancement des opérations et la stratégie mise en place avec le Propriétaire.

3.3.2.2. Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à un cabinet comptable en liaison étroite avec la Direction Générale et la Direction financière, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les Commissaires aux comptes, la Direction Générale et, le cas échéant, le Conseil d'Administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre la Direction Générale, la Direction financière, le cas échéant le Conseil d'Administration et en particulier le Comité d'audit, et les intervenants externes (experts immobiliers, experts-comptables et Commissaires aux comptes pour le contrôle).

La Direction Générale et la Direction financière sont chargées de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts immobiliers, les experts-comptables et sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

En termes de procédure de suivi des engagements hors bilan, tout engagement financier est par nature connu par la Direction juridique du fait de sa collaboration étroite avec la Direction financière de la Société. En ce qui concerne les engagements hors bilan liés à l'activité opérationnelle du Groupe, les services opérationnels communiquent automatiquement à la Direction juridique tout projet d'acte, contrat, garantie, caution, lettre d'intention, etc., pour analyse et identification des engagements hors bilan ainsi que pour l'évaluation de leur montant. Ces engagements hors bilan, après avoir été répertoriés, sont suivis dans le temps au niveau de leur durée et de leur montant.

3.4. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES

Le Groupe bénéficie de programmes d'assurances, placés auprès de compagnies d'assurance de premier plan, garantissant les dommages pouvant être occasionnés à ses actifs immobiliers et couvrant les pertes de loyers consécutives ainsi que la responsabilité civile.

Les actifs immobiliers du Groupe sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf et les actifs les plus importants du patrimoine ont fait l'objet d'expertises par des cabinets spécialisés afin de vérifier la cohérence de la valeur d'expertise d'assurance à la valeur de reconstruction garantie par les assureurs.

Une grande partie des primes d'assurance est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement.

Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance « Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrage ». La gestion

de ces programmes est centralisée par le mandataire exclusif de la Société qui coordonne, au niveau du Groupe, les actions avec les courtiers d'assurance.

Le montant global des primes d'assurance acquittées au titre de l'exercice 2025 est de 1 140 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

• Assurances « Multirisques Immeubles » :	731 K€
• Autres assurances dont « Responsabilité Civile » et « Corporate » :	409 K€

Des assurances ont également été mises en place pour couvrir la responsabilité des mandataires sociaux, ainsi que pour couvrir de nouveaux risques liés à l'évolution technologique.



Bagneux

4

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1. Conseil d'Administration	66	4.4. Rémunération des mandataires sociaux	95
4.1.1. Composition du Conseil d'Administration	66	4.4.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux	95
4.1.2. Censeurs	68	4.4.2. Informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la Société	98
4.1.3. Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration	68	4.5. Code de gouvernement d'entreprise	107
4.1.4. Administrateurs indépendants	69	4.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	109
4.1.5. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2025	70	4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	111
4.1.6. Conditions de préparation et d'organisation du Conseil	89	4.8. Participation aux assemblées générales	111
4.1.7. Comités	91	4.9. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise	112
4.1.8. Déontologie	93	4.9.1. Autres informations concernant les membres des organes de direction et d'administration	112
4.1.9. Adoption du Code de déontologie des SIIC – Charte éthique interne	93	4.9.2. Opérations avec les apparentés	113
4.2. Direction Générale	93		
4.3. Conventions courantes et conventions réglementées	94		
4.3.1. Conventions courantes	94		
4.3.2. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société	94		
4.3.3. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée	94		

4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de seize membres dont quatorze administrateurs. La durée statutaire d'un mandat d'administrateur est de trois ans.

Le Conseil d'Administration veille à ce que sa composition intègre une diversité de compétences.

Le Président du Conseil organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur fonction.

Au cours de l'exercice 2025, les changements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil :

Administrateur/ Censeur	Mouvement	Décisions
SMABTP	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027
SMA SA	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027
Bibiane de Cazenove	Renouvellement administratrice	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027
La Mutuelle Générale	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027
Maxence Hecquard	Renouvellement Censeur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027

Au 31 décembre 2025, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

Nom, prénom, titre ou fonction des membres du Conseil	Membres du Conseil indépendants	Année première nomination	Échéance du mandat (AC statuant sur les comptes de l'exercice)	Comité d'audit	Comité de nomination et des rémunérations	Comité des investissements	Comité ESG	Expérience et expertise apportées	Taux de présence en Conseil et comité
Cavagné Bruno Président du Conseil d'Administration et administrateur *		2024	2026		✱				CA : 100 % CNR : 100 %
Bernasconi Patrick Administrateur *		2018	2026			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / social et gouvernance	CA : 100 % Comité des investissements : N/A
AG Real Estate, représentée par Serge Fautré Administrateur	✓	2015	2026			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international	CA : 86 % Comité des investissements : N/A
Chanut Jacques Administrateur *		2020	2026	●			●	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / environnement et climat / social et gouvernance	CA : 57 % Comité d'audit : 67 % Comité ESG : 20 %
De Cazenove Bibiane Administratrice	✓	2016	2027	✱				Finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i>	CA : 100 % Comité d'audit : 100 %
Imperio Assurances et Capitalisation représentée par Marie George Dubost Administrateur *		2020	2025				●	<i>Risk management</i> / environnement et climat / social	CA : 100 % Comité ESG : 100 %
La Mutuelle Générale, représentée par Matthieu Esposito Administrateur	✓	2019	2027		●				CA : 86 % CNR : 100 %
MH Puccini, représentée par Philippe Borde Administrateur	✓	2015	2026			●			CA : 57 % Comité des investissements : N/A
SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin Administrateur *		2018	2027				●	Environnement et climat / social et gouvernance	CA : 57 % Comité ESG : 40 %
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur *		2014	2027		●			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / international / gouvernance	CA : 29 % CNR : 100 %
SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty Administrateur *		2014	2026	●				Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / environnement et climat / gouvernance	CA : 86 % Comité d'audit : 100 %
Sonnier Christine Administratrice	✓	2020	2025			●	✱	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international / environnement et climat / social	CA : 100 % Comité des investissements : N/A Comité ESG : 100 %
Suravenir, représentée par Alexa Sempiana Administrateur	✓	2015	2026					Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / gouvernance	CA : 86 %
Wiedmer Brouder Marie Administratrice	✓	2014	2025		✱			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / international / gouvernance	CA : 100 % Comité des investissements : N/A
Desurmont Philippe Censeur *		2020	2025					Secteur des foncières / finance et comptabilité / <i>risk management</i>	CA : 86 %
Hecquard Maxence Censeur *		2019	2027					Secteur des foncières / finance et comptabilité	CA : 100 %

* Membres liés au Groupe SMA.

Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents dans le secteur des foncières : 69 %.
Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en finance, comptabilité et économie : 88 %.
Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en *risk management* : 63 %.
Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en international : 31 %.
Proportion de membres du Conseil d'Administration compétents en ESG :
- en environnement et climat : 31 % ;
- en social : 38 % ; et
- en gouvernance : 50 %.

● Membre

✱ Membre (président)

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale annuelle le renouvellement du mandat de Censeur de Philippe Desurmont et des mandats des administrateurs suivants :

- Imperio Assurances et Capitalisation ;
- Christine Sonnier ;
- Marie Wiedmer Brouder.

Ces propositions de nomination et de renouvellement tiennent compte des dispositions de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce quant à la représentation équilibrée de chaque sexe au sein du Conseil d'Administration.

4.1.2. CENSEURS

Conformément aux dispositions statutaires, les Censeurs sont nommés, pour une durée de trois ans renouvelables, par l'Assemblée Générale ordinaire.

Les Censeurs assistent aux délibérations du Conseil d'Administration, auquel ils sont convoqués, et peuvent y présenter leurs observations. Ils n'ont pas de voix délibérative.

Maxence Hecquard

Monsieur Maxence Hecquard a été nommé Censeur par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022, puis par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2025 pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il apporte au Conseil d'Administration, en sa qualité de Censeur, ses compétences et expertise en matière financière. Il perçoit, au titre de ses fonctions de Censeur, une fraction de la rémunération allouée aux administrateurs, conformément à l'article 12 bis des statuts.

Philippe Desurmont

Monsieur Philippe Desurmont a été nommé Censeur par l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020 et renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023 pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il apporte au Conseil ses compétences en matière d'investissement. Il perçoit, au titre de ses fonctions de Censeur, une fraction de la rémunération allouée aux administrateurs, conformément à l'article 12 bis des statuts.

4.1.3. APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur un total de quatorze administrateurs, le Conseil comprenait au 31 décembre 2025 sept femmes : Mesdames Agnès Auberty, représentant permanent de la société SMAvie BTP, Marie George Dubost, représentant permanent de la société Imperio Assurance et Capitalisation, Bibiane de Cazenove, Christine Sonnier, Fabienne Tiercelin, représentant permanent de SMA SA, Alexa Sempiana, représentant permanent de la société Suravenir et Marie Wiedmer-Brouder. Cette composition est en conformité avec la réglementation applicable à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil.

Les candidatures des administrateurs au renouvellement de leur mandat ont été revues par le Comité de nomination et des rémunérations et par le Conseil d'Administration qui sont

systématiquement attachés à conserver un équilibre dans la composition du Conseil d'Administration en termes de diversité. Ces renouvellements permettent de conserver un taux de représentation de femmes au Conseil d'Administration supérieur à 40 % conformément aux articles L. 225-18-1 et L. 22-10-3 du Code de commerce (égal à 50 % en l'espèce), de disposer d'expériences fortes, variées et complémentaires et de conserver un taux d'administrateurs indépendants supérieur à 50 % (au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext).

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, au sein du Comex qui regroupe les membres du Comité de direction, la proportion hommes/femmes est assurée à 67 % de femmes et 33 % d'hommes.

4.1.4. ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

L'indépendance des administrateurs est examinée annuellement, et pour la dernière fois par le Conseil d'Administration du 26 février 2026.

La qualification d'administrateur indépendant est appréciée au regard des recommandations du Code Middlednext auquel la Société se réfère et qui figurent dans le tableau ci-dessous :

	Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe	Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.)	Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	Ne pas avoir été, au cours des six dernières années, Commissaire aux comptes de l'entreprise	Administrateur indépendant
AG Real Estate						Oui
Bernasconi Patrick						Non
De Cazenove Bibiane						Oui
Chanut Jacques						Non
Imperio Assurances et Capitalisation						Non
La Mutuelle Générale						Oui
MH Puccini						Oui
Bruno Cavagné						Non
SMA SA						Non
SMABTP						Non
SMAvie BTP						Non
Sonnier Christine						Oui
Suravenir						Oui
Wiedmer Brouder Marie						Oui

Sept administrateurs sont indépendants : AG Real Estate, Bibiane de Cazenove, La Mutuelle Générale, MH Puccini, Christine Sonnier, Suravenir et Marie Wiedmer-Brouder, soit un nombre d'administrateurs indépendants conforme au Code de

gouvernement d'entreprise Middlednext qui recommande au titre de sa recommandation n° 3 que le Conseil soit composé d'au moins deux membres indépendants.

4.1.5. MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2025

1. Direction Générale



CHRISTEL ZORDAN

Directrice Générale

Née le : 4 août 1978 à Trappes (78), nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris

Date de nomination : Nomination le 2 novembre 2021

Année d'échéance du mandat : 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Présidente de TEAM Conseil

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Membre du Conseil d'Administration et du Comité d'audit de la Foncière de Transformation Immobilière (Groupe Action Logement)
- Membre du Conseil d'Administration d'IN'LI (Groupe Action Logement)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Directrice Générale France de Nuveen Real Estate (mai 2017-octobre 2021)

BIOGRAPHIE :

Christel Zordan a débuté sa carrière en 2001 chez PwC Corporate Finance. En 2006, elle a rejoint les équipes d'Investissements de GE Real Estate France, puis en 2010, celles de Bouwfonds REIM.

En 2011, Christel devient Directrice des Investissements et des Financements de la Compagnie de Phalsbourg avant d'élargir ses fonctions à la Direction financière du Groupe.

En 2014, elle participe à la montée en puissance du fonds bureaux Altafund en tant que Directrice des Investissements, ainsi qu'à différentes opérations de bureaux pour le compte du Groupe Altarea Cogedim.

Elle prend la Direction Générale de Nuveen Real Estate pour la France en 2017 et permet à la plateforme française de l'Asset Manager américain de doubler son patrimoine sous gestion.

Diplômée d'HEC (spéc. Entrepreneurs), Christel est par ailleurs membre de différents réseaux professionnels tels que le Cercle des Femmes de l'Immobilier ou le Cercle 30. Elle est également administratrice de la Foncière de Transformation Immobilière, Censeur d'IN'LI (Groupe Action Logement) et Présidente de l'Observatoire de la Charte pour la Parité dans l'Immobilier.

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

7 588

2. Conseil d'Administration



BRUNO CAVAGNÉ

Administrateur et Président du Conseil d'Administration

Né le : 4 juin 1963 à Toulouse, nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris

Date de nomination : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024

Année d'échéance du mandat : 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Président du Comité de nomination et des rémunérations

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

GROUPE SMABTP :

- SGAM btp : Administrateur
- SMAvie BTP : Administrateur et Président du Conseil d'Administration
- SMABTP : Représentant permanent de SMAvie BTP administrateur délégué
- Investimo : Vice-Président du Conseil d'Administration
- Selicomi : Vice-Président du Conseil d'Administration
- Império : Président du Conseil d'Administration
- SMA SA : Président du Conseil de surveillance
- Châteaux des deux rives : Représentant permanent de SMAvie BTP, Administrateur et Vice-Président
- Batipremière SICAV : Représentant permanent de SMAvie BTP Administrateur

HORS GROUPE SMABTP :

- GALAU SAS : Président
- MATÉA : Président
- GIESPER : Président
- CESE : Conseiller au Conseil Economique, Social, Environnemental
- COI : Membre du Conseil d'Orientation des Infrastructures
- CNETP, Caisse nationale des entrepreneurs de TP : Administrateur

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Sagevie : Président jusqu'en 2025
- SGAM BTP : Vice-président jusqu'en 2023
- MEDEF : Membre du Bureau du Conseil exécutif jusqu'en 2023
- FNTP : Président jusqu'en 2023
- BTP Banque : Administrateur jusqu'en 2021

BIOGRAPHIE :

Entré en 1987 dans l'entreprise familiale Giesper, Bruno Cavagné l'a dirigée à compter de 1995 puis présidée à partir de 2002. Le Groupe de BTP Giesper de 300 collaborateurs est basé à Toulouse et spécialisé dans les domaines des travaux publics et du bâtiment. Par sa filiale Matéa, que Bruno Cavagné préside depuis 2006, le Groupe Giesper a complété son activité par la promotion immobilière et la gestion hôtelière.

Très impliqué dans la vie professionnelle et syndicale depuis de nombreuses années, Bruno Cavagné a présidé la commission des marchés de la CCI de Haute-Garonne de 1997 à 2009 et a été élu, en 2008, président de la Fédération Régionale des Travaux Publics Midi-Pyrénées. Administrateur de Canalisateurs de France puis de la FNTP et du Syndicat de France, il est nommé en 2012 vice-président puis, de 2013 à 2023, président de la FNTP.

Bruno Cavagné est également membre du COI, Conseil d'Orientation des Infrastructures, et conseiller du CESE. Il était vice-président de la SGAM BTP de 2015 jusqu'à octobre 2023, date à laquelle il a été élu président de SMAvie BTP.

Bruno Cavagné est Chevalier dans l'Ordre national du Mérite, au titre du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire et Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur au titre du Ministère de l'économie.

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

10

**PATRICK BERNASCONI**

Administrateur

Né le : 16 juillet 1955 à Domjean (50), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Dates de nomination :** Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 18 décembre 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024**Année d'échéance du mandat :** 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité des investissements

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- DANS LE GROUPE SMABTP :
 - SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM : Administrateur
 - SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM : Administrateur
 - CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS : Administrateur
- HORS GROUPE SMABTP :
 - SOCIÉTÉ DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SGAM BTP : Représentant permanent de la FNTP – Administrateur
 - ARUNDO RE (ex CCR Ré) : Président
 - PBI Finances : Président
 - SCI HPKZ INVESTMENTS : co-gérant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

Ont expiré entre octobre 2023 et février 2024 :

- SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI SAS : Vice-Président et Administrateur
- SMA SA : Président et membre du Conseil de surveillance
- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO : Vice-Président et Administrateur
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE : Président du Conseil d'Administration et Administrateur
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION SA : Président et Administrateur
- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), Administrateur délégué

- BATI PREMIÈRE (SICAV) : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP SAM (groupe SMA), Administrateur

Ont expiré en 2021 :

- BERNASCONI TP SAS : Président (2021)
- CONSEIL ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL : Président (2021)
- SCI BERNASCONI FRÈRES : gérant (2021)

BIOGRAPHIE :

Monsieur Patrick Bernasconi a été Président de SMAvie BTP de janvier 2014 à septembre 2023. Il était administrateur de cette mutuelle depuis 2005.

Il a été chef d'entreprise de Travaux Publics. Diplômé de l'École spéciale des travaux publics, il a dirigé pendant plus de 35 ans une entreprise spécialisée dans la pose de canalisations, qu'il a cédée en décembre 2021.

En parallèle à sa carrière d'entrepreneur, Patrick Bernasconi a occupé divers mandats dans les organisations professionnelles des TP et a été Président de la Fédération nationale des travaux publics (FNTP) de 2005 à 2013. De 2013 à fin 2015, il était Vice-Président du Medef, en charge des mandats, des branches et des territoires. De fin 2015 à mars 2021, il était Président du Conseil Économique Social et Environnemental (CESE).

Patrick Bernasconi est officier de l'Ordre national de la Légion d'honneur depuis 2017 et commandeur de l'Ordre national du Mérite depuis 2021.

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

10

**JACQUES CHANUT**

Administrateur

Né le : 21 novembre 1964 à Jallieu (38), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Cooptation le 27 mai 2020 et nomination ratifiée par l'Assemblée Générale du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024**Date d'échéance du mandat :** 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité d'audit
- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : Président et administrateur
- SELICOMI – SAS (groupe SMABTP) : Président du Conseil d'Administration et administrateur
- INVESTIMO – SA (groupe SMABTP) : Président et administrateur
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) (groupe SMABTP) : Président et administrateur
- VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMABTP) : Président et administrateur
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA (Portugal) (groupe SMABTP) : Président et administrateur
- SGAM BTP : administrateur
- SMA SA (groupe SMABTP) : Vice-Président et membre du Conseil de surveillance
- SMAVIE BTP (groupe SMABTP) : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, administrateur
- GALIAN-SMABTP (groupe SMABTP) : administrateur
- ARUNDO Ré (groupe SMABTP) : administrateur
- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, membre du Conseil de surveillance
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES – SAS (groupe SMABTP), représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP, Président et administrateur
- CHÂTEAU CANTEMERLE (groupe SMABTP) : représentant permanent Château des deux Rives, Gérant
- SCA GRAND CORBIN (groupe SMABTP) : représentant permanent de Château des deux Rives, Gérant
- SAGEVIE – société anonyme (groupe SMABTP) : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur

- L'Auxiliaire : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- CAM BTP : représentant permanent de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics – SMABTP : administrateur
- SICAV Epargne Ethique Obligations : administrateur
- PAJ (Bourgoin Jallieu) SAS : Président
- PAJIMMO (SAS), Président
- SCI LUPIE, gérant
- SCI PILU, gérant
- SCI Philo, gérant
- SCCV DU CENTRE FOLATIÈRE, co-gérant
- ENTREPRISE CHANUT (SAS), représentant permanent de la société PAJ, Président
- SCI LES SETIVES, gérant

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- ASEFA (ASEFA SA, ASSURANCE ET RÉASSURANCE) – SEGUROS Y REASEGUROS (Espagne) (groupe SMABTP) : Président et administrateur – fin le 12 décembre 2023
- SOCIÉTÉ DE GESTION DES ETS CHANUT, co-gérant – fin le 12 décembre 2023
- CGI BATIMENT – société anonyme (groupe SMABTP) : Vice-Président et membre du Conseil de surveillance -fin le 24/12/2024

BIOGRAPHIE :

Jacques Chanut est Président de SMABTP depuis le 1^{er} septembre 2020. Diplômé de l'École supérieure de commerce de Chambéry, il dirige notamment l'entreprise familiale de bâtiment, Chanut Bâtiment SAS, implantée à Bourgoin-Jallieu (38). Parallèlement à son métier d'entrepreneur, Jacques Chanut est très impliqué au sein des organisations syndicales et des organismes professionnels du secteur du bâtiment. Depuis plus de 15 ans, il a exercé de nombreuses fonctions et mandats notamment au sein des instances régionales et nationales de la Fédération Française du Bâtiment. Il en quitte la présidence en juin 2020 après deux mandats.

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :**

10

SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLIC – SMABTP

Administrateur

Société d'assurance mutuelle

Siège social : 8, rue Louis Armand, 75015 Paris**775 684 764 RCS Paris****Représentant permanent** : Pierre Esparbes**Date de nomination** : Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 5 décembre 2014, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2016, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025**Année d'échéance du mandat** : 2028 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2027)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité des nominations et des rémunérations (représentée par Pierre Esparbes)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

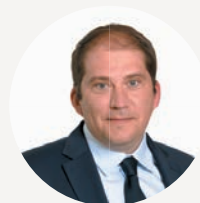
- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAvie BTP (groupe SMABTP) : administrateur
- SMA SA (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- PROTEC BTP (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- SMA GESTION (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- Associé et gérant des SC (groupe SMABTP) :
 - SC Michelet Luce
 - SAGIMMO
 - SCI 7 rue de Casablanca
 - SC SAM BTP
 - SCI rue Louis Armand
 - SCI Parc PN2
 - SCI Axe Seine
 - SCI Parc Colombes
 - St Jacques du Haut Pas
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMABTP) : Président et administrateur
- CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – CAM BTP : administrateur délégué
- ACTE IARD : membre du Conseil de surveillance
- L'AUXILIAIRE : administrateur
- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du Conseil de surveillance
- SMA Belgium (groupe SMABTP) : administrateur unique
- SMABTP COTE D'IVOIRE SA (groupe SMABTP) : administrateur

- BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : membre du Conseil d'Administration
- AQUABOULEVARD DE PARIS : administrateur
- ECOFI INVESTISSEMENTS : membre du Conseil de surveillance
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS FRANCE (SICAV) : administrateur
- S2IEM (SICAV) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMABTP) : administrateur
- LNA Santé : Censeur
- PACTINVEST (groupe SMABTP) : Président
- Arundo Ré (groupe SMABTP) : Administrateur
- DUPI Group B.V (groupe SMABTP) : Membre du Directoire
- GALIAN-SMABTP : administrateur (depuis le 18 novembre 2024)
- SOCABAT GIE (groupe SMABTP) : administrateur
- GPBF (groupe SMABTP) : administrateur

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIÈRE DU BÂTIMENT – CGI BAT (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance – fin 24 décembre 2024
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMABTP) : administrateur
- CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIÈRE DU BÂTIMENT CGI BAT (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- Gérant des SC (groupe SMABTP) :
- Société civile du 53-55 rue Desnouettes – fin 1^{er} avril 2020
- SC Le Fontane – fin 16 mars 2020
- ALG (SAS) : membre du Conseil de surveillance – fin en 2022

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :****75 684 833**

**PIERRE ESPARBES**

Représentant permanent de SMABTP au Conseil d'Administration

Né le : 17 décembre 1973 à Versailles (78), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité des nominations et des rémunérations

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SMABTP : Directeur Général
- SGAM BTP : Directeur Général
- SMAvie BTP (groupe SMABTP) : Directeur Général
- SMA SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, membre du Conseil de surveillance
- SMA GESTION SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMAvie BTP, membre du Conseil de surveillance
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, administrateur
- IMPERIO SA (groupe SMABTP) : administrateur
- INVESTIMO SA (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- SMABTP COTE D'IVOIRE SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMA SA
- SELICOMI SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- FONCIÈRE 114 SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- FONCIÈRE CERES SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- PACTINVEST SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- FONDATION D'ENTREPRISE EXCELLENCE SMA (groupe SMABTP) : Administrateur
- WONINGBORG N.V : Membre du Conseil de surveillance (depuis le 13 décembre 2023)
- WONINGBORG HOLDING B.V : Membre du Conseil de surveillance (depuis le 13 décembre 2023)

- ARUNDO Ré - SA (groupe SMABTP) représentant permanent de SMABTP, administrateur et membre du Comité des nominations et des rémunérations et du Comité d'audit
- GALIAN-SMABTP (groupe SMABTP) représentant permanent de SMABTP, administrateur

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS
DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- Action Logement Immobilier SAS : Président du Conseil d'Administration et représentant permanent du MEDEF, administrateur, fin 16 décembre 2021
- ASEFA SA (Espagne) (groupe SMABTP) : administrateur – fin le 12 décembre 2023
- Administrateur de la Fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel jusqu'au 24 février 2020
- CGI BAT SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, membre du Conseil de surveillance
- PROTEC btp SA (groupe SMABTP) : Président du Conseil de surveillance
- SAGEVIE (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMA SA, administrateur

BIOGRAPHIE :

Pierre Esparbes, ancien élève de l'École nationale des Ponts et Chaussées, du Centre d'Études Actuarielles et du Centre des Hautes Études d'Assurances, a intégré le Groupe SMA en 1997. Il a occupé différentes fonctions au sein du groupe dans les domaines de la gestion de sinistres, la souscription, l'actuariat et la réassurance.

En 2007, il prend le poste de DGA en charge des marchés et des risques IARD de SMABTP et en 2013, il en est nommé Directeur Général Délégué.

Depuis mars 2018, il est Directeur Général de SMABTP et de SMAvie BTP.

AG REAL ESTATE

Administrateur

Société d'assurance mutuelle

Siège social : Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles, Belgique**Représentant permanent :** Serge Fautré**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2015, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 24 mai 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024**Année d'échéance du mandat :** 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité d'investissement (représentée par Serge Fautré)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- ASCENCIO : Administrateur
- INTERPARKING : Président du CA
- SCHOLEN VAN MORGEN : Président du CA
- SCHOLEN VAN VLAANDEREN : Président du CA
- SAS Foncière AG Real Estate (FR) : Président du CA
- SAS Louvresses Development II (FR) : Président du CA

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS
DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- DTH (États-Unis) : Administrateur
- Hexa Logistics SAS (FR) : Président du CA

- UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier belge) : Président (jusqu'en février 2020)
- AG2R LA MONDIALE (FR) : Administrateur (jusqu'en mars 2020)
- SAS Immo Parkings (FR) : Président du CA
- SAS Louvresses Development IV (FR) : Président du CA
- SAS Louvresses Development V (FR) : Président du CA

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES PAR AG REAL
ESTATE AU 31 DÉCEMBRE 2025 :**

12

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES PAR
AG FINANCE, APPARTENANT AU MÊME GROUPE
QU'AG REAL ESTATE, AU 31 DÉCEMBRE 2025 :**

890 957

**SERGE FAUTRÉ**

Représentant permanent de AG Real Estate au Conseil d'Administration

Né le : 5 novembre 1960 à Québec (Canada), nationalité belge**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité d'investissement

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- ASCENCIO : Administrateur
- INTERPARKING : Président du CA
- SCHOLEN VAN MORGEN : Président du CA
- SCHOLEN VAN VLAANDEREN : Président du CA
- SAS Foncière AG Real Estate (FR) : Président du CA
- SAS Louvresses Development II (FR) : Président du CA

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- DTH (États-Unis) : Administrateur
- Hexa Logistics SAS (FR) : Président du CA
- UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier belge) : Président (jusqu'en février 2020)
- AG2R LA MONDIALE (FR) : Administrateur (jusqu'en mars 2020)
- SAS Immo Parkings (FR) : Président du CA
- SAS Louvresses Development IV (FR) : Président du CA
- SAS Louvresses Development V (FR) : Président du CA

BIOGRAPHIE :

Monsieur Fautré occupe actuellement le poste d'administrateur-délégué (CEO) de la société AG Real Estate depuis mai 2012. Il était antérieurement administrateur-délégué (CEO) pendant 10 ans dans la société Cofinimmo, Sicaif immobilière publique cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.

Il a aussi exercé des fonctions financières auprès de SKYNET, Proximus et JP Morgan.

Monsieur Fautré est également Président du Comité de Pilotage de l'Executive Master en Immobilier St. Louis (EMI/lchec) et Président honoraire de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

**BIBIANE DE CAZENOVE**

Administratrice

Née le : 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2016, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025**Année d'échéance du mandat :** 2028 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Présidente du Comité d'audit

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Banque CIC : Directeur Grande Clientèle Entreprise en charge du développement d'un portefeuille d'ETI dans des secteurs d'activité variés
- SCI SUNTRAP : co-gérante
- SCEA de Bénéauville : gérante d'une exploitation agricole (grandes cultures)

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- Néant

BIOGRAPHIE :

Bibiane de Cazenove est titulaire d'une Maîtrise de Science de Gestion de l'IAE Lyon 3 et d'un DESS de gestion Financière et Fiscale de l'Université Panthéon Sorbonne.

Dans le groupe CIC depuis 1983 : 11 ans dans la filiale de crédit-bail mobilier Bail Équipement et 31 ans dans la Banque.

Actuellement Directeur Grande Clientèle Entreprises, en charge du développement d'un portefeuille d'Entreprises de Taille Intermédiaire dans des secteurs d'activité variés. Étude de risques et accompagnement de ces contreparties pour l'octroi de tous types de financements dont opérations de crédits structurés, crédit-bail mobilier et immobilier.

En coordination avec les structures dédiées du groupe CM CIC, opérations d'IPO, banque d'investissement, dette obligataire.

Suivi des risques, y compris opérationnels.

Développement de la collecte de ressources et de l'Épargne Salariale.

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :**

128

LA MUTUELLE GÉNÉRALE

Administrateur

Siège social : 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris**SIREN 775 685 340****Représentant permanent** : Monsieur Matthieu ESPOSITO**Date de nomination** : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025**Année d'échéance du mandat** : 2028 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité de nominations et des rémunérations (représentée par Matthieu Esposito)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- LMG – Immobilier de Placements (SC) : Gérante
- MG Immeubles d'Exploitation (SCI) : Gérante

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- MG Réalisations Sanitaires et Sociales (SCI) : Gérante (fin en 2025)
- Flex Conseil et Services (SAS à associé unique) : Présidente (fin en 2024)
- Gespré Europe (SA) : Administrateur (fin en 2022)
- Société Civile Immobilière Clinique du Parisis (SCI) : Gérante (fin en 2022)

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :****939 924****MATTHIEU ESPOSITO**Représentant permanent de LA MUTUELLE GÉNÉRALE
au Conseil d'Administration**Né le** : 6 août 1985 à Savigny Sur Orge (91600), nationalité française**Adresse professionnelle** : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité de nominations et des rémunérations

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Directeur investissements et trésorerie de La Mutuelle Générale
- Gérant de la SARL Limone
- Gérant de la SCI Malesherbes Property

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- Néant

BIOGRAPHIE :

Matthieu Esposito est Directeur financier au sein du Groupe La Mutuelle Générale.

Il a exercé auparavant différentes responsabilités dans le secteur de l'assurance, notamment au sein des Directions Financières de Neufilize Vie et de Groupama et comme consultant chez EY.

Matthieu Esposito est diplômé de l'ISC Paris et de l'université de Cergy Pontoise.

MH PUCCINI

Administrateur

Siège social : 91-93 Bd Pasteur 75015 Paris

801 567 876 RCS PARIS

Représentant permanent : Philippe Borde

Date de nomination : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2015, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 24 mai 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024

Année d'échéance du mandat : 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2026)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité d'investissement (représentée par Philippe Borde)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

Néant

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

1 837 157



PHILIPPE BORDE

Représentant permanent de MH PUCCINI
au Conseil d'Administration

Né le : 7 janvier 1965 à Brive La Gaillarde (19100), nationalité française

Adresse professionnelle : 7, Allée Jacques Daguerre, 94300 Vincennes

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité d'investissement

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Groupe Malakoff Humanis : Directeur du M&A, des participations et des relations avec les agences de notation
- Groupe IRD : Représentant permanent de Holding Malakoff Humanis au Conseil d'Administration
- Foncière Hospi Grand Ouest : Représentant permanent de Holding Malakoff Humanis au Conseil d'Administration
- Malakoff Humanis Investissements Privés : Membre du Comité d'investissement (nomination au 22/04/2024)
- CNP Assurances Santé Individuelle : Représentant permanent De Holding Malakoff Humanis au Conseil d'Administration et membre de la CAR (nomination au 23/05/2025)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Epsens : Administrateur, Président et membre du Comité d'audit et du Comité des risques (fin 31/10/2024)
- Cannetrotter : Administrateur (fin 30/09/2025)

BIOGRAPHIE :

Philippe Borde est Directeur du M&A, des participations et des relations avec les agences de notation au sein du Groupe Malakoff Humanis.

Il a exercé auparavant différentes responsabilités dans le secteur de l'assurance, notamment au sein des Directions Financières d'Allianz et de Groupama.

Philippe Borde est diplômé de l'ENSAE et membre de l'Institut des Actuaire.

SMA SA

Administrateur

Siège social : 8, rue Louis Armand, 75015 Paris**332 789 296 RCS Paris****Représentant permanent** : Madame Fabienne TIERCELIN**Date de nomination** : Cooptation le 20 juillet 2018 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 18 décembre 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025**Année d'échéance du mandat** : 2028 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2027)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance (représentée par Fabienne Tiercelin)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCABAT GIE (groupe SMABTP) : administrateur

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- Néant

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :****1 236 182****FABIENNE TIERCELIN**Représentant permanent de SMA SA
au Conseil d'Administration**Née le** : 29 janvier 1965 à Pontorson (50), nationalité française**Adresse professionnelle** : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Directrice des Relations Extérieures, de la Communication et de la RSE
- Déléguée générale de la Fondation Excellence SMA

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

Néant

BIOGRAPHIE :

Fabienne TIERCELIN est entrée à la SMABTP le 16 décembre 2002.

Elle est diplômée de l'IAE-IGR de Rennes (maîtrise en Sciences de Gestion) et DESS en finance d'entreprise de Paris 2 ASSAS.

SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAVIE BTP

Société d'assurance mutuelle

Siège social : 8, rue Louis Armand, 75015 Paris

775 684 772 RCS Paris

Représentant permanent : Madame Agnès Auberty

Date de nomination : Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 5 décembre 2014, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2015, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 24 mai 2018, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024

Année d'échéance du mandat : 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2026)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité d'audit (représentée par Agnès Auberty)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMABTP) : administrateur
- SMA SA (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- SMA GESTION (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE LOCATION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS – SELICOMI (groupe SMABTP) : administrateur
- L'AUXILIAIRE VIE : administrateur
- BANQUE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – BTP BANQUE : membre du Conseil de surveillance
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES (groupe SMABTP) : Vice-Président du Conseil d'Administration et administrateur

- FONCIÈRE 114 (groupe SMA) : administrateur
- BATI PREMIÈRE (SICAV) (groupe SMABTP) : administrateur
- S2IEM (SICAV) : administrateur
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS France (SICAV) : administrateur
- LAZARD SMALL CAPS EURO (SICAV) : administrateur
- SOCABAT GIE (groupe SMABTP) : administrateur
- Arundo Ré (groupe SMABTP) : administrateur
- GPBF (groupe SMABTP) : administrateur
- BTP Capital Investissement : administrateur

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMABTP) : administrateur

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

46 929 545



AGNÈS AUBERTY

Représentant permanent de SMAVIE BTP
au Conseil d'Administration

Née le : 19 mai 1964 à Lille (59), nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité d'audit

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SGAMBtp) : Adjointe du Directeur des Investissements en charge du département Stratégie et Politique de placement
- PACTINVEST – SAS (Groupe SGAMBtp) : Administrateur
- SMART LENDERS : Membre du Conseil de surveillance

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Arundo Re : Administrateur

BIOGRAPHIE :

Agnès Auberty est adjointe au Directeur des Investissements du Groupe SMABTP depuis 2009 en charge du département Stratégie et Politique de placement. Elle a en charge à ce titre la Politique ESG pour les investissements du Groupe.

Diplômée de Paris IX Dauphine (Maîtrise de Gestion et DESS 203 Marchés financiers), elle a mené toute sa carrière dans le domaine de la gestion d'actifs. Après avoir commencé en tant que gérante obligataire chez Cardif, elle a rejoint BTP Investissements en 1988 devenu ECOFI, où elle a été successivement gérante puis responsable de la gestion de taux d'intérêt et enfin Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité, en qualité de Directeur Général Adjoint de la société de 1997 à 2009.

Elle a été membre de 2021 à 2026 de la Commission consultative de l'AMF Gestion et Investisseurs Institutionnels.

SURAVENIR

Administrateur

Siège social : 232, rue du Général Paulet, 29200 Brest**330 033 127 RCS BREST****Représentant permanent** : Madame Alexa Sempiana**Date de nomination** : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2015, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 24 mai 2018 et renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2021, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024**Année d'échéance du mandat** : 2027 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2026)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Administrateur de Swen Capital Partners
- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
- Membre de l'Advisory Board SCA PRAEMIA EUROPEAN RESIDENTIAL FUND
- Membre de l'Advisory Board de PRAEMIA EUROPEAN HEALTHCARE FUND
- Membre du Comité de surveillance de la SCI LYON BLACKBEAR
- Membre du Comité d'investissement de la SAS TIK TREIC
- Membre du Comité de Supervision de la SAS TIK TREIC
- Membre du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel
- Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
- Membre du Comité de Supervision de la SCPI Remake Live
- Membre du Comité de surveillance de la SAS Digital Insure Services
- Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations
- Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
- Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
- Membre du Conseil de surveillance de l'OPCI Sofidy Pierre Europe
- Membre du Conseil de surveillance de la SAS Immocare
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM DÉFENSE 2
- Président du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1
- Président du Conseil de surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO
- Membre du Comité de surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
- Président du Comité de surveillance de la SCI ARDEKO
- Président du Comité de surveillance de la SCI MARSEILLE CITY

- Président du Comité de surveillance de la SCI NODA
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PR2
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PREIM NEWTIME

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM MASSENA jusqu'en 2018
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Primovie jusqu'en 2019
- Administrateur de la SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 1 jusqu'en 2019
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY jusqu'en 2020
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Pierre Expansion jusqu'en 2020
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Élysées Pierre jusqu'en 2020
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Primopierre jusqu'en 2021
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE jusqu'en 2021
- Président du Comité de surveillance de la SCI GRAND SEINE jusqu'en 2021
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE jusqu'en 2021
- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre jusqu'en 2021
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PASTEUR 123 jusqu'en avril 2022
- Membre du Conseil de surveillance de NOVELIA jusqu'en 2024
- Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion jusqu'en 2024
- Administrateur d'Arkéa jusqu'en 2024

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :****1 145 089**

**ALEXA SAMPIANA**

Représentant permanent de SURAVENIR au Conseil d'Administration à partir du 20 décembre 2023

Née le : 5 septembre 1972, nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Directeur Général de la Société Arkéa Real Estate depuis le 02 décembre 2013
- Membre du Conseil Stratégique de la Société Arkéa Real Estate
- Membre du Conseil d'Administration de la Société Arkéa Real Estate
- Membre du Comité de Surveillance de la Société Arkéa REIM
- Membre du Conseil d'Administration de la Société Arkéa REIM
- Membre du Comité de surveillance de l'OPCI IMOCOMPARK
- Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV Les Miroirs
- Membre du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM DÉFENSE 2
- Président du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1
- Membre du Conseil de surveillance de la SAS Immocare
- Membre du Conseil de surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
- Membre de l'Advisory Board de la SCA PRAEMIA EUROPEAN RESIDENTIAL FUND
- Membre de l'Advisory Board de PRAEMIA EUROPEAN HEALTHCARE FUND
- Président du Comité de surveillance de la SCI ARDEKO
- Membre du Comité de surveillance de la SCI LYON BLACKBEAR
- Président du Comité de surveillance de la SCI MARSEILLE CITY
- Président du Comité de surveillance de la SCI NODA
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PREIM HOSPITALITY
- Membre du Comité de surveillance de la SCI PREIM NEWTIME

- Membre du Comité de surveillance de la SCI PR2
- Membre du Comité de surveillance de l'OPCI PREIM SANTE
- Membre du Comité de Supervision de la SCPI Remake Live
- Membre du Comité d'investissement de la SAS TIK TREIC
- Membre du Comité de Supervision de la SAS TIK TREIC
- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
- Membre du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Gérante de la SCI Clax
- Gérante de la SCI Danella

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Néant

BIOGRAPHIE :

Alexa Sempiana est Directrice Générale d'Arkéa Real Estate, société qu'elle a cofondée en 2014 (sous le nom de Catella Asset Management).

Diplômée de l'ESCP Europe, d'un DESS en droit des affaires et fiscalité de l'université Paris II Assas et titulaire du CAPA, elle débute sa carrière comme avocate spécialisée en financements immobiliers au sein des cabinets Jones Day, où elle développe cette activité pendant sept ans, puis Clifford Chance.

En 2008, elle rejoint DTZ Asset Management en tant que General Counsel, avant de cofonder Catella Asset Management en 2014, qui deviendra Arkéa Real Estate. Au sein de l'équipe dirigeante, elle contribue au développement et à la structuration de la société, qui a connu une forte croissance ces dernières années, consolidant son positionnement sur le marché de l'asset management immobilier.

**MARIE WIEDMER-BROUDER**

Administratrice

Née le : 15 avril 1958 à Lorient (56), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Cooptation le 16 octobre 2014 ratifiée par l'Assemblée Générale mixte du 5 décembre 2014, renouvelée par l'Assemblée Générale mixte du 22 mai 2017, renouvelée par l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020, renouvelée par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023**Année d'échéance du mandat :** 2026 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Présidente du Comité d'investissement

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
HORS GROUPE :**

- Présidente de Caryatid AM
- Présidente de Caryatid Advisory
- Vice-Présidente de la FIABCI (depuis mai 2018)
- Institut Pasteur : Membre du comité consultatif des placements

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- TOTEM, filiale du Groupe Orange, administrateur indépendant

BIOGRAPHIE :

Marie Wiedmer-Brouder est Présidente de Caryatid Advisory, une société de conseil et d'expertise immobilière depuis janvier 2012 et de Caryatid Asset Management depuis septembre 2014.

Après une formation à l'ESLSCA et un DECS, elle a commencé sa carrière dans des institutions bancaires d'abord auprès des comptes Grandes Entreprises puis dans le crédit-bail immobilier. Elle a ensuite été Directeur dans les directions Immobilières de compagnies d'assurances (Assurances Fédérales Vie-Groupe Crédit Lyonnais puis Allianz-AGF Immobilier) avant d'intégrer la Direction Générale de foncières cotées : ICADE en 2008 (membre du Comité exécutif et Présidente de SIIC Invest) puis EUROSIC en 2009 en tant que Directeur Général adjoint.

Elle a exercé plusieurs mandats d'élue municipale et a participé à plusieurs conseils de surveillance de 1997 à 2010 (notamment Slivimmo Habitation et Lion SCPI dont elle a assuré la Présidence du Conseil de surveillance).

Elle a obtenu la certification AMF en 2019. Elle est membre de la Royale Institution of Chartered Surveyors (MRICS) depuis 2002, du Club de l'Immobilier (depuis 1996) et du Cercle des Femmes de l'Immobilier (depuis 1998).

Elle a été également administratrice indépendante de Foncière Euris (Présidente du Comité d'audit et du Comité des nominations et rémunérations) jusqu'en mai 2024. Elle est Vice-Présidente de la FIABCI (Fédération internationale des professionnels de l'immobilier). Elle a été administratrice de la société TOTEM (filiale d'Orange) jusqu'en 2025. Enfin, elle a rejoint en novembre 2019 le Comité Consultatif des Placements de l'Institut Pasteur en qualité de membre permanent à titre bénévole.

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :**

257

IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION

Administrateur

Siège social : 18-20, rue Clément Bayard, 92300 Levallois Perret

351 392 543 RCS Nanterre

Représentant permanent : Madame Marie George DUBOST

Date de nomination : Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020 et renouvelée par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023

Année d'échéance du mandat : 2026 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2025)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance (représentée par Marie-George Dubost)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- Néant

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

818 839



MARIE-GEORGE DUBOST

Représentant permanent de IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION
au Conseil d'Administration

Née le : 16 juin 1957, nationalité française

Adresse professionnelle : 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- DAJUPI : membre du Comité de mission
- Centre des professions financières : membre du Comité biodiversité

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- CGI Bâtiment : Présidente du Directoire
- BTP Trésorerie : représentante permanente de CGI BAT, administrateur
- CARON Marketing : Gérante
- ASF (Association des sociétés financières) : membre du Conseil d'Administration
- SICAV ÉPARGNE ET ÉTHIQUE OBLIGATIONS : Présidente

BIOGRAPHIE :

Marie-George Dubost est Présidente du Directoire de CGI Bâtiment, Assureur caution. Diplômée d'un DEA de droit immobilier et droit de la construction à Paris II, son parcours professionnel s'est ancré dans le monde du bâtiment et de la promotion immobilière.

Elle débute dans l'assurance construction au sein des services juridiques du MARC (Moyens d'assurance et de réassurance construction), puis exerce les fonctions de juriste d'entreprise dans un groupe familial associant une entreprise générale de bâtiment et des sociétés de promotion et de gestion immobilière en région parisienne, SPE (Société Parisienne d'entreprise) FRANIM dont elle deviendra secrétaire générale.

Elle prend en charge la gestion et le renouvellement du patrimoine immobilier commercial de SOFRER, entreprise du secteur de la télécommunication devenue ensuite filiale de Spectrasite USA.

En 2002, elle participe à la création et au développement de Foncière Logement, une entité originale du groupe Action Logement qui construit et gère des logements abordables pour les salariés des entreprises privées, favorise la mixité sociale en investissant dans les zones tendues et les quartiers prioritaires de la politique de la ville, en qualité de secrétaire générale jusqu'en 2013.

Présidente du Directoire de CGI Bâtiment en 2014, leader de la garantie des constructeurs de maisons individuelles, spécialiste de la garantie financière d'achèvement ainsi que des garanties financières diverses inhérentes à la réalisation des opérations de promotions immobilières.

Gérante de Caron marketing depuis 2021 bureau d'études expert du secteur du logement, filiale de CGI Bâtiment, qui commercialise notamment, un indicateur mensuel du marché de la maison individuelle reconnu par les pouvoirs publics.

**CHRISTINE SONNIER**

Administratrice

Née le : 5 juillet 1962 à Lyon 6^e (69), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023**Année d'échéance du mandat :** 2026 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité des investissements
- Présidente du Comité environnemental, social et de gouvernance

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- Néant

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- CITALLIOS – représentant permanent de la société l'Oréal de 2020 à 2023
- L'OREAL – Directrice – Immobilier France
- Fédération Française des Banques Alimentaires – Responsable du Pôle Philanthropie

BIOGRAPHIE :

Après 7 années à la Direction Immobilière de L'Oréal, responsable de la France, Christine Sonnier a été détachée 18 mois auprès la Fédération Française des Banques Alimentaires, et a assuré dans le cadre d'un mécénat de compétences la responsabilité du pôle Philanthropie (dons financiers des entreprises et dons-donations-legs des particuliers) ainsi que la mission de conseil pour les opérations immobilières et patrimoniales du réseau.

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2025 :**

10

**MAXENCE HECQUARD**

Censeur

Né le : 2 septembre 1960 à Rennes (35), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2019, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2022, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025**Année d'échéance du mandat :** 2028 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMA) : Adjoint du Directeur des Investissements
- PACTINVEST (groupe SMA) : Directeur Général Délégué et administrateur
- SMABTP COTE D'IVOIRE SA (groupe SMA) : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP, administrateur
- Protec BTP SA (groupe SMA) : Président du Comité financier
- BTP CAPITAL INVESTISSEMENT : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP, administrateur
- Aquaboulevard : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP, administrateur
- Puy du Fou Espagne : administrateur
- Cerea Capital : représentant permanent de Pactinvest au Conseil de surveillance
- Siparex Associés : représentant permanent de Pactinvest au Conseil d'Administration
- LNA Santé : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP – Censeur
- ELECTRUM SAS : Président

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :**

- Financière Tiepolo SAS : membre du Comité stratégique
- BTP Banque : membre du Comité des risques

BIOGRAPHIE :

Maxence Hecquard a rejoint SMABTP en 2012 en tant qu'Adjoint du Directeur des Investissements du groupe.

Diplômé d'une maîtrise de droit (Assas), d'un DEA de philosophie (Sorbonne) et de l'ESSEC, il avait commencé sa carrière en tant qu'auditeur chez Frinault Fiduciaire (absorbé depuis par Arthur Andersen). Il a également exercé des responsabilités financières chez Total et a évolué pendant 15 ans chez Calyon (Crédit Agricole Indosuez) pour en devenir Directeur au Département de la gestion des actifs dépréciés. Il a de plus été Directeur Général de BigBen Interactive et a mené des activités de conseil.

**PHILIPPE DESURMONT**

Censeur

Né le : 25 octobre 1966 à Paris (75016), nationalité française**Adresse professionnelle :** 11-13, avenue Friedland, 75008 Paris**Date de nomination :** Nomination par l'Assemblée Générale mixte du 27 mai 2020, renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2023**Année d'échéance du mandat :** 2026 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE :**

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM (groupe SMABTP) : Directeur Général Adjoint Finance et Audit (dirigeant effectif)
- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : Directeur Général Adjoint Finance et Audit (dirigeant effectif)
- IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION – IMPERIO SA (groupe SMABTP) : administrateur
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE SA (groupe SMABTP) : représentant permanent de INVESTIMO SA, administrateur et Directeur Général Délégué
- SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMABTP) : Directeur Général
- SMA SA : représentant permanent de SOCIÉTÉ AUXILIAIRE D'ÉTUDES ET D'INVESTISSEMENTS MOBILIERS – INVESTIMO SA (groupe SMABTP), membre du Conseil de surveillance
- LAZARD SMALL CAPS EURO (SICAV) : représentant permanent de SMAvie BTP, administrateur
- SELICOMI SAS (groupe SMABTP) : Directeur Général et représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM, administrateur
- VICTORIA SEGUROS DE VIDA SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA SEGUROS SA (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- VICTORIA INTERNACIONAL DE PORTUGAL SGPS SA – VICTORIA INTERNACIONAL (Portugal) (groupe SMABTP) : administrateur
- IMPERIO PIERRE SAS (groupe SMA) : Président
- CAP WEST (SA) représentant permanent de Pactinvest, administrateur
- SMA GESTION : Président du Conseil de surveillance
- BTP BANQUE : Membre du Conseil de surveillance
- SC MICHELET LUCE, (groupe SMABTP) Représentant permanent de SMABTP, Gérant
- SC SAGIMMO (groupe SMABTP), Représentant permanent de SMABTP, Gérant
- CHÂTEAUX DES DEUX RIVES SAS (groupe SMABTP) : administrateur
- PACTINVEST SAS (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, Président
- FONCIÈRE 114 SAS (groupe SMABTP) : Président

- FONCIÈRE CERES (groupe SMABTP) : représentant permanent de SELICOMI SAS Président du Conseil d'Administration
- SEFRI CIME ACTIVITÉS ET SERVICES, SAS : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, membre du Conseil de surveillance
- S2IEM (SICAV) : représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
- BATI PREMIÈRE (SICAV) groupe SMABTP : représentant permanent de SAGEVIE, administrateur
- PUY DU FOU ESPANA (Espagne) : administrateur
- PHITRUST ACTIVE INVESTORS France (SICAV) représentant permanent de SMABTP et SMAvie BTP, administrateurs
- SCI 7 RUE DE CASABLANCA (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMABTP, gérant
- SC LGC-BKB (groupe SMABTP) : représentant permanent de SELICOMI, gérant
- SC SAINT JACQUES DU HAUT DE PAS (groupe SMABTP), Représentant permanent de SMABTP, Gérant
- SCI AXE SEINE (groupe SMABTP), Représentant permanent de SMABTP, Gérant
- SCI PARC PN2 (groupe SMABTP), Représentant permanent de SMABTP, Gérant
- SCI PARC COLOMBES (groupe SMABTP), Représentant permanent de SMABTP, Gérant
- SCI rue Louis Armand (groupe SMABTP) : représentant permanent de SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP SAM, gérant
- SC SAM BTP (groupe SMABTP), représentant permanent de SMABTP, gérant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES :

- SMAGESTION SA (groupe SMA) : Président et membre du Directoire
- REFLEX DÉFENSE SPPI (groupe SMABTP) : Président du Conseil d'Administration
- ASEFA SA (Espagne) (groupe SMABTP) : administrateur
- SMA SA : Directeur Général Délégué

BIOGRAPHIE :

Philippe Desurmont est Directeur Général Adjoint Finance et Audit du Groupe SMABTP. Il est titulaire d'un DEA en Économie Mathématique et Économétrie à l'Université de Paris II et d'un diplôme de la SFAF (Société Française d'Analyse Financière).

Il a occupé plusieurs postes à responsabilité au sein d'Ecofi Investissements puis chez BTP Investissements avant d'intégrer SMA Gestion, la société de gestion du groupe SMA en 2002 dont il était le Président du Directoire de 2004 à 2020.

4.1.6. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DU CONSEIL

4.1.6.1. Missions du Conseil d'Administration

Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il délibère sur la stratégie de la Société proposée par la Direction Générale et sur les opérations qui en découlent, notamment sur la stratégie d'investissements immobiliers et de financement, ainsi que sur les comptes, procédures budgétaires et orientations d'organisation, d'audit et de contrôle interne.

Toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée est soumise à l'approbation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration contrôle l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés.

4.1.6.2. Convocations des membres du Conseil et des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2025, les membres du Conseil ont été convoqués plusieurs jours à l'avance par lettre simple et/ou message électronique.

Les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) et les comptes annuels, conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, ainsi qu'à d'autres séances du Conseil.

4.1.6.3. Information des membres du Conseil

Chaque réunion est précédée d'un envoi à chaque membre du Conseil de toute la documentation nécessaire à l'accomplissement de sa mission, notamment l'ordre du jour détaillé, le procès-verbal de la séance précédente pour approbation, un dossier reprenant et détaillant les sujets mis à l'ordre du jour, dont notamment les opérations de modification du périmètre du patrimoine, les comptes annuels et semestriels avec une analyse des principales évolutions ainsi qu'un état d'avancement des opérations immobilières en cours. Les documents devant être approuvés par le Conseil d'Administration sont envoyés systématiquement aux membres du Conseil d'Administration préalablement à la réunion dudit Conseil d'Administration.

Sont également transmis aux membres du Conseil une présentation semestrielle des comptes, l'évolution de la situation financière du Groupe, le business plan actualisé, l'évolution des financements à moyen et long terme et la situation de trésorerie du Groupe à court et moyen terme.

Le Conseil d'Administration est donc régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société, ces derniers étant examinés au moins deux fois par an.

4.1.6.4. Gestion des conflits d'intérêts

Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration décrit les modalités de la procédure mise en place au sein de la Société afin d'organiser la révélation et la gestion des conflits d'intérêts, ladite procédure prévoyant en outre qu'une revue annuelle des conflits sera faite par le Conseil d'Administration après avoir interrogé les administrateurs.

Le Règlement intérieur prévoit notamment que :

« le Conseil d'Administration informe chaque nouvel administrateur :

- qu'il doit en permanence s'assurer que sa situation personnelle ne le met pas en situation de conflit d'intérêts avec la Société ou une de ses filiales ;
- qu'il a le devoir de faire part spontanément au Conseil d'Administration de toute situation ou de tout risque de conflit d'intérêts réel ou potentiel ; et
- qu'il doit communiquer sans délai au Président toute convention susceptible d'être conclue par la Société à laquelle il est directement ou indirectement intéressé, quelle qu'en soit la nature.

Le Président porte à l'attention du Conseil d'Administration les éventuels conflits d'intérêts ou conflits potentiels qu'il aurait identifiés concernant les administrateurs.

En cas de conflit d'intérêts, même potentiel, le Conseil d'Administration doit statuer sur cette question et demander, si nécessaire, à l'administrateur concerné de régulariser sa situation.

Le Président peut à tout moment demander aux administrateurs une déclaration écrite attestant qu'ils ne se trouvent pas en situation de conflit d'intérêts. »

Le Conseil d'Administration a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales décrites au paragraphe 4.3.1.

Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a constaté :

- qu'aucun administrateur n'a déclaré à la Société une quelconque situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflits entre l'intérêt social de la Société et son propre intérêt ou celui de l'actionnaire représenté ;
- qu'aucun administrateur n'a déclaré être impliqué, personnellement ou au nom de la société actionnaire qu'il représente, dans une quelconque situation contractuelle ou relation d'affaires avec la Société de la Tour Eiffel soumise à la procédure des conventions réglementées et comme telle donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du Conseil y attachée ;
- qu'aucun conflit d'intérêts n'a été identifié.

4.1.6.5. Tenue des réunions

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent de manière habituelle au siège social.

En général, le dernier Conseil d'Administration de l'année fixe un calendrier pour l'année suivante. La date de chaque Conseil d'Administration est confirmée à l'issue de la séance précédente.

4.1.6.6. Réunions du Conseil en 2025

L'article 14 des statuts prévoit que le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois, avec un taux moyen d'assiduité de 83 %.

Les principales thématiques examinées lors des réunions du Conseil d'Administration ont été les suivantes :

Finance comptabilité	- Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2024 et documentation associée - Comptes consolidés au 30 juin 2025 et documentation associée - Budgets - Proposition d'affectation du résultat
Rééquilibrage de la structure financière de la Société	Constatation des souscriptions à l'augmentation de capital et allocation des actions non souscrites
Gouvernance	- Proposition de renouvellement des mandats d'administrateurs et nomination d'un nouvel administrateur - Renouvellement de la composition des Comités spécialisés - Rapports et documents pour l'Assemblée Générale - Auto-évaluation du Conseil
Politique de rémunération	- Principes généraux de la politique de rémunération - Politique de rémunération de la Directrice Générale et composantes de cette rémunération

4.1.6.7. Règlement intérieur

De larges extraits du règlement intérieur sont consultables sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante www.societetoureiffel.com.

Il n'a fait l'objet d'aucune modification au cours de l'exercice 2025.

4.1.6.8. Évaluation du Conseil d'Administration et de ses Comités

Dans le cadre de la recommandation 13 du Code Middledent, le Conseil d'Administration réalise annuellement une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire adressé à chacun de ses membres.

Parmi les questions posées figure notamment l'organisation de la gouvernance, la composition et le fonctionnement du Conseil, l'étendue des sujets traités par le Conseil, les relations entre le Conseil et la Direction Générale ainsi que la composition et le fonctionnement des Comités.

11 membres sur 16, incluant les Censeurs, ont retourné le questionnaire sur le fonctionnement du Conseil d'Administration.

La synthèse des réponses a fait l'objet d'une présentation, lors du Conseil d'Administration du 26 février 2026.

L'évaluation d'ensemble est satisfaisante. Néanmoins il a été relevé que le fonctionnement et l'information du Conseil d'Administration pourraient être améliorés notamment par un approfondissement des sujets stratégiques et concurrentiels et par l'invitation des dirigeants du Groupe à participer à certaines séances du Conseil.

Le Conseil d'Administration a pris acte de ces axes d'amélioration.

4.1.6.9. Formations

Deux campagnes de formation RSE dirigées vers tous les membres du Conseil d'Administration ont été dispensées les 27 mai et 13 septembre 2024. Aucune formation n'a été dispensée au cours de l'exercice 2025. La mise en place de campagnes de formation en 2026 sur le thème de la RSE a été étudiée par le Comité ESG.

4.1.7. COMITÉS

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un Comité d'audit, d'un Comité de nomination et des rémunérations, d'un Comité des investissements, et d'un Comité Environnemental, Social et de Gouvernance qui ont un rôle consultatif et formulent des recommandations au Conseil d'Administration sur les sujets qu'ils traitent. Aucun dirigeant de la Société n'est membre de ces Comités.

La composition de ces Comités est revue annuellement lors d'un Conseil se tenant après l'Assemblée Générale ordinaire de la Société.

4.1.7.1. Comité d'audit

Ce Comité est actuellement constitué de trois membres : Madame Bibiane de Cazenove, Présidente et administratrice indépendante, Monsieur Jacques Chanut et SMAVie BTP, représentée par Madame Agnès Auberty, administrateurs.

Les membres du Comité d'audit ont été choisis par le Conseil d'Administration en raison de leurs compétences en matière financière ou comptable, mentionnées sous le paragraphe 4.1.5.

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, un membre au moins présentant ces compétences particulières est indépendant selon les critères définis par le Code Middlenext de septembre 2021.

La présidence est assurée par Bibiane de Cazenove, administratrice indépendante.

Le Comité d'audit a vocation à contrôler de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés, à s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées ainsi que de l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs. Il donne un avis au Conseil d'Administration sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir. Il rend compte régulièrement au Conseil d'Administration de ses diligences ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au Conseil d'Administration dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, et de leurs annexes ;
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'Administration ;
- d'entendre les Commissaires aux comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions ;
- d'approuver les Missions ou prestations autres que la certification des comptes (« MPACC ») ;
- de s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes de leurs conditions d'indépendance définies par la loi ;
- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement ;
- de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ ou de risques ;

- de vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société ;
- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2025, le Comité d'audit s'est réuni 3 fois sur les points principaux suivants, avec un taux d'assiduité de 92 % et a principalement évoqué les sujets suivants : revue du budget 2025, atterrissage, comptes sociaux (annuels 2024) et consolidés (annuels 2024 et semestriels 2025), budget, suivi de l'indépendance des Commissaires aux comptes, autorisation préalable de services autres que la certification des comptes pour 2025, procédure d'évaluation des conventions courantes, dispositif de contrôle interne.

Le Comité d'audit a pu s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes par le biais de leur confirmation d'indépendance émise le 4 mars 2025, laquelle faisait apparaître qu'ils n'avaient pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter leur indépendance dans l'accomplissement de leur mission.

Les membres du Comité d'audit ont rencontré à plusieurs reprises les Commissaires aux comptes ainsi que le Directeur Financier de la Société.

Au cours de l'exercice 2025 ont été confiées à titre de MPACC :

- les rapports sur les informations sociales, environnementales et sociétales ;
- l'émission de l'attestation résultant des procédures convenues relatives aux ratios d'un contrat de crédit, mission confiée exclusivement au cabinet Ernst & Young et Autres ;
- l'émission du rapport d'assurance sur les indicateurs de suivi des critères ESG, mission confiée exclusivement au cabinet Deloitte & Associés ;
- les travaux résultant des procédures relatives à l'augmentation de capital.

En 2025, les recommandations émises par le Comité d'audit ont été suivies par le Conseil d'Administration dans leur ensemble.

4.1.7.2. Comité de nomination et des rémunérations

Ce Comité est actuellement constitué de Bruno Cavagné qui en est le Président, la Mutuelle Générale représentée par Monsieur Matthieu Esposito, administrateur indépendant et SMABTP représentée par Monsieur Pierre Esparbès.

Les membres ont été choisis par le Conseil d'Administration en raison notamment de leurs compétences en matière de management et de ressources humaines.

Le Comité de nomination et des rémunérations s'assure que les rémunérations des mandataires sociaux dirigeants et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts des actionnaires et les performances de la Société, notamment par rapport à ses concurrents, et qu'elles permettent de recruter, motiver et conserver les meilleurs dirigeants.

Le Comité de nomination et des rémunérations fait des propositions ou recommandations au Conseil d'Administration dans les domaines suivants :

- la mise en place d'une politique de rémunération globale des mandataires sociaux dirigeants : rémunération de base, partie variable, plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, attributions gratuites d'actions, avantages divers, plan de retraite ;
- l'évolution de l'ensemble des composantes de la rémunération des mandataires sociaux, les rémunérations exceptionnelles et les autres avantages ;
- l'enveloppe globale de la participation à l'actionnariat (options d'actions, attributions gratuites d'actions), le périmètre des bénéficiaires et la répartition par catégorie ;
- la fixation du montant de la rémunération des membres du Conseil et leur répartition ;
- la supervision des conventions avec les mandataires sociaux ;
- l'évaluation des conséquences financières sur les comptes de la Société de ces différents éléments ;
- l'établissement des règles de remboursement de frais et avantages divers ;
- les conditions de performance à fixer aux dirigeants bénéficiaires de rémunérations différées.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs

Le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil d'Administration après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération : équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles. En particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels.

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux

Le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil d'Administration des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Il effectue un suivi annuel du plan de succession.

Il rend compte de sa mission au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2025, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni deux fois avec un taux d'assiduité de 100 % sur les principaux points suivants : politique de rémunération de la Directrice Générale et recommandations sur sa rémunération fixe et variable pour l'exercice 2025, propositions sur le renouvellement de mandat d'administrateurs, fixation de la rémunération des membres du Conseil d'Administration pour l'exercice 2025, attributions gratuites d'actions.

4.1.7.3. Comité des investissements

Ce Comité est actuellement constitué de Madame Marie Wiedmer Brouder, administratrice indépendante qui en est la Présidente, AG Real Estate, représentée par Monsieur Serge Fautré, administrateur indépendant, Monsieur Patrick Bernasconi, Madame Christine Sonnier administratrice indépendante et MH Puccini représentée par Monsieur Philippe Borde, administrateur indépendant.

Les membres ont été choisis par le Conseil d'Administration en raison notamment de leurs compétences en matière de finance.

Le Comité des investissements assiste le Conseil d'Administration dans le cadre de la politique d'investissement de la Société.

Ses missions principales sont :

- l'examen des opérations d'acquisition, de cession et de développement / de redéveloppement d'actifs ;
- l'examen de toute prise de participation et de tout investissement substantiel dans le capital de sociétés.

Au cours de l'exercice 2025, le Comité des investissements n'a pas été réuni.

4.1.7.4. Comité Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG)

Le Conseil d'Administration du 29 avril 2022 a créé le Comité ESG.

Le Comité ESG est actuellement constitué de Madame Christine Sonnier, administratrice indépendante qui en est la Présidente, SMA SA représentée par Madame Fabienne Tiercelin, Monsieur Jacques Chanut, Imperio Assurances et Capitalisation représentée par Madame Marie-George Dubost.

Le Comité ESG assiste le Conseil d'Administration dans le cadre des politiques environnementale, sociale et de gouvernance de la Société. Il est chargé de donner des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur les engagements et les orientations du Groupe en matière ESG et le suivi de leur déploiement.

Le Comité Environnemental, Social et de Gouvernance est chargé des missions suivantes :

- l'examen de la politique Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) du Groupe ;
- la définition de ses objectifs, ses indicateurs clés et le suivi leur réalisation à l'aide de ces indicateurs, notamment en coordination avec le Comité des investissements ;
- le suivi du processus d'élaboration de l'information extra-financière et, de manière générale de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE, ainsi que l'efficacité des systèmes de gestion des risques extra-financiers, le cas échéant, en lien avec le Comité d'audit ;
- s'assurer de la présence d'une part variable des rémunérations, calculée sur la base d'indicateurs RSE, des mandataires sociaux dirigeants, en coordination avec le Comité de nomination et des rémunérations ;
- s'assurer de la prise en compte des évolutions sociales et environnementales ayant un impact sur l'activité de la Société dans les initiatives opérationnelles sur lesquelles il est saisi ou dont il peut se saisir ;
- veiller à la maîtrise de l'empreinte de l'activité de la Société sur l'écosystème.

Au cours de l'exercice 2025, le Comité ESG s'est réuni 5 fois avec un taux d'assiduité de 65 % sur les principaux points suivants : la revue et mise à jour de la cartographie des risques extra-financiers, l'examen et la revue de la Déclaration de Performance Extra-financière (DPEF) 2024, le point sur l'établissement d'une matrice de matérialité, le point sur les actions de mécénat et de philanthropie, le point sur l'avancement du rapport de durabilité.

4.1.8. DÉONTOLOGUE

Le Conseil d'Administration a nommé le 11 mars 2021 Mme Pauline Pailler, professeur de droit, en tant que déontologue.

La déontologue a notamment pour mission de traiter les aspects ayant trait à la réglementation relative à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées, à la veille réglementaire et à l'assistance au sujet de l'information permanente et la gestion de l'information privilégiée.

La déontologue a rédigé une note de sensibilisation au sujet de la lutte contre la corruption communiquée à l'ensemble des salariés du Groupe en 2025.

Le contact de la déontologue et son adresse email ont été ajoutés sur le site internet de la Société afin de permettre aux parties prenantes externes d'y avoir accès.

4.1.9. ADOPTION DU CODE DE DÉONTOLOGIE DES SIIC – CHARTE ÉTHIQUE INTERNE

La Société de la Tour Eiffel est adhérente de la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) depuis 2005 et applique l'ensemble des dispositions de son Code de déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

Dans le cas particulier des décisions d'investissements impliquant des parties liées, et dans le cadre de la publication

des mécanismes de précaution en place pour prévenir les conflits d'intérêts, il est rappelé que :

- le Conseil d'Administration est informé de toute acquisition d'actif ;
- son autorisation est requise au-delà d'un certain montant.

Par ailleurs, à titre interne, une Charte éthique est applicable à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Cette charte est consultable sur le site Internet de la Société.

4.2. DIRECTION GÉNÉRALE

La Direction Générale de la Société de la Tour Eiffel peut être assumée soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration a fait le choix de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

La Direction Générale est assurée par Madame Christel Zordan, Directrice Générale nommée le 28 juillet 2021 (mandat prenant effet au 2 novembre 2021, renouvelé par le Conseil d'Administration du 15 mai 2024 et qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de la Société appelée à statuer en 2027 sur l'approbation des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2026, étant précisé que ce mandat sera renouvelable).

Les informations concernant la Directrice Générale, dont notamment son âge, la date de sa nomination, l'échéance de son mandat, ainsi que les autres mandats et fonctions qu'elle exerce figurent au paragraphe 4.1.5 ci-avant.

Vis-à-vis des tiers, la Directrice Générale est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

À titre purement interne, elle doit obtenir l'autorisation du Conseil d'Administration sur un certain nombre de décisions importantes.

4.3. CONVENTIONS COURANTES ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

4.3.1. CONVENTIONS COURANTES

Le Conseil d'Administration du 5 mars 2020 a mis en place une procédure d'évaluation des conventions courantes. Lors de sa réunion du 26 février 2026, le Conseil a fait la revue des conventions courantes conclues au cours de l'exercice 2025 ainsi que de celles conclues antérieurement et toujours en cours.

Cette procédure prévoit :

- une information de la Direction financière et de la Direction juridique sur tout projet de conclusion d'une convention entre la Société et ses actionnaires ou mandataires sociaux ;
- une classification de la convention par ces Directions suivie éventuellement d'une information au Conseil ou à son

Président si la convention est qualifiable de convention réglementée ;

- une revue annuelle par les Directions internes de la Société mentionnées ci-dessus de la liste des conventions courantes, examinée par le Comité d'audit qui communiquera ses observations au Conseil lequel en tirera les conclusions.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne peuvent participer à son évaluation.

Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a procédé à la revue des conventions courantes en cours, lesquelles conservent leur qualification de conventions courantes conclues à des conditions normales.

4.3.2. CONVENTIONS LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION À LA SOCIÉTÉ

La convention réglementée conclue en avril 2020, par laquelle les sociétés MH Puccini (groupe Malakoff Médéric Humanis), SMABTP, SMA SA, SMAvie BTP, la Mutuelle Générale, Suravenir et AG Real Estate ont souscrit à l'émission par la Société d'une dette hybride s'est poursuivie.

L'intérêt de cette convention a été confirmé par le Conseil d'Administration réuni le 6 mars 2025.

Au cours de l'exercice 2025, les opérations suivantes sont intervenues au titre de cette convention : Montant remboursé sur l'exercice 2025 : 180 000 000 euros ; Intérêts constatés sur l'exercice 2025 par les capitaux propres : 3 772 603 euros.

Par ailleurs, la Convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 millions d'euros entre la SMABTP et la Société de la Tour Eiffel, conclue le 22 novembre 2016 a expiré le 21 novembre 2021.

Une nouvelle convention a été signée entre les mêmes parties à date d'effet du 21 novembre 2021 pour une durée de 5 ans.

L'intérêt de cette convention a été confirmé par le Conseil d'Administration réuni le 6 mars 2025.

Au cours de l'exercice 2025, aucune opération n'est intervenue au titre de cette convention.

4.3.3. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLÉE

Aucune convention entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

4.4. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

4.4.1. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

(neuvième et dixième résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2026)

4.4.1.1. Principes généraux de la politique de rémunération

La politique de rémunération est établie pour chacun des mandataires sociaux par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations, de même que sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et s'inscrit dans sa stratégie décrite au paragraphe 2.8 Perspectives.

Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de leur rémunération variable et de l'attribution définitive d'actions gratuites liés à la mise en œuvre de la stratégie dans le respect de l'intérêt social.

Cette politique est également déterminée en tenant compte des principes généraux définis par le Code Middlednext :

- l'exhaustivité ;
- l'équilibre entre les éléments de rémunération ;
- le benchmark ;
- la cohérence ;
- la lisibilité des règles ;
- la mesure ;
- la transparence.

Le fait que la Directrice Générale n'est pas titulaire d'un contrat de travail est pris en compte dans la détermination de la politique de rémunération.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement pris par la Société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée.

Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'Administration pourra déroger à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce concernant les seuls éléments de rémunération suivants : attribution de la rémunération variable et attribution définitive des actions attribuées gratuitement en cas de cessation imposée du mandat.

La notion de circonstances exceptionnelles s'entend des circonstances ou événements particuliers d'importance, sortant de l'ordinaire ou d'origine extérieure à la Société, non pris en compte ou reflétés dans les paramètres, critères ou références prévus initialement et dans la présente politique de

rémunération. Ainsi, le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, pourra décider d'adapter et ajuster les paramètres, critères ou références prévues dans la politique de rémunération, notamment à la hausse ou à la baisse, pour prendre en compte l'impact de ces circonstances ou événements.

Dans une telle hypothèse, le Conseil d'Administration veillera à ce que l'objet de ces adaptations (i) vise à rétablir raisonnablement l'équilibre ou l'objectif initialement recherché, ajusté de l'impact attendu de l'événement sur la période concernée et (ii) permettre de rester en phase avec l'intérêt, la stratégie et les perspectives de la Société. La justification et l'explication des adaptations décidées seront portées à la connaissance des actionnaires dans le prochain rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le Conseil statuera sur recommandations du Comité de nomination et des rémunérations et vérifiera si cette dérogation est conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Ces justifications seront portées à la connaissance des actionnaires dans le prochain rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Il est précisé que le Directeur Général n'assistera pas aux délibérations du Conseil sur ces questions.

En cas de changement éventuel de gouvernance, la politique de rémunération sera appliquée aux nouveaux mandataires sociaux de la Société, avec le cas échéant des adaptations en fonction de leur situation (notamment en ce qui concerne l'indemnité de départ).

La durée des mandats de l'ensemble des mandataires sociaux en fonction figure au paragraphe 4.1.5.

4.4.1.2. Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité de nomination et des rémunérations, est la suivante : le Président du Conseil d'Administration est uniquement rémunéré par la rémunération prévue par l'article L. 22-10-14 du Code de commerce en sa qualité de membre du Conseil, qui lui est allouée selon la répartition décrite ci-après (4.4.1.4 Politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration).

Aucune autre rémunération ou aucun autre avantage n'est prévu au titre de son mandat.

4.4.1.3. Politique de rémunération du Directeur Général

En cas de nomination en cours d'exercice d'un Directeur Général, les rémunérations seront attribuées prorata temporis du jour de sa nomination jusqu'à la fin de l'exercice 2026.

La politique de rémunération du Directeur Général fixée par le Conseil, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations est la suivante :

Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur Général reflète le niveau et la complexité de ses responsabilités et de ses missions. Elle est déterminée en prenant en compte :

- son expérience et ses compétences, en particulier dans le domaine immobilier ;
- la correspondance avec la rémunération de fonctions similaires dans des sociétés comparables.

La rémunération fixe du Directeur Général pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026 est fixée à 359 555 euros soit une augmentation de 2 % par rapport à la rémunération fixe de l'exercice 2025, qui était de 352 505 euros.

Rémunération variable

La rémunération variable du Directeur Général est plafonnée à un maximum de 2/3 de sa rémunération fixe annuelle et soumise à des critères de performance qualitatifs et quantitatifs liés à la réalisation des objectifs de la Société, fixés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations :

- l'attribution de 60 % de la rémunération variable sera fonction de l'atteinte de critères qualitatifs (individuels), basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route (poids 1/3), la qualité de l'engagement des projets de développement (poids 1/3) et le maintien de l'engagement des équipes sur les enjeux de quittance, commercialisation, développements et cessions malgré le contexte chahuté et complexe (poids 1/3) ;
- l'attribution de 40 % de la rémunération variable sera fonction de l'atteinte de trois critères quantitatifs (collectifs car partagés avec les autres dirigeants non mandataires sociaux), basés sur le volume des cessions engagées par la société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés (poids 40 %), le niveau de taux d'occupation (poids 40 %) et les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG (poids 20 %).

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été établi de manière précise par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité opérationnelle. Les critères quantitatifs comportent des seuils de déclenchement (en deçà desquels les critères ne sont pas considérés remplis) établis par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations mais non rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

La rémunération d'une éventuelle surperformance des critères est possible de même qu'une compensation entre critères.

Ces critères sont liés à la mise en œuvre de la stratégie de la Société de recentrage du patrimoine sur ses implantations stratégiques et sur l'amélioration de la qualité de ses actifs et revenus, afin de générer une capacité de croissance supérieure. Ainsi, les critères qualitatifs (qualité de l'exécution de la feuille de route, qualité de l'engagement des projets de développement et maintien de l'engagement des équipes) sont intrinsèquement liés à la stratégie de la Société.

Les critères ESG retenus sont en lien avec des indicateurs présentés dans le rapport de durabilité et avec des indicateurs retenus dans le cadre de financements.

Pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable, le Conseil d'Administration a fixé les méthodes d'évaluation suivantes :

- le niveau d'atteinte des critères de performance qualitatifs est apprécié par le Comité des nominations et des rémunérations qui formule des recommandations au Conseil. Le Conseil fixe ensuite la quotité de la rémunération variable fixée sur le degré d'atteinte de ces critères de performance qualitatifs en s'appuyant sur les recommandations du Comité des nominations et des rémunérations ;
- le niveau d'atteinte des critères de performance quantitatifs est apprécié par le Comité des nominations et des rémunérations qui formule des recommandations au Conseil. Le Conseil fixe ensuite la quotité de la rémunération variable fixée sur le degré d'atteinte de ces critères de performance quantitatifs en s'appuyant sur les recommandations du Comité des nominations et des rémunérations ;
- l'appréciation des critères de performance qualitatifs et quantitatifs font l'objet d'une évaluation par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes de l'exercice suivant leur fixation ;
- la rémunération due est proportionnelle au niveau d'atteinte de l'objectif (progression linéaire).

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice écoulé est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire des éléments composant la rémunération et les avantages de toute nature du Directeur Général versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre dudit exercice (vote ex post).

Directeur Général	Objectifs	Pondération
Objectifs qualitatifs	Objectif 1 : qualité de l'exécution de la feuille de route	20 %
	Objectif 2 : qualité de l'engagement des projets de développement	20 %
	Objectif 3 : maintien de l'engagement des équipes sur les enjeux de quittance, commercialisation, développements et cessions malgré le contexte chahuté et complexe	20 %
	Sous-total objectifs qualitatifs	60 %
Objectifs quantitatifs	Objectif 4 : volume des cessions engagées par la société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés	16 %
	Objectif 5 : taux d'occupation	16 %
	Objectif 6 : critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG	8 %
	Sous-total objectifs quantitatifs	40 %
TOTAL PART VARIABLE		100 %

Attribution gratuite d'actions

L'attribution gratuite d'actions est soumise à des critères de performance quantitatifs et qualitatifs, liés à la réalisation des objectifs de la Société, fixés par le Conseil et identiques à ceux liés à la rémunération variable.

Les méthodes d'évaluation pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus sont identiques à celles applicables à la rémunération variable.

La période d'acquisition des actions est soit d'une année, suivie d'une période de conservation d'une année également, soit d'une durée de deux ans. Le Directeur Général est tenu de conserver au nominatif au minimum 50 % des actions jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Rémunération exceptionnelle

L'octroi d'une rémunération exceptionnelle au Directeur Général est possible dans des circonstances exceptionnelles.

Engagements

Le Directeur Général bénéficie d'une indemnité en cas de départ contraint dont les conditions peuvent se résumer de la façon suivante :

- les cas de départ ouvrant droit à la mise en place de ce mécanisme indemnitaire s'entendent de tous cas de départ contraint quelle que soit la forme que revêt ce départ contraint (révocation, démission forcée...), à l'exclusion d'un départ en cas de faute grave ou de faute lourde ;
- en cas de départ, le Directeur Général, percevra une indemnité d'un montant initial égal à un an de rémunération annuelle, calculée par référence à la rémunération annuelle fixe au jour du départ et la dernière rémunération variable (brute) perçue à la date du départ contraint ;
- ce montant initial sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté à compter du 2 novembre 2021, dans la limite de deux années de rémunération, conformément aux recommandations du Code Middlednext ;
- à titre de conditions de performance en cas de départ contraint au cours de l'exercice N le versement de l'indemnité de départ ne pourra avoir lieu que dans l'hypothèse où la moyenne des critères de performance de la rémunération variable se rattachant aux exercices N-1, N-2 et N-3 est au moins égale à 50 %.

Le Directeur Général ne bénéficie pas d'autres engagements pris par la Société, que ce soit d'indemnités de non-concurrence, d'engagements de retraite à prestations définies ou autres engagements correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci.

Avantages de toute nature

Le Directeur Général peut bénéficier d'avantages en nature tels que l'usage d'une voiture de fonction, une assurance perte d'emploi des chefs d'entreprise et d'un téléphone portable. Il

bénéficie en outre des régimes collectifs de prévoyance et de frais de santé ainsi que de l'article 83 (produits d'épargne retraite) et de l'intéressement en vigueur au sein du Groupe. Il a également droit au remboursement de ses frais professionnels sur présentation des justificatifs. Il bénéficie également d'une GSC (assurance chômage des mandataires sociaux).

4.4.1.4. Politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

Aucun administrateur ne perçoit de rémunération directe ou indirecte, hormis celle prévue par l'article L. 225-45 du Code de commerce.

Lors de l'exercice 2025, la somme fixe annuelle attribuée au Conseil d'Administration était de 420 000 euros.

Il est proposé de maintenir le montant de la rémunération des membres du Conseil pour l'exercice 2026 à 420 000 euros.

Les critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil ont été fixés par le Conseil et tiennent compte de la Présidence du Conseil d'Administration et de chaque Comité, de l'appartenance à un Comité et de l'assiduité.

La rémunération des membres du Conseil est répartie selon les modalités suivantes :

- une partie est allouée à chaque Comité proportionnellement au nombre de réunions et à la présence de ses membres ;
- le montant alloué au Président de chaque Comité est le double du montant alloué à un membre : 780 euros par séance pour un membre et 1 560 euros pour le Président. Au titre de l'exercice 2025 le montant alloué au Comité d'audit représentait la somme de 10 920 euros, le montant alloué au Comité de nomination et des rémunérations la somme de 6 240 euros, le montant alloué au Comité des investissements la somme de 0 euro et le montant alloué au Comité ESG la somme de 14 040 euros, soit un total de 31 200 euros ;
- après déduction du montant alloué aux membres de chaque Comité, le montant restant est attribué à hauteur de 20 % entre les administrateurs prorata temporis. Ce montant représentait la somme de 77 760 euros au titre de l'exercice 2025 ;
- les 80 % restants sont attribués aux administrateurs en fonction de leur taux de participation aux réunions du Conseil d'Administration. Ce montant représentait la somme de 311 040 euros au titre de l'exercice 2025.

Le montant par séance alloué au Président est le double du montant alloué à un administrateur.

Monsieur Maxence Hecquard et Monsieur Philippe Desurmont, Censeurs, perçoivent pour leurs fonctions de Censeur une fraction de la rémunération des membres du Conseil selon les mêmes modalités que celles applicables aux administrateurs.

4.4.2. INFORMATIONS VISÉES AU I DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

(onzième à treizième résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 avril 2026)

Le présent paragraphe comprend les informations requises par l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale aux termes de la onzième résolution (dans le cadre du say on pay ex post « global »).

Par ailleurs, pour les seuls dirigeants mandataires (Président du Conseil, Directeur Général), les informations nominatives les concernant présentées ci-après font également l'objet d'un vote individuel aux termes d'une résolution spécifique (say on pay ex post « individuel »).

Il est précisé concernant les informations chiffrées mentionnées ci-dessous pour la rémunération individuelle des mandataires sociaux que seuls les éléments versés au cours de 2025 et

attribués au titre de 2025 (colonne avec fond rose) sont soumises au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée dans le cadre des résolutions susvisées.

Il est précisé que la rémunération totale de chaque mandataire social respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 29 avril 2025.

Les montants indiqués comme attribués dans les tableaux ci-dessous sont ceux attribués au titre de l'exercice indiqué et ceux mentionnés comme versés sont ceux versés au cours de l'exercice considéré.

4.4.2.1. Rémunérations versées et attribuées à Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration (douzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2026)

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au cours de l'exercice à Bruno Cavagné

TABLEAU 1. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	2024	2025
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	32 968 €	51 526 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	32 968 €	51 526 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2025		Montants 2025	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	32 968 €	32 968 €	51 526 €	51 526 €
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	32 968 €	32 968 €	51 526 €	51 526 €

Contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

TABLEAU 11. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Bruno Cavagné								
Président du Conseil d'Administration								
Date début mandat : 15 mai 2024		X		X		X		X
Date fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026 qui se tiendra en 2027								

4.4.2.2. Rémunérations et avantages versés et attribués à Madame Christel Zordan, Directrice Générale (quinzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2026)

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au cours de l'exercice à Christel Zordan

TABLEAU 1. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	2024	2025
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	574 634 €	603 143 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillées au tableau 6)	20 480 € ⁽¹⁾	17 880 € ⁽²⁾
TOTAL	610 735 €	621 023 €

(1) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2024 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de financement de la Société et quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 93,2 % donnant droit à l'acquisition de 3 740 actions à l'issue de la période d'acquisition.

(2) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2025 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de fonctionnement de la Société et quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 80,4 % donnant droit à l'acquisition de actions à l'issue de la période d'acquisition.

Tableau récapitulatif des rémunérations de Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2024		Montants 2025	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	344 580 €	344 580 €	352 505 €	352 505 €
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	214 099 € ⁽¹⁾	179 792 €	188 942 € ⁽²⁾	214 099 €
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	0 €	0 €	25 000 € ⁽³⁾	0 €
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	N/A	N/A	N/A	N/A
Avantages en nature (véhicule de fonction, téléphone portable, assurance perte d'emploi des chefs d'entreprise GSC, mutuelle)	15 955 €	15 955 €	36 696 €	36 696 €
TOTAL	574 634 €	540 327 €	603 143 €	603 300 €

(1) Montant maximum de la rémunération variable, en cas d'atteinte à 100 % des objectifs, aux termes de la politique de rémunération de l'exercice 2024 : 229 720 euros

(2) Montant maximum de la rémunération variable, en cas d'atteinte à 100 % des objectifs, aux termes de la politique de rémunération de l'exercice 2025 : 235 003 euros.

(3) Le Conseil d'Administration a décidé d'accorder une rémunération exceptionnelle à la Directrice Générale eu égard au surcroît de charge de travail liée à l'augmentation de capital et ses suites.

Conditions de performances

Directeur Général	Objectifs	Pondération	% de réalisation	Réalisation (en euros)
Objectifs qualitatifs	Objectif 1 : qualité de l'exécution de la feuille de route	20 %	20 %	47 000,6 €
	Objectif 2 : qualité de l'engagement des projets de développement	20 %	20 %	47 000,6 €
	Objectif 3 : contribution à l'adaptation de la structure de frais de fonctionnement de la Société	20 %	20 %	47 000,6 €
Sous-total objectifs qualitatifs		60 %	60 %	141 001,8 €
Objectifs quantitatifs	Objectif 4 : volume des cessions engagées par la société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés	16 %	0 %	0 €
	Objectif 5 : taux d'occupation	16 %	12,4 %	29 140,37 €
	Objectif 6 : critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG	8 %	8 %	18 800,24 €
Sous-total objectifs quantitatifs		40 %	20,4 %	47 940,61 €
TOTAL PART VARIABLE	100 %	100 %	80,4 %	188 942,41 €

Taux de réalisation global des conditions de performance

Exercice	2025	2024	2023	2022
TAUX DE RÉALISATION GLOBAL DES CONDITIONS DE PERFORMANCE	80,4 %	93,2 %	81,0 %	83,7 %

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2025 à Christel Zordan, Directrice Générale, par l'émetteur et par toute société du Groupe

TABLEAU 4. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2025 par Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 5. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2025 à Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 6. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan n° 20 06/03/2025	4 000	5,12 €	06/03/2026	06/03/2027	(1)
Plan n° 21 28/11/2025	4 000	4,47 €	28/11/2026	28/11/2027	(2)

(1) L'attribution définitive des actions gratuites telle que prévue dans la politique de rémunération 2024 est soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de financement de la Société et quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 93,2 % donnant droit à l'acquisition de 3 740 actions à l'issue de la période d'acquisition.

(2) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2025 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de fonctionnement de la Société et quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 80,4 % donnant droit à l'acquisition de 3 216 actions à l'issue de la période d'acquisition.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2025 pour Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 7. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

Contrat de travail/régime de retraite supplémentaire/indemnités

TABLEAU 11. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Christel Zordan								
Directrice Générale								
Date début mandat : 2 novembre 2021								
Date fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026 qui se tiendra en 2027								
		X		X	X			X

4.4.2.3. Informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce pour les membres du Conseil d'Administration (onzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2026)

Rémunérations allouées à raison du mandat d'administrateur et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

TABLEAU 3. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2025	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Taux de présence
Bruno Cavagné	En qualité d'administrateur : 32 968,40 €	N/A	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 48 405,60 €	En qualité d'administrateur : 32 968,40 €	En qualité d'administrateur : 100 %
Président du Conseil d'Administration et administrateur à partir du 15 mai 2024	En qualité de membre du Comité des rémunérations * : N/A			En qualité de membre du Comité des rémunérations * : 3 120 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations * : N/A	En qualité de membre du Comité des rémunérations * : 100 %
Patrick Bernasconi	En qualité d'administrateur : 27 270,36 €	En qualité d'administrateur : 48 330,14 €	En qualité d'administrateur : 90 %	En qualité d'administrateur : 26 632,80 €	En qualité d'administrateur : 27 270,36 €	En qualité d'administrateur : 100 %
Administrateur	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 4 680 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 100 %		En qualité de membre du Comité des rémunérations * : 1 560 €	
AG Real Estate, représentée par Serge Fautré	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 88 %	En qualité d'administrateur : 23 522,40 €	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 86 %
Administrateur	En qualité de membre du Comité des investissements : 780 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 100 %	En qualité de membre du Comité des investissements : N/A	En qualité de membre du Comité des investissements : 780 €	En qualité de membre du Comité des investissements : N/A

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2025	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Taux de présence
Jacques Chanut Administrateur	En qualité d'administrateur : 19 790,49 €	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	En qualité d'administrateur : 75 %	En qualité d'administrateur : 17 301,60 €	En qualité d'administrateur : 19 790,49 €	En qualité d'administrateur : 57 %
	En qualité de membre du Comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du Comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du Comité ESG : 75 %	En qualité de membre du Comité ESG : 780 €	En qualité de membre du Comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du Comité ESG : 20 %
	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 1 560 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 66 %	En qualité de membre du Comité d'audit : 1 560 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 67 %
Bibiane de Cazenove Administratrice	En qualité d'administratrice : 24 777,07 €	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 26 632,80 €	En qualité d'administratrice : 24 777,07 €	En qualité d'administratrice : 100 %
	En qualité de membre du Comité d'audit * : 4 680 €	En qualité de membre du Comité d'audit * : 4 680 €	En qualité de membre du Comité d'audit * : 100 %	En qualité de membre du Comité d'audit * : 4 680 €	En qualité de membre du Comité d'audit * : 4 680 €	En qualité de membre du Comité d'audit * : 100 %
Imperio Assurances et Capitalisation représentée par Marie-George Dubost Administrateur	En qualité d'administrateur : 24 777,07 €	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 26 632,80 €	En qualité d'administrateur : 24 777,07 €	En qualité d'administrateur : 100 %
	En qualité de membre du Comité ESG : 3 120 €	En qualité de membre du Comité ESG : 3 120 €	En qualité de membre du Comité ESG : 100 %	En qualité de membre du Comité ESG : 3 900 €	En qualité de membre du Comité ESG : 3 120 €	En qualité de membre du Comité ESG : 100 %
La Mutuelle Générale, représentée par Patrick Sagon jusqu'au 24 septembre 2024 Administrateur	En qualité d'administrateur : 12 733,59 €	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 80 %	En qualité d'administrateur : N/A	En qualité d'administrateur : 12 733,59 €	En qualité d'administrateur : N/A
	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 100 %	En qualité de membre du Comité des rémunérations : N/A	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : N/A
La Mutuelle Générale, représentée par Matthieu Esposito depuis le 24 septembre 2024 Administrateur	En qualité d'administrateur : 9 550,19 €	N/A	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 23 522,40 €	En qualité d'administrateur : 9 550,19 €	En qualité d'administrateur : 86 %
				En qualité de membre du Comité des rémunérations : 1 560 €		En qualité de membre du Comité des rémunérations : 100 %
MH Puccini, représentée par Jean-Yves Mary jusqu'au 6 mai 2024 Administrateur	En qualité d'administrateur : 0 €	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 0 %	En qualité d'administrateur : N/A	En qualité d'administrateur : 0 €	En qualité d'administrateur : 0 %
	En qualité de membre du Comité des investissements : 0 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 0 %	En qualité de membre du Comité des investissements : N/A	En qualité de membre du Comité des investissements : 0 €	En qualité de membre du Comité des investissements : N/A
MH Puccini, représentée par Philippe Borde depuis le 6 mai 2024 Administrateur	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	N/A	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 17 301,60 €	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 57 %
				En qualité de membre du Comité des investissements : N/A		En qualité de membre du Comité des investissements : N/A
SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin Administrateur	En qualité d'administrateur : 24 777,07 €	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 17 301,60 €	En qualité d'administrateur : 24 777,07 €	En qualité d'administrateur : 57 %
	En qualité de membre du Comité ESG : 3 120 €	En qualité de membre du Comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du Comité ESG : 100 %	En qualité de membre du Comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du Comité ESG : 3 120 €	En qualité de membre du Comité ESG : 40 %

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2025	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Taux de présence
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes	En qualité d'administrateur : 19 790,49 €	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 75 %	En qualité d'administrateur : 11 080,80 €	En qualité d'administrateur : 19 790,49 €	En qualité d'administrateur : 29 %
Administrateur	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 100 %	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du Comité des rémunérations : 100 %
SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 26 521,94 €	En qualité d'administrateur : 88 %	En qualité d'administrateur : 23 522,40 €	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 86 %
Administrateur	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 100 %	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 100 %
Christine Sonnier	En qualité d'administratrice : 19 790,49 €	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 75 %	En qualité d'administratrice : 26 632,80 €	En qualité d'administratrice : 19 790,49 €	En qualité d'administratrice : 100 %
Administratrice	En qualité de membre du Comité ESG * : 6 240 €	En qualité de membre du Comité ESG * : 6 240 €	En qualité de membre du Comité ESG * : 100 %	En qualité de membre du Comité ESG * : 7 800 €	En qualité de membre du Comité ESG * : 6 240 €	En qualité de membre du Comité ESG * : 100 %
	En qualité de membre du Comité des investissements : 780 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 100 %	En qualité de membre du Comité des investissements : 780 €	En qualité de membre du Comité des investissements : 780 €	En qualité de membre du Comité des investissements : N/A
Suravenir, représentée par Thomas Guyot jusqu'au 20 décembre 2023	N/A	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	N/A	N/A	N/A	N/A
Administrateur						
Suravenir, représentée par Alexa Sempiana depuis le 20 décembre 2023	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	N/A	En qualité d'administrateur : 88 %	En qualité d'administrateur : 23 522,40 €	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 86 %
Administrateur						
Marie Wiedmer Brouder	En qualité d'administratrice : 24 777,07 €	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 26 632,80 €	En qualité d'administratrice : 24 777,07 €	En qualité d'administratrice : 100 %
Administratrice	En qualité de membre du Comité des investissements * : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des investissements * : 3 120 €	En qualité de membre du Comité des investissements * : 100 %	En qualité de membre du Comité des investissements * : N/A	En qualité de membre du Comité des investissements * : 1 560 €	En qualité de membre du Comité des investissements * : N/A
Philippe Desurmont	En qualité de Censeur : 24 777,07 €	En qualité de Censeur : 26 521,94 €	En qualité de Censeur : 100 %	En qualité de Censeur : 23 522,40 €	En qualité de Censeur : 24 777,07 €	En qualité de Censeur : 86 %
Censeur	En qualité d'invité du Comité des investissements : 780 €	En qualité d'invité du Comité des investissements : 780 €	En qualité d'invité du Comité des investissements : 100 %	En qualité d'invité du Comité des investissements : N/A	En qualité d'invité du Comité des investissements : 780 €	En qualité d'invité du Comité des investissements : N/A
Maxence Hecquard	En qualité de Censeur : 24 777,07 €	En qualité de Censeur : 26 521,94 €	En qualité de Censeur : 100 %	En qualité de Censeur : 26 632,80 €	En qualité de Censeur : 24 777,07 €	En qualité de Censeur : 100 %
Censeur	En qualité d'invité du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité d'invité du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité d'invité du Comité d'audit : 100 %	En qualité d'invité du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du Comité d'audit : 100 %

* Président de comité.

4.4.2.4. Ratio d'équité

Ratio d'équité entre le niveau de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés de la Société de la Tour Eiffel

La rémunération retenue pour les dirigeants est calculée à partir des éléments versés ou attribués au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, variable et avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100 % des effectifs de la Société (lignes Société de la Tour Eiffel), d'autre part 100 % des effectifs du Groupe (sur la ligne UES Société de la Tour Eiffel).

RATIO D'ÉQUITÉ ENTRE LE NIVEAU DE RÉMUNÉRATION VERSÉE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET LA RÉMUNÉRATION MOYENNE ET MÉDIANE DES SALARIÉS ET LE SMIC

Informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	2025	2024	2024	2023	2022
Directeur Général / Directrice Générale	Christel Zordan	Christel Zordan	Christel Zordan	Christel Zordan	Thomas Georgeon / Christel Zordan ⁽¹⁾
Rémunération (en euros)	603 300	540 327	529 867	485 119	709 994
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général / Directrice Générale	12 %	2 %	9 %	- 32 %	75 %
Président du Conseil d'Administration	Bruno Cavagné	Patrick Bernasconi/ Bruno Cavagné ⁽²⁾	Patrick Bernasconi	Didier Ridoret/ Patrick Bernasconi ⁽³⁾	Didier Ridoret
Rémunération (en euros)	51 526	61 798	53 010	46 021	36 588
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	- 17 %	17 %	15 %	26 %	8 %
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	142 924	94 927	111 937	129 313	153 082
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	51 %	- 15 %	- 13 %	- 16 %	5 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	138 694	69 836	115 362	100 472	124 221
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	99 %	- 39 %	15 %	- 19 %	4 %
SMIC (en euros)	21 622	21 622	20 966	20 147	18 655
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération moyenne	4	6	5	4	5
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération médiane	4	8	5	5	6
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur SMIC	28	25	25	24	38
Ratio Président du Conseil d'Administration sur rémunération moyenne	0	1	0	0	0
Ratio Président du Conseil d'Administration sur rémunération médiane	0	1	0	0	0
Ratio Président du Conseil d'Administration sur SMIC	2	3	3	2	2
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Société de la Tour Eiffel					
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	81 422	69 610	74 040	69 416	72 882
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	17 %	- 6 %	7 %	- 5 %	- 1 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	60 006	56 616	58 021	55 610	58 756
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	6 %	- 2 %	4 %	- 5 %	- 5 %
SMIC (en euros)	21 622	21 622	20 966	20 147	18 655
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération moyenne	7	8	7	7	10
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération médiane	10	10	9	9	12
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur SMIC	28	25	25	24	38
Ratio Président du Conseil d'Administration sur rémunération moyenne	1	1	1	1	0
Ratio Président du Conseil d'Administration sur rémunération médiane	1	1	1	1	0
Ratio Président du Conseil d'Administration sur SMIC	2	3	3	2	2
EPRA NTA (en euros par action)	8,2	35,0	40,8	49,1	50,9

Informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	2025	2024	2024	2023	2022
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 76,6 %	- 14,3 %	- 16,9 %	- 3,5 %	- 3,9 %
EPRA Earning (en euros par action)	0,14	1,32	1,95	1,87	1,64
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 89,4 %	- 32,4 %	4,5 %	14,3 %	- 31,3 %
Dividende (en euros par action)	-	-	0,75	1,5	2
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	0,0 %	- 100,0 %	- 50 %	- 25,0 %	0,0 %
Patrimoine (en millions d'euros)	1 592,1	1 616,9	1 717,4	1 787,4	1 797,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 1,5 %	- 5,9 %	- 3,9 %	- 0,5 %	- 3,7 %
Revenus locatifs nets (en millions d'euros)	74,7	79,0	83,1	84,5	84,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 5,4 %	- 5,0 %	- 1,7 %	- 0,1 %	- 8,8 %

(1) Mme Christel Jordan a été nommée Directrice Générale le 28 juillet 2021.

(2) M. Bruno Cavagné a été nommé Président du Conseil d'Administration le 15 mai 2024.

(3) M. Patrick Bernasconi a été nommé Président du Conseil d'Administration le 17 février 2022.

4.4.2.5. Autres rémunérations : options de souscription d'actions et attribution gratuite d'actions

Historique des attributions d'options de souscription d'actions

Information sur les options de souscription venues à échéance en 2025 ou en cours de validité au 31 décembre 2025

TABLEAU 8. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers au cours de l'exercice 2025

TABLEAU 9. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions attribuées gratuitement en cours de validité

TABLEAU 10. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Plan n° 19	Plan n° 20	Plan n° 21
Date d'Assemblée	25/05/2023	15/05/2024	15/05/2024
Date du Conseil d'Administration	30/11/2023	06/03/2025	28/11/2025
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	29 000	4 000	4 000
Nombre attribué à Christel Zordan, Directrice Générale	4 000	4 000	4 000
Date d'acquisition des actions	30/11/2024	06/03/2026	28/11/2026
Date de fin de période de conservation	30/11/2025	06/03/2027	28/11/2027
Conditions de performance	(1)	(2)	(3)
Nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale	25 000	N/A	N/A
Date d'acquisition des actions	30/11/2024	06/03/2026	28/11/2026
Date de fin de période de conservation	30/11/2025	06/03/2027	28/11/2027
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2025	24 140	N/A	N/A
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	4 860	260	N/A
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	3 740	4 000

(1) L'attribution définitive des actions gratuites de la Directrice Générale pour l'exercice 2023 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés l'analyse de la structure cible des frais généraux, la qualité de la continuité de l'exécution de la feuille de route, les acquisitions engagées (remplissant des critères de qualité, de volume et de respect de la rentabilité cible), la finalisation de la nouvelle organisation pour la Société adaptée à la mise en œuvre de la feuille de route et la qualité de l'engagement des projets de développements et quantitatifs basés sur les cessions, la Loan to Value et le taux d'occupation. Le Conseil d'Administration du 7 mars 2024 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 81 % donnant droit à l'acquisition de 3 240 actions à l'issue de la période d'acquisition pour la Directrice Générale.

(2) L'attribution définitive des actions gratuites telle que prévue dans la politique de rémunération 2024 est soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de financement de la Société et quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025, lequel a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 93,2 % donnant droit à l'acquisition de 3 740 actions à l'issue de la période d'acquisition.

(3) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2025 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la qualité de l'exécution de la feuille de route, la qualité de l'engagement des projets de développement, la contribution à l'adaptation de la structure de fonctionnement de la Société et quantitatifs basés sur le volume des cessions engagées par la Société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés, le niveau de taux d'occupation, les critères de performances ESG selon 3 axes que sont l'amélioration de la consommation d'énergie du patrimoine, l'amélioration du patrimoine au travers des constructions et restructurations, et la formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 80,4 % donnant droit à l'acquisition de 3 216 actions à l'issue de la période d'acquisition.

4.5. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société se réfère depuis le 16 octobre 2014 au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext de décembre 2009, qui a été révisé en septembre 2021. Ce Code est disponible sur le site de Middlednext (www.middlednext.com).

Les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise Middlednext de septembre 2021 et leur application par la Société sont présentées dans le tableau ci-dessous :

N°	Recommandation	Application	Explications
R1	Déontologie des membres du Conseil	oui	Les règles de déontologie préconisées par la recommandation R1 sont reprises dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration de la Société en tant qu'obligations que les administrateurs sont tenus de respecter.
R2	Conflits d'intérêts	non	Le règlement intérieur du Conseil d'Administration décrit les modalités de la procédure mise en place au sein de la Société afin d'organiser la révélation et la gestion des conflits d'intérêts, ladite procédure prévoyant en outre qu'une revue annuelle des conflits sera faite annuellement par le Conseil d'Administration après avoir interrogé les administrateurs. Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a constaté : - qu'aucun administrateur n'a déclaré à la Société une quelconque situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflits entre l'intérêt social de la Société et son propre intérêt ou celui de l'actionnaire représenté ; - qu'aucun administrateur n'a déclaré être impliqué, personnellement ou au nom de la société actionnaire qu'il représente, dans une quelconque situation contractuelle ou relation d'affaires avec la Société de la Tour Eiffel soumise à la procédure des conventions réglementées et comme telle donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du Conseil y attachée ; - qu'aucun conflit d'intérêts n'a été identifié. En revanche, en ce qui concerne les Commissaires aux comptes, la Société ne confie pas les services autres que la certification des comptes (autres que les attestations ou les services rendus en application des textes légaux ou réglementaires) à un cabinet différent des Commissaires aux comptes de la Société. En 2025, ces services consistent en l'émission du rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales, les procédures convenues sur les critères de performance de la Directrice Générale, l'émission de l'attestation résultant des procédures convenues relatives aux ratios d'un contrat de crédit, mission confiée exclusivement au cabinet Ernst & Young et Autres, les travaux résultant des procédures relatives à l'augmentation de capital. Le Code Middlednext considère implicitement que cette situation est à même de générer un conflit d'intérêts pour les Commissaires aux comptes et d'entacher leur indépendance. Confier des services autres que la certification des comptes aux cabinets des Commissaires aux comptes de la Société pourrait ainsi créer un lien de dépendance économique pour ces derniers. La Société n'a pas jugé ce risque élevé compte tenu de la taille et de la qualité des cabinets des Commissaires aux comptes en question et eu égard à la faible étendue des services autres que la certification des comptes qui leur sont confiés.
R3	Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	oui	Le Conseil d'Administration comprend sept administrateurs indépendants sur un total de quatorze administrateurs. Les critères d'indépendance définis par le Code Middlednext révisé en septembre 2021 sont examinés annuellement lors du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes. Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a ainsi procédé à la revue de la qualité d'indépendance des administrateurs.
R4	Information des membres du Conseil	oui	Le règlement intérieur précise la documentation à envoyer avant chaque séance ainsi que le délai de communication (plusieurs jours à l'avance). Si la situation de la Société le nécessite, les administrateurs reçoivent toute l'information nécessaire entre deux réunions du Conseil d'Administration.
R5	Formation des « membres du Conseil »	oui	Deux campagnes de formation RSE dirigées vers tous les membres du Conseil d'Administration ont été dispensées les 27 mai et 13 septembre 2024. Aucune formation n'a été dispensée au cours de l'exercice 2025. La mise en place de campagnes de formation en 2026 sur le thème de la RSE a été étudiée par le Comité ESG (voir paragraphe 4.1.6.9).
R6	Organisation des réunions du Conseil et des Comités	oui	L'ensemble des recommandations est appliqué, étant précisé que l'organisation de visioconférence a été mise en place avec l'ensemble des membres du Conseil au cours de l'exercice 2025.
R7	Mise en place de Comités	oui	Il existe au sein de la Société un Comité d'audit, un Comité des investissements et un Comité ESG présidés par un administrateur indépendant. Le Comité des nominations est en revanche présidé par Bruno Cavagné (non indépendant) en raison de son expérience relative aux sujets de gouvernance.

N°	Recommandation	Application	Explications
R8	Mise en place d'un Comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	oui	Consciente des enjeux liés à la RSE, la Société a mis en place un Comité ESG au cours de l'exercice 2022. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration a d'ailleurs été modifié à cet effet. Ce Comité est invité à réfléchir au partage de la valeur et, notamment, à l'équilibre entre le niveau de rémunération de l'ensemble des collaborateurs, la rémunération de la prise de risque de l'actionnaire et les investissements nécessaires pour assurer la pérennité de l'entreprise. Le Comité RSE est présidé par un membre indépendant.
R9	Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	oui	Le règlement intérieur du Conseil est en conformité avec cette recommandation. Il est mis en ligne sur le site Internet de la Société.
R10	Choix de chaque administrateur	oui	Lors de la nomination ou du renouvellement d'un administrateur, une biographie est insérée dans la brochure de convocation mise en ligne sur le site Internet de la Société au plus tard à J-21, de même que la liste de ses mandats.
R11	Durée des mandats des membres du Conseil	oui	La durée du mandat des administrateurs fixée par le Conseil d'Administration à trois ans est adaptée à son fonctionnement. Le renouvellement des mandats est échelonné sur trois années. La durée du mandat figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.
R12	Rémunération de l'administrateur	oui	Une somme fixe annuelle est attribuée au Conseil d'Administration. La répartition de cette somme fixe annuelle tient compte de la participation aux réunions et de l'assiduité.
R13	Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	oui	Une évaluation du Conseil d'Administration est réalisée annuellement. Les résultats sont communiqués aux administrateurs lors d'une séance du Conseil et figurent dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.
R14	Relation avec les « actionnaires »	oui	Des contacts ont lieu régulièrement entre la Direction Générale et les principaux actionnaires. Le Conseil d'Administration a constaté à la suite de la dernière Assemblée Générale que l'ensemble des résolutions devant être approuvées l'ont été par plus de 99 % des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance.
R15	Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	oui	La politique engagée par la Société s'inscrit dans une démarche de diversité et d'équité. Notamment, le Comex est actuellement composé à 67 % de femmes et l'Index égalité professionnelle (Egapro) est de 84 %.
R16	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants	oui	La rémunération variable 2025 de Madame Christel Zordan, Directrice Générale est soumise à la réalisation de critères de performance quantitatifs et qualitatifs. Le niveau et les modalités de rémunérations des dirigeants respectent les principes de la recommandation R16.
R17	Préparation de la succession des « dirigeants »	oui	Le Conseil d'Administration du 28 novembre 2026 a procédé à la revue annuelle du Plan de succession des dirigeants en cas de vacance imprévisible.
R18	Cumul contrat de travail et mandat social	oui	Le Président du Conseil d'Administration et la Directrice Générale n'ont pas de contrat de travail.
R19	Indemnités de départ	oui	Aucune indemnité de départ n'est prévue au bénéfice des dirigeants.
R20	Régimes de retraite supplémentaires	oui	Aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies n'est mis en place par la Société au bénéfice des dirigeants.
R21	Stock-options et attribution gratuite d'actions	non	La Société n'attribue pas de stock-options. Les conditions de performance des plans d'attributions gratuites d'actions sont appréciées sur une période d'un an alignée avec les objectifs des dirigeants. Les conditions de performance des plans d'attributions gratuites d'actions sont appréciées sur une période d'un an (et non 3 ans minimum tel que recommandé par le Code Middledenext) alignée avec les objectifs des dirigeants. Le Conseil considère que cette période d'appréciation d'un an est appropriée car les conditions de performance visent des objectifs intermédiaires à atteindre dans l'année à venir pour contribuer au respect de la feuille de route de la Société. Par ailleurs, la Société a souhaité aligner les conditions de performance des plans d'attribution gratuite d'actions sur les objectifs des dirigeants mesurés sur une période d'un an.
R22	Revue des points de vigilance	oui	Le Conseil d'Administration revoit annuellement les points de vigilance, et pour la dernière fois le 26 février 2026.

4.6. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'Assemblée Générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum augmentation de capital	Montant nominal maximum titres de créance	Utilisation
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	29/04/2025 17 ^e résolution	18 mois	10 % du capital		Voir paragraphe 7.2.1.3 Opérations d'achats d'actions
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	29/04/2025 18 ^e résolution	26 mois	400 M€ ⁽¹⁾	500 M€ ⁽²⁾	Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	29/04/2025 19 ^e résolution	26 mois	240 M€ ⁽³⁾	400 M€ ⁽⁴⁾	Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	29/04/2025 20 ^e résolution	26 mois	30 % du capital par période de 12 mois	400 M€	Délégation non utilisée
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	29/04/2025 21 ^e résolution	26 mois	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale		Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	29/04/2025 22 ^e résolution	26 mois	Dans la limite des sommes pouvant être incorporées		Délégation non utilisée

Nature de l'augmentation du capital envisagée	Date de l'Assemblée Générale et n° de la résolution	Durée	Montant nominal maximum augmentation de capital	Montant nominal maximum titres de créance	Utilisation
Délégation à donner au Conseil à l'effet d'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 au capital dans la limite de 20 % immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	29/04/2025 23 ^e résolution	26 mois	20 % du capital ⁽³⁾		Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration d'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 suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail	29/04/2025 24 ^e résolution	26 mois	600 000 €		Délégation non utilisée
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, dans la limite d'un (1) % du capital	15/05/2024 29 ^e résolution	38 mois	1 % du capital		Attribution gratuite de 8 000 actions dans le cadre des plans n° 20 et 21
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	29/04/2025 25 ^e résolution	26 mois	10 % du capital social par période de 24 mois		Délégation non utilisée

(1) Ce plafond constitue un plafond global sur lequel s'imputent toutes augmentations de capital réalisées en vertu des autres délégations de compétence de l'Assemblée Générale du 29 avril 2025.

(2) Ce plafond constitue un plafond global sur lequel s'imputent toutes augmentations de capital réalisées en vertu des autres délégations de compétence de l'Assemblée Générale du 29 avril 2025.

(3) Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 20^e résolution de l'Assemblée Générale du 29 avril 2025.

(4) Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 20^e résolution de l'Assemblée Générale du 29 avril 2025.

4.7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

- Structure du capital : ces informations figurent au paragraphe 7.2.2.4 du rapport de gestion sur l'exercice 2025.
- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société : néant.
- Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance (participations significatives et d'autocontrôle) : ces informations figurent au paragraphe 7.2.2.4 du rapport de gestion sur l'exercice 2025.
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci (actions de préférence) : néant.
- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : néant.
- Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires) : néant.
- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société :
 - La Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus.
 - La durée du mandat des administrateurs est de trois ans.
 - Le nombre des administrateurs, personnes physiques ou représentants permanents de personnes morales, ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à la moitié des administrateurs en fonction. En cas de dépassement de cette proportion, et sauf démission, décès ou nomination intervenus entre-temps, l'administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire et cessera ses fonctions à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes annuels.
 - Les personnes âgées de plus de 72 ans ne peuvent être nommées administrateurs. L'administrateur atteint par cette limite d'âge en cours de mandat, à défaut de démission volontaire, peut poursuivre son mandat jusqu'à son terme.
- En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire qui devront être soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale ordinaire.
- L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.
- Dans le cas où le nombre des administrateurs serait descendu au-dessous de trois, les administrateurs seraient tenus de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.
- Les règles applicables à la modification des statuts sont celles prévues par la loi et la réglementation en vigueur.
- Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions : le tableau des délégations de compétence en matière d'augmentation de capital figure ci-dessus au 4.6. Les informations sur le programme de rachat d'actions en cours ou à venir figurent au paragraphe 7.2.1.3 du présent document.
- Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société :
 - Certains emprunts contiennent une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle de la Société. Par le jeu de clauses de défaut croisé, l'ensemble de la dette est concernée.
- Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange : les informations relatives aux indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus aux dirigeants mandataires sociaux à raison de la cessation ou du changement de fonctions figurent au paragraphe 4.4.2.

4.8. PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

La participation aux Assemblées est régie par les articles 22 à 31 des statuts de la Société, disponibles sur le site Internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

Pour avoir le droit d'assister ou de se faire représenter à une Assemblée Générale, les actionnaires doivent justifier de l'inscription en compte de leurs titres à leur nom, ou de l'intermédiaire inscrit pour leur compte si les actionnaires

résident à l'étranger, au deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Les modalités de participation des actionnaires sont de surcroît précisées dans chaque dossier d'Assemblée Générale publié sur le site Internet de la Société, www.societetoureiffel.com.

4.9. AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.9.1. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

4.9.1.1. Lien familial existant entre ces personnes

Néant.

4.9.1.3. Prêt ou garantie consenti aux membres du Conseil d'Administration

Néant.

4.9.1.2. Condamnations pour fraude, faillites, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques des dirigeants au cours des cinq dernières années

À la connaissance de l'émetteur et au jour de l'établissement du présent document, aucune personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, au cours des cinq dernières années :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- n'a été concernée par une faillite, mise sous séquestre, liquidation, ou placement d'entreprises sous administration judiciaire en ayant occupé des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- n'a fait l'objet d'une mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- n'a été déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.9.1.4. Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages en 2025

Aucune somme n'est provisionnée ou constatée par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages à des mandataires sociaux au 31 décembre 2025.

4.9.1.5. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts potentiel n'est identifié entre les devoirs de l'une quelconque des personnes membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel un ou plusieurs administrateurs auraient été sélectionnés.

4.9.1.6. Participations directes détenues par les mandataires sociaux et les membres du Conseil d'Administration au 31 décembre 2025 (en nom propre)

Zordan Christel	7 588 actions
AG Real Estate	890 969 actions ⁽¹⁾
Bernasconi Patrick	10 actions
Cavagné Bruno	10 actions
De Cazenove Bibiane	128 actions
La Mutuelle Générale	939 924 actions
Chanut Jacques	10 actions
MH Puccini	1 837 157 actions
SMABTP	75 684 833 actions
SMA SA	1 236 182 actions
SMAVie BTP	46 929 545 actions
Sonnier Christine	10 actions
Suravenir	1 145 089 actions
Imperio	818 839 actions
Wiedmer Brouder Marie	257 actions
TOTAL	13 514 581 ACTIONS

(1) En ce compris les 890 957 actions détenues au 31 décembre 2025 par AG Finance, qui appartient au même groupe qu'AG Real Estate.

4.9.1.7. Restrictions imposées aux dirigeants concernant la cession de leurs titres

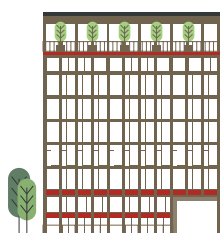
Le Conseil d'Administration a prévu, en application des dispositions des articles L. 225-185 et L. 225-197-1 du Code de commerce, que les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif la moitié des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent, à l'exception de l'obligation de conservation décrite ci-avant.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'instruments de couverture sur les options reçues par les dirigeants.

4.9.2. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les opérations avec des sociétés apparentées concernent les relations entre la Société et ses filiales. Les conventions réglementées conformément aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.



RIVAGE
Puteaux

5

DÉVELOPPEMENT DURABLE

5.1. Rapport de durabilité	116	5.2. ESG : Informations complémentaires de la Société de la Tour Eiffel	239
5.1.1. Informations générales [ESRS 2]	116	5.2.1. Tableau de bord ESG	239
5.1.2. Informations environnementales [ESRS E]	155	5.2.2. Informations complémentaires relatives aux sujets environnementaux	242
5.1.2.1 <i>Changement climatique [ESRS E1]</i>	155	5.2.3. Informations complémentaires relatives aux sujets sociaux	255
5.1.2.2 <i>Gestion des ressources aquatiques et marines [ESRS E3]</i>	175	5.2.4. Informations complémentaires relatives aux sujets de gouvernance et de conduite des affaires	260
5.1.2.3 <i>Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]</i>	182	5.2.5. Tableaux EPRA	265
5.1.2.4 <i>Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5]</i>	191	5.2.6. Récompenses	282
5.1.2.5 <i>Taxonomie européenne</i>	197	5.2.7. Indicateurs SFDR	284
5.1.3. Informations sociales [ESRS S]	203	5.2.8. Tableau de correspondance avec l'EPRA et les GRI Standards	286
5.1.3.1 <i>Effectifs propres – Collaborateurs [ESRS S1]</i>	203	5.2.9. Table de correspondance avec les exigences de la Task-Force on Climate-Related Financial Disclosures	287
5.1.3.2 <i>Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]</i>	215	5.2.10. Table de correspondance avec les exigences de la Task-Force on Nature-Related Financial Disclosures	288
5.1.3.3 <i>Consommateurs et utilisateurs finaux [ESRS S4]</i>	219	5.2.11. Financement responsable	289
5.1.4. Informations en matière de gouvernance (ESRS G)	226		
5.1.5. Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de la Société de la Tour Eiffel	236		

5.1. RAPPORT DE DURABILITÉ

5.1.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES [ESRS 2]

5.1.1.1. Base d'établissement des déclarations

5.1.1.1.A Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité [ESRS 2 BP-1]

Dans la continuité de sa démarche volontaire de publication d'une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) depuis plus de dix ans, cette approche s'inscrit désormais dans le cadre réglementaire défini par la Directive 2022/2464/UE du 14 décembre 2022, dite CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), publiée au Journal officiel de l'Union européenne le 16 décembre 2022. Cette directive a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023, parue au Journal officiel le 7 décembre 2023. Elle s'appuie également sur les normes ESRS (European Sustainability Reporting Standards) qui en découlent, ainsi que sur les dispositions du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020, relatif à la Taxinomie

européenne, auquel la Société a choisi de se confier de manière proactive.

Méthodologie de reporting

Périmètres globaux de reporting

Le reporting réalisé sur une base consolidée s'effectue sur un périmètre aligné avec le périmètre de consolidation des états financiers tel que présenté en section 1.3.2 Patrimoine immobilier. L'ensemble des actifs de la Société sont situés en territoire français.

Des distinctions peuvent être faites au sein du périmètre pour affiner la collecte de la donnée et le calcul des indicateurs, tel que présenté ci-dessous :

	Corporate	Gestion (Parties communes)	Usages (Parties privatives)
Opérations propres (Périmètre financier)	X	X	N.A.
Opérations propres et locataires	X	X	X
Indicateurs spécifiques à l'entité	X	X	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

L'ensemble des indicateurs fait l'objet d'une distinction sur ces périmètres lorsqu'il s'agit d'indicateurs quantitatifs. La différenciation du périmètre est explicitée au niveau de chaque donnée source des indicateurs.

Les indicateurs liés aux projets de développement se basent uniquement sur les actifs en construction, en rénovation majeure ou totale et les VEFA. Quand les VEFA sont exclues du périmètre d'un indicateur, d'une action ou d'une politique, cela est précisé.

En ligne avec les exigences des ESRS, le périmètre de reporting pour l'ensemble des données en lien avec l'ESRS S1 intègre les salariés permanents, les salariés temporaires et les alternants. Les stagiaires sont exclus de l'ensemble des calculs.

Le rapport de durabilité de la Société de la Tour Eiffel vise à intégrer l'ensemble des maillons de sa chaîne de valeur en plus de ses opérations propres, depuis les activités amont – tels que les fournisseurs de matériaux, les transporteurs, ou encore les

chantiers – jusqu'aux enjeux aval, incluant notamment l'usage des bâtiments ou la déconstruction. Cette chaîne de valeur, détaillée dans la section 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1], couvre l'intégralité des métiers du Groupe.

Les impacts, risques et opportunités, identifiés à travers une analyse exhaustive des segments amont (chantiers et hors chantiers) et aval, sont présentés dans la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3). Les politiques, plans d'action, objectifs et indicateurs de performance associés à ces enjeux sont systématiquement documentés dans les différentes sections du rapport.

La Société de la Tour Eiffel n'a pas recouru à l'option d'omission d'informations sensibles relatives à la propriété intellectuelle, au savoir-faire, aux innovations développées ou liées à des négociations commerciales en cours.

TABLEAU PRÉSENTANT LE DÉTAIL DES ACTIFS (MONOLOCATAIRES ; ENTITÉS JURIDIQUES SPÉCIFIQUES IMPACTANT LA GESTION ENVIRONNEMENTALE) AU 31/12/2025

Code société	Type	Secteur	Type	Secteur	Statut	Nom du bâtiment ou de l'actif	Actifs identifiés comme à risque de stress hydrique	VEFA (en phase Dév)	Co-propriété (SDC) ASL ou AFUL	Mono-locataire 2025	Périmètre Ligne de Crédit Responsable CADIF
							Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N
00001	mixte	Grand Paris	M	G	E	Aubervilliers	N	N.A.	Pleine	N	Y
00003	activité	Grand Paris	A	G	C	Bobigny	N	N	DEV	DEV	N
00004	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Plessis	N	N.A.	Pleine	N	Y
00011	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Champigny	N	N.A.	Pleine	Y	N
00014	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Orsay-Parc d'Orsay (A1 & A2)	Y	N.A.	Pleine	N	Y
00014	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Orsay-Parc d'Orsay (vac strat.)	Y	N.A.	Pleine	N	Y
00014	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Orsay-Parc d'Orsay (bât. anciens)	Y	N.A.	Pleine	N	Y
00015	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Asnières	N	N.A.	Pleine	Y	N
00016	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Vélizy-Energy 2	N	N.A.	SDC	N	Y
00018	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Rueil-Cityzen	N	N.A.	Pleine	N	Y
00019	bureaux	Grand Paris	B	G	E	St Cloud	N	N.A.	Pleine	Y	N
00020	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris-Domino	N	N.A.	Pleine	N	Y
00021	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Massy-Copernic	N	N.A.	Pleine	N	Y
00022	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Vélizy-Topaz	N	N.A.	Pleine	N	N
00023	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Montrouge-Eiffel O²	N	N.A.	ASL - Pleine	Y	N
00024	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Bagneux	N	N.A.	Pleine	Y	N
00025	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Suresnes Seine Etoile	N	N.A.	ASL	N	Y
00026	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Vélizy-Vauban	N	N.A.	Pleine	N	Y
00027	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Guyancourt-Le Berlioz	N	N.A.	Pleine	N	N
00029	bureaux	Région	B	R	E	Aix-Parc du Golf (inclus Jade)	Y	N	ASL / SDC	N	Y
00031	terrain	Grand Paris	T	G	C	Massy-Campus Eiffel (îlots L et P)	N	N	Pleine	Terrain	N
00031	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Massy-Campus Eiffel (îlot O)	N	N.A.	Pleine	N	Y
00032	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Puteaux-LINEA	N	N.A.	Pleine	N	Y
00033	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Guyancourt-Odyssée	N	N.A.	Pleine	N	Y
00034	bureaux	Grand Paris	B	G	C	Puteaux-Rivage	N	N	DEV	DEV	N
00035	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Nanterre-Delta	N	N.A.	Pleine	N	Y
00036	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nacarat	N	N.A.	Pleine	N	Y
00037	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nacre	N	N.A.	Pleine	N	Y
00038	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nivéole-Nielle-Nymphéa	N	N.A.	Pleine	N	Y
00039	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Narval	N	N.A.	Pleine	N	Y
00040	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nanteuil	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00041	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naos	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00042	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Niagara	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00043	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nacelle	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00044	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naxos	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00045	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nautile	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00046	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Navarque	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00047	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naskari	N	N.A.	Pleine	Y	N
00048	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nanturra	N	N.A.	Pleine	N	N
00049	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Montigny-Diagonale Sud	N	N	ASL - Pleine	N	N
00050	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naiade	N	N.A.	AFUL - Pleine	Y	N
00053	bureaux	Région	B	R	E	Lyon Tessi	N	N.A.	ASL	Y	N
00054	bureaux	Région	B	R	E	Le Haillan-Bordeaux	N	N.A.	Pleine	Y	N
00056	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Enghien	N	N.A.	SDC	Y	N
00057	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Tour Traversière	N	N.A.	SDC	Y	N
00058	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris 12 Parkings	N	N.A.	SDC	N	N

Code société	Type	Secteur	Type	Secteur	Statut	Nom du bâtiment ou de l'actif	Actifs identifiés comme à risque de stress hydrique	VEFA (en phase Dév)	Co-propriété (SDC) ASL ou AFUL	Mono-locataire 2025	Périmètre Ligne de Crédit Responsable CADIF
00060	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Sèvres Majolique	N	N.A.	ASL - SDC - Pleine	N	Y
00063	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Clichy - Les Horizons	N	N.A.	Pleine	Y	N
00064	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Clichy Mozart	N	N.A.	SDC	N	N
00067	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Issy Les Moulineaux-Weiden	N	N.A.	ASL	N	Y
00068	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Meudon Green Office Vaugirard	N	N.A.	SDC - Pleine	N	N
00071	mixte	Région	M	R	E	Lyon Dauphiné-EvasYon-bureaux	N	Y	Pleine	N	N
00071	mixte	Région	M	R	E	Lyon Dauphiné-EvasYon-coliving	N	Y	Pleine	N	N
00072	bureaux	Région	B	R	E	Lyon Tangram	N	N.A.	Pleine	N	N
00073	bureaux	Région	B	R	E	Lyon Kbis	N	N.A.	Pleine	N	Y
00074	bureaux	Région	B	R	E	LillEurope 4-9 & 21-24	N	N.A.	US - SDC - Pleine	N	N
00075	bureaux	Région	B	R	E	LillEurope 10-20	N	N.A.	US - SDC - Pleine	N	N
00076	bureaux	Région	B	R	E	Nantes Kibori	N	N.A.	AFUL+Pleine	N	N
00077	mixte	Région	M	R	E	Bordeaux - Bord'eau Village	N	N.A.	Pleine	N	Y
00078	bureaux	Région	B	R	E	Toulouse - Les Amarantes 1 bat. B&C	N	N.A.	ASL - EI - SDC	N	N
00080	résidentiel	Grand Paris	R	G	E	Kremlin Bicêtre II Brossolette	N	N.A.	Pleine	Y	N
00088	bureaux	Région	B	R	E	Lille Hashtag (bât.C & D)	N	N.A.	ASL + SDC	N	N
00089	commerce	Région	C	R	E	Nevers	N	N.A.	SDC	N	N
00092	résidentiel	Région	R	R	E	Arcachon	N	N.A.	SDC	N	N
00101	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Provence	N	N.A.	SDC	Y	N
00102	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Bellefond	N	N.A.	SDC - Pleine	Y	N
00103	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Issy Les Moulineaux-Le Millésime	N	Y	ASL - Pleine	Y	N
00104	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Bastille	N	N.A.	SDC - Pleine	Y	N
00105	mixte	Région	M	R	E	Lyon Manufacture-mixte	N	Y	SDC	N	N
00106	résidentiel	Région	R	R	E	Lyon Manufacture-résidentiel	N	Y	SDC	N	N
00108	terrain	Grand Paris	T	G	C	Montigny Ampère	N	N.A.	DEV	Terrain	N
00109	terrain	Région	T	R	C	Aix-Parc du Golf - bât. Polysius (foncier)	Y	N.A.	ASL - Pleine	Terrain	N

Légende :

E	Total Exploitation
C	Total Construction en cours
B	Bureaux
A	Activité
M	Mixte
R	Résidentiel
C	Commerce
T	Terrain
G	Grand Paris
R	Région
E	Exploitation
T	Terrain
C	Construction
US	Union de syndicats de copropriétaires
SDC	Syndicat de copropriété
ASL	Association syndicale libre
AFUL	Association foncière urbaine libre

Temporalité

La période de reporting s'étend du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Sélection des indicateurs intégrés au rapport de durabilité

La Société structure son rapport et les indicateurs publiés en tenant compte des Impacts, risques et opportunités (IROs) identifiés matériels par l'analyse de la double matérialité détaillée en section 5.1.1.3.E Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

Les indicateurs peuvent être classés selon trois catégories. Les indicateurs en valeur absolue permettent de quantifier les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Les indicateurs en valeur intensive (à titre d'exemple, par m² ou par personne) permettent une comparaison cohérente de certains indicateurs entre eux.

Les indicateurs *Like-for-Like* (à périmètre constant) permettent une analyse cohérente de l'évolution d'un indicateur pour un ou plusieurs actifs sur deux années consécutives.

5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2]

Horizons temporels

Pour les cibles ne disposant pas d'échéance explicitement définie, la Société de la Tour Eiffel s'aligne sur les horizons temporels standardisés par la CSRD : court, moyen et long termes.

Lorsqu'un objectif est fixé avec une échéance spécifique, celle-ci s'articule généralement autour des jalons clés de 2030 et 2050, en cohérence avec les attentes réglementaires et les engagements sectoriels.

Dans certains cas, l'approche consiste à pérenniser l'atteinte d'une cible (ex : maintien d'un niveau de performance ; objectif récurrent), plutôt qu'à viser une date butoir. Cette flexibilité permet d'adapter la stratégie aux évolutions du contexte de l'entreprise.

Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données

Les normes ESRS requièrent d'estimer les consommations manquantes car non disponibles, ce qui correspond à la consommation des surfaces occupées sous le contrôle du bailleur pendant la période du reporting. L'objectif est de disposer de la donnée sur l'ensemble des actifs consolidés au sein des états financiers.

Consommations d'énergie

Jusqu'en 2024, la Société avait défini un périmètre dit « reportable » pour le reporting des données énergétiques. Étaient exclus de ce périmètre les actifs dits « non reportables » : des actifs monolocataires dont la Société n'a pas reçu des données de consommation suffisamment complètes ou fiables. Pour cette raison, cette année la Société publiera une valeur de consommations d'énergie et d'eau revue afin d'intégrer l'ensemble du périmètre en exploitation, suivant les exigences des ESRS.

La Société adopte une méthodologie d'estimation des consommations d'énergie lorsque l'actif est occupé et que la donnée réelle est indisponible ou qu'elle est considérée insuffisante après un contrôle de qualité de la donnée.

En 2025, pour se conformer aux exigences de la CSRD, des données ont été estimées pour 23 actifs sur l'ensemble du parc en exploitation ⁽¹⁾.

Identification des sources d'incertitude :

Trois sources principales sont identifiées pour les incertitudes sur la consommation d'énergie de la Foncière :

- dépendance aux données de facturation pour la collecte des fluides hors électricité et pour les compteurs d'électricité sans mandat de télécollecte. Ces données sont susceptibles d'être revues par le fournisseur un ou plusieurs mois après leur émission, auquel cas le compteur fait l'objet d'une régularisation de charges qui peut impacter fortement la courbe de consommations collectées ;
- absence de données de consommation pour certains bâtiments occupés par des monolocataires ou dont les contrats d'énergie sont gérés par la copropriété ;
- connaissance limitée des synoptiques énergétiques (plan de comptage et usages associés aux compteurs). La Société mène des actions depuis plusieurs années avec Aegilim (conseil en Energy Management) pour compléter les synoptiques sur l'ensemble du parc.

Seule la première source est considérée significative en 2025, puisqu'elle peut impacter 264 des 1036 compteurs énergétiques suivis. Le travail mené avec Aegilim (conseil en Energy Management) depuis plusieurs années permet d'avoir une connaissance fine des synoptiques de tous les actifs. En effet, les synoptiques énergétiques sont complets et vérifiés pour 122 des bâtiments du parc.

La méthodologie d'estimations a été analysée et renforcée entre la Société et son prestataire de conseil en Energy Management. Les détails de cette méthodologie sont synthétisés ci-après.

(1) Hors estimations liées à la translation de la donnée réelle des mois de novembre et décembre 2024 comme hypothèse de consommation pour novembre et décembre 2025.

Méthodologie d'estimations :

Les deux bases de cette méthodologie sont la qualité du synoptique du bâtiment et la disponibilité d'une collecte de données réelles par compteur.

Pour chaque compteur énergétique connu (ci-après point de livraison ou PDL), une première analyse permet d'évaluer la disponibilité de données de consommation réelle sur les 12 mois de l'année de reporting.

Quand la donnée réelle est incomplète mais respecte le seuil interne ⁽¹⁾, une première estimation par « **translation** » ⁽²⁾ permet de faire une hypothèse sur la consommation annuelle du compteur analysé, suivant l'historique de consommations réelles connues pour N-1, voire N-2 lorsque disponible.

La suite de l'analyse a lieu à l'échelle des locaux. Les compteurs associés à chaque local du bâtiment sont identifiés.

Cette seconde méthode d'estimation, appelée « **estimation par activité** » consiste à appliquer des valeurs moyennes d'intensité surfacique pour calculer une consommation plausible pour chaque local occupé, lorsque la donnée n'est pas suffisante (même après translation). La valeur ainsi calculée efface toute donnée réelle disponible pour le local.

Afin d'obtenir des estimations les plus proches de la réalité, la Société et les équipes d'energy management ont mené en 2025 un travail minutieux pour compléter et vérifier les informations concernant l'usage des locaux dans son parc. Ainsi, les valeurs des intensités énergétiques moyennes utilisées s'adaptent du mieux au profil de consommation réel des locaux.

Calcul de la consommation des actifs

La consommation reportée pour chaque actif représente ainsi la somme des consommations des locaux :

- avec des données réelles complètes ;
- avec des données suffisantes (11 mois ou plus), avec ou sans translation ;
- avec des données estimées suivant l'activité connue du local.

Conforme aux exigences de la CSRD, les consommations estimées par translation ou suivant l'usage sont dûment identifiées. Les consommations réelles ayant été remplacées par des estimations par activité sont reportées comme des données effacées.

La Société et son Energy Manager travaillent chaque année à maximiser la collecte de données réelles auprès des locataires afin de minimiser la part d'estimation dans le total de consommations annuelles reportées.

Consommations d'eau

Une source d'incertitude s'ajoute sur ce volet eau (par rapport à la facturation, l'absence de données collectées ou la connaissance limitée des synoptiques mentionnés pour l'énergie). Cette 4^e source est la valeur moyenne des consommations d'eau publiée par les différents benchmarks, dont le détail est moins fin que pour l'énergie.

Pour les bâtiments occupés avec une donnée insuffisante, une estimation est réalisée suivant une intensité surfacique « eau » (m^3/m^2). La valeur de cette intensité surfacique correspond à la valeur publiée dans le baromètre de l'OID le plus récent, pour l'activité principale du bâtiment.

Déchets

Les monolocataires, qui ne transmettent pas les données des volumes collectés et/ou revalorisés ainsi que les sites dont la collecte est assurée par les communes ou communautés d'agglomération, constituent la principale raison de données manquantes ou incomplètes (17 actifs en 2025).

Précision des méthodes d'estimations quantitatives pouvant être appliquées :

- extrapolation temporelle : extrapolation sur la base de données transmises partiellement ;
- dotation : estimation des quantités de déchets produits à partir du dispositif de gestion de déchets déployé sur site (ie. nombre de bennes par flux de déchets), dans le cas où aucune donnée n'a été transmise en année N ;
- estimation sur la moyenne : en cas d'indisponibilité totale de données, calcul de la moyenne des masses par filière du groupe en fonction de la surface. Le type de locataire (monolocataire, multi locataires), la typologie d'actif, ainsi que le taux d'occupation de l'actif sont pris en compte dans le calcul ;
- splitter : Utilisation d'une règle de répartition des données du registre des déchets par le prestataire qui nous a été transmise par ce dernier.

Estimations liées à la chaîne de valeur

Les émissions du scope 3 sont calculées conformément à la méthodologie du GHG Protocol. Les estimations réalisées, par exemple concernant les déplacements d'intervenants, sont disponibles dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES.

Indicateurs spécifiques à l'entité

Sur le sujet de la performance énergétique, la Société publie à partir de 2025 un indicateur spécifique à l'entité qui inclut des consommations d'énergie estimées des surfaces vacantes, à hauteur d'un taux d'occupation cible défini en interne par la Direction Générale et la Direction financière.

La Société publie également des indicateurs spécifiques à l'entité en termes de périmètre de couverture de la donnée dans sa chaîne de valeur :

- les déchets des locataires sont intégrés en plus des déchets dits des « opérations propres » ;
- les données concernant les fluides (énergie et eau) des locataires sont intégrés aux indicateurs correspondants, en absolu et intensité.

Enfin, la Société publie des indicateurs spécifiques à l'entité permettant de couvrir l'ensemble des Impacts, Risques et Opportunités identifiés matériels ⁽³⁾.

Cas spécifique du calcul des indicateurs spécifiques faisant aussi l'objet d'un calcul à périmètre constant – Like for Like (LFL)

Le calcul d'indicateurs à périmètre constant (LFL) nécessite d'avoir accès à des données de consommation pour un ou plusieurs actifs donnés pendant deux années pleines d'exploitation (détenus deux ans ou plus dans le périmètre consolidé).

(1) La période minimale exigée est la moitié de la période de détention sur l'année, y compris dans le cas des bâtiments ayant été cédés ou livrés pendant l'année de reporting.

(2) Cette pratique étant déjà intégrée dans les exercices de reporting précédents, elle ne constitue pas une évolution méthodologique. Par la suite, la donnée temporelle de chaque compteur est catégorisée comme « insuffisante » ou « suffisante », selon qu'elle couvre une période d'au moins 11 mois sur 12 ou toute la période de détention de l'actif, dans le cas particulier des actifs cédés ou livrés pendant l'année N.

(3) Le Référentiel de Reporting ESG de la Société de la Tour Eiffel est disponible pour obtenir des informations ayant trait à la méthodologie de calcul des indicateurs spécifiques à l'entité.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS SPÉCIFIQUES À L'ENTITÉ PUBLIÉS DANS LE RAPPORT DE DURABILITÉ

Libellé de l'indicateur	Standard	Section
Actifs bénéficiant d'une certification environnementale	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique	E1	5.1.2.1.F
Actifs équipés d'une GTB/GTC	E1	5.1.2.1.F
Actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres)	E1	5.1.2.1.F
Actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos	E1	5.1.2.1.F
Actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques physiques	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant fait l'objet d'une étude d'adaptation	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant, suite à une étude, établi un plans d'actions adaptation au sein d'un plan pluriannuel de travaux (PPA)	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant mis en œuvre au moins une préconisation à la suite d'audit d'adaptation préalablement réalisé	E1	5.1.2.1.F
Actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence en lien avec des événements climatiques	E1	5.1.2.1.F
Projets de développement ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont	E1	5.1.2.1.F
Projets de développement ayant bénéficié d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie)	E1	5.1.2.1.F
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) disposant d'un système de traitement et réutilisation des eaux grises	E3	5.1.2.2.D
% des actifs en zones exposées au stress hydrique (en valeur) ayant bénéficié de l'installation d'équipements hydro-économiques	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi détaillé des consommations d'eau	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un audit des réseaux d'eau dans les 5 dernières années	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques)	E3	5.1.2.2.D
% (en valeur) d'actifs disposant d'espaces verts	E4	5.1.2.3.F
Nombre et superficie (en hectares) des sites situés dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones clés pour la biodiversité	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBSH	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) de couverture des audits écologiques	E4	5.1.2.3.F
% des projets de construction en direct couverts par une Charte chantier propre	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.)	E4	5.1.2.3.F
% d'actifs (en valeur) bénéficiant du tri des déchets avec un reporting des déchets	E5	5.1.2.4.D
% de chantiers exploitation tous corps d'état (TCE) sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	E5	5.1.2.4.D
% des nouveaux baux incluant une clause favorisant l'économie circulaire lors des travaux	E5	5.1.2.4.D
% des opérations de développement incluant une démarche d'économie circulaire sur laquelle une estimation des GES évités par le ré-emploi de matériaux a été incluse au projet	E5	5.1.2.4.D
% des projets de développement éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective	E5	5.1.2.4.D
% des opérations de développement incluant une démarche limitant l'utilisation de nouveau béton ou l'usage de béton alternatif	E5	5.1.2.4.D
Taux d'absentéisme	S1	5.1.3.1.G
Ancienneté annuelle moyenne	S1	5.1.3.1.G
Nombre de réunions du Comité social et économique (CSE)	S1	5.1.3.1.G
% de salariés disposant d'un objectif annuel RSE	S1	5.1.3.1.G
Part de la masse salariale investie dans la formation	S1	5.1.3.1.G
Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance depuis 2024	S1	5.1.3.1.G
Nombre d'heures cumulées depuis 2024 de formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	S1	5.1.3.1.G
% de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction	S1	5.1.3.1.G

Libellé de l'indicateur	Standard	Section
Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes (ajusté)	S1	5.1.3.1.O
Taux de satisfaction locataires	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) sur lesquels se sont tenus des Comités environnementaux	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'une offre de services variés (Helpdesk, Orchestra, Aegilim...) à destination des locataires	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) pourvus d'un helpdesk	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) permettant une ventilation naturelle	S4	5.1.3.3.G
% de surface accessible PMR	S4	5.1.3.3.G
Nombre de séances du Comité ESG, émanation du Conseil d'Administration tenues	G1	5.4.1.1.I
Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale	G1	5.4.1.1.I
% des salariés présents au 31/12/2025 ayant signé la Charte éthique	G1	5.4.1.1.I

Biodiversité

Pour des raisons de cohérence et de matérialité, et à l'exception des indicateurs liés aux études écologiques, seuls les actifs disposant d'un Coefficient biotope surfacique (CBS) supérieur ou égal à 0,23 sont considérés comme éligibles pour le calcul de l'indicateur concernant la part des actifs bénéficiant d'un label ou d'une certification en lien avec la biodiversité, qui prend en considération ce critère supplémentaire.

Changements par rapport aux précédents exercices

Changement de périmètre de calcul des données sociales

Le changement de périmètre principal avec les années précédentes concerne l'inclusion des alternants, qui n'était pas prescrit par les exigences de l'EPRA⁽¹⁾ pour les données sociales.

Modifications méthodologiques apportées au calcul des émissions de GES de la Société en 2025

La mesure des émissions de GES de la Société revient au GHG Protocol en 2025 afin d'assurer une comparabilité plus large avec des standards internationaux et notamment européens dans le cadre de la CSRD. La méthode GHG Protocol diffère principalement de la méthode Bilan Carbone de l'ADEME par une absence d'amortissement des « bien capitaux » (capital goods), ce qui peut générer des fluctuations importantes d'une année sur l'autre. Autrement dit, le GHG Protocol permet de comptabiliser les flux annuels d'acquisitions et de développement de manière cohérente avec les pratiques du secteur immobilier. Les détails de la méthodologie GHG Protocol sont présentés dans le rapport dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes des GES [ESRS E1-6]. Afin d'assurer la comparabilité avec les données des années précédentes, les tableaux présentant les résultats 2024 suivant la méthodologie appliquée selon le GHG Protocol sont disponibles dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes des GES [ESRS E1-6] et dans le chapitre 5.2, au sein des Tableaux EPRA 2025.

De manière générale, les facteurs d'émission utilisés ont été mis à jour suivant les publications les plus récentes, en accord avec le GHG Protocol. Sont décrites ci-après les modifications réalisées à la méthodologie de calcul d'émissions et, le cas échéant, les nouveaux postes d'émissions ayant été intégrés dans l'analyse.

Calcul du scope 1

- **Émissions directes hors énergie (fuites de fluides frigorigènes) :** prise en compte des fuites de fluides frigorigènes constatées via des contrôles réglementaires, avec une estimation par extrapolation pour la part du parc sur lequel la donnée n'était pas disponible fin 2025. En 2024, la donnée a été estimée suivant des benchmarks indiquant un ratio d'émissions surfaciques suivant la puissance des équipements de froid.

Calcul du scope 2

- **Énergie :** la partie amont de l'électricité est comptabilisée en scope 3 en 2025. Mise à jour des facteurs d'émissions, suivant la base ADEME ou le facteur d'émissions publié dans le journal officiel le plus récent, lorsque le réseau énergétique est absent de la base ADEME.

Calcul du scope 3

- **Immobilisations :**
 - Conformément au GHG Protocol, ne sont comptées que les émissions de l'année étudiée : « dans la comptabilité financière, les biens d'investissement (ou « immobilisations ») sont en général amortis sur leur durée de vie. En revanche, pour l'inventaire des émissions de scope 3, il est recommandé de ne pas étaler, actualiser ni amortir dans le temps les émissions liées à la fabrication de ces biens. L'entreprise doit comptabiliser la totalité des émissions « du berceau à la porte » des biens d'investissement achetés au titre de l'année d'acquisition ». Ainsi, les surfaces construites ne sont pas immobilisées dans le temps, l'ensemble des émissions sont attribuées à l'année de livraison.
 - Émissions calculées en prenant en compte les données des ACV (Analyse de cycle de vie des opérations) des actifs livrés en 2025 et l'amortissement des travaux (50 ans pour les constructions et 30 ans pour les rénovations). Les émissions calculées via ces ACV, qui incluent aussi les émissions de fin de vie des bâtiments, ont été considérées uniquement dans le scope 3 amont en raison du manque de détail disponible sur la part des émissions correspondant à la fin de vie.
 - Des hypothèses ont été faites pour les surfaces de plancher de deux actifs pour lesquels un écart significatif a été repéré entre la surface de plancher relevée dans l'ACV et la surface locative actuelle. Dans ces deux cas, la surface la plus importante a été prise en compte (surface locative) pour éviter de diminuer artificiellement les émissions et adopter une approche prudente.
- **CapEx :** Re-calcule des CapEx avec d'autres facteurs d'émissions. En 2025, utilisation des ratios monétaires de l'ADEME « Constructions et travaux de construction », moins détaillés mais plus robustes et adaptés à l'activité de la Foncière. Ce facteur d'émissions est corrigé de l'inflation, garantissant une meilleure comparabilité entre années.

Exclusions pour les calculs des émissions de GES

Les déplacements des visiteurs et des clients (données difficilement sondables, l'échantillonnage n'étant pas représentatif à date).

Erreurs de reporting concernant des périodes antérieures

2025 est la première année de publication d'un rapport de durabilité pour la Société. Aucune erreur matérielle n'est à signaler pour les exercices de reporting antérieurs.

(1) Voir <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

UTILISATION DES DISPOSITIONS DEVANT ENTRER EN VIGUEUR PROGRESSIVEMENT CONFORMÉMENT À L'APPENDICE C D'ESRS 1

L'utilisation des dispositions transitoires par la Société est intégrée au tableau présenté en section 5.1.1.3.D Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par le rapport de durabilité de l'entreprise (ESRS 2 IRO-2).

EXIGENCES DE PUBLICATION ET D'APPLICATION DANS LES ESRS THÉMATIQUES QUI S'APPLIQUENT CONJOINTEMENT AVEC ESRS 2 INFORMATIONS GÉNÉRALES À PUBLIER

Exigence de publication d'ESRS 2	Paragraphe de l'ESRS correspondant
GOV-1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	ESRS G1 <i>Conduite des affaires</i> (paragraphe 5)
GOV-3 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 13)
SBM-2 Intérêts et points de vue des parties intéressées	ESRS S1 <i>Effectifs de l'entreprise</i> (paragraphe 12)
	ESRS S2 <i>Travailleurs de la chaîne de valeur</i> (paragraphe 9)
	ESRS S4 <i>Consommateurs et utilisateurs finals</i> (paragraphe 8)
SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 18 et 19)
	ESRS E4 <i>Biodiversité et écosystèmes</i> (paragraphe 16)
	ESRS S1 <i>Effectifs de l'entreprise</i> (paragraphe 13 à 16)
	ESRS S2 <i>Travailleurs de la chaîne de valeur</i> (paragraphe 10 à 13)
	ESRS S4 <i>Consommateurs et utilisateurs finals</i> (paragraphe 9 à 12)
IRO-1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 20 et 21)
	ESRS E3 <i>Ressources aquatiques et marines</i> (paragraphe 8)
	ESRS E4 <i>Biodiversité et écosystèmes</i> (paragraphe 17 et 19)
	ESRS E5 <i>Utilisation des ressources et économie circulaire</i> (paragraphe 11)
	ESRS G1 <i>Conduite des affaires</i> (paragraphe 6)

INCORPORATION PAR RÉFÉRENCE AU SEIN DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (ESRS 2-16)

ESRS	Exigences de publication	Points de données	Section du DEU
ESRS 2	BP-1	5 (b)	1.3.2
	GOV-1	20 (a)	4.1
		20 (b) (c)	4.1.1 ; 4.1.5 ; 4.1.6.9
		19 ; 20 ; 21 ; 22 ; 23	4.1.1 ; 4.1.3 ; 4.1.4 ; 4.1.6 ; 4.1.7
	GOV-2	26 (c)	3.1 ; 3.2 ; 3.3
	GOV-3	27 ; 28 ; 29	4.4
S1	S1-6	50 (f)	6.1.1 (5.4.8)
E1	E1 / ESRS 2 GOV-3	13	4.4.1.4
G1	G1-5	27 ; 29 (a)	4.1.8
		27	4.1.9

5.1.1.2. Gouvernance

5.1.1.2.A Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de seize membres dont quatorze administrateurs et deux Censeurs, parmi lesquels :

- 50 % de femmes et 50 % d'hommes ;
- 50 % d'administrateurs indépendants (au regard des critères du Code de gouvernance Middlednext) ;
- 0 % de membre exécutif ;
- 0 % de représentant des salariés.

Il compte quatre comités spécialisés, à savoir :

- un Comité d'audit composé de trois membres ;
- un Comité de nomination et rémunérations composé de trois membres ;
- un Comité des investissements composé de cinq membres ;
- un Comité environnemental, social et de gouvernance composé de quatre membres.

La section 4.1. Conseil d'Administration du DEU établit un rapport sur le gouvernement d'entreprise et la composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2025. La part des administrateurs indépendants dans chaque comité est en 4.1.4 Administrateurs indépendants, ainsi que la part de femmes siégeant au Conseil en section 4.1.3.

La Direction Générale est assurée par Christel Zordan, Directrice Générale.

Les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance ont acquis des expériences qui représentent un intérêt pour la Société de la Tour Eiffel.

La section 4.1.5 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2025 établit des fiches détaillées des mandats, fonctions et compétences exercés par les membres du Conseil d'Administration et par les membres de la Direction. Les formations dispensées lors de l'exercice sont précisées en section 4.1.6.9 Formations.

Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques significatifs identifiés par le Groupe.

Pour les risques extra-financiers, il est assisté par plusieurs comités :

- un comité spécialisé du Conseil d'Administration, le Comité ESG ;
- un comité interne à l'entreprise, le Comité de pilotage RSE.

Le Comité ESG est composé de quatre membres du Conseil d'Administration :

- la société SMA SA (représentée par Fabienne Tiercelin) ;
- Jacques Chanut ;
- la société Imperio Assurances et Capitalisation (représentée par Marie-George Dubost) ;
- Christine Sonnier, administratrice indépendante, qui le préside.

Les missions du Comité ESG consistent à :

- examiner la politique Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) du Groupe ;
- définir les objectifs, les indicateurs clés et suivre leur réalisation à l'aide de ces indicateurs, notamment en coordination avec le Comité des investissements ;
- coordonner les travaux en lien avec l'audit de durabilité sur la base du référentiel applicable lors de l'exercice de reporting ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information extra-financière et, de manière générale de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE, ainsi que l'efficacité des systèmes de gestion des risques extra-financiers, le cas échéant, en lien avec le Comité d'audit.

L'absence de représentant des salariés au sein des instances de direction et des comités issus du Conseil d'Administration ne remet pas en cause la qualité du dialogue social au sein de l'organisation. En effet, la tenue d'au moins dix comités ordinaires du Comité Social et Économique (CSE) par an atteste de notre engagement à garantir une prise en compte des intérêts des salariés dans les processus décisionnels de la Société.

- s'assurer de la présence d'une part variable des rémunérations, calculée sur la base d'indicateurs RSE, des mandataires sociaux dirigeants, en coordination avec le Comité de nomination et des rémunérations ;
- s'assurer de la prise en compte des évolutions sociales et environnementales ayant un impact sur l'activité de la Société dans les initiatives opérationnelles sur lesquelles il est saisi ou dont il peut se saisir ;
- veiller à la maîtrise de l'empreinte de l'activité de la Société sur les écosystèmes ;
- superviser les mécanismes de prévention, d'identification et de remédiation aux sujets éthiques, dont la corruption ;
- examiner et d'approuver la cartographie des risques.

La Directrice Générale préside également le Comité de pilotage RSE qui se réunit mensuellement (11 fois en 2025) avec les équipes du département RSE et Innovation. Ce département travaille sur l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur même de l'activité de l'entreprise en ayant pour objectif la diffusion de la stratégie RSE de manière transversale avec les différents départements concernés, et son application opérationnelle au niveau de chacune des équipes, selon les thèmes abordés.

En 2025, la Direction RSE et Innovation a conduit une analyse double matérialité liée à chaque activité de l'entreprise et la propose au Comité de pilotage RSE. Elle a été validée par le Comité ESG, qui lui-même émet ses recommandations au Conseil d'Administration. Des politiques et des actions sont associées à l'analyse pour réduire les impacts négatifs, maîtriser les risques, se saisir des opportunités ou renforcer les impacts positifs.



Le Comité ESG, le Comité de pilotage RSE et le Département RSE et Innovation travaillent conjointement sur les différents enjeux ESG afin de proposer la stratégie environnementale de la Foncière. Ils surveillent la définition des cibles liées aux risques et opportunités importants et la progression vers l'atteinte des objectifs. Le Comité ESG, sur proposition du Comité de pilotage RSE, valide un plan d'actions et un objectif associé pour chaque risque identifié afin de le réduire ou de l'éliminer.

Pour suivre l'évolution des performances extra-financières et la progression des indicateurs déterminés dans le cadre du Plan d'actions, les équipes de la Foncière utilisent notamment un outil développé sur mesure « MyEven ». Cet outil centralise dans une même base de données les données environnementales des actifs du patrimoine, mais également les informations juridiques, architecturales, techniques et servicielles pour suivre l'atteinte des objectifs fixés dans le Plan d'actions.

Le Comité ESG est annuellement informé de l'avancement du Plan d'actions et de l'évolution des indicateurs associés, chacun à un objectif, des focus étant organisés lors des quatre à cinq Comités au cours de l'année.

La Société de la Tour Eiffel s'appuie sur une gouvernance structurée pour garantir une gestion transparente et responsable de ses activités. Le Conseil d'Administration, en lien avec la Direction Générale, définit les grandes orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre efficace, tout en intégrant les enjeux de durabilité et d'éthique dans la prise de décision. Plus d'informations sur le Conseil est disponible en section 4.1.6. Conditions de préparation et d'organisation du Conseil.

Enfin, la Direction RSE siège au sein du Comité exécutif de l'entreprise, garantissant que les considérations ESG sont intégrées aux orientations stratégiques et au modèle d'affaires de l'entreprise.

Pour en savoir plus sur les rôles et expertises des administrateurs, ainsi que sur les mécanismes de contrôle en place, consultez la section 5.1.1.2.E Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5].

Expertise des organes administratifs, de gestion et de supervision

- Les membres du Conseil d'Administration et des comités possèdent une expertise diversifiée en matière de gouvernance, de gestion des risques, de durabilité et d'éthique des affaires. Cette expertise est mise à jour par des formations et des échanges avec des experts externes, idéalement sur une base annuelle (i.e. Middlednext en 2024).
- La Société valorise la diversité des compétences au sein de ses organes de gouvernance, ce qui permet une approche plurielle de la conduite des affaires.

Maîtrise de la durabilité : expertise et compétences des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les membres du Comité ESG exercent des fonctions hors de la Société de la Tour Eiffel qui leur confèrent une expertise et des compétences en ce qui concerne les questions de durabilité (voir la section 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration du DEU).

Les organes d'administration et de direction ont la possibilité d'acquérir et de développer leurs compétences sur les sujets ESG grâce à :

- des présentations à visées pédagogiques, sur demande des administrateurs, couvrant notamment les réglementations DEET – Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, CSRD, Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), Taxinomie ;
- une veille sectorielle et réglementaire réalisée en collaboration avec divers partenaires et qui englobe différents référentiels :
 - **les référentiels sectoriels :**
La Société de la Tour Eiffel se tient informée de l'actualité environnementale et sociale du secteur immobilier à travers son implication dans les organismes tels que la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Institut de l'Épargne Immobilière et foncière (IIEF), l'Institut de Physique des 2 Infinis (IP2I).
 - **les référentiels généralistes :**
Les publications et recommandations des organismes de place dans le domaine de la RSE sont étudiées par la Société de la Tour Eiffel. Plus précisément, les *Global Reporting Initiative Standards* (GRI), les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies et ses 169 cibles, et la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), ont été considérés dans la réalisation de cette identification des risques et opportunités RSE.
 - **les réglementations :**
La Société de la Tour Eiffel réalise sa veille réglementaire chaque trimestre, principalement grâce aux associations dans lesquelles elle est impliquée, OID, FEI ou Middlednext dont elle suit le Code de déontologie, ainsi qu'à l'expertise

des cabinets de conseil externes (ARCADIS, AEGILIM, CITAE, G-ON, et autres bureaux d'études en fonction des expertises requises...) et juristes (GIDE, DE PARDIEU...). Les principaux textes auxquels est soumise la Société de la Tour Eiffel, sont décrits dans la partie Stratégie – Risques et Opportunités (voir section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]).

5.1.1.2.B Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes [ESRS 2 GOV-2]

Transparence et gestion responsable : la communication interne sur la durabilité au sein de l'entreprise

Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion opérationnel et financière, et revoit, lors de ses séances avec le management de la Société, la situation des risques identifiés, soit les risques nets identifiés par l'équipe Finance, soit les Impacts, Risques et Opportunités (IROs) ressortant matériels dans l'analyse de double matérialité, ainsi que le Plan d'actions pour les réduire ou les éliminer.

La mission principale du Comité ESG est de placer les enjeux RSE liés aux IROs identifiés matériels au cœur des processus de décision de la Foncière. Il donne des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur les engagements et les orientations du Groupe en matière ESG et le suivi de leur déploiement. Un de ses membres siège également au Comité d'audit et de contrôle interne permettant l'échange entre les deux instances sur les risques.

Les objectifs du Plan d'actions, l'évolution des risques de durabilité ainsi que la mise en œuvre et l'efficacité des politiques menées font l'objet d'un suivi au cours des Comités ESG et RSE :

- **un objectif de 3 Comités ESG** (émanant du CA) tenus par an :
 - résultats 2025 : 5 Comités ESG tenus,
 - résultats 2024 : 4 Comités ESG tenus ;
- **un objectif de 10 Comités RSE** internes impliquant la Direction Générale par an :
 - résultat 2025 : 13 Comités RSE tenus,
 - résultat 2024 : 11 Comités RSE tenus.

Il n'y a pas eu de formation formelle abordant des thématiques ESG délivrée aux administrateurs en 2025. Une session de formation sera mise à disposition de l'ensemble des administrateurs en 2026.

Enfin, un programme de gestion des risques ESG a été mis en place sous la supervision du Comité ESG, qui en assure le suivi et l'adaptation aux évolutions réglementaires et sectorielles. Ce dispositif repose sur une méthodologie permettant d'identifier, analyser et prévenir les risques liés à la gouvernance, notamment ceux en lien avec les pratiques non éthiques, la corruption et les conflits d'intérêts. Cela se traduit par des sessions d'informations lors des Comités ESG, permettant de faire remonter des sujets spécifiques à l'attention des administrateurs, afin de pouvoir mettre en place des mesures de réduction des risques ou des initiatives visant à anticiper l'émergence de risques nouvellement identifiés.

Les différents Comités sont détaillés en section 4.1.7 Comités.

Afin de renforcer cette approche et d'adopter des mesures préventives adaptées, une cartographie détaillée de ces risques a été élaborée et est disponible dans la section 3.1 Facteurs de risques du DEU. Ces enjeux, directement intégrés à l'analyse de double matérialité finalisée en 2025, bénéficient ainsi d'un suivi renforcé et sont intégrés aux procédures de supervision

appliquées aux risques stratégiques du Groupe. Par ailleurs, la gestion des risques et les contrôles internes sont détaillés en sections 3.2. et 3.3.

Pour aller plus loin, le Plan Atténuation, coconstruit par les différentes équipes métiers et fonction support Société de la Tour Eiffel, prévoit un volet « Évolution du *Business Model* dans une économie carbonée ». Ce volet vise à intégrer pleinement la Société dans la transition vers un modèle économique à faible émission de carbone. Les sujets des énergies renouvelables sur site, de mutualisation des espaces et de reconversion des bâtiments sont au cœur de l'évolution du *Business Model*, notamment par l'identification d'économies potentielles, de nouvelles sources de revenus ou d'optimisations des processus. Ce volet permet aussi de s'assurer de l'intégration de l'enjeu d'atténuation dans l'ensemble des chaînes décisionnelles, en établissant des objectifs auprès de chaque Direction.

5.1.1.2.C Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs [ESRS 2 GOV-3]

Le Conseil d'Administration s'assure de la mise en place d'une part variable des rémunérations calculée sur la base d'indicateurs RSE, des mandataires sociaux dirigeants, sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations.

La rémunération variable annuelle de la Direction Générale est indexée à hauteur de 20 % sur l'atteinte des critères de performance ESG. Cela inclut :

- l'amélioration de la consommation énergétique du patrimoine ;
- l'optimisation des constructions et restructurations ;
- ainsi que la formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

L'ensemble du personnel bénéficie d'une rémunération variable à hauteur de 20 % basée sur des objectifs ESG spécifiques à chaque département et définis individuellement.

Afin d'obtenir davantage d'informations veuillez consulter les sections 4.4 Rémunération des mandataires sociaux et 5.1.3.1.F Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les collaborateurs, et efficacité de ces actions et approches [ESRS S1-4].

5.1.1.2.D Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4]

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Atténuation, la Société de la Tour Eiffel a renforcé ses processus de due diligence, qui couvrent désormais à la fois les enjeux environnementaux et sociaux.

Sur le volet environnemental, ces processus incluent des analyses écologiques, des audits énergétiques, des analyses de cycle de vie et des simulations thermodynamiques pour les projets en développement, ainsi qu'une due diligence environnementale systématique pour les acquisitions.

Sur le plan social, une attention particulière est portée à la santé et à la sécurité sur les chantiers, avec des protocoles stricts de prévention des risques et des audits réguliers pour garantir le respect des normes les plus exigeantes. L'engagement des fournisseurs est également un pilier central : la Société veille à ce que ses partenaires partagent ses valeurs en matière de responsabilité sociale, notamment par le biais de clauses contractuelles exigeant le respect des droits humains, des conditions de travail équitables et des pratiques éthiques. Des formations et des sensibilisations sont organisées en interne et avec les parties prenantes pour renforcer la culture de la sécurité et de l'inclusion.

Enfin, une analyse préliminaire du portefeuille immobilier, incluant des indicateurs sociaux tels que l'accessibilité et le bien-être des occupants, complète cette approche globale, en s'appuyant notamment sur des outils comme le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) pour évaluer les impacts environnementaux et sociaux.

CARTOGRAPHIE DES INFORMATIONS RELATIVE AUX PROCÉDURES DE DILIGENCE RAISONNABLE

Éléments clés de la diligence raisonnable	Paragraphes du rapport durabilité
Intégration de la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'entreprise	• 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2] • 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] • 5.1.3.1.C Politiques liées aux salariés de l'entreprise [S1-1] • 5.1.3.2.C Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1]
Engagement des parties prenantes concernées dans toutes les étapes clés de la diligence raisonnable	• 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]
Identification et évaluation des impacts négatifs	• 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]
Mise en œuvre d'actions pour remédier à ces impacts négatifs	• 5.1.2.1.E Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique [E1-3] • 5.1.2.3.A Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3] • 5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2] • 5.1.3.1.F Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les collaborateurs, et efficacité de ces actions et approches [ESRS S1-4] • 5.1.3.2.F Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions [ESRS S2-4] • 5.1.3.3.F Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions [S4-4]
Suivi de l'efficacité de ces efforts et communication	• 5.1.3.1.G ; 5.1.3.2.G ; 5.1.3.3.G Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5] [S2-5] [S4-5] • 5.1.4.1.I Cibles et résultats liés à la gouvernance

5.1.1.2.E Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5]

Contrôles internes

Les contrôles internes liés aux données de développement durable au sein de la Société de la Tour Eiffel jouent un rôle crucial dans l'assurance de la fiabilité et de la transparence des informations reportées. L'ensemble des données font l'objet du même niveau de contrôle interne. Ces contrôles se déclinent en trois catégories principales : environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

La Société de la Tour Eiffel identifie les risques ESG en amont, en croisant plusieurs sources : les indicateurs internes (collectés via les outils RH, juridiques ou financiers), les données fournies par des prestataires spécialisés (notamment pour les indicateurs environnementaux comme les émissions carbone ou la gestion des déchets), ainsi que les retours des parties prenantes et les benchmarks sectoriels. Chaque indicateur fait l'objet d'une analyse de risque spécifique, prenant en compte sa source (interne ou externe), sa méthode de calcul (automatisée via des outils dédiés ou manuelle, avec validation croisée), et son niveau de criticité pour l'entreprise. En pratique, la Société applique une clé de priorisation ciblée sur les indicateurs les plus exposés aux risques d'erreur ou d'écart.

Par exemple, les données environnementales complexes, comme les bilans carbone scope 3, ou celles dépendant de multiples sources externes (consommations énergétiques des locataires, données fournisseurs), sont systématiquement identifiées comme « à haut risque ». Pour ces indicateurs, la Société met en place des contrôles renforcés : vérification des calculs par deux collaborateurs distincts, recoupement avec des audits indépendants, et validation finale par le Comité RSE. De même, les indicateurs sociaux sensibles (taux de diversité, accidents du travail) ou ceux liés à des engagements financiers (critères ESG de la ligne de crédit verte) font l'objet d'un processus de « double validation » entre le département producteur de la donnée et le département RSE.

Pour les **données environnementales**, les indicateurs tels que les émissions de carbone, la consommation d'énergie et la gestion des déchets sont collectés à la fois par les équipes internes et les prestataires en charge d'accompagner la Société sur la gestion et la fiabilisation de ces données. Ces indicateurs sont ensuite validés soit par le département RSE, soit par un validateur désigné au sein du département.

En ce qui concerne les **données sociales**, les indicateurs, incluant la diversité et l'inclusion, la santé et la sécurité au travail sont collectés via les outils RH puis calculés par le Département des Ressources Humaines. Ces informations sont ensuite soumises à une validation par le département RSE, le département Finance Corporate ou la Direction Générale, en fonction du sujet couvert. Au cas par cas, les employés concernés par les indicateurs peuvent être sollicités pour reconfirmer la teneur d'une information les concernant et permettant de fiabiliser un calcul et la collecte d'informations.

Enfin, les **données de gouvernance**, couvrant des aspects tels que la composition du Conseil d'Administration, les politiques de rémunération et les pratiques anti-corruption, sont collectées et calculées soit par le Département Juridique, soit par le Département Finance Corporate, en fonction du périmètre et du sujet des indicateurs. Ces informations sont validées par des responsables internes, le conseil juridique en charge des sujets de Gouvernance ou le département RSE, afin de garantir la transparence et l'intégrité des processus de gouvernance.

L'intégration de ces contrôles internes dans le processus de reporting de durabilité démontre la volonté de la Société de la

Tour Eiffel de répondre aux exigences réglementaires, en fournissant une vue d'ensemble claire et fiable de ses pratiques durables. La Société vise une amélioration continue de ses processus, en ligne avec les exigences de la double certification ISO 14001 et 9001 couvrant l'ensemble de ses opérations. Sur une base annuelle, la Société révisé sa méthodologie formalisée des contrôles internes ESG dans un document dédié partagé avec les équipes concernées par la donnée contrôlée.

Une attention particulière est dédiée aux indicateurs ESG dont le financement de l'entreprise dépend, à savoir la ligne de crédit verte signée avec le Crédit Agricole d'Île-de-France, ainsi que les indicateurs ESG considérés pour la rémunération variable de la Direction Générale. Pour ces indicateurs, les contrôles énoncés ci-dessus sont complétés par des revues croisées avec la Direction financière dans une perspective de contrôle interne renforcée.

5.1.1.3. Stratégie

5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]

LA STRATÉGIE en quelques mots

La stratégie de la Société de la Tour Eiffel vise à valoriser et diversifier son patrimoine immobilier tout en améliorant sa qualité environnementale. Elle s'attache également à cultiver un environnement propice à l'épanouissement de ses équipes, favorisant ainsi la création d'un collectif respectueux des salariés. En parallèle, l'entreprise s'emploie activement à renforcer les liens avec ses locataires, tout en contribuant à la transformation positive des territoires où elle est implantée.

La Société de la Tour Eiffel incarne un modèle économique non seulement axé sur la création de valeur financière, mais également sur des leviers de valeurs extra-financières. Au cœur de sa stratégie opèrent cinq piliers de son système de management qualité et environnement (SMQE) orchestrés par la Direction Générale, façonnant ainsi une approche globale de durabilité et de croissance :



1. valoriser et diversifier le patrimoine ;



2. créer et renforcer la proximité avec les locataires ;



3. faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés ;



4. optimiser et pérenniser la performance financière ;



5. déployer et accélérer la dynamique environnementale.

Cette approche transversale guide l'ensemble des décisions et actions de l'entreprise à travers toute sa chaîne de valeur.

Pour garantir la qualité de son management et l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, la Foncière impose à sa filiale de gestion du patrimoine, TEAM Conseil, des certifications ISO 9001 et ISO 14001. Ces normes assurent la qualité du système de management tout en garantissant une prise en compte transversale des aspects environnementaux au sein de l'entreprise.

La double certification a été maintenue lors d'un audit de contrôle mené par l'AFNOR en juillet 2025.



Le modèle d'affaires et de création de valeur de la Société de la Tour Eiffel

CAPITAL

**Ressources humaines et compétences**

- **57** salariés (dont 8 alternants)
- **54 %** de femmes cadres
- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Un Conseil d'Administration s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG

**Indicateurs financiers**

- Chiffre d'affaires (loyers) : **75 M€**
- ANR EPRA NTA par action : **8,2 €**
- Dette financière nette : **373 M€**
- Ratio Loan to Value (LTV) : **23,4 %**

**Ressources naturelles**

- Emprise foncière : **64,7 ha**
- Dépendances pour les activités de construction et exploitation : énergie, eau, sable, métaux
- Mesure et réduction de la consommation d'eau par m²
- **54 %** énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour le périmètre bailleur

**Patrimoine immobilier**

- Montant : **1,6 Md€**
- Surface totale : **522 999 m²** (en exploitation)
- **75 %** Grand Paris et **25 %** régions
- **75 %** bureaux
- **25 %** hors bureaux :
 - Activité à **11,9 %**
 - Commerce à **0,2 %**
 - Mixte à **11,1 %**
 - Résidentiel à **1,1 %**
 - Terrain à **0,9 %**
- Risque locatif dilué avec **411** locataires

**Empreinte sociétale**

- **1 800** fournisseurs
- Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise depuis 2007

OFFRES

Nos produits et services

Opérant en France, la Société de la Tour Eiffel déploie une large palette de solutions à forte valeur ajoutée sur tout le cycle immobilier, de la construction/ location à la proposition de services

Locaux pour des entreprises :
134 bâtiments
(bureaux/commerces/ activités/résidences gérées)

dont 7 immeubles en construction visant au minimum une certification environnementale (5 livrés au 31/12/2025)

Services associés pour les locataires et leurs salariés (restauration/ crèche/sport...)

Nos expertises de Foncière intégrée

- * Commercialiser et valoriser le patrimoine
- * Gérer en interne le portefeuille immobilier et la relation client

- * Acquérir et gérer des actifs immobiliers
- * Développer sur ses réserves foncières et redévelopper son patrimoine

NOS 5 PILIERS STRATÉGIQUES

1

La nouvelle donne économique et financière

2

La transformation territoriale et la mixité

STRATÉGIE

Nos orientations

- **Valoriser et diversifier** notre patrimoine
- **Créer et renforcer** la proximité avec nos locataires
- **Faire grandir** les équipes et créer un collectif respectueux des salariés
- **Accompagner et contribuer** à la transformation des territoires
- **Optimiser et pérenniser** notre performance financière
- **Déployer et accélérer** notre dynamique environnementale

Notre dynamique de croissance

- **Améliorer le taux d'occupation**
- **Poursuivre et diversifier les développements**
- **Améliorer la qualité de notre patrimoine**

CONTRIBUTIONS



Engagements pour les locataires

Proposer des actifs performants et un accompagnement réel

- **86 %** de taux de satisfaction locataire (Périmètre entier)
- **91 %** des actifs disposent d'une offre de services pour leurs salariés
- Accès à une plateforme collaborative dédiée à la vie de chaque immeuble
- Proposition d'accompagnement au dispositif Éco Énergie Tertiaire à 100 % de nos locataires



Engagements pour les salariés

Accroître l'employabilité et la cohésion

- **1 700** heures de formation pour les équipes (4 % de la masse salariale)
- **7 ans** d'ancienneté annuelle moyenne
- Fidélisation des salariés (5,3 % de *turnover*)



Engagements pour les investisseurs

Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- **98 %** de taux de recouvrement
- **18,2 M€** de baux signés ou renouvelés
- Résultat EPRA de **0,14 €** par action



Engagements pour l'écosystème

Promouvoir l'éthique des affaires et construire des relations de long terme

- **15,1 M€** de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- **161,6 M€** de montants payés aux fournisseurs, soutenant l'emploi local
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (180 K€ de subventions et dons versés)



Engagements pour notre planète

Maîtriser notre empreinte environnementale

- Consommation d'énergie en exploitation : **112 kWhep/m²** (moyenne OID : 126 kWhep/m²)
- Calcul du Biotope Surfacique sur **91 %** des actifs
- **85 %** du patrimoine certifié et 100 % des immeubles livrés certifiés
- **91 %** des actifs ont fait l'objet d'une étude d'adaptation et **36 %** ont déployé un plan d'action d'adaptation
- Partenariats pour l'économie circulaire ou l'emploi de matériaux biosourcés
- **50 %** des projets de développement intégrant déjà une solution de béton alternatif

3

La transition écologique et la biodiversité

4

Les évolutions sociétales : modes de travail et mobilité

5

La révolution digitale et logistique

La Société de la Tour Eiffel, opérant exclusivement en France, offre une gamme étendue de solutions à forte valeur ajoutée tout au long du cycle immobilier. En tant que foncière, elle propose à des entreprises locataires différents locaux leur permettant d'exercer leurs activités : des bureaux aux commerces en passant par les hôtels d'activités ou quelques résidences gérées, elle propose également à ses clients – des entreprises de toutes tailles et de secteurs variés – des services tant pour fluidifier les relations contractuelles que pour le bénéfice des occupants, salariés de ses clients, participant à renforcer leur attractivité en tant qu'employeur.

Elle construit sur ses réserves foncières par délégation de la maîtrise d'œuvre et elle intègre la durabilité dans ses nouveaux projets, visant des certifications environnementales ambitieuses.

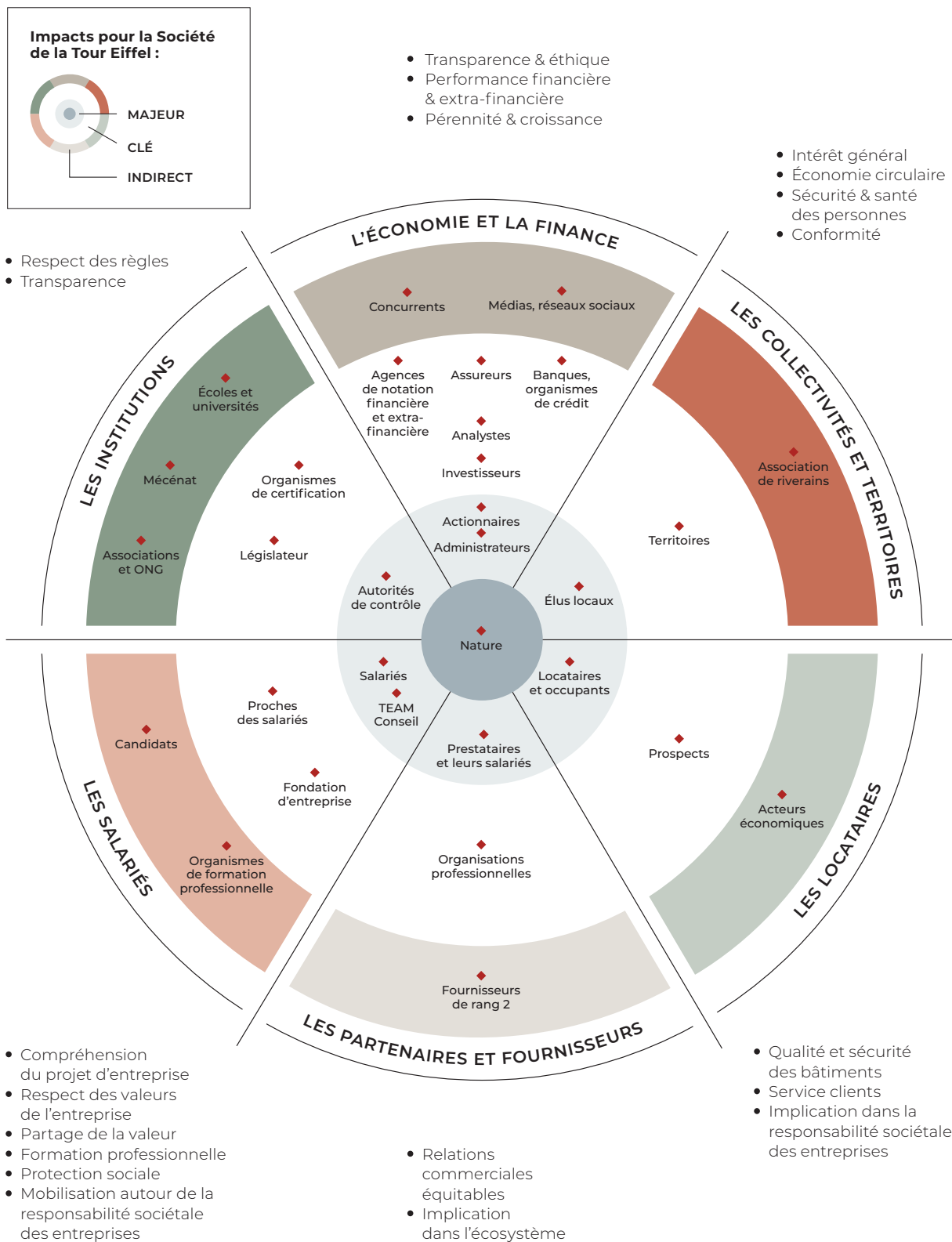
Dans le cadre de ses activités de développement (quatre chantiers en cours en 2025), elle est soumise à une dépendance au foncier disponible ainsi qu'aux ressources naturelles liées aux matières premières et matériaux de construction.

Dans son activité d'exploitation, un portefeuille de 64 actifs, elle dépend de l'approvisionnement en fluides (énergie, eau, frigorigènes) et en matériaux, comme ressources. Dans une volonté de démarche vertueuse, elle s'attelle à maîtriser son impact en adoptant des pratiques responsables.

La Société ne tire aucun revenu des énergies fossiles, de la production de produits chimiques, de la production d'armes controversés ou de la production et vente de produits issus du tabac ⁽¹⁾.

(1) Analyse des revenus effectuée selon les exigences ESRS 2 40 d) i) ii) iii) iv).

Les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel



Les enjeux de durabilité sont présents et intégrés à l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société. Pour mieux les appréhender, une identification des parties prenantes concernées et impactées a été réalisée. Cette analyse permet d'établir des liens plus précis entre les thématiques ESG et les activités de la Société tout au long de la chaîne de valeur, afin de mieux identifier, anticiper et atténuer les impacts et les risques associés.

La chaîne de valeur de la Société de la Tour Eiffel

AMONT

Pour la Société, les enjeux amont se concentrent sur les matériaux qui seront employés dans les constructions.

**Extraction de matières premières et fabrication de biens**

L'utilisation et l'approvisionnement, en matières premières, en eau et en énergie sont les principales contraintes. Les dépendances et risques associés sont à considérer pour limiter et prévenir les impacts négatifs.

ACTIVITÉS PROPRES

La Foncière intègre les enjeux ESG de la construction à l'exploitation et engage les acteurs de la gestion des biens immobiliers.

**Construction et réhabilitation lourde**

La conception durable, le suivi et l'utilisation de matériaux biosourcés et à faible empreinte environnementale, en favorisant les pratiques d'économie circulaire, sont des leviers d'amélioration de l'impact ESG des projets.

**Exploitation :
Asset et Property management**

L'intégration des enjeux ESG dans l'Asset Management et dans le Property Management permet de contribuer positivement à une gestion durable des bâtiments tout au long de leur exploitation.

AVAL

La Société anticipe la fin de vie de ses bâtiments pour réduire son impact.

**Déconstruction**

La mise en œuvre de l'économie circulaire dans la planification de la fin de vie des bâtiments permet d'optimiser la réutilisation ultérieure des matériaux, la prise en compte des enjeux sociaux au sein du territoire et ainsi réduire l'impact environnemental.

INTERACTIONS ENTRE LA CHAÎNE DE VALEUR, LES PARTIES PRENANTES ET LES THÉMATIQUES ESG

Étape	Parties prenantes clés	Prise en compte dans le pilotage ESG
AMONT	Extraction de matières premières et fabrication de biens	- Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - <i>Communautés touchées [ESRS S3]⁽¹⁾</i>
	Partenaires commerciaux ● Entreprises de construction Architectes, urbanistes Fournisseur de matériaux et équipements ● Communautés touchées⁽¹⁾ ● Voisinage Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales	
ACTIVITÉS PROPRES	Construction et réhabilitation lourde	- Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - <i>Communautés touchées [ESRS S3]⁽¹⁾</i>
	Clients ● Locataires Partenaires commerciaux ● Entreprises de construction et leurs salariés directs Promoteurs/architectes Fournisseur de matériaux et équipements ● Communautés touchées⁽¹⁾ ● Voisinage Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales	
AVANT	Exploitation : Asset et Property Management	- Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Effectif propre [ESRS S1] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - Utilisateurs finaux [ESRS S4]
	Clients ● Locataires Partenaires commerciaux ● Prestataires de services Entreprises de construction Promoteurs/architectes Brokers Propriétaires fonciers Communautés touchées⁽¹⁾ ● Voisinage Les employés ● Team Conseil CSE Acteur Financiers ● Actionnaires Banques, organismes de crédit, investisseurs Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales Organismes de certification et d'accréditation ● Autorités de contrôle ●	
AVANT	Déconstruction	- Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Effectif propre [ESRS S1] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - <i>Communautés touchées [ESRS S3]⁽¹⁾</i>
	Clients ● Locataires Partenaires commerciaux ● Entreprises de gestion des déchets Entreprises de démolition Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes Communautés impactées ● Voisinage Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales Organismes de certification et d'accréditation ● Autorités de régulation ●	

● impactées ● concernées

(1) Le contenu en lien avec l'ESRS S3 est disponible au sein de la section 5.2.3 Informations complémentaires relatives aux sujets sociaux. Notez qu'il est ainsi en dehors du périmètre de vérification du rapport de durabilité par les auditeurs de durabilité.

5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Les parties prenantes présentées dans cette section ont contribué directement (entretiens ciblés) ou indirectement (recherches documentaires) aux résultats de l'analyse de double matérialité détaillée en section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]. Afin de mieux comprendre les attentes des parties prenantes, leur préoccupations et intérêts sont intégrés dans la stratégie, une cartographie détaillée des acteurs concernés et de leurs interactions avec la Société est présenté ci-dessous.

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication	Objectif du processus d'interaction
Environnement	Nature	La Société de la Tour Eiffel intègre la nature dans son activité. Sa considération se traduit dès ses politiques (Plan Durabilité, Politique Environnementale, Politique de l'eau, Politique biodiversité, Politique circularité...), jusqu'aux études réalisées sur chacun de ses bâtiments et enfin par le suivi d'indicateurs spécifiques aux enjeux de la nature.	De nombreux supports imposent l'intégration de cette partie prenante à toutes les échelles de la chaîne de valeur, et à toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments La recherche volontaire de labels de durabilités atteste de l'engagement de la Société à respecter la nature dans son activité	Assurer l'intégration et la prise en compte de la nature et de la biodiversité dans l'ensemble des activités de la Société, depuis la conception et la gestion des bâtiments jusqu'aux politiques et pratiques environnementales, afin de préserver les écosystèmes, réduire les impacts environnementaux et garantir le respect des standards de durabilité et labels reconnus.
L'économie et la finance	- Administrateurs - Actionnaires - Investisseurs - Analystes - Agences de notation financière et extra-financière - Banques, organismes de crédit - Concurrents - Médias, réseaux sociaux	Les attentes et ambitions des parties prenantes de l'économie et de la finance sont centrales pour la Société de la Tour Eiffel, qui s'engage à se conformer à ces incitations, et au-delà en faisant évoluer les lignes pour une plus forte ambitions durable et sociale. Elle s'implique pour co-construire et partager les bonnes pratiques entre acteurs du secteur.	Participation active à de nombreuses associations et fondations de la place (OID, FEI, IEIF, C3D, Cercle 30, APROMA, AICN, UNISSON(S)), Cercle des femmes Comité ESG, Comité d'audit, Comité de Pilotage RSE Publication de rapports ESG (CSRD, Rapport Intégré)... Participation à des questionnaires ESG (GRESB, Ethifiance, EcoVadis) Publication de communiqués de presse et contenu dédié sur les réseaux sociaux	Renforcer la transparence et la confiance dans les ambitions durables et financières de la Société de la Tour Eiffel. Cela implique de répondre activement à leurs attentes et ambitions en matière d'intégration des enjeux ESG, notamment en se conformant aux exigences réglementaires et en évoluant vers une plus forte ambition durable et sociale.
Les collectivités et les territoires	- Élus locaux - Territoires - Associations de riverains	La Société de la Tour Eiffel s'applique à prendre en compte les intérêts et les perspectives des communautés locales, ainsi que le respect de leurs droits fondamentaux. La collaboration étroite qu'elle maintient avec leurs équipes vise à mieux appréhender les attentes locales et développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires.	Rencontres avec les élus Discussions avec les représentants des riverains impactés par les projets conduits par la Société Médiation culturelle et sociale via la Fondation entreprise	Maintenir une collaboration étroite avec les élus locaux, les territoires et les associations de riverains afin de mieux appréhender les attentes locales et de développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires. Cela inclut le dialogue régulier avec les équipes locales, ainsi que le soutien à des projets via sa fondation d'entreprise, afin de renforcer l'ancrage territorial et la cohésion sociale.

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication	Objectif du processus d'interaction
Les locataires	- Locataires - Prospects	L'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de maintenir un dialogue fluide et continu, pour une gestion de proximité et constructive. Ces échanges permettent d'ajuster la stratégie de gestion de la Société au plus près des besoins réels de ses locataires, d'encourager des comportements durables, et de mettre en œuvre les travaux sur les bâtiments.	Questionnaires de satisfaction annuels Interactions directes régulières entre les équipes de STE et les locataires Comités Environnementaux annuels (et diffusion de compte rendus)	Ajuster sa stratégie au plus près des réalités et des besoins de ses locataires, en encourageant des comportements durables et en réalisant des travaux adaptés sur les bâtiments. Cela passe par des questionnaires annuels de satisfaction, des interactions régulières entre les équipes de la Société et les locataires, ainsi que par des comités environnementaux annuels et la diffusion de comptes rendus.
Les partenaires et les fournisseurs	- Prestataires et leurs salariés - Organisations professionnelles - Fournisseurs de rang 2	Dans une logique de partenariat, la recherche de l'amélioration continue et la vigilance du respect de sa politique sociale structure les échanges de la Société avec ses partenaires et fournisseurs. Elle veille ainsi à garantir le respect des conditions de travail et des Droits de l'Homme chez ses prestataires, ainsi que la mise en œuvre de mesures de santé et de sécurité pour assurer leur bien-être, mais aussi l'incitation aux bonnes pratiques en termes de durabilité.	Processus de diligence raisonnable Mécanismes de communication en lien avec la santé et la sécurité sur les chantiers Notations et référencement des fournisseurs, échanges sur questionnaires tels qu'Ecovadis Sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes (réalisé auprès de 287 fournisseurs réguliers)	Garantir le respect des conditions de travail et des droits de l'Homme chez ses prestataires, en mettant en œuvre des mesures de santé et de sécurité pour assurer leur bien-être. La Société veille également à inciter ses partenaires à adopter des bonnes pratiques en matière de durabilité. Pour ce faire, elle met en place des processus de diligence raisonnable, des mécanismes de communication liés à la santé et la sécurité sur les chantiers, ainsi que des échanges réguliers sur les notations et référencements des fournisseurs, notamment via des questionnaires comme ceux d'Ecovadis. Enfin, la Société réalise des sondages sur les pratiques ESG de ses fournisseurs pour renforcer cette dynamique.
Les salariés	- Salariés - TEAM Conseil - Proches des salariés - Fondation d'entreprise - Candidats - Organismes de formation professionnelle	La Société aspire à entretenir des relations saines avec ses collaborateurs, afin d'intégrer leurs droits et intérêts dans sa stratégie et son modèle économique. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon fonctionnement des processus et dispositifs mis en place.	Échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques (formels et informels) Entretiens annuels, et mi-annuel depuis 2024 Réunions avec les Responsables des Ressources Humaines Échanges mensuels avec les délégués du personnel Comité Social et Économique Suivi de la feuille de temps (SIRH) Formations internes Réunion de service Réunion d'intégration des nouveaux arrivants	Assurer le bon fonctionnement des processus et dispositifs, tels que les échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques, les entretiens annuels et mi-annuels, ainsi que les réunions avec les responsables des Ressources Humaines et les délégués du personnel. Cela inclut également des instances comme le Comité Social et Économique, le suivi de la feuille de temps (SIRH), les formations internes, les réunions de service et les réunions d'intégration des nouveaux arrivants, afin de favoriser un environnement de travail inclusif et performant.

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication	Objectif du processus d'interaction
Les institutions	• Autorités de contrôle • Législateur • Organismes de certification • Associations et ONG • Mécénat • Écoles et universités	L'implication et l'intégration des institutions dans l'activité de la Société de la Tour Eiffel est réalisée par des moyens réguliers ou plus ponctuels, afin d'assurer une action globale auprès de ces acteurs divers. Au-delà du réglementaire, qui permet déjà la relation avec une partie de ces interlocuteurs, elle explore des vecteurs de dialogues supplémentaires et volontaires, pour soutenir plus largement les démarches vertueuses en matières d'ESG dans le secteur.	Intervention dans le cadre de formations dans les écoles et université Engagement dans la gouvernance d'associations sectorielles avec deux présidences d'associations : L'OID pour la Direction RSE, et l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier pour la Direction Générale Mécénat et participation à de fonds de dotation d'intérêt sociaux Dialogue direct avec les institutions financières Audit des rapports de durabilité pour vérifications des données	Garantir une action globale auprès des acteurs du secteur. La Société explore des vecteurs de dialogues supplémentaires et volontaires pour soutenir et élargir les démarches vertueuses en matière d'ESG. Cela inclut des interventions dans le cadre de formations dans les écoles et universités, l'engagement dans la gouvernance d'associations sectorielles, l'organisation de concours pour étudiants en architecture ou ingénierie, ainsi que le mécénat et la participation à des fonds de dotation d'intérêt sociaux. Un dialogue direct avec les institutions financières et des audits des rapports de durabilité pour vérification des données sont également mis en œuvre.

Afin de rendre compte de l'évolution des interactions avec les parties prenantes, un Comité RSE et ESG est organisé chaque année afin de présenter au Comité de Direction et au Conseil d'Administration les résultats obtenus ainsi que les principales évolutions identifiées.

La Société de la Tour Eiffel est engagée dans un processus d'amélioration continue qu'elle applique également dans ses relations avec les parties prenantes. Pour ces dernières, trois catégories sont particulièrement prégnantes.

La Foncière a interrogé l'ensemble des locataires sur leur niveau de satisfaction en 2025. Cela lui permet notamment de prendre connaissance de l'évaluation des occupants sur la qualité tant des bâtiments et du fonctionnement de leurs équipements, que celle des services mis à disposition.

De même, cela permet une évaluation de la relation client avec les différents départements de la Société qui interviennent à leurs côtés : *asset management*, gestion comptable, locative, technique, et environnementale, celles-ci étant intégrées, permettant ainsi une plus grande proximité avec eux. Sur le volet environnemental justement, la Foncière souhaite aller encore plus loin dans le partenariat qui la lie à ses clients pour aborder cet enjeu de société majeur. La mise en place du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire puis du plan de sobriété gouvernemental avait notamment permis d'identifier de manière plus large les interlocuteurs dédiés. L'objectif principal étant de les embarquer encore plus loin dans la réduction de l'empreinte carbone par la sensibilisation.

Par ailleurs, lorsqu'on parle d'empreinte carbone, **les prestataires et fournisseurs sont essentiels** car la réalisation d'un bilan carbone complet – la Société de la Tour Eiffel publie le sien pour la troisième fois cette année – met en lumière leur importante participation à la limitation des émissions de gaz à effet de serre de la Société, dans le cadre de ses activités immobilières. C'est pourquoi, afin d'inciter ces parties prenantes à adopter des pratiques vertueuses, la Société de la Tour Eiffel a choisi de se soumettre à l'évaluation d'**EcoVadis**, une agence de notation extra-financière lui permettant ainsi d'encourager ses prestataires à en faire de même, dans le but de promouvoir la

responsabilité sociale et environnementale au sein de son écosystème.

La Foncière maintient la médaille Platine, le plus haut niveau attribué par EcoVadis ⁽¹⁾, correspondant à une intégration parmi les 1 % les plus performants.

La Société a entrepris cette démarche dans le cadre de la directive CSRD, avec comme premier objectif, une meilleure connaissance de l'engagement RSE de ses partenaires, prestataires et fournisseurs, et comme objectif final, le contrôle des pratiques sociales et environnementales de l'ensemble de la chaîne de valeur de la Foncière.

La notation EcoVadis évalue les pratiques RSE, en mettant particulièrement l'accent sur la transparence des activités et les pratiques environnementales, sociales et éthiques, avec une orientation « **chaîne de valeurs** ».



Les salariés représentent une autre catégorie majeure vis-à-vis des enjeux RSE puisqu'ils ont, chacun à leur niveau, un rôle prépondérant à jouer dans l'exécution de la stratégie de la Foncière. Leurs compétences sont essentielles pour parvenir aux objectifs et c'est pourquoi, là où la réglementation impose 1 % de la part de la masse salariale consacrée à la formation, l'objectif interne minimum est de 3 %, notamment par des modules traitant du développement durable.

La Société de la Tour Eiffel a progressivement intégré les intérêts et les attentes de ses parties prenantes dans sa stratégie et son modèle économique, en alignant ses actions sur les enjeux de durabilité et de responsabilité sociale. Plusieurs évolutions significatives ont été engagées ou sont prévues pour renforcer cette approche :

Adaptations de la stratégie et du modèle économique

La Société a renforcé l'intégration des attentes des parties prenantes à travers des initiatives concrètes :

(1) Fiche entreprise de la Société de la Tour Eiffel disponible ici : urlr.me/gWzpyR

Environnement et nature

L'intégration systématique de la biodiversité et des enjeux naturels dans les politiques internes (Plan de décarbonation, Politique Biodiversité, Politique Circularité) et dans la gestion des bâtiments, avec un suivi d'indicateurs dédiés. La recherche de labels de durabilité (BREEAM, HQE, etc.) atteste de cet engagement.

Économie et finance

La participation active à des associations sectorielles (OID, IEIF, Cercle 30) et la conformité aux exigences des investisseurs et agences de notation (GRESB, EcoVadis) ont conduit à l'adoption de critères ESG plus ambitieux, notamment dans les financements verts et les mécanismes de rémunération variable liés aux performances durables.

Collectivités et territoires

Un dialogue renforcé avec les élus locaux et les associations de riverains, via des rencontres régulières et des initiatives portées par la Fondation d'entreprise, permet d'adapter les projets immobiliers aux attentes locales.

Locataires

La mise en place de comités environnementaux annuels et de questionnaires de satisfaction permet d'ajuster la gestion des bâtiments et d'encourager des comportements durables.

Partenaires et fournisseurs

Des processus de diligence raisonnable et des sondages ESG auprès des fournisseurs garantissent le respect des droits humains et des pratiques durables tout au long de la chaîne de valeur.

Salariés

L'introduction d'entretiens mi-annuels en 2024 et le renforcement des échanges avec les délégués du personnel visent à améliorer l'inclusion et le bien-être au travail.

Institutions

L'engagement dans des associations professionnelles (présidence de l'OID, Observatoire de la Charte de la Parité) et le mécénat renforcent la crédibilité et l'influence de la Société en matière d'ESG.

Amendements à la Stratégie prévus à court terme en réponse aux attentes des parties prenantes

Pour aller plus loin, la Société prévoit de réviser annuellement l'ensemble des indicateurs de suivi liés aux IROs afin de mieux couvrir les attentes des parties prenantes. Par ailleurs, un renforcement de l'approche de contractualisation de la Société prévue pour 2026 vise à mieux engager les parties prenantes via :

- Un déploiement et suivi améliorés de la Charte Achats Responsables
- Une clause économie circulaire à généraliser dans les nouveaux baux
- Un travail de mise à jour de la Charte chantier propre
- Une meilleure couverture de la santé et sécurité dans les cahiers des charges couvrant les chantiers de construction

5.1.1.3.C Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (ESRS 2 IRO-1)

L'analyse de double matérialité de la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur une méthodologie structurée, conçue pour identifier et prioriser les enjeux ESG les plus significatifs au regard de leurs impacts sur l'environnement et la société, ainsi que de leurs implications financières pour le Groupe.

Elle s'inscrit dans l'alignement avec le Règlement délégué (UE) 2023/2772 et des European Sustainability Reporting Standards

(ESRS), notamment l'ESRS 1, et vise à respecter les recommandations de l'EFRAG (« *Implementation Guidances* ») et de l'ESMA. L'objectif est d'identifier les enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) qui répondent au critère de double matérialité :

- **Matérialité d'impact** : Évaluer les incidences significatives, positives ou négatives, de nos activités sur l'environnement et la société, tout au long de notre chaîne de valeur ;
- **Matérialité financière** : Identifier les risques et opportunités liés à ces enjeux, susceptibles d'affecter notre performance financière, notre accès au financement ou notre coût du capital.

Cette démarche repose sur une méthodologie visant à assurer la représentation des parties prenantes internes et externes dans une approche collaborative, intégrant l'ensemble de notre chaîne de valeur, de l'amont (extraction des matières premières, fabrication de biens) à l'aval (exploitation, gestion des biens immobiliers, déconstruction). Une cartographie détaillée de nos activités et de nos relations d'affaires a permis d'identifier les parties prenantes internes et externes concernées, et de structurer un dialogue approfondi autour des enjeux prioritaires.

L'évaluation de la matérialité s'articule autour de deux types de critères :

- **Critères d'impact (incidences)** : Chaque enjeu a été évalué selon sa gravité (ampleur, étendue, caractère irréversible), sa probabilité d'occurrence, et son horizon temporel (court, moyen, long terme) ;
- **Critères financiers** : L'ampleur potentielle des incidences financières (ex : perte de parts de marché, risques juridiques, opportunités commerciales) et leur probabilité.

Les horizons temporels (Court / 1 an, Moyen / 2-5 ans et Long termes / 5 ans et plus) utilisés sont alignés avec les exigences de ESRS 1 6.4.

Identification des thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes à considérer

Conformément à la norme ESRS 1, Annexe A, AR 16, la Société a conduit une identification des thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes applicables à ses activités et à sa chaîne de valeur et ce, jusqu'au niveau de granularité le plus précis, tels qu'ils sont définis dans la norme. L'ensemble des Impacts, Risques et Opportunités (IROs) identifiés matériels ont été rattachés à un thème, sous-thème ou sous-sous thème décrit dans la norme.

Approche d'évaluation de la matérialité d'impact (incidences)

L'évaluation de la matérialité d'impact s'appuie sur une **notation quantitative** des incidences, qu'elles soient positives ou négatives, réelles ou potentielles. Chaque incidence est analysée selon trois critères principaux :

Ampleur : Mesure de la gravité de l'incidence, qu'elle soit négative (ex. : pollution, consommation de ressources) ou positive (ex. : création d'emplois locaux, réduction des émissions).

Étendue : Évaluation de la portée géographique ou démographique de l'incidence (ex. : locale, régionale, globale).

Caractère irréversible (pour les incidences négatives) : Degré de réversibilité ou d'atténuation possible de l'impact (ex. : facile à corriger, difficilement réversible, irréversible).

Cotation des incidences positives :

Incidences positives réelles : Note = Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5), avec un score maximal de 10 qui est ensuite ramené à 15 pour faciliter la comparabilité.

Incidences positives potentielles : Note = [Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5)] × Probabilité (0,5 à 0,9), avec un score maximal ramené à 15 pour faciliter la comparabilité.

Cotation des incidences négatives

Pour les incidences négatives, la notation intègre un troisième critère, le **caractère irrémédiable** :

Incidences négatives réelles : Note = Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5) + Caractère irrémédiable (1 à 5), avec un score maximal de 15.

Incidences négatives potentielles : Note = [Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5) + Caractère irrémédiable (1 à 5)] × Probabilité (0,5 à 0,9), avec un score maximal également ramené à 15.

Un seuil de matérialité de 10/15 est appliqué pour déterminer si un enjeu est considéré comme matériel. Ce seuil, correspondant aux 2/3 de la note maximale permet de prioriser les enjeux les plus stratégiques.

Approche d'évaluation de la matérialité financière

Chaque risque (brut) ou opportunité est évalué selon deux dimensions :

Ampleur potentielle sur le plan financier : Mesure l'impact ou la gravité que des événements pourraient avoir sur la viabilité économique de l'entreprise. Les effets sont classés en cinq niveaux (de 1 à 5), couvrant des domaines clés :

- **Financier** : Impact sur le chiffre d'affaires, les coûts ou la rentabilité ;
- **Opérationnel** : Perturbation de la continuité d'activité ou des projets stratégiques ;
- **Réputation** : Atteinte à l'image, à la crédibilité ou à la confiance des parties prenantes.

Probabilité d'occurrence : Évalue la probabilité qu'un événement se produise, selon une échelle de 0,5 (très faible) à 0,9 (certain).

La note finale pour chaque risque ou opportunité est obtenue par la formule : **Note = Ampleur (1 à 5) × Probabilité (0,5 à 0,9)**. Pour faciliter la comparabilité avec les autres dimensions de la matérialité, cette note est ensuite **ramenée sur une échelle de 15**.

Un seuil de matérialité de 10/15 est appliqué, correspondant aux 2/3 de la note maximale. Les enjeux dépassant ce seuil sont considérés comme financièrement matériels et intègrent notre stratégie de reporting et de gestion des risques.

Alignement avec les risques Groupe

Les seuils financiers utilisés sont alignés sur les méthodes de cotation des risques par la Direction financière, garantissant ainsi une cohérence avec nos processus internes. Par ailleurs, un travail de réconciliation est effectuée annuellement pour assurer que les résultats des deux analyses soient complémentaires et cohérentes. Dans le cadre de la double matérialité, les risques ont été évalués de manière brute, c'est-à-dire sans prise en compte des mesures d'atténuation existantes. Cette approche diffère de l'analyse des risques groupe, qui s'appuie sur une évaluation des risques nets, intégrant les dispositifs de maîtrise et de mitigation déjà en place. Ces deux méthodes, bien que distinctes, sont complémentaires : la première permet d'identifier l'ensemble des enjeux potentiels, tandis que la seconde offre une vision ajustée des risques résiduels après application des mesures correctives.

Prise en compte des spécificités opérationnelles et régionales

Avant d'identifier les impacts, risques et opportunités (IRO) matériels, la Société a analysé les particularités de son portefeuille d'activités, principalement composé de bureaux, mais incluant également des actifs logistiques, commerciaux et résidentiels gérés.

Les spécificités distinctes des actifs en exploitation et des projets de développement ont été activement intégrées aux différentes étapes de l'analyse.

Par ailleurs, la répartition géographique du patrimoine a été intégrée à cette analyse, afin d'assurer une couverture équilibrée entre les actifs situés en Île-de-France et ceux localisés dans les autres régions.

Cette approche a permis d'affiner l'identification des IRO, notamment en tenant compte de critères géospatiaux déterminants, tels que :

- les zones sensibles pour la biodiversité (exposition à des risques spécifiques) ;
- l'exposition à des risques physiques sur la base de localisation ;
- les territoires soumis à un stress hydrique.

Ces éléments ont également guidé la définition des politiques et actions mises en œuvre, renforçant ainsi la pertinence et l'exhaustivité de l'analyse.

Documentation et consultation des parties prenantes

Le processus d'identification combine une analyse sectorielle rigoureuse – s'appuyant sur des référentiels reconnus (OID, ENCORE, UNEP-FI, GRESB, SASB) – et une consultation ciblée de 14 parties prenantes (individus ou représentants d'entités), via des entretiens semi-directifs. Ces échanges ont permis d'affiner l'évaluation des impacts, risques et opportunités (IROs) en lien avec nos activités.

Les parties prenantes internes interrogées représentent l'ensemble des Directions, à l'exception de la Direction juridique.

Les parties prenantes externes interrogées représentant un panel allant du locataire au fournisseur de service.

L'analyse de la Société a également fait le choix d'élargir les parties prenantes considérées à des parties prenantes dites silencieuses telles que la Nature et les Concurrents au sens large, via des recherches documentaires ciblées.

Ajustements supplémentaires

Des ajustements manuels peuvent être appliqués pour corriger des biais d'analyse ou refléter des réalités opérationnelles spécifiques, à condition d'être documentés et justifiés par des sources externes ou des retours terrain. À titre d'exemple, ces ajustements restent limités pour préserver l'objectivité du processus : les scores ajustés à la baisse ne peuvent dépasser 9,0, et ceux ajustés à la hausse 11,0.

Les résultats de cette analyse sont documentés et intégrés dans l'identification de nouveaux plans d'actions assortis d'objectifs afin d'enrichir la stratégie RSE de la Société. Ainsi, ils font l'objet d'un suivi actif via des indicateurs de performance alignés sur nos objectifs de développement durable. L'ensemble du processus est consigné de manière détaillée, incluant les critères de notation, les seuils appliqués, et les justifications des choix, afin d'assurer une transparence totale et de faciliter la validation par l'auditeur de durabilité.

Cette méthodologie s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, avec une révision annuelle de la matérialité ou en cas de changement significatif. Les résultats constituent le socle de notre rapport de durabilité et guident nos actions pour répondre aux attentes de nos parties prenantes et renforcer notre contribution à un immobilier responsable.

Validation par les instances de gouvernance de la Société

Après présentation par la Direction RSE au Comité RSE, le Comité ESG a validé les conclusions de l'analyse de double matérialité en juillet 2025, lors d'une présentation dédiée ayant abordé :

- la méthodologie, les hypothèses et les principes clés de l'analyse ;
- les résultats de l'analyse allant de l'échelle du standard à celle du sous-sous thème ;
- la présentation des IROs matériels ;

- la correspondance entre les risques matériels (bruts) et les risques financiers listés par la Direction financière (nets) ;
- les conséquences de la matérialité sur les informations à publier pour l'entreprise et l'intégration à la feuille de route ESG ;
- le processus de révision applicable à l'analyse de double matérialité, à savoir que tout changement majeur sera présenté et validé par un Comité ESG à l'avenir.

5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]

Le tableau ci-dessous consolide les Impacts, Risques et Opportunités identifiés comme étant matériels à la lumière de la méthodologie présentée en section 5.1.1.3.C Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (ESRS 2 IRO-1).

PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS POUR LA SOCIÉTÉ

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE						
• IRO - 1	Adaptation au changement climatique		Impact du développement et de l'exploitation des actifs immobiliers sur l'augmentation des émissions de GES.	Impact négatif	Amont, Opérations propres, Aval	Long
• IRO - 2	Adaptation au changement climatique		Impact de la maladaptation aux effets du changement climatique, entraînant une hausse des émissions de GES et aggravant l'impact environnemental global.	Impact négatif	Opérations propres	Moyen
• IRO - 3	Adaptation au changement climatique		Impact de l'insuffisance des mesures d'adaptation du secteur immobilier face aux aléas climatiques (inondations, canicules, etc.), qui accroît l'exposition aux risques physiques, fragilise la résilience des actifs, de leur environnement direct et dégrade le bien-être des locataires.	Impact négatif	Opérations propres	Moyen
• IRO - 4	Adaptation au changement climatique		Impact de l'inadéquation entre l'offre immobilière et les attentes ESG des locataires, dégradant ainsi la satisfaction des utilisateurs.	Impact négatif - Potentiel	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 5	Adaptation au changement climatique		Risque de perte de valeur vénale des actifs exposés aux risques climatiques (inondations, incendies, etc.), en raison de leur vulnérabilité accrue et des coûts futurs anticipés par les investisseurs et locataires.	Risque	Opérations propres	Long
• IRO - 6	Adaptation au changement climatique		Risque de baisse de productivité : de perturbation des opérations immobilières, lié à la dégradation des conditions climatiques (canicules, qualité de l'air, sécheresse), affectant le bien-être et la santé des occupants, la continuité d'activité (approvisionnement en eau, refroidissement) et l'efficacité opérationnelle des espaces.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 7	Adaptation au changement climatique		Risque de coûts d'adaptation accrus, de dommages matériels et d'interruptions d'activité liés aux événements climatiques extrêmes (inondations, retrait) : gonflement des argiles, etc.), entraînant une dépréciation à long terme du patrimoine immobilier, une baisse de rentabilité et une vulnérabilité accrue des actifs.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 8	Adaptation au changement climatique		Risque d'augmentation des coûts liés aux arrêts maladie des collaborateurs induits par les effets du changement climatique (ex : canicules, qualité de l'air).	Risque	Opérations propres	Long
• IRO - 9	Adaptation au changement climatique		Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs immobiliers en cas d'une mauvaise adaptation au changement climatique pouvant affecter le confort et santé des occupants.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 10	Atténuation du changement climatique		Impact de l'utilisation des systèmes CVC et des matériaux/solvants dans les actifs immobilier, contribuant directement à l'augmentation des émissions de GES.	Impact négatif	Amont, Opérations propres, Aval	Moyen

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
● IRO - 11	Atténuation du changement climatique		Impact de l'inefficacité énergétique des actifs immobiliers, qui génère une consommation accrue d'énergie, alourdit les émissions de GES et majore les coûts opérationnels liés à l'exploitation de bâtiments énergivores.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 12	Atténuation du changement climatique		Risque de faire face à des coûts croissants liés aux mesures d'atténuation du changement climatique pouvant impacter la rentabilité des projets immobiliers et la stratégie d'investissement.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 13	Atténuation du changement climatique		Risque lié aux énergies fossiles : coûts élevés, image dégradée et perturbations pour les locataires (rénovations vertes, hausse des charges & loyers).	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 14	Atténuation du changement climatique		Risque de surcoûts et de perturbations pour les locataires et l'exploitant, liés : ● d'une part aux investissements verts coûteux à court terme ; ● d'autre part à la non-conformité aux réglementations renforcées sur la performance et la résilience des bâtiments, entraînant : ▪ des tensions sur les charges, ▪ des vacances locatives, ▪ des perturbations d'usage (travaux, etc.).	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Long</i>
● IRO - 15	Énergie		Risque de faire face à des dépenses accrues pour l'amélioration de la performance énergétique des actifs, nécessaires notamment pour répondre aux exigences réglementaires et aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 16	Énergie		Risque de devoir déployer des investissements significatifs pour le déploiement et l'entretien d'équipements bas carbone ou éco-énergétiques pouvant impacter la rentabilité des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 17	Énergie		Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs en cas d'inadaptation énergétique (performance et mix énergétique), affectant leur attractivité et leur rentabilité.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 18	Énergie		Risque de dépréciation de la valeur vénale des actifs immobiliers en raison de leur inefficacité énergétique, réduisant leur attractivité sur un marché de plus en plus exigeant en performance environnementale.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 19	Énergie		Risque de voir les exigences de traçabilité et de reporting des locataires, ainsi que le durcissement des réglementations environnementales, générer des contraintes administratives, opérationnelles et des coûts supplémentaires de mise en conformité des actifs immobiliers.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

ESRS E3 – RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES

● IRO - 20	Eau	Extraction et utilisation des ressources marines	Impact de l'extraction de sable marin pour la construction sur la dégradation des écosystèmes marins et côtiers.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
● IRO - 21	Eau	Prélèvements d'eau	Impact de l'exploitation et de la maintenance des actifs immobiliers sur la pression accrue des ressources en eau dans des régions déjà soumises à un stress hydrique.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 22	Eau	Prélèvements d'eau	Risque d'augmentation des coûts liés à des prélèvements réglementés pour l'exploitation des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 23	Eau	Prélèvements d'eau	Risque d'interruption des services aux locataires en raison de la pénurie ou de la non-disponibilité des ressources en eau, affectant la continuité d'activité et la satisfaction client.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES						
• IRO - 24	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Pollution	Impact de la transformation de l'usage des terres sur le dérèglement climatique et les impacts environnementaux de la pollution des sols.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 25	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Exploitation directe	Impact de l'artificialisation des sols et de la construction d'actifs immobiliers sur l'érosion de la biodiversité locale.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 26	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Changement climatique	Impact de l'approvisionnement et de l'exploitation de la chaîne de valeur immobilière, (construction, gestion, maintenance) sur la pression exercée sur les ressources naturelles, la perte de biodiversité et la dégradation des équilibres écologiques locaux.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 27	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Changement climatique	Impact de l'artificialisation des sols et de la mauvaise gestion des espaces verts (choix d'essences inadaptées, prolifération d'espèces invasives) dans le cadre de l'exploitation et du développement de bâtiments, qui accroît la vulnérabilité des écosystèmes et des espèces locales face aux phénomènes climatiques extrêmes.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 28	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Changement climatique	Impact de l'utilisation de matériaux et solvants à forte empreinte carbone dans la chaîne de valeur immobilière.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
ESRS E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE						
• IRO - 29	Déchets		Impact de la production excessive de déchets non valorisés ou recyclés, issue des aménagements, de l'usage des locaux et des changements de locataires, qui aggrave l'empreinte environnementale de la chaîne de valeur immobilière et souligne l'urgence d'une gestion optimisée des ressources.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Court</i>
• IRO - 30	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact de la généralisation de matériaux réutilisés ou recyclés pouvant augmenter les coûts pour les parties prenantes (locataires, co-développeurs).	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 31	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact du manque de réemploi des matières premières dans le secteur du bâtiment aggravant l'utilisation excessive de ressources naturelles.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 32	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Opportunité commerciale d'accroître la circularité sur les chantiers (réemploi, recyclage des matériaux, écoconception), qui permet de réduire l'empreinte carbone et écologique des actifs, de répondre à la demande pour des bâtiments durables, et de générer des économies via la réduction des coûts des matières premières, optimisant ainsi la rentabilité et la résilience de notre chaîne d'approvisionnement.	<i>Opportunité</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Court</i>

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES						
● IRO - 33	Culture d'entreprise		Impact d'une culture d'entreprise flexible et éthique sur le renforcement de la cohésion interne, favorisant l'engagement et le bien-être des collaborateurs grâce à des pratiques managériales responsables.	Impact positif	Opérations propres	Moyen
● IRO - 34	Culture d'entreprise		Impact d'un cadre de travail intègre et protecteur, combinant avantages sociaux équitables, prévention des conflits d'intérêts et sensibilisation à la protection des lanceurs d'alerte, qui renforce la confiance, l'éthique et une culture de transparence au sein de l'entreprise et avec ses partenaires.	Impact positif	Opérations propres	Court
● IRO - 35	Culture d'entreprise		Impact d'une culture de responsabilité en entreprise sur l'amélioration du bien-être des employés, l'attractivité de l'entreprise et la maximisation de sa performance ESG.	Impact positif - Potentiel	Opérations propres	Moyen
● IRO - 36	Engagement politique et activités de lobbying		Impact d'un lobbying responsable et aligné sur les enjeux de durabilité, qui renforce la crédibilité de l'entreprise, son influence sociétale et sa capacité à façonner, aux côtés des collectivités locales, des politiques publiques favorisant un immobilier durable et éthique.	Impact positif - Potentiel	Amont, Opérations propres	Moyen
● IRO - 37	Engagement politique et activités de lobbying		Opportunité stratégique de promouvoir activement les politiques RSE dans l'immobilier en mobilisant les collaborateurs comme relais auprès des parties prenantes, ce qui permet à l'entreprise de renforcer son leadership, d'anticiper les évolutions réglementaires, de consolider ses relations avec les acteurs ESG et de façonner un secteur plus durable, tout en se différenciant par une approche collective et engagée.	Opportunité	Opérations propres	Court
● IRO - 38	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de tentatives isolées de corruption malgré la mise en place d'un cadre strict, pouvant affecter la réputation et la conformité de l'entreprise.	Risque	Opérations propres	Court
● IRO - 39	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de dégradation de la réputation suite à un cas de corruption avéré.	Risque	Opérations propres	Court
● IRO - 40	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de litiges, de perte de clients et de baisse de la demande locative en cas de scandales liés à des pratiques de fraude ou de corruption au sein de la chaîne de valeur, entraînant une détérioration durable de la réputation et de la confiance dans l'entreprise.	Risque	Opérations propres	Court
ESRS S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE						
● IRO - 41	Conditions de travail	Dialogue social	Risque de perte de performance organisationnelle lié à la détérioration du dialogue social pouvant affecter la cohésion et l'efficacité des équipes.	Risque	Opérations propres	Moyen
● IRO - 42	Conditions de travail	Temps de travail	Risque que la perte d'attractivité de l'entreprise et image employeur réduisent l'implication et augmentent le turnover et l'absentéisme chez les employés.	Risque	Opérations propres	Moyen
● IRO - 43	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale	Risque de fuite de talents et de difficultés de recrutement en l'absence d'une politique ambitieuse sur les enjeux d'égalité et de diversité.	Risque	Opérations propres	Moyen

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
● IRO - 44	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Formation et développement des compétences	Opportunité d'améliorer la motivation et l'engagement des employés grâce à une meilleure valorisation et reconnaissance de leur travail, favorisant ainsi la productivité et la rétention des talents.	Opportunité	Opérations propres	Court
ESRS S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR						
● IRO - 45	Conditions de travail	Santé et sécurité	Impact des conditions de travail potentiellement dangereuses chez les sous-traitants sur les risques d'accidents, de maladies professionnelles.	Impact négatif - Potentiel	Amont, Opérations propres, Aval	Moyen
ESRS S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX						
● IRO - 46	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Risque de litiges réputationnels et réglementaires lié à un manque de transparence ou à la diffusion d'informations incorrectes, impactant la confiance des parties prenantes et l'image de l'entreprise.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 47	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Risque que la persistance d'une vacance locative élevée, souvent liée à un accès insuffisant à l'information ou à une insatisfaction des occupants, affecte la rentabilité financière de l'entreprise et mette en cause sa capacité à répondre aux attentes ESG en matière de transparence et de qualité de service.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 48	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Risque de dépréciation de la valeur perçue par les locataires, en cas de communication ou de services ne répondant pas pleinement à leurs attentes, ce qui peut affecter leur satisfaction, leur engagement et, in fine, la performance globale des actifs.	Risque	Opérations propres, Aval	Long
● IRO - 49	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Opportunité de sécuriser une attractivité accrue des actifs immobiliers pour les locataires engagés en RSE, renforçant la compétitivité et la valorisation du patrimoine.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court
● IRO - 50	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Opportunité d'accroître la valeur perçue de nos services en renforçant la transparence et l'efficacité de notre communication, ce qui favorise la satisfaction des locataires et renforce leur fidélité à long terme.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

Standard	ESRS	Materialité	Impact/ Finance/Double	Impacts négatifs	Impacts positifs	Risques	Opportunités
Changement climatique	E1	Matériel	Double	X	Non matériel	X	Non matériel
Eau	E3	Matériel	Double	X	Non matériel	X	Non matériel
Biodiversité	E4	Matériel	Impact	X	Non matériel	Non matériel	Non matériel
Économie circulaire	E5	Matériel	Impact	X	Non matériel	Non matériel	X
Effectif propre	S1	Matériel	Finance	Non matériel	Non matériel	X	X
Travailleurs de la chaîne de valeur	S2	Matériel	Impact	X	Non matériel	Non matériel	Non matériel
Utilisateurs finaux	S4	Matériel	Finance	Non matériel	Non matériel	X	X
Conduite des affaires	G1	Matériel	Double	Non matériel	X	X	X

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES RISQUES MATÉRIELS DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ ET LES RISQUES GROUPE

Standard	ESRS	Risques matériels	Correspondance Risques Groupe (voir chapitre 3 du DEU – Facteurs de risques et assurances)
Changement climatique	E1	X	8. Risques liés aux changements climatiques / 9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
Pollution	E2	Non matériel	N.A.
Eau	E3	X	8. Risques liés aux changements climatiques / 9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
Biodiversité	E4	Non matériel	N.A.
Économie circulaire	E5	Non matériel	N.A.
Effectif propre	S1	X	10. Risques liés à la santé et la sécurité / 11. Risques liés au capital humain
Travailleurs de la chaîne de valeur	S2	Non matériel	N.A.
Communautés affectées	S3	Non matériel	N.A.
Utilisateurs finaux	S4	X	2. Risques locatifs
Conduite des affaires	G1	X	11. Risques liés au capital humain

Alignement stratégique et modèle d'affaires

Les IROs analysés démontrent une intégration transversale des critères ESG dans la stratégie de la Société, avec une priorité claire sur :

L'adaptation climatique : Les IROs liés au changement climatique (ESRS E1) soulignent une transformation progressive du modèle d'affaires, passant d'une logique de conformité réglementaire à une création de valeur durable. Par exemple, l'intégration de solutions d'adaptation (isolation thermique, gestion des risques physiques) renforce la proposition de valeur pour les locataires et les investisseurs, tout en réduisant l'exposition aux risques de dépréciation d'actifs.

La résilience opérationnelle : Les mesures d'adaptation (ex : gestion des inondations, canicules) sont conçues pour sécuriser les revenus locatifs et limiter les interruptions d'activité, ce qui est critique pour la pérennité des portefeuilles immobiliers.

Effets financiers et arbitrages

Coûts initiaux : Les investissements dans l'adaptation (ex : rénovation des bâtiments, technologies vertes) sont compensés par des économies à long terme (réduction des sinistres, baisse des coûts énergétiques) et une valorisation des actifs (attractivité accrue pour les investisseurs responsables).

Opportunités de revenus : Le développement de services associés (ex : accompagnement en résilience climatique) ouvre de nouvelles sources de revenus, en phase avec la demande croissante pour des espaces immobiliers durables.

Analyse coûts-bénéfices : Une approche systématique est adoptée pour évaluer le retour sur investissement des mesures d'adaptation, avec des indicateurs clés comme la réduction des émissions de GES et l'amélioration de la notation ESG.

Résilience et anticipation des risques

Feuille de route climatique : La Société anticipe les évolutions réglementaires (ex : taxonomie européenne, normes CSRD) en alignant sa stratégie sur des scénarios de transition bas-carbone. Cela inclut une diversification des portefeuilles (mix énergétique, localisation des actifs) pour limiter les risques de stranding.

Gouvernance et prise de décision : Les IROs sont intégrés dans les processus de décision via des comités dédiés, garantissant une réactivité aux aléas climatiques et aux attentes des parties prenantes (locataires, régulateurs, actionnaires).

Lien avec la chaîne de valeur

Amont : Collaboration avec des fournisseurs de matériaux bas-carbone et des partenaires technologiques pour innover dans les solutions d'adaptation.

Opérations propres : Optimisation de la gestion des actifs (ex : maintenance prédictive) pour réduire les coûts et améliorer la résilience.

Aval : Engagement des locataires via des programmes de sensibilisation et des incitations à adopter des comportements durables.

Perspectives d'amélioration

Data et reporting : Renforcer la granularité des données sur les impacts financiers des IROs (ex : coûts évités grâce à l'adaptation) pour affiner les stratégies et communiquer de manière transparente aux parties prenantes.

Innovation : Explorer des partenariats avec des startups spécialisées dans les technologies climatiques (ex : capteurs IoT pour le suivi des risques physiques).

5.1.1.3.E Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par le rapport de durabilité de l'entreprise (ESRS 2 IRO-2)

Exigences de publication (selon les résultats de l'analyse de la matérialité)		Sections	Pages
ESRS 2 - INFORMATIONS GÉNÉRALES À PUBLIER			
BP-1	Base générale pour la préparation des états de durabilité	5.1.1.A	116
BP-2	Publications d'informations relatives à des circonstances particulières	5.1.1.B	119
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.1.2.A	124
GOV-2	Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes	5.1.2.B	125
GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	5.1.2.C	126
GOV-4	Déclaration sur la vigilance raisonnable	5.1.2.D	126
GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité	5.1.2.E	127
SBM-1	Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	5.1.3.A	127
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.B	134
SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.E	139
IRO-1	Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	5.1.3.C	137
IRO-2	Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise	5.1.3.E	146
ESRS E1 - CHANGEMENT CLIMATIQUE			
ESRS 2 GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
E1-1	Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	5.1.2.1.C	162
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	5.1.2.1.B	160
ESRS 2 IRO -1	Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités matériels liés au climat	5.1.2.1.A	155
E1-2	Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	5.1.2.1.D	162
E1-3	Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	5.1.2.1.E	164
E1-4	Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	5.1.2.1.F	168
E1-5	Consommation d'énergie et mix énergétique	5.1.2.1.G	169
E1-6	Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	5.1.2.1.H	171
E1-7	Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
E1-8	Tarification interne du carbone	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
E1-9	Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS E2 - POLLUTION			
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution	NM	N.A.
E2-1	Politiques en matière de pollution	NM	N.A.
E2-2	Actions et ressources relatives à la pollution	NM	N.A.
E2-3	Cibles en matière de pollution	NM	N.A.
E2-4	Pollution de l'air, de l'eau et des sols	NM	N.A.
E2-5	Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes	NM	N.A.
E2-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la pollution	NM	N.A.
ESRS E3 - RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES			
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux ressources hydriques et marines	5.1.2.2.A	175
E3-1	Politiques en matière de ressources hydriques et marines	5.1.2.2.B	176

Exigences de publication (selon les résultats de l'analyse de la matérialité)		Sections	Pages
E3-2	Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	5.1.2.2.C	178
E3-3	Cibles en matière de ressources hydriques et marines	5.1.2.2.D	180
E3-4	Consommation d'eau	5.1.2.2.E	181
E3-5	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés aux ressources hydriques et marines	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS E4 - BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES			
E4-1	Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	5.1.2.3.A	182
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	5.1.2.3.B	184
ESRS 2 IRO -1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.C	185
E4-2	Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.D	185
E4-3	Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.E	187
E4-4	Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.F	190
E4-5	Indicateurs d'impact concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	5.1.2.3.F	190
E4-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS E5 - UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE			
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	5.1.2.4.A	191
E2-1	Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	5.1.2.4.B	192
E2-2	Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	5.1.2.4.C	194
E2-3	Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	5.1.2.4.D	196
E2-4	Flux de ressources entrantes	5.1.2.4.E	196
E2-5	Flux de ressources sortantes	5.1.2.4.F	196
E2-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS S1 - PERSONNEL DE L'ENTREPRISE			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.1.A	203
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.1.B	204
S1-1	Politiques concernant le personnel de l'entreprise	5.1.3.1.C	205
S1-2	Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts	5.1.3.1.D	207
S1-3	Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	5.1.3.1.E	208
S1-4	Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	5.1.3.1.F	209
S1-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	5.1.3.1.G	210
S1-6	Caractéristiques des salariés de l'entreprise	5.1.3.1.H	211
S1-7	Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise	5.1.3.1.I	213
S1-8	Couverture des négociations collectives et dialogue social	5.1.3.1.J	213
S1-9	Indicateurs de diversité	5.1.3.1.K	213
S1-10	Salaires décents	5.1.3.1.L	213
S1-11	Protection sociale	NM	N.A.
S1-12	Personnes handicapées	NM	N.A.
S1-13	Indicateurs de formation et de développement des compétences	5.1.3.1.M	213
S1-14	Indicateurs de santé et de sécurité	NM	N.A.
S1-15	Indicateurs d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	5.1.3.1.N	214
S1-16	Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	5.1.3.1.O	214

Exigences de publication (selon les résultats de l'analyse de la matérialité)		Sections	Pages
S1-17	Cas, plaintes et impacts graves sur les droits de l'Homme	5.1.3.1.P	214
ESRS S2 - TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.2.A	215
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.2.B	215
S2-1	Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	5.1.3.2.C	216
S2-2	Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts	5.1.3.2.D	217
S2-3	Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	5.1.3.2.E	217
S2-4	Actions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	5.1.3.2.F	218
S2-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	5.1.3.2.G	219
ESRS S3 - COMMUNAUTÉS AFFECTÉES			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	NM	N.A.
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	NM	N.A.
S3-1	Politiques relatives aux communautés affectées	NM	N.A.
S3-2	Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts	NM	N.A.
S3-3	Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations	NM	N.A.
S3-4	Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les communautés affectées, et efficacité de ces actions	NM	N.A.
S3-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	NM	N.A.
ESRS S4 - CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.3.A	219
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.3.B	220
S4-1	Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	5.1.3.3.C	221
S4-2	Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	5.1.3.3.D	221
S4-3	Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	5.1.3.3.E	222
S4-4	Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	5.1.3.3.F	222
S4-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	5.1.3.3.G	224
ESRS G1 - CONDUITE DES AFFAIRES			
ESRS 2 GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.1.4.1.A	226
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	5.1.4.1.B	226
G1-1	Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	5.1.4.1.E	227
G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	NM	N.A.
G1-3	Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	5.1.4.1.F	231
G1-4	Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	5.1.4.1.G	232
G1-5	Influence politique et activité de lobbying	5.1.4.1.H	233
G1-6	Pratiques en matière de paiement	NM	N.A.

Liste des points de données dans les normes transversales et thématiques qui sont requis par d'autres actes législatifs de l'Union européenne

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du document d'enregistrement universel
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance paragraphe 21, point d)	Indicateur n°13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission (27)		DEU 4.1.1 ; 4.1.2 ; 5.1.2.1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		4.1.1 ; 4.1.2
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				5.1.2.4 Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4]
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n° 4, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40, point d) i)		Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission (28), tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social			N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à des armes controversées paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818 (29), annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		N.A.
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 paragraphe 14				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	5.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] ; 5.2.1.6 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-4] <i>Note : La Société de la Tour Eiffel n'a pas encore pris d'engagements pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050.</i>
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence « Accord de Paris » paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, paragraphe 1, points d) à g), et article 12, paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		N.A. <i>Note : La Société de la Tour Eiffel n'opère pas dans les secteurs exclus tel que définis par les normes de l'Union européenne.</i>

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du document d'enregistrement universel
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de GES paragraphe 34		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] ; 5.2.1.6 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-4]
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				5.2.1.7 Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				5.2.1.7 Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphes 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				5.2.1 : Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]
ESRS E1-6 Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, paragraphe 1, article 6 et article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.2.1.8 Émissions brutes de GES de scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes paragraphes 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.2.1.8 Émissions brutes de GES de scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]
ESRS E1-7 Absorptions de GES et crédits carbone paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	N.A.
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.2.1.2 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]
ESRS E1-9 Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique paragraphe 66, point a) Emplacement des actifs importants exposés à un risque physique significatif paragraphe 66, point c)		Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique.			N.D.

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du document d'enregistrement universel
ESRS E1-9 Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique paragraphe 67, point c)		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers – Efficacité énergétique des sûretés			N.D.
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		5.2.1.2 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol, paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I, indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				N.D.
ESRS E3-1 Ressources aquatiques et marines, paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				5.2.2.2 Politique en matière de ressource aquatiques et marines [E3-1]
ESRS E3-1 Politique en la matière paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				5.2.2.2 Politique en matière de ressource aquatiques et marines [E3-1]
ESRS E3-1 Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				5.2.2.2 Politique en matière de ressource aquatiques et marines [E3-1]
ESRS E3-4 Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				5.2.2.5 Consommation d'eau [E3-4]
ESRS E3-4 Consommation d'eau totale en m³ par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				5.2.2.5 Consommation d'eau [E3-4]
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				5.2.3.3 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				5.2.3.3 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				5.2.3.3 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du document d'enregistrement universel
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				5.2.3.4 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/ mers paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				5.2.3.4 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				5.2.3.4 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				5.2.4.4 Ressources et à l'économie circulaire [E5-3]
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				N.A.
ESRS 2- SBM3 - S1 Risque de travail forcé paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS 2- SBM3 - S1 Risque d'exploitation d'enfants par le travail paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				5.3.1.4 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les collaborateurs et leurs représentants [ESRS S1-2] ; 5.3.1.5 Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs préoccupations [ESRS S1-3]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du document d'enregistrement universel
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		5.3.1.16 Métriques de santé et de sécurité [S1-14]
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				5.3.1.16 Métriques de santé et de sécurité [S1-14]
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.3.1.18 Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				5.3.1.18 Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]
ESRS S1-17 Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				5.3.1.19 Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.1.19 Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]
ESRS 2- SBM3 – S2 Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur paragraphe 11, point b)					5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du document d'enregistrement universel
ESRS S3-1 Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.3.5 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme, des principes de l'OIT et/ ou des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.3.5 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finals paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.4.3 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.4.3 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				5.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-1]
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				5.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-1]
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.4.1.6 Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				5.4.1.6 Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]

5.1.2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES [ESRS E]

5.1.2.1. Changement climatique [ESRS E1]



L'activité industrielle humaine a un impact sans précédent sur l'augmentation des températures moyennes. Les conséquences du dérèglement climatique sont nombreuses et la communauté scientifique spécialisée sur les sujets climatiques et environnementaux prévoit que ces conséquences deviennent plus importantes, voire irréversibles. Le secteur immobilier contribue de manière très importante au réchauffement climatique :

- il représentait, en 2022, 37 % des émissions mondiales de CO₂ liées à l'énergie ⁽¹⁾ ;
- il est dépendant de plusieurs secteurs parmi les plus émetteurs, dont le transport, et la production de ciment ⁽²⁾.

L'année la plus chaude jamais enregistrée sur Terre est 2025, avec une température moyenne mondiale dépassant de 1,60 °C les niveaux préindustriels.

D'autre part, les bâtiments étant exposés à divers risques, le secteur du bâtiment est particulièrement vulnérable aux effets du changement climatique. Il est donc crucial pour ce secteur de s'adapter afin d'en réduire les impacts.

En conséquence, le dérèglement climatique représente un enjeu important pour l'activité de la Société de la Tour Eiffel.

Ces impacts peuvent causer des dommages significatifs aux bâtiments, affectant leur structure, leurs usages, ou encore leur accessibilité. De plus, ces effets peuvent toucher les occupants en compromettant leur sécurité, leur santé et leur bien-être, ainsi que les services disponibles dans le bâtiment.

Ces dommages peuvent ainsi entraîner une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur des actifs.

En outre, on observe que les parties prenantes, notamment les locataires, montrent une préoccupation croissante en ce qui concerne les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ainsi que leur impact environnemental. Cette préoccupation, combinée à l'augmentation des coûts énergétiques, pourrait entraîner une perte d'attractivité des actifs immobiliers peu performants. Plus largement, les investisseurs qui ne s'engagent pas dans la transition écologique risquent de voir la liquidité de leur patrimoine diminuer sur le marché.

La Société se concentre sur trois enjeux complémentaires :

- l'atténuation du changement climatique pour participer à limiter son exposition ;
- l'adaptation au changement climatique pour rendre son patrimoine résilient ;
- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité.

Présentation des risques physiques

L'ensemble des actifs du patrimoine a fait l'objet d'une analyse des risques physiques. Chaque année, la cartographie des aléas climatiques est étendue, le cas échéant, aux projets et nouveaux actifs intégrés au patrimoine. Cette identification permet d'assurer une évaluation exhaustive et de hiérarchiser les actifs en fonction des risques auxquels ils sont exposés.



La Société met en œuvre non seulement des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre (notamment par un travail sur la réduction des consommations d'énergie, le déploiement des énergies renouvelables), mais aussi des mesures d'adaptation pour faire face aux divers aléas susceptibles d'impacter son patrimoine immobilier.

Les informations relatives à la rémunération de la Directrice Générale en lien avec le changement climatique et la gestion environnementale sont présentées en section 4.4.1.4 et en section 5.1.1.2.C Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs [ESRS 2 GOV-3].

5.1.2.1.A Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique [ESRS 2 IRO-1]

Pour mieux maîtriser et évaluer l'importance des risques, la Société de la Tour Eiffel réalise divers exercices d'analyse et de contrôle de ses activités. Depuis 2021, elle effectue un bilan carbone annuel, afin d'évaluer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) et de mieux comprendre son impact climatique (cf. 5.1.2.1.H Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]).

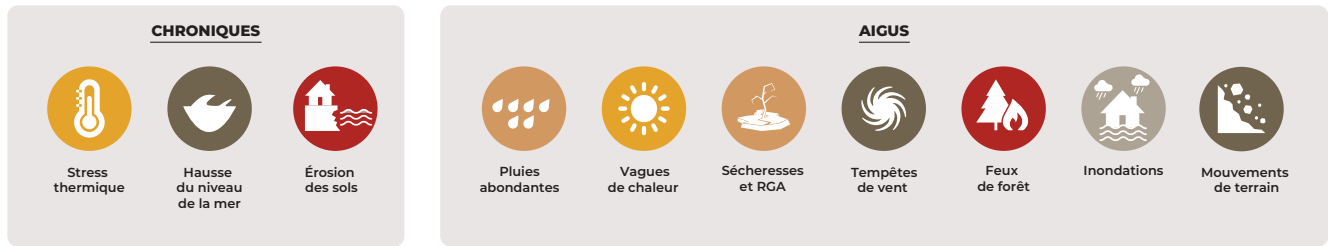
Le périmètre de ces bilans carbone couvre toute la chaîne de valeur de la Société, et donc le parc en exploitation et les projets en développement en cours pour l'année de l'analyse. Les émissions liées à la consommation d'énergie et d'eau sont collectées pour le périmètre bailleur et preneur. Jusqu'en 2024, certains actifs étaient identifiés comme « non reportables » en raison d'une absence de données ou d'une qualité de données insatisfaisante. Ces actifs dits "non reportables" ont été indiqués chaque année dans les rapports annuels. En 2025, tout le périmètre est couvert. Le détail du calcul des émissions est disponible dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]). Cette section présente également des estimations nécessaires pour évaluer la performance des actifs avec une faible disponibilité de données de consommation,

Dès 2019, la Société a entrepris de s'adapter au changement climatique en identifiant les risques climatiques affectant son patrimoine. Cette démarche vise à déployer des actions adaptatives appropriées. En effet, les actifs immobiliers de la Société sont exposés à divers aléas climatiques en raison de leurs localisations. Leur vulnérabilité à ces risques est analysée en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques (date de construction, modes constructifs, types de matériaux utilisés, travaux d'isolation, etc.).

(1) Source : GIEC 2022 – <https://www.unep.org/fr/actualites-et-recits/communiqu%C3%A9-de-presse/les-emissions-du-secteur-mondial-du-batiment-restent>
(2) Source : Rapport du World Resource Index – <https://www.wri.org/data/world-greenhouse-gas-emissions-2005>

Dans ce cadre, la Société identifie deux principaux types d'aléas physiques susceptibles d'impacter les bâtiments de son portefeuille :

- Les aléas chroniques, qui seront amplifiés par le changement climatique à moyen-long terme ;
- Les aléas aigus ou ponctuels, liés aux événements climatiques extrêmes.



La Société effectue un diagnostic de ses actifs sur la Plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ⁽¹⁾. Des mises à jour partielles sont réalisées chaque année pour prendre en compte les changements dans le portefeuille. Cette plateforme produit une analyse du degré d'exposition de chaque actif aux risques climatiques, ainsi que leurs principales caractéristiques. L'outil identifie et évalue la vulnérabilité des actifs, au regard des scénarios du GIEC, et propose des pistes d'adaptation au changement climatique. En 2025, plusieurs actifs ont été mis à jour, dont Les Amarantes à Toulouse, Colbert à Nevers, Navarque à Nanterre et le parc d'Orsay.

Les scénarios du GIEC simulent l'évolution du climat jusqu'à 2100 et permettent d'anticiper l'évolution des aléas en fonction des différentes hypothèses sur le réchauffement climatique. Ils intègrent le détail des hypothèses sur la durée et l'intensité des différents aléas climatiques :

- **le scénario ambitieux**, avec des politiques climatiques (nationales) visant à diminuer les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. L'élévation de la température mondiale est inférieure à 2 °C en 2100 (par rapport à l'ère pré-industrielle). C'est le scénario RCP2.6 ou SSP1-2.6 ;
- **le scénario intermédiaire**, avec des politiques climatiques (nationales) visant à stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Ce scénario RCP 4.5 ou SSP2-4.5 se base sur une hausse de la température moyenne est de 2,7 °C dans ce scénario ;
- **le scénario Business-as-Usual**, sans politiques climatiques (nationales) alignées sur l'Accord de Paris. La température moyenne augmenterait de 4,4 °C. C'est sont le scénarios RCP 8.5 ou SSP5-8.5.

Pour garantir la résilience de son patrimoine, la Société a retenu le scénario dont l'analyse de risques est le plus probable, mais aussi le plus prononcé : le RCP 8.5 ou SSP5-8.5.

Précisions sur le périmètre de l'analyse des risques

Jusqu'ici, la Société de la Tour Eiffel a priorisé l'analyse des risques physiques sur son portefeuille. Il est prévu de réaliser, à moyen terme, une analyse des risques physiques sur sa chaîne de valeur amont, à savoir : l'utilisation et l'approvisionnement en matières premières et en énergie.

Pour le secteur immobilier, la durée de vie des actifs amène à évaluer les risques à court, moyen et long terme et à prévoir les actions d'adaptation nécessaires avec anticipation. Pour l'analyse de vulnérabilité réalisée sur Bat-Adapt, la Société utilise les projections de l'évolution du climat d'ici 2050 à l'échelle des territoires où ses actifs sont implantés.

Aucun risque physique n'a été exclu de l'analyse ⁽²⁾, parmi ceux disponibles sur la plateforme Bat-Adapt. La Société profite de la mise à jour de Bat-Adapt en 2025 pour mener une nouvelle analyse de la vulnérabilité de ses actifs. Ce projet sera lancé au premier trimestre 2026 afin d'affiner les informations renseignées et d'augmenter le niveau de fiabilité des résultats de l'analyse, ainsi que des simulations de l'impact des plans d'action d'adaptation.

(1) Voir <https://o-immobilierdurable.fr/r4re/>

(2) En raison de la localisation des actifs, certains risques physiques ne sont pas mis en avant dans l'analyse, car non applicables. C'est le cas du risque de submersion marine.

Analyse des risques et opportunités de transition

Présentation des risques de transition

RÈGLEMENTATION

Règlementations sur les produits/services, nouvelles obligations de reporting (CSRD par exemple), etc.

MARCHÉ

Augmentation du coût des matières premières, nouveau comportement des consommateurs, etc.

TECHNOLOGIES

Coûts initiaux de développement de technologies bas-carbone, substitution de produits existants par des offres moins émissives, etc.

RÉPUTATION

Stigmatisation d'un secteur, litiges climatiques, commentaires négatifs des parties prenantes

Le scénario privilégié pour l'analyse des risques et opportunités de transition est optimiste. En cohérence avec l'analyse des risques physiques déployée sur l'ensemble du patrimoine un scénario pessimiste a été considéré.

Concernant le lien entre les scénarios climatiques retenus pour l'analyse des risques et opportunités de transition et leur intégration dans les états financiers, l'entreprise constate que, comme pour les autres effets financiers liés au changement climatique, les données disponibles en interne à ce jour ne permettent pas encore d'aboutir à une analyse suffisamment aboutie pour une publication en 2025. Ce sujet, prioritaire, fera l'objet d'un approfondissement méthodologique et d'un renforcement des processus d'évaluation dans les prochains exercices, afin d'assurer la fiabilité et l'exhaustivité des informations communiquées à l'avenir.

	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Contexte	Scénario « business-as-usual » sans politiques climatiques alignées sur l'Accord de Paris.	Scénario ambitieux avec des politiques climatiques strictes pour limiter le réchauffement à 1,5 °C.
Rationnel	Représente le risque le plus prononcé, utilisé pour tester la résilience du patrimoine, notamment pour l'analyse des risques physiques.	Aligné sur les objectifs de l'Accord de Paris et les engagements nationaux (ex : SNBC, Pacte Vert européen).
Horizon temporel	Impacts marqués dès 2030-2050, avec une accélération après 2050.	Transition progressive, avec des impacts limités si les cibles sont atteintes.

Risques réglementaires et technologiques

Risque	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Conformité réglementaire (IRO-15)	Durcissement accéléré des normes (Eco-Energie Tertiaire, RE2020, EPBD) dès 2025, avec des sanctions financières pour les retards. - Coûts de mise aux normes élevés et urgents (ex : rénovation complète des systèmes CVC d'ici 2030).	Transition progressive : les normes sont atteignables avec un calendrier étalé (ex : conformité RE2020 d'ici 2035). Coûts maîtrisés grâce à une planification anticipée.
Hausse des coûts énergétiques (IRO-2, IRO-13)	Prix du carbone x2 ou x3 d'ici 2030 (Banque mondiale, 2023), rendant les bâtiments énergivores non rentables dès 2025-2030. Impact fort sur les charges locatives.	Stabilisation des prix du carbone après 2035, avec des mécanismes d'accompagnement (subventions, CEE). Pressions modérées sur les charges locatives.
Retards technologiques (IRO-1, IRO-3)	Pénurie de matériaux bas carbone et d'équipements performants (ex : pompes à chaleur), entraînant des surcoûts de 20-30 % (CSTB, 2024). - Risque de non-conformité réglementaire (ie. BACs, DEET) pour un segment significatif du parc.	Disponibilité des technologies grâce à une filière industrielle mature. Coûts stables, avec des innovations incrémentales (ex : matériaux biosourcés).

Risques opérationnels et financiers

Risque	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Perturbations locatives (IRO-5, IRO-9, IRO-14)	● Turnover accru (+ 15-20 %) dès 2030, avec une demande croissante pour des bâtiments résilients et bas carbone (JLL, 2024). ● Vacances locatives dans les actifs non adaptés.	● Demande stable, avec une prime pour les bâtiments zéro carbone. ● Turnover limité à 5-10 %.
Investissements d'adaptation (IRO-7, IRO-8)	● Coûts élevés (50-100 M€ pour le parc STE d'ici 2035) pour faire face aux canicules (+ 5 °C en 2050) et inondations (R4RE, 2024). ● ROI incertain à court terme, mais nécessaire pour la pérennité.	● Investissements ciblés (20-30 M€) sur les actifs les plus exposés. ● ROI positif grâce aux économies d'énergie et aux subventions (ex : CEE, taxonomie).
Charges accrues (IRO-7, IRO-15)	● Primes d'assurance x2 ou x3 pour les bâtiments en zone inondable (FFSA, 2023). ● Coûts de maintenance non linéaires (ex : climatisation renforcée).	● Stabilisation des primes grâce à des mesures d'adaptation proactives. ● Économies sur la maintenance (ex : toitures végétalisées réduisant les îlots de chaleur).

Risques de réputation et marché

Risque	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Perte d'attractivité (IRO-4, IRO-12)	● Dégradation de l'image pour les actifs non alignés sur les attentes ESG. ● Perte de locataires premium (secteur tech, ESUS).	● Positionnement avant-gardiste : attractivité renforcée pour les locataires engagés dans la transition.
Dépréciation des actifs (IRO-5, IRO-7, IRO-12)	● Perte de valeur vénale de 10-20 % pour les bâtiments non rénovés (CBRE, 2024). ● Risque de stranded assets dès 2035.	● Valorisation des actifs (+ 5-10 %) grâce aux certifications (BREEAM, LEED) et à l'alignement sur la taxonomie.

Présentation des opportunités de transition

Valorisation du patrimoine

Opportunité	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Rénovation énergétique (IRO-32)	● Urgence : priorité aux actifs les plus énergivores. ● Économies d'énergie de 20-30 % (ADEME, 2023), mais avec des coûts initiaux élevés.	● Approche progressive : rénovation par vagues, avec des co-bénéfices (confort, valeur locative). ● Subventions accessibles (ex : CEE, CICE)
Diversification des usages (IRO-32)	● Reconversion accélérée des certains actifs de type bureaux en logements/ logistique pour répondre à la demande. ● Taux d'occupation cible : 85 % d'ici 2028.	● Flexibilité accrue : mixité d'usages comme levier de résilience. ● Taux d'occupation stable (80-85 %).

Innovation et résilience

Opportunité	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Énergies renouvelables (IRO-3)	● Déploiement massif (solaire, géothermie) pour réduire la dépendance aux fossiles. ● 30 % des besoins couverts d'ici 2030 (IRENA, 2024).	● Intégration optimisée : couplage avec des réseaux de chaleur urbains. ● Autonomie énergétique pour 40 % des actifs.
Économie circulaire (IRO-1)	● Réutilisation des matériaux pour limiter les coûts. ● Réduction de 15-20 % des coûts de construction (McKinsey, 2023).	● Modèle circulaire mature : partenariats avec les filières locales. ● Réduction de 25-30 % des coûts de construction et de l'empreinte carbone.

Avantages concurrentiels

Opportunité	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Attractivité locative (IRO-32)	● Bâtiments résilients comme argument commercial clé. ● Loyers + 5-10 % pour les actifs certifiés (CBRE, 2024).	● Prime verte : loyers + 10-15 % pour les bâtiments zéro carbone avec opportunité d'une rentabilité renforcée.
Accès aux financements verts (IRO-32)	● Éligibilité aux SLL et prêts verts, mais avec des conditions strictes (ex : réduction de 50 % des émissions d'ici 2030).	

Dans le cadre de son engagement à renforcer la transparence et la robustesse de son évaluation des enjeux climatiques, la Société de la Tour Eiffel prévoit de commencer, dès 2026, une analyse approfondie de l'exposition et de la sensibilité de ses actifs et activités aux risques et opportunités liés à la transition. Cette approche prendra mieux en compte les critères spécifiés dans les ESRS (tels que la probabilité, l'ampleur et la temporalité des événements identifiés), afin d'en mesurer les impacts potentiels de manière plus granulaire.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'identification des éléments du portefeuille d'activités et d'actifs dont la compatibilité avec une économie neutre en carbone pourrait s'avérer limitée ou conditionnée à des transformations

significatives. Cela inclut notamment l'activité amont (associé au poste immobilisation du scope 3) et les actifs associés à des émissions de gaz à effet de serre structurellement élevées. Les actifs dont l'alignement avec les exigences de la taxinomie européenne – telles que définies par le règlement délégué (UE) 2021/2139 – nécessiterait des ajustements majeurs sont également prioritaires.

Cette évolution méthodologique vise à affiner la compréhension des leviers d'action disponibles et à éclairer les décisions stratégiques futures, dans une logique de résilience et d'adaptation aux défis de la transition écologique. Enfin, la Société prévoit de considérer des scénarios spécifiques à l'analyse des risques de transition pour les prochains exercices.

5.1.2.1.B Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

La Société n'a pas finalisé son analyse de résilience selon les exigences de la directive CSRD. Elle publiera les informations attendues en 2026. Néanmoins, sa gestion des IROs matériels se fait selon les résultats de l'analyse de double matérialité présentés ci-dessous pour ESRS E1 :

Numéro IRO	Sous-thème	Description	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long (1 an/2-5 ans/>5 ans))
ESRS E1 -CHANGEMENT CLIMATIQUE					
● IRO - 01	Adaptation au changement climatique	Impact du développement et de l'exploitation des actifs immobiliers sur l'augmentation des émissions de GES	<i>Impact négatif</i>	Amont, Opérations propres, Aval	Long
● IRO - 02	Adaptation au changement climatique	Impact de la maladaptation aux effets du changement climatique, entraînant une hausse des émissions de GES et aggravant l'impact environnemental global.	<i>Impact négatif</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 03	Adaptation au changement climatique	Impact de l'insuffisance des mesures d'adaptation du secteur immobilier face aux aléas climatiques (inondations, canicules, etc.), qui ● accroît l'exposition aux risques physiques, ● fragilise la résilience des actifs, de leur environnement direct ● dégrade le bien-être des locataires.	<i>Impact négatif</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 04	Adaptation au changement climatique	Impact de l'inadéquation entre l'offre immobilière et les attentes ESG des locataires, dégradant ainsi la satisfaction des utilisateurs.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 05	Adaptation au changement climatique	Risque de perte de valeur vénale des actifs exposés aux risques climatiques (inondations, incendies, etc.), en raison de leur vulnérabilité accrue et des coûts futurs anticipés par les investisseurs et locataires.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 06	Adaptation au changement climatique	Risque : ● de baisse de productivité ● de perturbation des opérations immobilières, lié à la dégradation des conditions climatiques (canicules, qualité de l'air, sécheresse), affectant le bien-être et la santé des occupants, la continuité d'activité (approvisionnement en eau, refroidissement) et l'efficacité opérationnelle des espaces.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 07	Adaptation au changement climatique	Risque ● de coûts d'adaptation accrus, ● de dommages matériels et d'interruptions d'activité liés aux événements climatiques extrêmes (inondations, retrait-gonflement des argiles, etc.), entraînant une dépréciation à long terme du patrimoine immobilier, une baisse de rentabilité et une vulnérabilité accrue des actifs.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 08	Adaptation au changement climatique	Risque d'augmentation des coûts liés aux arrêts maladie des collaborateurs induits par les effets du changement climatique (ex : canicules, qualité de l'air).	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 09	Adaptation au changement climatique	Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs immobiliers en cas d'une mauvaise adaptation au changement climatique pouvant affecter le confort et santé des occupants.	<i>Risque</i>	Opérations propres, Aval	Moyen

Numéro IRO	Sous-thème	Description	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long (1 an/2-5 ans/>5 ans))
● IRO - 10	Atténuation du changement climatique	Impact de l'utilisation des systèmes CVC et des matériaux/solvants dans les actifs immobiliers, contribuant directement à l'augmentation des émissions de GES.	<i>Impact négatif</i>	Amont, Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 11	Atténuation du changement climatique	Impact de l'inefficacité énergétique des actifs immobiliers, qui : ● génère une consommation accrue d'énergie, ● alourdit les émissions de GES ● majore les coûts opérationnels liés à l'exploitation de bâtiments énergivores.	<i>Impact négatif</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 12	Atténuation du changement climatique	Risque de faire face à des coûts croissants liés aux mesures d'atténuation du changement climatique pouvant impacter la rentabilité des projets immobiliers et la stratégie d'investissement.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 13	Atténuation du changement climatique	Risque lié aux énergies fossiles : ● coûts élevés, ● image dégradée ● perturbations pour les locataires (rénovations vertes, hausse des charges & loyers).	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 14	Atténuation du changement climatique	Risque de surcoûts et de perturbations pour les locataires et l'exploitant, liés : ● d'une part aux investissements verts coûteux à court terme, ● d'autre part à la non-conformité aux réglementations renforcées sur la performance et la résilience des bâtiments, entraînant : ▪ des tensions sur les charges, ▪ des vacances locatives, ▪ des perturbations d'usage (travaux, etc.).	<i>Risque</i>	Opérations propres, Aval	Long
● IRO - 15	Énergie	Risque de faire face à des dépenses accrues pour l'amélioration de la performance énergétique des actifs, nécessaires notamment pour répondre aux exigences réglementaires et aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 16	Énergie	Risque de devoir déployer des investissements significatifs pour le déploiement et l'entretien d'équipements bas carbone ou éco-énergétiques pouvant impacter la rentabilité des actifs.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 17	Énergie	Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs en cas d'inadaptation énergétique (performance et mix énergétique), affectant leur attractivité et leur rentabilité.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 18	Énergie	Risque de dépréciation de la valeur vénale des actifs immobiliers en raison de leur inefficacité énergétique, réduisant leur attractivité sur un marché de plus en plus exigeant en performance environnementale.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 19	Énergie	Risque de voir les exigences de traçabilité et de reporting des locataires, ainsi que le durcissement des réglementations environnementales, générer des contraintes administratives, opérationnelles et des coûts supplémentaires de mise en conformité des actifs immobiliers.	<i>Risque</i>	Opérations propres, Aval	Moyen

La Société de la Tour Eiffel place les enjeux climatiques, notamment l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, au centre de sa stratégie ESG. En s'appuyant sur une démarche engagée depuis plus de dix ans, elle dispose d'une connaissance approfondie de ses actifs et de la donnée associée, notamment la performance énergétique de son patrimoine. En positionnant ces enjeux au cœur de sa stratégie ESG, la Société assure la durabilité de la qualité des engagements et des services associés. Cette approche lui permet spécifiquement de renforcer la relation de confiance établie avec les locataires et de consolider sa position sur le marché, en tant qu'acteur engagé sur les sujets environnementaux.

La Foncière se focalise sur l'analyse et la compréhension des aspects énergétiques, qu'ils soient positifs ou négatifs, de ses propriétés. En adoptant sa stratégie d'atténuation, dont l'un des piliers est la gestion efficace de la consommation d'énergie, elle réussit à réduire les coûts énergétiques des parties communes et, le cas échéant, des parties privatives. Cette maîtrise des données et bonne pratique de gestion atténuent le risque d'augmentation des coûts liés à l'atténuation au changement climatique. Elles pourraient aller jusqu'à la diminution de certaines charges locatives, ce qui constituerait une amélioration de l'image de la Société yeux de ses locataires.

De même une démarche initiée fin 2024 visant à facturer aux locataires les consommations des équipements communs en fonction de leur réelle utilisation permettra également de mettre en exergue les comportements vertueux.

L'analyse des incidences environnementales de la Société repose sur une évaluation complète de la chaîne de valeur, de l'amont à l'aval, couvrant l'approvisionnement jusqu'à la gestion des déchets et la consommation d'énergie des locataires. Pour ses activités propres, l'analyse couvre les activités de développement et d'exploitation des actifs.

Pour plus d'informations concernant les risques matériels identifiés, se référer à la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]

5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1]

La Société n'a pas un plan de transition validé à ce jour. Les travaux pour sa mise en place ont commencé en 2025 et seront terminés mi-2026, avec la définition des cibles de réduction des émissions de GES. Les informations relatives en lien avec les ESRS seront publiées lors de l'exercice 2026.

Dans l'attente de ce Plan de transition formalisé, la Société mène depuis 2021 une démarche transverse à l'ensemble des directions, visant une réduction progressive de son empreinte carbone. Cette démarche, validée par la Direction du Groupe, s'appuie sur différents axes décrits dans la section 5.2.2.4. Informations additionnelles en lien avec les émissions de GES de la Société. Il intègre également des ambitions de réduction des impacts négatifs envers l'environnement et couvre une grande partie des problématiques et des enjeux développés dans d'autres parties de ce document. Il couvre l'ensemble du périmètre (activités de développement et actifs en exploitation). Il est présenté ici pour expliquer la façon dont la Société agit au sujet du changement climatique, sans attendre le Plan de transition tel que prescrit par la CSRD.

5.1.2.1.D Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-2]

La Société de la Tour Eiffel structure sa Politique Climat et Énergie autour de trois piliers :

- atténuation du changement climatique ;
- adaptation aux effets du changement climatique ;
- énergie.

Consciente des liens entre la ressource eau, la biodiversité et le climat, la Foncière suit aussi les actions menées dans le cadre de la Politique de Gestion de l'Eau et la Politique Biodiversité qui ont un impact sur ces trois piliers. Ces liens se traduisent dans des IROs « Changement climatique » impactés par ces deux autres politiques, mais aussi par des documents tels que la Charte Chantier Propre et la Charte Achats Responsables, cités dans le tableau Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci, présenté dans cette section.

La Société applique sa Politique Climat et Énergie tant sur les aspects organisationnels de ses activités comme sur l'opérationnel.

Ainsi, les engagements d'ordre organisationnel, transverses aux trois piliers, visent l'intégration concrète des enjeux ESG dans les processus décisionnels de la Société. Les leviers opérationnels, plus spécifiques selon leur objectifs, peuvent être synthétisés comme suit :

- Les leviers liés au pilier d'**atténuation du changement climatique** ⁽¹⁾ se concentrent sur la gestion des émissions de GES et des risques de transition de l'entreprise sur différents horizons temporels, tant dans le cadre de ses propres opérations que dans la chaîne de valeur, en amont et en aval.
- Les leviers liés au pilier d'**adaptation au changement climatique** ⁽²⁾ portent sur la capacité de l'entreprise et de ses actifs à s'ajuster efficacement aux conséquences du changement climatique et à en limiter les impacts, sur différents horizons temporels, tant dans le cadre de ses propres opérations que dans la chaîne de valeur, en amont et en aval. Le détail des actions associées à ces politiques est précisé dans la section 5.1.2.1.E Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique[E1-3].
- Les leviers liés au pilier **énergie** s'articulent autour le la recherche de sobriété dans la consommation d'énergie et du verdissement du mix énergétique.

La Politique Climat et Énergie a été revue et détaillée en 2025 afin de mieux intégrer les critères de la TCFD – notamment l'encadrement des indicateurs et la définition des objectifs d'atténuation – mais aussi pour mieux refléter les démarches déjà en cours grâce à la mise en place de processus ISO sur l'environnement, dans le cadre des certifications ISO 9001 et ISO 14001, qui ont été maintenues en 2025.

Afin de donner à la Politique Climat et Énergie un caractère le plus opérationnel possible, les engagements qui y sont décrits dans sa révision 2025 sont basés sur les actions existantes et les actions prévues, encadrées par le processus ISO internes « Déployer et accélérer notre dynamique de développement durable », en place depuis 2015.

Le périmètre d'application des politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci est figé selon la politique concernée. La majorité des politiques climatiques visent les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques ».

(1) Les engagements d'ordre opérationnel liés au Pilier 1 – Atténuation du changement climatique, dans la politique climat sont répartis sur ces leviers : mesure et réduction des GES, Certifications environnementales.

(2) Les engagements d'ordre opérationnel liés au Pilier 2 – Adaptation aux effets du changement climatique, dans la politique climat sont répartis sur ces leviers : évaluation des risques, mesures adaptatives, confort et sécurité des occupants, plans d'urgence.

Les **opérations internes** correspondent à l'ensemble des activités directement contrôlées par la Société de la Tour Eiffel, incluant :

- la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier (bureaux, parcs d'affaires, actifs logistiques le cas échéant) ;
- les activités de gestion d'actifs et de property management ;
- les consommations énergétiques des parties communes et équipements techniques sous contrôle direct (chauffage, climatisation, éclairage, ascenseurs, etc.) ;
- les travaux de rénovation, de réhabilitation et de développement d'actifs ;
- les déplacements professionnels des collaborateurs ;

Ces opérations couvrent ainsi les émissions directes (scope 1) et indirectes liées à l'énergie (scope 2), ainsi que certaines émissions indirectes significatives (scope 3) lorsqu'elles sont sous influence opérationnelle ou contractuelle de la Société.

Les **fournisseurs stratégiques** désignent les partenaires dont l'activité présente un volume d'achats important (top 20 en termes de volume d'affaires), notamment :

- les entreprises de travaux et de rénovation ;
- les prestataires de maintenance multi-technique ;

- les fournisseurs d'énergie ;
- les sociétés de gestion technique et d'exploitation ;
- les principaux prestataires de services liés aux actifs immobiliers.

En dehors du seuil concernant le volume d'affaires et de la liste ci-dessous, un fournisseur pourra être considéré comme stratégique si ses produits sont considérés essentiels au maintien des opérations de la Société.

Les intérêts des parties prenantes ont été pris en considération lors de l'élaboration et de la rédaction des politiques présentées ci-dessous, notamment via consultation de la Direction Technique et Qualité et de la Direction de Développement et Investissement lors de la formulation et validation du périmètre d'application des politiques, ainsi que des actions et leviers devant être prioritaires. La Société aspire à poursuivre cette intégration dans leur mise en œuvre opérationnelle, en s'appuyant notamment sur les prochaines révisions de l'analyse de double matérialité. Ces mises à jour permettront d'organiser des consultations complémentaires avec les parties prenantes et, le cas échéant, d'ajuster les politiques concernées en fonction de leurs retours.

POLITIQUES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique Climat et Énergie • IRO 01 à 19	Cette politique repose sur trois piliers fondamentaux : • l'atténuation des impacts climatiques • l'adaptation aux changements climatiques • la gestion responsable des ressources énergétiques	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Technique et Qualité • Direction Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation	TCFD ISO 9001 -14001	Cette politique est partagée en interne uniquement.
Politique de Gestion de l'Eau • IROs 04 à 07 • IRO 14	Cette politique met en avant l'importance de : • préserver la ressource en eau, en intégrant des mesures de sobriété d'eau • favoriser la disponibilité d'eau pour le maintien de l'activité en cas d'événements climatiques extrêmes	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement.
Politique Biodiversité • IRO 01 • IRO 06 • IRO 07 • IRO 12	Cette politique sert de cadre d'orientation pour minimiser : • les impacts négatifs des activités de la Société sur la biodiversité, • l'impact de l'artificialisation • le changement d'usage des terres sur la vulnérabilité des actifs au changement climatique.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	TNFD ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement.
Charte Chantier Propre • IRO 01	Cette charte promeut la réduction à la source des déchets (y compris les eaux polluées) et facilite le traitement des déchets produits. Elle encourage l'installation des mesures de valorisation via des filières locales lorsque cela est possible afin de réduire ce volet de l'empreinte carbone de l'activité de développement.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Développement et Investissement	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge en phase de consultation pour tout projet de développement.

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Charte Achats Responsables • IRO 01 • IRO 14	Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans une démarche : • d'économie circulaire, • de gestion écologique des chantiers permettant de réduire l'empreinte carbone	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Technique et Qualité • Direction Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers des charges pour tout projet CapEx et tout contrat prestataire et fournisseur

5.1.2.1.E Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique et d'adaptation à celui-ci [E1-3]

Depuis plusieurs années, la Société met en œuvre des actions pour atténuer sa contribution au changement climatique et mieux adapter son parc bâtiminaire aux impacts de ce changement.

La Société avance début 2026 dans l'exercice de définition d'une trajectoire carbone et des objectifs de réduction des émissions calculées sur une année de référence qui reste à définir. Dans le cadre de cet exercice, l'apport de chaque action décrite ci-dessous sera estimé afin de traduire les actions déjà prévues dans le plan d'actions en tonnes de GES réduits. À ce jour, la quantification de l'impact carbone des actions n'a pas été réalisé.

Les montants de CapEx ou OpEx significatifs sont précisés quand cela est applicable ci-dessus. Le cas contraire, ils sont considérés comme étant intégrés aux dépenses courantes des Directions mentionnées.

ACTIONS EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Politique Climat et Énergie	Développement • IRO 11 • IRO 12 • IRO 13 • IRO 14	Thème : Énergies renouvelables Action • Obligation d'une étude de la faisabilité de production d'énergie renouvelable pour tous nouveaux projets. • Inclusion dès la conception de dispositifs de production d'énergies renouvelables en autoconsommation. Champ d'application • actifs en développement (incluant VEFA)	• Direction de Développement et Investissements	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : Sur 7 actifs en développement ou livrés : • 3 actifs sont équipés de panneaux photovoltaïques • 2 utilisent la géothermie (Syrah à Bobigny et EvasYon à Lyon)
Politique Climat et Énergie	Exploitation • IRO 11 • IRO 12 • IRO 13 • IRO 14	Thème : Énergies renouvelables Action : A la suite d'une étude de pré-faisabilité ciblant tout le patrimoine en 2024, il est prévu de réaliser d'études de faisabilité pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur une sélection d'actifs pilote, à savoir : • analyse du parc pour identifier les obligations réglementaires dans le cadre de la loi APER • lancement des études de faisabilité sur un échantillon d'actifs • étude des différentes alternatives visant la viabilité des projets de solarisation La sélection d'actifs pilote pour les études de faisabilité, et le déploiement des panneaux photovoltaïques sur le parc existant sont décalés pour s'aligner au contexte réglementaire ⁽¹⁾ . Champs d'application • Tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche	• Direction Technique et Qualité	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : • En 2025, suivi des évolutions réglementaires concernant l'application de la loi APER sur les actifs existants. • Prise de contact et présentation du projet de solarisation à des prestataires pouvant accompagner la Société sur les montages juridiques et financiers adaptés.

(1) La loi APER prévoyait une obligation en 2028 pour le parc existant mais les critères de conformité restent à définir, en attendant la transposition de la directive européenne EPBD.

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique de gestion des ressources, économie circulaire et déchets	Développement • IRO 11 • IRO 12	Thème : Utilisation responsable des ressources et réemploi Action : Afin de réduire l'empreinte carbone (scope 3 en particulier) liée aux immobilisations, un point d'attention est porté sur le réemploi, tant dans l'approvisionnement de matériaux que dans la gestion des déchets. • Accompagnement par la société Cycle Up pour permettre un suivi complet de la gestion des matériaux concernés • démarches en aval : lorsque pertinent, le réemploi de matériaux est favorisé, même en dehors du site Champ d'application • actifs en développement (hors VEFA)	• Direction de Développement et Investissements	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : • Réemploi hors du site pour 3 actifs en développement • démarches sur site : 4 actifs en développement intègrent une démarche de réemploi. • Reemploi de chemins de câbles et de métallerie dans le projet Syrah, à Bobigny • Réemploi de marbre dans le projet Rivage, à Puteaux. Voir section E5 pour plus de détail (section 5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]) Pour plus de détail sur la traduction du réemploi en émissions évitées, voir la section 5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]
Politique Climat et Énergie	Développement • IRO 11 • IRO 12 • IRO 13	Thème : Intégrer la priorité de réduction de l'empreinte carbone lors de la conception de nouveaux projets Action • Réalisation d'une étude de faisabilité et, lorsque viable, mise en place de diverses mesure « bas carbone » lors de la conception des actifs • 100 % des actifs en développement, construction ou réhabilitation, visent au moins une certification BREEAM Excellent ou HQE Très Performant ⁽¹⁾ • Recherche des labels d'efficacité énergétique ou carbone tels que BBCA ou Effinergie. Réalisation d'analyse de cycle de vie et de simulation thermique dynamique – STD – et simulation énergétique dynamique – SED. Champ d'application • actifs en développement (hors VEFA)	• Direction de Développement et Investissements	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : • 100 % des actifs bureaux livrés en 2025 ont le niveau Excellent (BREEAM) • l'actif EvasYon (partie bureaux) a obtenu également le label BBC Effinergie • l'actif Danton logements, à Lyon, a obtenu la certification NF Habitat • STD réalisée pour l'ensemble des actifs en développement • SED réalisée pour Rivage à Puteaux et Jade à Aix-en-Provence
Politique Climat et Énergie	Exploitation • IRO 15 • IRO 16	Thème : Amélioration de la performance énergétique Action • améliorer la connaissance du profil énergétique de son patrimoine • améliorer la couverture de la collecte des données des consommations • organiser les comités environnementaux • déployer les certifications BREEAM-In-use ou HQE pour maintenir le taux de 80 % des actifs certifiés Champ d'application • actifs en exploitation (hors bâtiments dont la maintenance des actifs CVC est gérée par le monolocataire ou le syndic ou directeur ASL/AFUL)	• Direction Technique et Qualité	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : • des comités environnementaux ont été organisés et réalisés dans 83 % des actifs (hors actifs vacants) • un nouvel actif a été intégré dans la collecte réelle de données • maintien du taux de certifications visé (80 % de la part en valeur des actifs)

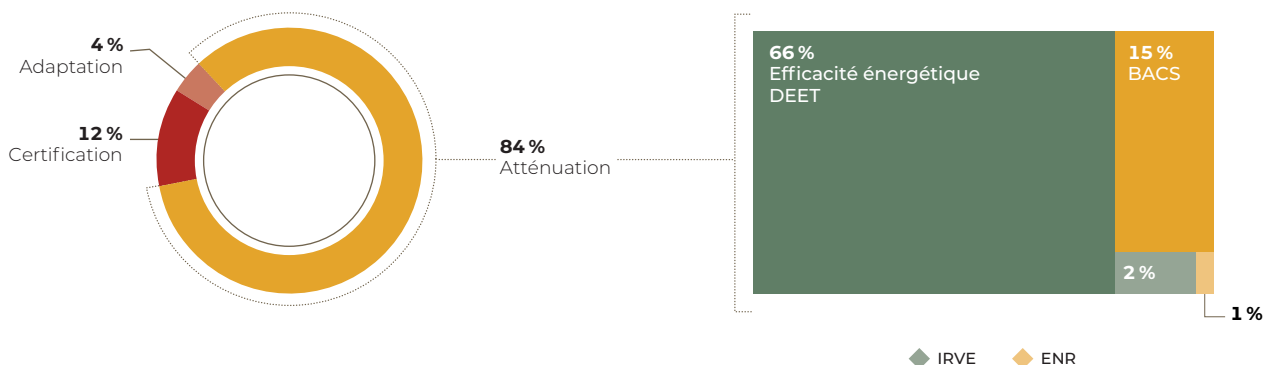
(1) Les certifications BREEAM Excellent ou HQE Très Performant attestent de la mise en place, dès la conception, de l'utilisation des matériaux durables, de mesures pour assurer l'efficacité énergétique et une bonne gestion de l'eau. Les deux premières mesures citées représentent des postes importants d'émission de gaz à effet de serre (en scope 3 ou en scope 2, tout au long de la vie de l'actif).

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique Climat et Énergie	Exploitation • IRO 10 • IRO 11	Thème : Amélioration de la performance énergétique Action • Suivi des audits énergétiques, indicateur de la conformité Décret tertiaire (DEET) • Installation ou amélioration de GTB dans le cadre du Décret BACS pour réduire les consommations CVC • Réalisation de travaux d'isolation ou de remplacement de menuiseries • Optimisation du fonctionnement des actifs par un commissioning (test de performance) sur les horaires de fonctionnement des équipements CVC par concertation entre les locataires, les mainteneurs, la Direction technique et l'energy manager lors des comités environnementaux • Peinture de toitures en couleur claire (réduction des consommations liées à la climatisation) Champ d'application • actifs en exploitation	• Direction Technique et Qualité • CapEx : 2 Mn € ⁽¹⁾	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : • Des audits énergétiques (sur des équipements ponctuels, ou audits spécifiques DEET ou BACS) ont été menés sur 7 actifs en 2025 • Maintien ou renforcement des actions menées avec les mainteneurs pour assurer la bonne gestion des équipements à forte consommation d'énergie.
Politique Climat et Énergie	• IRO 04 • IRO 05 • IRO 06 • IRO 07	Thème : Réduction des émissions des occupants Action • Sensibilisation des locataires au sein des comités environnementaux • Implication des locataires dans la réduction des consommations d'énergie, via la mise en place du sous-comptage et la facturation (au réel) de leurs consommations • Ouverture de l'accès à AEGEON pour les locataires ayant signé un mandat. Aegeon est la plateforme de suivi des consommations énergétiques utilisée par la Société. Champ d'application • actifs en exploitation, hors monolocataires	• Direction Technique et Qualité	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : • 28 actifs sont couverts par un contrat « point unique » permettant le suivi des consommations privatives via sous-comptage ; • Les locataires ayant signé un mandat de collecte de données énergétiques ont reçu un accès à Aegeon.
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Politique Climat et Énergie	Développement, Exploitation • IRO 02 • IRO 03 • IRO 04 • IRO 07	Thème : Evaluation de la vulnérabilité des actifs Action • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques sur la plateforme R4RE (outil Bat-Adapt) sur 100 % de ses actifs en exploitation • Réalisation progressive d'une étude d'adaptation pour l'ensemble des actifs en développement • Analyse de la vulnérabilité d'un échantillon de 10 actifs en exploitation, par un prestataire externe qui a émis des préconisations pour le plan d'adaptation associé Champ d'application : • Ensemble du périmètre (exploitation et développement)	• Direction de Développement et Investissements • Direction Technique et Qualité • Direction RSE et Innovation	Horizon : court terme Progrès réalisés (2025) : • A la suite de la nouvelle version de Bat-Adapt en 2025, lancement d'une mise à jour progressive des analyses de risque et de vulnérabilité, réalisée par les équipes de la Société de la Tour Eiffel. Les informations ont d'ores et déjà été mises à jour pour une dizaine d'actifs pilotes en détaillant davantage les informations nécessaires à l'étude de vulnérabilité, la rendant ainsi plus précise encore. Actions prévisionnelles à court terme (2026) : • Mise à jour progressive sur Bat-Adapt des informations sur les bâtiments pouvant être alignés aux critères de la taxonomie européenne (seuil de Top 15 % par rapport à la performance énergétique)

(1) Dont 550k € qui correspondent aux catégories hors 7.7 pour la Taxonomie européenne présentées dans le Tableau des CapEx en section 5.1.2.5.H Présentation du détail des chiffres de l'alignement avec la Taxonomie européenne. La majorité des CapEx alignés est en lien avec les projets de développement.

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique Climat et Énergie	Exploitation • IROS 02 à 09	Thème : Réduction de la vulnérabilité des actifs aux effets du changement climatique Action - Intégration des actions d'adaptation dans le plan pluriannuel d'actions. Ces actions sont issues des études et/ou des audits d'adaptation - Évaluation des diverses actions adaptatives possibles sous l'angle de l'alignement taxinomique - Favorisation des solutions fondées sur la nature Champ d'application - actifs en exploitation	- Direction Technique et Qualité - CapEx : 71 k €	Horizon : court terme Progrès réalisés (2025) : 17 bâtiments (15 actifs) sont alignés avec les exigences DNSH de la Taxinomie européenne en 2025 - Systématisation du suivi des actions d'adaptation (process de suivi, révision des clés budgétaires) Actions prévisionnelles à court terme (2026) : - Amélioration des critères d'identification des actions adaptatives prévues dans le plan d'action
Politique Climat et Énergie	• IROS 01 à 09	Thème : Artificialisation et changement d'usage des parcelles Action La Société s'efforce de réduire son impact sur l'artificialisation des terres. Plusieurs démarches sont en place : - désartificialisation des parcelles pour les projets de construction ou réhabilitation ; - développement des espaces verts extérieurs, lorsque possible ; - lutte contre l'étalement urbain, via des projets cumulant plusieurs activités, en hauteur ; - désartificialisation des revêtements de voiries et parkings extérieurs, remplacés par des revêtements drainants Champ d'application - actifs en développement - actifs en exploitation	- Direction de Développement et Investissements - Direction Technique et Qualité - Direction RSE et Innovation	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : - des travaux d'aménagement ou amélioration des espaces verts ont été réalisés dans 4 actifs en exploitation en 2025 Actions prévisionnelles à court terme (2026) : - formalisation d'un processus de collecte d'informations sur l'artificialisation ou désartificialisation/désimperméabilisation des surfaces pour les nouveaux projets

Budget CapEx alloués aux sujets d'atténuation des émissions de GES et d'adaptation pour 2026



Les budgets CapEx alloués aux sujets en lien avec l'énergie et le changement climatique pour 2026 s'élèvent à hauteur de 5,6 millions d'euros et se décomposent entre Atténuation, Adaptation au changement climatique et Certification des actifs principalement.

Le détail est ici donné des budgets CapEx alloués à l'objectif Atténuation du changement climatique représentant 84 % des CapEx totaux en lien aux sujets RSE. On constate en particulier l'investissement important dans l'efficacité énergétique (DEET), la mobilité douce (IRVE), le remplacement des équipements CVC et leur automatisation (BACS).

Les budgets présentés ci-dessus constituent des projections pouvant faire l'objet de modifications impactant les montants effectivement dépensés qui seront présentés dans le rapport du prochain exercice.

5.1.2.1.F Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-4]

Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

Pour la Société, l'intégration des enjeux climatiques et énergétiques dans la gestion des actifs est un pilier stratégique dans un contexte marqué par l'évolution des réglementations environnementales, la montée des attentes des parties prenantes et l'accélération des aléas climatiques.

L'exercice de définition d'objectifs de réduction des émissions de GES pour l'ensemble des scopes et la formalisation d'une trajectoire carbone suivant les normes ESRS en cours à fin 2025 sera terminé en 2026. Néanmoins, dans le cadre du Plan de Décarbonation (cf. section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique) la Société déploie depuis 2021 un éventail d'actions qui sont suivies via les indicateurs présentés dans le tableau ci-dessous. Les nouveaux indicateurs, définis ou adaptés à la suite de l'analyse de double matérialité, sont indiqués avec une mention « nouvel indicateur ».

Les cibles identifiées par la Direction RSE, la Direction Technique et la Direction du Développement permettent à la Société de la Tour Eiffel d'évaluer la résilience de ses actifs, d'optimiser leur

performance énergétique et d'assurer leur conformité aux exigences croissantes en matière de durabilité. Ils s'inscrivent dans une démarche proactive visant à sécuriser la valeur du patrimoine, à réduire l'exposition aux risques financiers et opérationnels, et à renforcer la transparence vis-à-vis des parties prenantes, dans le cadre de la stratégie RSE et des obligations réglementaires, tout en aspirant à répondre aux IROs identifiés matériels. Cette analyse contribue également à alimenter les réflexions sur l'adaptation des locaux vacants, l'amélioration du taux d'occupation, et la co-création de solutions durables pour les locataires et les investisseurs.

Sauf mention explicite, les indicateurs dans le tableau ci-dessous couvrent l'ensemble du périmètre en exploitation. Les deux exceptions sont les indicateurs sur les projets en développement pour l'année N (y compris les projets livrés au cours de l'année), dont le nom précise le périmètre.

La définition de ces indicateurs d'ordre opérationnel n'a pas requis de travail sur des critères scientifiques liés au climat. Leur suivi est fait via la collecte de données sur les actions déployées ou prévues sur le parc en exploitation (ou les actifs en développement). Lorsque l'objectif n'est pas associé à une année en particulier, il s'agit d'une cible à maintenir, d'année en année – c'est le cas de la part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale, qui implique un maintien d'un minimum de 80 % (en valeur) des actifs certifiés chaque année.

Indicateur (en valeur des actifs)	IROs concerné	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
Actifs bénéficiant d'une certification environnementale	IROs 11, 12, 17	≥ 80 %	85 %	83 %
Actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique ⁽¹⁾	IROs 11, 15, 18, 19	≥ 80 % en 2030	38 %	45 %
Actifs équipés d'une GTB/GTC	IROs 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Loi BACS	79 %	71 %
Actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres)	IROs 11, 12, 15	≥ 80 % en 2030	26 %	15 %
Actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos	IROs 4, 13	≥ 80 % en 2030	67 %	58 %
Actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	IROs 3, 4, 13	≥ 80 % en 2030	70 %	60 %
Actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques physiques	IROs 2, 3, 5	100 %	100 %	100 %
Actifs ayant fait l'objet d'une étude d'adaptation	IROs 2, 3, 5	≥ 80 % en 2030	91 %	64 %
Actifs ayant, suite à une étude, établi un plan d'actions d'adaptation au sein d'un plan pluriannuel de travaux (PPA)	IROs 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 18	≥ 80 % en 2030	36 %	69 %
Actifs ayant mis en œuvre au moins une préconisation à la suite d'audit d'adaptation préalablement réalisé	IROs 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9	≥ 70 % en 2030	53 %	49 %
Actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence en lien avec des événements climatiques	IROs 2, 3, 5, 7, 8, 9	≥ 70 % en 2030	53 %	46 %
Projets de développement ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont	IROs 1, 19	100 %	100 %	100 %
Projets de développement ayant bénéficié d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) ⁽²⁾	IROs 1, 19	100 %	100 %	100 %

(1) Audit énergétique ayant été réalisé dans les 5 dernières années.

(2) La réalisation des ACV pour les projets de développement est une obligation pour les projets sous RE2020. Cependant, une partie des projets de développement ont fait l'objet de permis de construire déposés sous la RT2012, raison pour laquelle le suivi de cet indicateur reste pertinent. Ce suivi s'arrêtera lorsque l'ensemble des projets en développement (y compris réhabilitation) aura des permis de construire émis sous la RE2020.

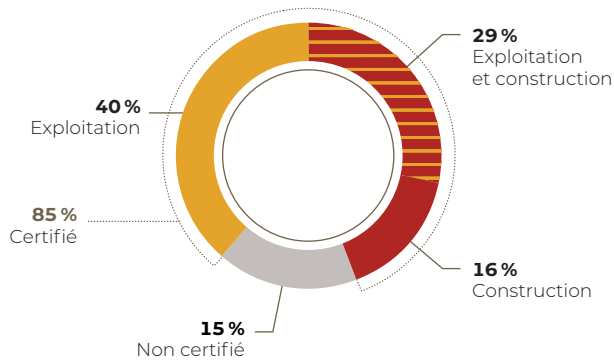
Pourcentage (en valeur) d'actifs certifiés

La Société de la Tour Eiffel a initié en 2010 les premières certifications environnementales, HQE construction, puis BREEAM et BREEAM-In-use, de ses actifs.

Un premier objectif a été fixé d'au moins 80 % des actifs en exploitation devant être certifiés, soit en variante construction, soit en variante exploitation.

En parallèle, un objectif de 100 % des projets de développement devant intégrer une certification au niveau Excellent a été fixé.

Au 31 décembre 2025, l'objectif est dépassé avec un taux de 85 % d'actifs certifiés, augmentation essentiellement due à l'intégration des nouveaux actifs certifiés construction ⁽¹⁾.



5.1.2.1.G Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]

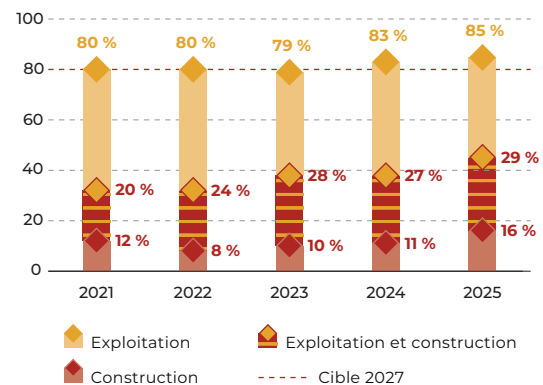
Les activités immobilières sont l'un des secteurs à fort impact climatique cités dans les codes NACE, définis dans le règlement 1893/2006. De par ses activités de location et exploitation de biens immobiliers, ou encore de la construction et la démolition de bâtiments, l'empreinte énergétique de la Foncière est majeure.

La Société de la Tour Eiffel analyse et reporte chaque année le mix énergétique de chacun des fluides consommés. Les résultats mettent en avant une majorité de consommations liées à l'électricité, vecteur qui bénéficie des moyens de production

Ainsi, la qualité environnementale du patrimoine de la Foncière s'améliore régulièrement, grâce :

- à l'apport des immeubles neufs ou réhabilités livrés certifiés pour la qualité intrinsèque du bâtiment ;
- au maintien des certifications en exploitation :
 - pour la préservation de ces qualités intrinsèques d'une part,
 - et l'assurance d'une bonne gestion d'autre part.

Les projets de développement ne sont pas pris en compte en cours de construction mais uniquement à la livraison.



décarbonés en France. Ainsi, les réductions de consommations électriques impactent faiblement la réduction des émissions de GES. Cependant, les efforts en matière de réductions de consommations électriques restent importants pour la Société, en cohérence avec ses ambitions de résilience et de sobriété.

La consommation totale d'énergie a augmenté en 2025 du fait de l'intégration de nouveaux actifs dans le portefeuille. L'intensité énergétique reste stable à 112 kWhEF/m² (une réduction de 0,4 % est enregistrée à périmètre constant) malgré l'augmentation de la surface du parc, grâce aux efforts déployés pour améliorer la performance des bâtiments. Le mix énergétique reste également stable par rapport à 2024.

(1) Les niveaux de certifications sont présentés en détail en section 5.2.2.2 Niveaux des certifications environnementales obtenues.

	2025 - Périmètre Opérations propres / Bailleur (Parties communes)	2025 - Périmètre Opérations propres / Bailleur (Parties communes) et Preneurs (Parties privatives)	2024 - Périmètre Bailleur (Parties communes)	2024 - Périmètre Bailleur (Parties communes) et Preneurs (Parties privatives)
Consommation d'énergie et mix énergétique				
Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon <i>(en MWh)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Consommation de combustible provenant du pétrole brut et produits pétroliers <i>(en MWh)</i>	5,60	5,60	0,00	0,00
Consommation de combustible provenant du gaz naturel <i>(en MWh)</i>	5 006,07	5 718,24	4 758,00	5 174,95
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles <i>(en MWh)</i>	1 889,96	2 029,13	1 737,64	2 075,68
Consommation totale d'énergie fossile <i>(en MWh)</i> (calculée comme la somme des lignes 1 à 4)	6 901,63	7 752,96	6 495,64	7 250,63
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie <i>(en %)</i>	27 %	13 %	26 %	12 %
Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) <i>(en MWh)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables <i>(en MWh)</i>	13 729,04	19 043,54	13 956,63	19 570,84
Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite <i>(en MWh)</i>	168,57	168,57	144,48	144,48
Consommation totale d'énergie renouvelable <i>(en MWh)</i> (calculée comme la somme des lignes 6 à 9)	13 897,61	19 212,11	14 101,11	19 715,32
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie <i>(en %)</i>	54 %	33 %	55 %	34 %
Consommation d'énergie nucléaire <i>(en MWh)</i>	4 786,68	31 469	4 840,86	31 146,48
Part de l'énergie nucléaire dans la consommation totale d'énergie <i>(en %)</i>	19 %	54 %	19 %	54 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWh) (CALCULÉE COMME LA SOMME DES LIGNES 5, 10 ET 12)	25 587,54	58 434,09	25 437,61	58 112,43

Les données pour l'exercice 2025 sur le périmètre total intègrent respectivement 28 % de données estimées sur la base de la méthodologie présentée en section 5.1.1.1.B actions relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MOYENNE (KWH/M²) DÉTAILLÉE EN FONCTION DU PÉRIMÈTRE

Périmètre concerné	IRO concerné	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
PERFORMANCE MOYENNE (INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE - KWH EF/M²)				
Périmètre « Opérations propres » - Parties communes de l'ensemble des actifs	IRO 5, 15, 17, 18	Réduire systématiquement d'une année sur l'autre	111,6	112
Intensité énergétique par chiffre d'affaires net				
			2025	2024
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique par chiffre d'affaires net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique <i>(en MWh/M€)</i>			342,7	326,4
Connectivité de l'intensité énergétique sur la base du chiffre d'affaires net				
			2025	2024
Chiffre d'affaires net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique utilisé pour calculer l'intensité énergétique (€)			74 674 343	77 925 337
Chiffre d'affaires net (€) <i>(autre)</i>			0	0
Chiffre d'affaires net total (€) <i>(états financiers)</i>			74 674 343	77 925 337

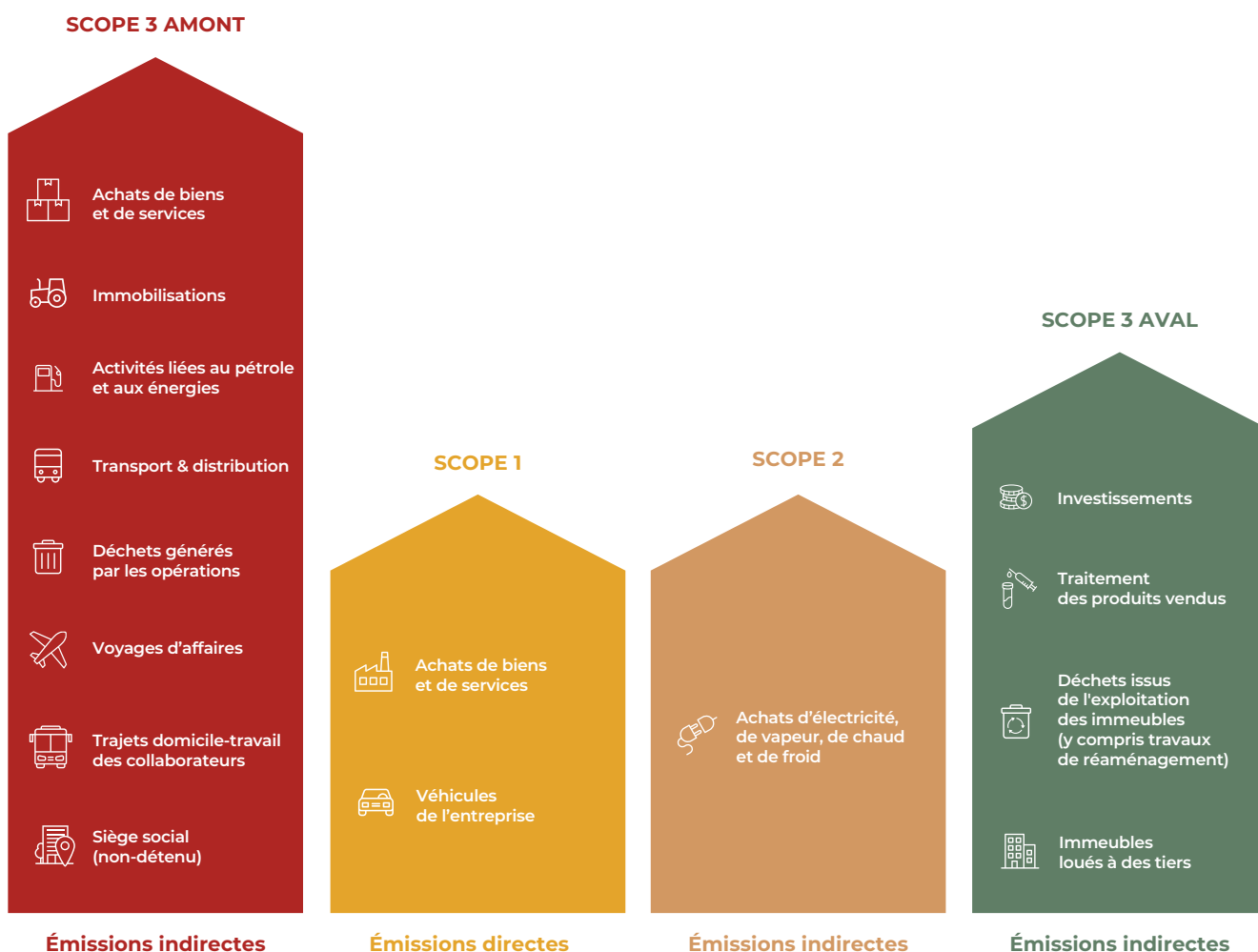
5.1.2.1.H Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]

La Société de la Tour Eiffel publie depuis 2021 son bilan carbone. La méthodologie de calcul utilisée en 2025 est, selon les exigences de la CSRD, celle du GHG protocol, permettant de mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'une organisation, d'un produit ou d'un service. Cette méthode prend en compte les émissions totales brutes de GES, réparties en trois scopes :

- Scope 1 : Émissions directes (ex. combustion de carburant, chauffage au gaz) ;
- Scope 2 : Émissions indirectes liées à l'énergie achetée (ex. électricité, chaleur) ;

- Scope 3 : Autres émissions indirectes tout au long de la chaîne de valeur (ex. déplacements, achats, fret, déchets).
- En plus de la répartition par scope, il est également pertinent pour une entreprise du secteur de l'immobilier de connaître la répartition de ses émissions en fonction de ses activités. Le bilan carbone de la Société de la Tour Eiffel est donc réparti selon le référentiel du GHG Protocol présenté ci-dessous. Le comparatif fourni avec les méthodes de l'ADEME (Bilan Carbone) et du BEGES visent à faciliter la compréhension des équivalents aux postes utilisés pour le GHG Protocol.

Les variations méthodologiques par rapport à 2024 ainsi que les hypothèses prises en compte pour le calcul de certains postes émissions sont décrites dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].



Méthode réglementaire version 5 BEGES et ISO/TR 14069		Bilan Carbone © GHG Protocol - Appliqué pour ESRS E1 par la Société		
CATÉGORIE	POSTE	POSTE	SCOPE	CATÉGORIE
ÉMISSIONS DIRECTES DE GES	1.1 Émissions directes des sources fixes de combustion	Énergie	Scope 1	Émissions directes des sources fixes de combustion
	1.2 Émissions directes des sources mobiles de combustion	Transport Déplacements		Émissions directes des sources mobiles de combustion
	1.3 Émissions directes des procédés hors énergie	Hors énergie		Émissions directes des procédés physiques ou chimiques
	1.4 Émissions directes fugitives	Hors énergie		Émissions directes fugitives
	1.5 Émissions issues de la biomasse (sols et forêts)			Information optionnelle
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES À L'ÉNERGIE	2.1 Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	Énergie	Scope 2	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité
	2.2 Émissions indirectes liées à la consommation d'énergie autre que l'électricité	Énergie		Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES AU TRANSPORT	3.1 Transport de marchandise amont	Transport	Scope 3	4. Transport et distribution amont
	3.2 Transport de marchandise aval	Transport		9. Transport et distribution aval
	3.3 Déplacements domicile-travail	Déplacements		7. Déplacements domicile-travail des employés
	3.4 Déplacements des visiteurs et des clients	Déplacements		
	3.5 Déplacements professionnels	Déplacements		6. Voyages professionnels
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES AUX PRODUITS ACHETÉS	4.1 Achats de biens	Intrants	Scope 3	1. Produits et services achetés
	4.2 Immobilisations de biens	Immobilisations		3. Activités associées à l'énergie et aux combustibles
	4.3 Gestion des déchets	Déchets directs		2. Biens immobilisés
	4.4 Actifs en leasing amont	Dépend du type d'actif		5. Déchets générés par les opérations
	4.5 Achats de services			8. Actifs en leasing amont
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES AUX PRODUITS VENDUS	5.1 Utilisation des produits vendus	Utilisation	Scope 3	1. Produits et services achetés
	5.2 Actifs en leasing aval	Dépend du type d'actif		11. Utilisation des produits vendus *
	5.3 Fin de vie des produits vendus	Fin de vie		13. Actifs en leasing aval
	5.4 Investissements			12. Traitement de fin de vie des produits vendus *
AUTRES ÉMISSIONS INDIRECTES	6.1 Autres émissions indirectes			15. Investissements

* Ces catégories du scope 3 ne sont pas applicables à la Société dans l'empreinte carbone publiée dans le présent Rapport de durabilité.

Pour chaque activité, tous les postes d'émissions pertinents ont été pris en compte, suivant le GHG Protocol.

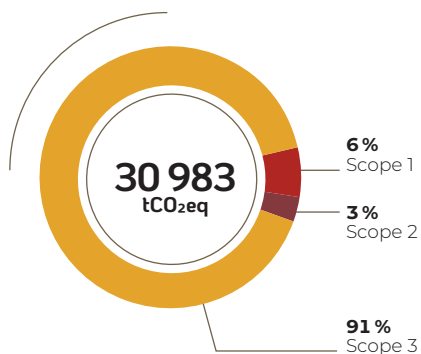
Les facteurs d'émission associés à chaque poste sont les plus récents disponibles pour le périmètre France, selon les exigences de la CSRD.

Le détail des catégories d'émissions de GES analysées est disponible dans cette section. Toutes les hypothèses nécessaires à la définition de certains facteurs d'émission spécifiques sont indiquées dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

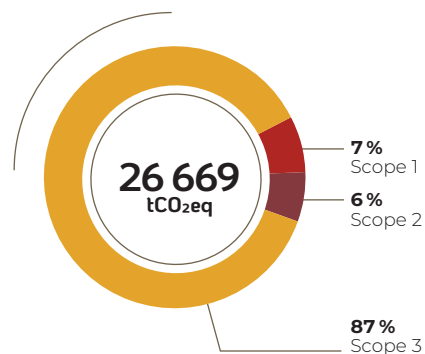
Les émissions de GES de 2025 sont comparées aux émissions 2024 corrigées pour suivre les critères et la structure du GHG Protocol. Les conclusions principales de cette comparaison sont les suivantes :

- les émissions de GES totales ont augmenté de 16 % en 2025, portées principalement par les livraisons de 5 nouveaux actifs représentant 18 516 m² ;
- les émissions liées à l'énergie augmentent malgré le maintien de l'intensité énergétique par rapport à 2024. Ceci est dû à une part plus importante de gaz en 2025 sur le périmètre preneur ;
- l'intensité surfacique des émissions de GES liées à la consommation d'énergie augmente de 5 % par rapport à 2024. Ceci est une conséquence de l'augmentation du taux d'occupation d'un nombre d'actifs ;
- l'intensité surfacique des émissions de GES liées au développement diminue de 22 %, passant à 919 kgCO₂e/m².

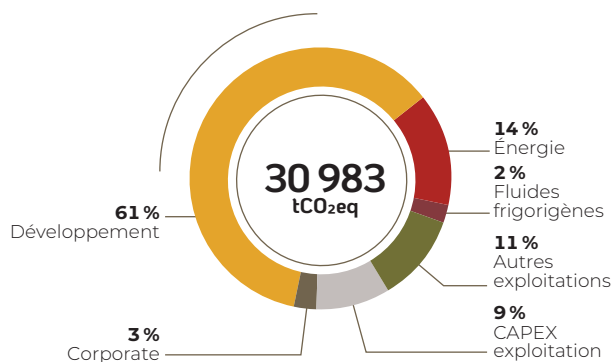
Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2025 par scope – Location based



Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2024 par scope – Location based



Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2025 réparties par activité, en % et en tCO₂eq – Location based



	2025	2024 publié	2024 recalculé ⁽¹⁾
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 1 (GHG PROTOCOL)			
Émissions brutes de GES du scope 1 (teqCO ₂)	1 788	3 021	1 775
Pourcentage d'émissions de GES du scope 1 résultant des systèmes d'échange des quotas d'émissions réglementés (en %)	0 %	0	0
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 2 (GHG PROTOCOL)			
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur la localisation (teqCO ₂)	1 096	1 752	1 752
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur le marché (teqCO ₂)	622	non publiées	non publiées
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 3 (GHG PROTOCOL)			
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO₂)	28 098	32 489	23 036
1. Biens et services achetés	3 602	3 697	3 697
2. Biens d'investissement	21 718	26 431	17 084
3. Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incusés dans les scopes 1 et 2)	481	0	0
4. Transport et distribution en amont	0	0	0
5. Déchets produits lors de l'exploitation	430	400	400
6. Voyages d'affaires	4	5	5
7. Déplacement domicile-travail des salariés	12	11	11
8. Actifs loués en amont	0	0	0
9. Acheminement en aval	0	0	0
10. Transformation des produits vendus	0	0	0
11. Utilisation des produits vendus	0	0	0
12. Traitement en fin de vie des produits vendus	0	0	0
13. Actifs loués en aval	1 850	1 945	1 945
14. Franchises	0	0	0
15. Investissements	0	0	0
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) (teqCO₂)	30 983	37 262	26 669
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) (teqCO₂)	30 509	non publiées	non publiées

(1) Données 2024 calculées selon la méthode utilisée en 2025 pour fournir un comparatif pertinent. Pour plus d'informations, se référer à la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

Intensité des GES par chiffre d'affaires net ⁽¹⁾	2025	2024
Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /M€)	414,91	478,18
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /M€)	408,56	non publiées
Chiffre d'affaires net utilisé (voir section 6.1 États Financiers)	74 M€	77 M€
Connectivité de l'intensité des GES sur la base du chiffre d'affaires net ⁽²⁾	2025	2024
Chiffre d'affaires net utilisé pour calculer l'intensité des GES (€)	74 674 343 €	77 925 337 €
Chiffre d'affaires net (autre)	0	0
Chiffre d'affaires net total (voir section 6.1 États Financiers)	74 674 343 €	77 925 337 €

5.1.2.1.I Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone [E1-7]

La Société n'a, à ce jour, pas investi dans des projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone.

5.1.2.1.J Tarification interne du carbone [E1-8]

La Société n'a pas déployé de tarification interne du carbone à ce jour.

5.1.2.1.K Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat [E1-9]

Cette exigence de publication, bien qu'identifiée comme matérielle pour la Société à l'issue de l'analyse de double matérialité, ne sera pas incluse dans le rapport cette année, conformément aux dispositions transitoires prévues par l'Appendice C de l'ESRS 1.

(1) Selon IFRS 15.

(2) Selon IFRS 15.

5.1.2.2. Gestion des ressources aquatiques et marines [ESRS E3]



5.1.2.2.A Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources aquatiques et marines [ESRS 2 IRO-1]

Numéro IRO	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/>5 ans)
ESRS E3 – RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES					
Sous sujet : Eau					
• IRO - 20	Extraction et utilisation des ressources marines	Impact de l'extraction de sable marin pour la construction sur la dégradation des écosystèmes marins et côtiers.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 21	Prélèvements d'eau	Impact de l'exploitation et de la maintenance des actifs immobiliers sur la pression accrue des ressources en eau dans des régions déjà soumises à un stress hydrique.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 22	Prélèvements d'eau	Risque d'augmentation des coûts liés à des prélèvements réglementés pour l'exploitation des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
• IRO - 23	Prélèvements d'eau	Risque d'interruption des services aux locataires en raison de la pénurie ou de la non-disponibilité des ressources en eau, affectant la continuité d'activité et la satisfaction client.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

La Société de la Tour Eiffel aspire à intégrer les thématiques en lien avec l'eau dans sa stratégie RSE et son modèle économique. Parmi ces enjeux, la gestion des ressources hydriques et marines occupe une place centrale, tant en raison des risques opérationnels et réglementaires qu'elle engendre, que des opportunités de création de valeur durable qu'elle offre.

L'exploitation et la maintenance des actifs immobiliers sont étroitement liées à la disponibilité et à la qualité des ressources en eau. Les prélèvements d'eau, nécessaires à certaines activités, exposent le groupe à des risques d'augmentation des coûts et de pénuries, notamment dans des régions déjà soumises à un stress hydrique.

Ces défis permettent d'identifier des leviers stratégiques. En adoptant une gestion responsable des ressources hydriques, la Société de la Tour Eiffel renforce sa résilience opérationnelle et sa conformité aux exigences croissantes de la réglementation européenne, notamment la CSRD. Elle positionne aussi son modèle économique sur des leviers d'innovation, comme la réduction de l'empreinte hydrique de ses actifs ou l'intégration de matériaux alternatifs, moins dépendants des ressources marines.

L'extraction de sable marin, indispensable aux activités de construction et rénovation de la Société, représente un enjeu environnemental critique. Cette pratique contribue directement à la dégradation des écosystèmes côtiers et à l'érosion de la biodiversité. Ces défis s'inscrivent dans une réflexion plus large sur la circularité des ressources, un pilier central de la stratégie RSE du groupe. Pour une analyse approfondie des actions mises en œuvre afin de limiter ces impacts – notamment à travers l'adoption de matériaux alternatifs et l'optimisation des ressources, se référer à la section 5.1.2.4 Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5].

Pour plus d'informations sur les Impacts, Risques et Opportunités (IROs) matériels en lien avec l'eau, se référer à la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

La disponibilité décroissante de la ressource en eau et la baisse de la qualité, en France comme en Europe, constitue un défi majeur, amplifié par divers facteurs tels que le dérèglement climatique, l'artificialisation continue des sols et la perte de la biodiversité.

Le secteur de l'immobilier est responsable A l'échelle mondiale, le secteur était responsable d'environ 15 % de la consommation d'eau douce ⁽¹⁾. En parallèle du pilotage de la réduction de la consommation d'eau tout au long de sa chaîne de valeur, le secteur doit faire face à l'enjeu de la qualité de la ressource en eau disponible sur le territoire où l'actif immobilier est implanté. Bien que peu abordé, cet enjeu concerne tous les acteurs économiques dudit territoire.

La Société a suivi les procédures d'identification des IRO mentionnées en section 5.1.1.3.C Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (ESRS 2 IRO-1).

Les sujets ainsi identifiés sont les prélèvements d'eau et l'extraction des ressources marines, plus précisément le sable utilisé comme matière première dans nos différents projets. L'extraction des ressources sera traitée en section 5.1.2.4 concernant l'utilisation des ressources et l'économie circulaire [ESRS E5].

(1) Chiffres publiés par le World Green Building Council en 2023 - Source : Building a Water Resilient Future, WGB, 2023.

La Société de la Tour Eiffel réalise une veille environnementale trimestrielle permettant d'identifier de nouveaux enjeux, et surtout des alertes sur la qualité ou la disponibilité d'eau ainsi que des technologies ou meilleures pratiques sectorielles lui permettant d'agir pour réduire son impact sur la ressource en eau tout au long de sa chaîne de valeur.

Une évaluation de l'ensemble des sites de la Société a permis d'identifier les deux sites présents sur des zones à stress hydrique : le Parc du Golf, à Aix-en-Provence et le Parc d'Orsay. Ils sont identifiés comme des zones à risque par l'outil Water Risk Filter du WWF⁽¹⁾. Pour ces sites, des mesures d'adaptation spécifiques sont à l'étude, notamment des études de pré-faisabilité⁽²⁾ pour la rétention des eaux de pluie et du retraitement et réutilisation des eaux grises pour une partie des usages. Les mesures de sobriété dans la consommation d'eau du réseau sont étendues à l'ensemble du parc et sont déployées progressivement sur les surfaces gérées par la Société.

5.1.2.2.B Politique en matière de ressources aquatiques et marines [E3-1]

La politique de gestion durable de l'eau de la Société de la Tour Eiffel a été mise à jour en 2025. Cette politique met en avant l'importance de préserver la ressource en eau, et le rôle majeur de l'immobilier face à cet enjeu. Six axes de travail ont été précisés pour mieux refléter le suivi des indicateurs existants :

- la gestion durable de l'eau ;
- l'utilisation des eaux pluviales et des eaux grises ;
- la sensibilisation et formation ;
- l'intégration des innovations technologiques et meilleures pratiques ;
- la protection des écosystèmes aquatiques ;
- la gestion des risques liés à l'eau.

Cette politique a pour objectif de réduire la consommation d'eau potable via des équipements hydro-économes mais aussi grâce à la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises. La Société diminue ainsi sur les ressources en eau tout en réalisant des économies, majoritairement au bénéfice des locataires. La politique s'inscrit également dans le respect des réglementations en vigueur et des objectifs de durabilité de la Société de la Tour Eiffel.

La directive-cadre sur l'eau ou DCE (2000/60/CE) établit un cadre pour la protection des eaux en Europe, tandis que la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 en France impose des principes tels que le « pollueur -payeur » et « l'eau paie l'eau ». Ces lois visent à garantir la protection et la qualité des ressources en eau et des milieux aquatiques, en exigeant des obligations aux utilisateurs et aux pollueurs pour préserver ces ressources essentielles.

D'un point de vue opérationnel, la Foncière intègre progressivement le suivi de l'eau dans les critères de choix des équipements de suivi des fluides afin de réduire l'impact des activités d'exploitation sur la ressource disponible. Par ailleurs, la bonne gestion de l'eau et la disponibilité d'eau courante sur le site sont étudiés systématiquement dans le cadre des plans d'action pour l'adaptation au changement climatique.

Dans le cadre du déploiement des certifications BREEAM-In-use et HQE Exploitation, sont visés les standards des niveaux les plus ambitieux de ces labels, contribuant ainsi à la politique de gestion de l'eau.

Les politiques décrites ci-après visent principalement les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques ». Pour la définition de ces deux termes, se référer la section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].

(1) <https://riskfilter.org/water/home> – Score supérieur ou égal à 3,4 pour « Water Availability – BRC1 ».

(2) Une étude de pré-faisabilité est une évaluation préliminaire visant à déterminer la viabilité potentielle d'un projet avant d'engager des ressources dans une étude de faisabilité plus approfondie.

POLITIQUES LIÉES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

Plus largement, les enjeux de gestion de l'eau sont intégrés dans plusieurs politiques de la Société :

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique de Gestion de l'Eau ● IRO 20 ● IRO 21 ● IRO 22 ● IRO 23	Cette politique met en avant l'importance de : - la gestion durable de la ressource en eau, - la sensibilisation des utilisateurs du bâtiment - le déploiement de technologies favorisant l'économie d'eau et/ou sa récupération	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques (Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : - Direction Technique et Qualité - Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Politique Climat et Énergie ● IRO 21 ● IRO 23	Cette politique impacte les actions de la Foncière en termes de gestion de l'eau, notamment via l'encadrement des actions d'adaptation aux conséquences du changement climatique, dont la sécheresse et le retrait et gonflement d'argile.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : - Direction Technique et Qualité - Direction des Investissements - Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Charte Achats Responsables ● IRO 20	Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans des démarches responsables, dont : - la prise en compte de l'empreinte écologique dans le choix des matériaux - la minimisation des rejets polluants. Le secteur immobilier étant responsable de 50 % à 70 % de l'extraction de sable dans le monde, la Société identifie un levier d'action important dans le choix de matières permettant de réduire son impact sur cette ressource. Ce sujet est davantage décrit dans la section 5.1.2.4.B Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire [E5-1]	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : - Direction Technique et Qualité - Direction des Investissements - Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge pour la sollicitation de fournisseurs pour tout projet CapEx.

5.1.2.2.C Actions et ressources relatives aux ressources aquatiques et marines [E3-2]

Depuis plusieurs années la Société de la Tour Eiffel s'engage dans la réduction des consommations de la ressource en eau sur les parties communes de ses actifs. Pour ce faire, elle a défini des leviers d'actions, conformément aux six axes décrits dans Politique de Gestion de l'eau. Pour chaque indicateur, des objectifs ont été fixés.

Les données des consommations d'eau des bâtiments, soit occupés par un monolocataire, soit administrés par un tiers dans le cadre juridique d'ASL, AFUL ou syndicat de copropriété, ne sont pas portées à la connaissance de la Société de la Tour Eiffel pour la quote part concernant son actif, sauf exception.

Pour les mêmes raisons, les actions déployées dans le cadre de cette politique ne peuvent l'être que sur le périmètre des actifs dont les points de livraison d'eau sont gérés et les factures réglées par la Foncière.

La Société travaille à maximiser la part du parc avec une collecte de données réelles, via une prestation de consolidation sur une plateforme iQspot.

Les montants de CapEx ou OpEx significatifs sont précisés quand cela est applicable ci-dessus. Le cas contraire, ils sont considérés comme étant intégrés aux dépenses courantes des Directions mentionnées.

ACTIONS LIÉES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
PRÉLÈVEMENTS D'EAU			
Politique(s) associée(s) : Politique de Gestion de l'Eau			
Développement • IRO 21 • IRO 22	Thème : Gestion durable de l'eau Action : intégration des critères de sobriété dans la conception des nouveaux actifs (en anticipation de leur future exploitation), notamment : • installer des systèmes hydro-économes • privilégier des douches aux baignoires, piscines, spa ; • éviter les solutions de sprinklage • éviter l'installation de ballons ECS pour les sanitaires sans douche dans les nouveaux projets • être vigilant sur le dimensionnement des systèmes énergétiques, pour éviter toute surchauffe nécessitant un arrosage pour refroidir Ces actions impactent directement l'intensité de la consommation d'eau de l'actif lors de la phase d'exploitation. Champ d'application : • actifs en développement	• Direction de Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : • appliqué de manière systématique dans les développements. • En 2025, le bâtiment Jade a été livré dans le Parc du Golf (zone à stress hydrique) : les critères de sobriété en eau mentionnés ici ont été intégrés dès la conception du bâtiment.
Exploitation • IRO 21 • IRO 22	Thème : Synoptique des postes de consommation Action : • compléter le synoptique des compteurs eau dans chaque bâtiment • établir un sous-comptage pour les principaux postes consommateurs comme les RIE, laboratoires et sanitaires • vérifier l'état des réseaux Champ d'application : • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche. Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : • travail de vérification des synoptiques mené sur tous les nouveaux actifs en 2025. • 92 % des actifs dans le champ d'application ont un synoptique eau complet
Exploitation • IRO 21 • IRO 22	Thème : suivi des consommations d'eau Action : instaurer un suivi des consommations en : • déployer un système de télérelève pour les compteurs et sous-compteurs • s'assurer de la possibilité de suivre les consommations d'eau par les GTB/GTC installées Champ d'application : • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation • CapEx : 57 k€	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : • déploiement de la solution de télérelève sur 23 nouveaux actifs. • Fin 2025, 83 % des actifs dans le champ d'application sont équipés des compteurs de télérelève.

IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Exploitation • IRO 21 • IRO 22	Thème : optimisation de la gestion des fuites d'eau Action : • déploiement de disjoncteurs permettant une coupure d'eau immédiate tout en facilitant l'identification de fuite masquée • mise en place d'un système qui informe de manière immédiate le mainteneur et le responsable technique d'une potentielle fuite afin de déclencher un contrôle du bâtiment concerné et, le cas échéant, la réparation de la fuite. Champ d'application : • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs monolocataire dont l'occupant serait en charge des installations techniques pour l'eau. Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation • CapEx : 24 k€	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : • des disjoncteurs installés sur 14 actifs en 2025. • 42 % des actifs dans le champ d'application sont désormais équipés.
Exploitation • IRO 21 • IRO 22 • IRO 23	Thème : Suivi des consommations avec les locataires Action : • impliquer les locataires lors des process de certification tels que BREEAM-In-use visant notamment à réduire les consommations tout en garantissant la qualité de l'eau Champ d'application : • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	Horizon : 2030 Progrès réalisés : • maintien du partage systématique des informations sur la gestion de l'eau dans les comités environnementaux gestionnaire-locataire
Exploitation • IRO 21 • IRO 22 • IRO 23	Thème : Adopter une gestion écologique des espaces verts Action : • installer des systèmes de coupure d'eau vers les espaces verts • installer des systèmes de coupure d'eau en cas de détection de fuite • assurer l'arrosage uniquement via des systèmes « goutte à goutte » avec contrôle en amont pour couper l'eau dans les conduits lorsque l'arrosage est désactivé • favoriser la limitation de l'arrosage à la phase d'adaptation des espèces végétales lors de nouvelles plantations ou dans la mesure du nécessaire pour adoucir les impacts d'une période de stress hydrique • Dans le cas particulier du Parc du Golf (zone à stress hydrique), aucun arrosage est prévu. La Société et le gestionnaire des espaces verts collaborent pour maintenir des espèces résistantes à la sécheresse mais aussi qui favorisent la rétention d'eau dans le sol, minimisant ainsi le besoin d'apport en eau du réseau. Champ d'application : • l'ensemble des actifs multilocataires disposant d'espaces verts extérieurs Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : • en 2025, la Société atteint installation de systèmes de détection de fuites et coupure d'eau sur les actifs actifs labellisés

IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Développement, Exploitation • IRO 21	Thème : Gestion des eaux pluviales Action : • minimiser le besoin d'eau du réseau pour l'entretien des espaces verts, grâce à l'installation des récupérateurs d'eau de pluie • aménagement des noues paysagères permettant de diriger les eaux pluviales vers les espaces vert Champ d'application : • les actifs en développement avec espaces verts, actifs en exploitation selon éligibilité ⁽¹⁾ Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	Horizon : 2030 (objectif 30 % des actifs, en valeur). Progrès réalisés : • 5 des 7 projets en développement en 2025 intègrent un récupérateur d'eau de pluie. • Une noue paysagère est en cours d'aménagement dans le parc d'actifs à Nanterre
Développement • IRO 21 • IRO 22 • IRO 23	Thème : Récupération des eaux grises Action : • évaluation de la faisabilité de l'installation de systèmes de traitement des eaux grises • mise en place d'un système de traitement des eaux grises du bâtiment pour leur réutilisation au niveau des sanitaires (WC) Champ d'application : • les actifs en développement	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	Horizon : 2030 (objectif 15 % des actifs, en valeur). L'action est déjà en place Progrès réalisés : En 2025, <i>Manufacture</i> à Lyon est le premier bâtiment du parc à intégrer ce système

(1) Les actifs éligibles sont ceux dont la Foncière gère les espaces verts extérieurs et, pour le cas des noues paysagères, avec CBS supérieur ou égal à 0,23.

5.1.2.2.D Cibles en matière de ressources aquatiques et marines [E3-3]

Les cibles, co-construites par les Directions Technique & Qualité et RSE, s'alignent sur les Impacts, Risques et Opportunités (IROs) matériels identifiés pour concilier ambition stratégique et mesure concrète. Ces cibles volontaires ont été définies en se basant sur la volonté d'améliorer la maîtrise de la consommation d'eau, dans un contexte climatique de raréfaction potentielle de la ressource. Cette raréfaction dans les zones d'implantation de la Société n'a pas été quantifiée sur une publication scientifique particulière, mais identifiée en lien avec le risque de sécheresse et de canicule identifié dans les analyses de vulnérabilité du parc. À titre d'exemple, le suivi du taux d'actifs dotés de systèmes de récupération des eaux pluviales ou d'équipements hydro-économiques en zones de stress hydrique offre une mesure tangible des avancées vers deux objectifs clés : la réduction de l'empreinte hydrique et le renforcement de la résilience

opérationnelle. Ces cibles, intégrées dans un processus de suivi annuel, permettent d'ajuster les objectifs en fonction des progrès réalisés et des innovations déployées. Elles agissent comme des leviers d'amélioration continue, visant à minimiser les impacts négatifs tout en maîtrisant les risques. La Direction Développement et Investissement y participe par l'insertion de cette exigence par la conception de nouveaux actifs. Les principaux indicateurs de performance comprennent le pourcentage d'actifs équipés d'installations hydro-économiques, la part d'actifs bénéficiant d'un télé-relevage des consommations, la part d'actifs bénéficiant d'un système de captage d'eaux de pluie, le volume d'eau capté et réutilisé, ainsi que la fréquence des actions de sensibilisation menées. Ces actions permettent de diminuer la pression sur les ressources en eau tout en réalisant des économies, majoritairement au bénéfice des locataires. La politique s'inscrit également dans le respect des réglementations en vigueur et des objectifs de durabilité de la Société de la Tour Eiffel.

Cibles en matière de ressources aquatiques et marines	IROs concernés	Objectif ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	IRO 22, 23	À définir en 2026	0,20 m³/m²	0,17 m³/m²
% des actifs (<i>en valeur</i>) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	IRO 22, 23	≥ 30 % en 2030	10 %	14 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) disposant d'un système de traitement et réutilisation des eaux grises	IRO 22, 23	≥ 15 % en 2030	2 %	Nouvel indicateur
% des actifs en zones exposées au stress hydrique (<i>en valeur</i>) ayant bénéficié de l'installation d'équipements hydro-économes	IRO 21	100 % en 2030	100 %	Nouvel indicateur
% des actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'un suivi détaillé des consommations d'eau ⁽⁴⁾	IRO 22	100 % en 2030 ⁽²⁾	75 %	79 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) ayant fait l'objet d'un audit des réseaux d'eau ⁽⁵⁾ dans les 5 dernières années	IRO 22	≥ 20 % en 2030	15 %	7 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques) ⁽⁶⁾	IRO 22	≥ 80 % en 2030 ⁽³⁾	61 %	67 %

(1) Si le suivi de la consommation des points de livraison des actifs multilocataires est maîtrisée, la collecte des données sur les monolocataires est plus laborieuse. L'intensité surfacique des consommations (en m³/m²) est donc impacté par l'utilisation d'hypothèses de consommation sur les actifs monolocataires. À titre de rappel, la moyenne 2025 de l'OID pour la typologie bureaux est de 0,39 m³/m²/an, selon le Baromètre de la performance énergétique et environnementale.

(2) Hors actifs gérés par des copropriétés, AFUL et ASL ainsi que les actifs monolocataires.

(3) Hors actifs monolocataires.

(4) Le suivi détaillé implique la collecte des données réelles pour 11 mois ou plus pour l'ensemble des compteurs d'eau actifs dans un actif détenu par la Foncière.

(5) Un audit des réseaux d'eau s'entend, notamment, par une vérification des fuites, une analyse par caméra du réseau sur site, une revue de la santé des installations ou un contrôle de la vétusté des tuyaux.

(6) Usages spécifiques : processus liés à l'activité des occupants.

Certains écarts observés entre les indicateurs 2024 et 2025 s'expliquent par une évolution du périmètre de reporting, liée au passage au périmètre CSRD pour le tableau des cibles relatives aux ressources aquatiques et marines.

La définition d'un objectif absolu sera facilitée en 2026 grâce à trois actions importantes menées par les équipes en interne et prestataires :

- Un déploiement important de compteurs de télérelève ;
- La fiabilisation des synoptiques eau ;
- La définition d'une méthode d'estimation pour la consommation d'eau des volumes occupés.

Cet objectif absolu s'ajoutera à l'objectif préexistant de réduire chaque année l'intensité surfacique de la consommation d'eau sur l'ensemble des surfaces gérées par le bailleur dans le parc.

5.1.2.2.E Consommation d'eau [E3-4]

CONSOMMATION D'EAU ⁽²⁾

	2025	2024
Consommation totale d'eau (m³) ⁽¹⁾	104 489 m³	111 435 m³
dont consommation d'eau pour les actifs situés dans des zones soumises à un stress hydrique (m³) ⁽²⁾	11 590 m³	4 297 m³

(1) Données incluant les consommations d'eau des parties privatives (Locataires) en raison de l'incapacité technique de dissocier les consommations de celles des parties communes sur une majorité des actifs.

(2) Selon le WWF Water Risk Filter – <https://riskfilter.org/water/home> – Score supérieur ou égal à 3.4 pour « Water Availability – BRC1 » ; en 2025 cela concerne les actifs Aix-Parc du Golf et le Parc d'Orsay.

Assurer la disponibilité d'eau pour le maintien de l'exploitation de son parc en cas de sécheresse est l'une des priorités dans la politique de gestion de l'eau. En plus de l'installation d'équipements hydro-économes permettant de réduire le gaspillage de la ressource, la Société avance dans l'intégration de cuves de stockage pour la récupération de l'eau de pluie.

En 2025, 5 actifs intègrent des cuves de stockage d'eau de pluie avec des systèmes de réutilisation, notamment destinés aux espaces verts. Des solutions sont étudiées sur des actifs pré-identifiés pour diversifier les usages. Concernant la réutilisation des eaux grises, l'actif Manufacture à Lyon, livré en 2025, est le premier dans le parc à intégrer un système de stockage et traitement des eaux grises. Cet actif n'est pas encore occupé.

INTENSITÉ HYDRIQUE DES ACTIFS EN EXPLOITATION PAR MILLION D'EUROS (M€) DE CHIFFRE D'AFFAIRES

	2025	2024
Intensité hydrique des actifs en exploitation par million d'euros de revenus bruts (m³/M€ de chiffre d'affaires)	1,40	1,43
Consommation d'eau des actifs en exploitation <i>en m³</i>	104 489 m³	111 435 m³
Chiffre d'affaires <i>en M€</i>	74 M€	79 M€

En vue de continuer à améliorer l'intensité surfacique de la consommation d'eau du parc, la Société a mené en 2025 un travail approfondi pour analyser les synoptiques eau des bâtiments du parc en exploitation (hors actifs sous ASL, copropriété ou occupés par des monolocataires). Ont été ainsi identifiés plus précisément les compteurs eau qui présentent un potentiel d'amélioration de la maîtrise de la consommation d'eau de chaque bâtiment. Ce synoptique étoffé représente un 1^{er} levier majeur pour réduire la consommation d'eau. Un 2nd levier reste la mise en place progressive de disjoncteurs d'eau associés à de la télérelève sur l'ensemble des compteurs de ce périmètre. La part des actifs avec des compteurs d'eau avec télérelève est passée de 32 % à 83 % en 2025. Cette mesure constitue un moyen efficace pour identifier et arrêter les fuites d'eau. De plus, lorsque l'ensemble des compteurs du périmètre sera couvert, la donnée de télérelève permettra de palier aux difficultés de comparabilité des données venant de la facturation

(1) Avec la première année de mise en conformité avec la directive CSRD, les objectifs fixés prennent 2025 pour année de référence.

(2) En 2025, le volume d'eau recyclée ou stockée pour réusage n'est pas significatif, la société disposant d'un seul actif (livré en 2025) intégrant un système de stockage et traitement des eaux grises. Le déploiement des systèmes de stockage et traitement des eaux au sein du parc ayant vocation à augmenter, la mise en œuvre de nouveaux équipements techniques pour suivre ces volumes est prévu pour 2026.

des fournisseurs, où la valeur reportée peut intégrer des régularisations de consommations d'un ou plusieurs exercices antérieurs ou des estimations de consommation mensuelle.

L'installation de la solution de télérelève sur les actifs monolocataire est soumise à l'accord de l'occupant. Par ailleurs, son déploiement sur les bâtiments dépendants d'entités juridiques faisant copropriété telles qu'une ASL n'est pas forcément pertinente, sauf en cas de bâtiments indépendants.

La Foncière renforce ainsi son engagement en faveur d'une gestion responsable de cette ressource essentielle, tout en cherchant à sensibiliser ses équipes terrain à cette cause.

La Société de la Tour Eiffel avance également dans la mise en place de nouvelles actions concrètes sur des actifs pilotes, notamment sur la gestion des eaux de pluie et des eaux grises :

- utilisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'actif Jade à Aix en Provence, Topaz à Vélizy ;
- études pour l'utilisation d'eau de pluie dans les installations sanitaires ;
- en 2025, livraison de l'actif Lyon *Manufacture* équipé d'un système de traitement et réutilisation des eaux usées.

En cas de résultats favorables sur des sites pilotes, l'intention est d'étendre cette initiative à plus grande échelle, ciblant les actifs éligibles disposant d'une séparation des eaux usées ou de l'espace nécessaire pour créer un bassin de rétention servant ensuite à mieux gérer les espaces verts et/ou à réduire la consommation d'eau venant du réseau.

En anticipation de l'exploitation future des bâtiments, la Société saisit l'opportunité des projets de construction pour intégrer des meilleures pratiques de gestion de l'eau dès la conception du bâtiment. Ainsi, la Société a mis en place, dans les projets de développement en 2025 :

- la détection de fuites dans le chantier du projet Rivage, à Puteaux ;
- un bassin de rétention des eaux en cas de remontée de la nappe phréatique, sur le projet Rivage, à Puteaux. Cette ressource pourra être traitée et réutilisée dans les sanitaires ;
- sur le projet Syrah, à Bobigny, intégration de deux cuves enterrées de 60 m³ et 5 m³ pour la réutilisation d'eau, à destination des espaces verts et des sanitaires.

Le reporting 2025 ne permet pas encore de constituer une base pertinente de définition d'une trajectoire de réduction des consommations d'eau sur le patrimoine. L'objectif que la Société s'est tracé est de réduire l'intensité surfacique des consommations d'eau du parc chaque année.

Il est attendu que les différents concessionnaires puissent prochainement communiquer des données régulières et fiables permettant de suivre un indicateur signifiant à l'instar des fournisseurs d'énergie. Cela permettrait notamment de discerner les retombées positives des actions réalisées sur les volumes de consommations.

5.1.2.3. Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]



5.1.2.3.A Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique [E4-1]

Le rapport publié par l'OFB en 2023 indique que 55 % du PIB mondial est lié aux services rendus par la nature, essentiellement pollinisation, photosynthèse. Pour le secteur immobilier, particulièrement concerné par les risques physiques liés au changement climatique, la biodiversité constitue un levier majeur pour la résilience : elle réduit la vulnérabilité du bâtiment et de ses occupants aux vagues de chaleur et aux inondations. La Société de la Tour Eiffel travaille à maximiser la quantité de surfaces végétalisées, avec des essences locales résistant aux risques de vagues de chaleur ou de froid ainsi qu'à la variation importante de la pluviométrie locale. De plus, les projets d'espaces verts sont conçus pour réduire l'érosion de la biodiversité.

Les cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité, identifiées par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) sont affichées ci-dessous :

Les cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité identifiées par l'IPBES



Le changement d'usage des terres et des mers



La surexploitation des ressources naturelles



Le changement climatique



Les espèces exotiques envahissantes (EEE)



La pollution des eaux, des sols et de l'air

La Société de la Tour Eiffel est consciente de ces enjeux, c'est pourquoi elle intègre depuis 2022 un contrat de gestion raisonnée des espaces verts dans sa stratégie globale, couvrant l'intégralité de son patrimoine en exploitation bénéficiant d'espaces verts gérés par la Foncière.

Sur l'ensemble des projets en développement, la Société mobilise un écologue pour réaliser une évaluation et une adaptation des projets en réponse aux risques systémiques, physiques et de transition liée à la biodiversité.

Une évaluation de la résilience du modèle d'affaires par rapport aux enjeux de biodiversité reste à réaliser afin d'identifier les impacts que l'érosion de la biodiversité peut avoir sur le modèle d'affaires et la continuité de l'activité de la Foncière.

L'obtention de labels tels que le label EcoJardin en exploitation ou le label BiodiverCity en développement, constitue un engagement concret pour garantir le suivi des mesures mises en place en faveur de la biodiversité lors de la construction ou en cours d'exploitation. En effet, le label EcoJardin doit être obligatoirement renouvelé tous les trois puis cinq ans et le label BiodiverCity établit des engagements écologiques contraignants sur une période minimale de cinq ans (par exemple, l'absence de traitement des espaces verts avec des produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse et nocif pour la faune auxiliaire).

La Société de la Tour Eiffel a lancé des études de faisabilité de labellisation ou certification pour l'ensemble des actifs éligibles ⁽¹⁾ et non certifiés ou labellisés à ce jour. Un nouvel actif, Topaz à Vélizy a été labellisé Ecojardin en 2025 après avoir été identifié

comme prioritaire en 2024. il est le 4^e actif du patrimoine labellisé EcoJardin.

Le déploiement progressif de ces actions concrètes et transverses est possible grâce à l'intégration de la biodiversité comme pilier stratégique dans le modèle d'affaires de la Société de la Tour Eiffel (cf. section 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]) afin d'anticiper, mesurer et réduire son impact sur les écosystèmes.

En 2025, la Société a lancé une mission d'accompagnement visant à identifier les meilleures pratiques sectorielles, ainsi qu'à cartographier les leviers d'amélioration et les cas d'application prioritaires.

Conformément à l'Appendice C de l'ESRS 1, certaines données ou analyses pourront faire l'objet d'un report, notamment celles liées à la biodiversité et aux écosystèmes, pour lesquelles des travaux complémentaires sont nécessaires. Ces travaux seront menés dans le cadre de réalisation de notre plan de transition sur la biodiversité. Ce plan s'appuiera sur :

- les impacts et dépendances identifiés lors de l'analyse de double matérialité ;
- les résultats de la mission 2025 ;
- les exigences de transparence progressive définies par es normes ESRS.

En effet, la formalisation des politiques et des calculs des indicateurs en lien avec la mise en conformité avec la CSRD a permis à la Société de renforcer les ambitions de sa feuille de route.

(1) Le critère d'éligibilité défini par la Société est la valeur de CBS, qui doit respecter un seuil minimum, représentant un certain potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site. Ce critère pourra être amené à être remplacé par le CBSH, une fois que celui-ci aura été calculé pour l'ensemble du patrimoine en exploitation.

5.1.2.3.B Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Numéro IRO	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans />5 ans)
ESRS E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES					
Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité					
● IRO - 24	Pollution	Impact de la transformation de l'usage des terres sur le dérèglement climatique et les impacts environnementaux de la pollution des sols.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 25	Exploitation directe	Impact de l'artificialisation des sols et de la construction d'actifs immobiliers sur l'érosion de la biodiversité locale.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 26	Changement climatique	Impact de l'approvisionnement et de l'exploitation de la chaîne de valeur immobilière, (construction, gestion, maintenance) sur la pression exercée sur les ressources naturelles, la perte de biodiversité et la dégradation des équilibres écologiques locaux.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 27	Changement climatique	Impact de l'artificialisation des sols et de la mauvaise gestion des espaces verts (choix d'essences inadaptées, prolifération d'espèces invasives) dans le cadre de l'exploitation et du développement de bâtiments, qui accroît la vulnérabilité des écosystèmes et des espèces locales face aux phénomènes climatiques extrêmes.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 28	Changement climatique	Impact de l'utilisation de matériaux et solvants à forte empreinte carbone dans la chaîne de valeur immobilière.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

Les activités de construction et de gestion de bâtiments impliquent le plus souvent des actions d'artificialisation des sols (changement d'usage), d'émission de déchets divers et de particules fines (risque de pollution de milieux naturels) dans les environs du site. Une prise en compte insuffisante de la biodiversité tout au long du cycle de vie d'un bâtiment, tant en phase développement qu'exploitation, peut entraîner la destruction de la faune et de la flore locales, ainsi que la perturbation des services écosystémiques. Ces services sont liés par exemple à la régulation du climat, la purification de l'air et de l'eau, ou encore le processus de photosynthèse. Il est donc essentiel de les préserver en minimisant la désartificialisation de nouvelles surfaces et en protégeant la flore et la faune présentes sur notre patrimoine.

La Société est consciente de sa dépendance aux ressources naturelles pour mener à bien ses activités, ainsi que de l'importance des services écosystémiques pour assurer le confort et le bien-être de ses utilisateurs.

Dans la poursuite de son objectif d'exercer un impact positif sur la biodiversité, notamment en contribuant à la désartificialisation des sols, la Société a mis à jour ses politiques environnementales et formalisé une politique biodiversité.

La Société de la Tour Eiffel a identifié les zones écologiques les plus sensibles à proximité de ses actifs. Seize actifs ⁽¹⁾ ont été recensés à proximité d'une zone d'intérêt écologique (ZNIEFF, Site Natura 2000). Le Parc du Golf est le seul actif possédant, sur une partie de sa parcelle, une partie d'espace boisé classé (EBC) sur plus de 30 000 m². Plusieurs mesures ont été prises afin de préserver cet espace, notamment visant à l'isoler de tout impact anthropique préjudiciable. De plus, un suivi naturaliste est réalisé dans le cadre du label EcoJardin afin d'évaluer l'évolution de la biodiversité, et une traçabilité des espèces plantées est effectuée, en privilégiant des espèces locales.

Pour plus d'informations concernant les risques et les opportunités et leurs interactions avec le modèle d'affaires, se référer à la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

(1) Liste d'actifs à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité : 13 actifs en exploitation, 1 terrain et 2 projets en développement en 2025. En exploitation : Champigny Carnot, à Champigny, Parc du Golf à Aix-en-Provence, Chartrons-Village à Bordeaux, Le Millérim à Issy-les-Moulineaux, Manufacture à Lyon et Danton Logements à Lyon, ainsi que le Narval, Nanteuil, Naos, Nautile, Navarque, Naskari, Nanturra, Naiade à Nanterre. En développement : Rivage, à Puteaux, et Syrah à Bobigny. Enfin, Polysius à Aix-en-Provence est aussi situé à proximité d'une zone sensible.

5.1.2.3.C Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]

Dans une démarche visant à améliorer la compréhension de cet enjeu majeur, la Société a évalué l'impact, les risques et les opportunités liés à la biodiversité de ses activités, en prenant en compte l'ensemble de sa chaîne de valeur en 2025 sur la base de ce qui est prescrit par les normes ESRS.

Risques physiques et de transition en lien avec la biodiversité

Suivant le cadre posé par la TNFD, les principales dépendances et impacts identifiés sont ceux en lien avec les **risques physiques** :

- notamment les inondations ; ou
- l'aggravation de l'effet d'îlot de chaleur de par l'artificialisation des sols, et par la consommation d'énergie des sites en exploitation.

Il est également question de maintenir un habitat adapté à la faune et flore locales, lorsque l'actif dispose d'espaces verts.

Les risques de transition identifiés en lien avec la biodiversité sont :

- la perte d'attractivité de certains actifs (ceux n'ayant pas d'espaces verts ou pas d'espaces verts aménagés) ;
- la dépréciation des actifs, en lien avec le risque ci-avant.

Une opportunité (augmentation de l'attractivité locale) est également identifiée, plusieurs actifs de la Société bénéficiant d'espaces verts aménagés pour accueillir une diversité de faune et flore locales.

Une analyse plus fine des impacts et dépendances des sites sur la biodiversité est prévue dans le cadre du plan de transition, à la suite d'une mission (en cours) d'identification des meilleures pratiques pouvant être reproduites ou devant être adaptés dans les différents sites du périmètre éligible.

Le sujet de l'artificialisation est surveillé et certains sites présentent l'opportunité de désartificialiser les terrains. Cela fut le cas à Lyon sur les parcelles accueillant l'actif EvasYon qui a permis de présenter un bilan positif de 28 % de désartificialisation. Aucune communauté spécifique n'a été identifiée comme communauté affectée par le développement ou l'exploitation des actifs de la Société.

Dans le cadre de la TNFD, la Société s'inspire de l'approche LEAP. La mission en cours en 2025 a permis d'avancer sur les axes de localisation et évaluation des enjeux de biodiversité dans le parc. En partant des actifs labellisés, ce travail permettra d'encadrer le volet « actions » car les meilleures pratiques seront ciblées pour être reproduites dans le reste des sites où elles sont pertinentes. La Société étudiera par la suite la faisabilité de renforcer l'analyse de double matérialité en intégrant les 3 phases de l'approche LEAP sur son patrimoine.

5.1.2.3.D Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]

La Société de la Tour Eiffel collabore depuis plusieurs années avec des professionnels spécialisés, tels que des bureaux d'études pour la réalisation de diagnostics écologiques, ainsi que des entreprises expertes en gestion écologique des espaces verts. Ces dernières ont pour mission de superviser les contrats de gestion raisonnée et/ou d'accompagner les démarches de labellisation. La synergie entre ces différents acteurs contribue à la continuité et la cohérence des actions menées pour la biodiversité dans chaque actif concerné. À travers une collaboration entre la Direction RSE & innovation et la Direction technique, la biodiversité fait l'objet d'une politique volontariste soutenue par des objectifs chiffrés. La définition des axes de la politique Biodiversité est basée sur les actions existantes et les actions prévues, encadrées par le processus ISO « Déployer et accélérer notre dynamique de développement durable » suivis dans le cadre des certifications ISO 9001 - 14001.

Les incidences liées au développement sont traitées avec l'expertise d'écologues spécialisés en conception et en chantier. En outre, les exigences imposées par les labels et certifications visés par certains projets, et tout particulièrement le label BiodiverCity, permettent de fixer un cadre assurant ainsi un site accueillant pour la biodiversité.

La politique biodiversité couvre l'ensemble du périmètre en exploitation et des projets en développement. Elle permet de compléter la politique climat et énergie pour approfondir la prise en compte de l'impact du changement climatique sur la biodiversité. Elle pose un cadre également pour les activités de la Société pouvant impacter la biodiversité au travers de la pollution aquatique, terrestre ou lumineuse, la présence d'espèces exotiques envahissantes ou toute autre perturbation probable de l'écosystème local.

La réduction de l'artificialisation des terres est l'un des axes de cette politique. Pour les sites en exploitation, la Société vise à favoriser des réaménagements qui réduisent l'artificialisation et la dégradation des terres. Pour les nouveaux projets, la Société favorisera les mesures minimisant l'artificialisation de nouvelles surfaces sur ses parcelles, donc limitant l'imperméabilisation des sols. En effet au vu de son implantation exclusivement en zone urbaine ou péri-urbaine, la Société développe ses actifs dans des zones artificialisées et ne risque pas d'impacter l'environnement par de la déforestation ni la désertification.

La politique globale menée pour l'environnement vise à produire des incidences positives directes sur les causes majeures de l'érosion de la biodiversité, ou a minima réduire les incidences négatives de la Société (évitement et minimisation selon la hiérarchie des mesures d'atténuation des impacts sur la biodiversité). Premièrement, la désartificialisation et la diversification des strates végétales initiées par la Société de la Tour Eiffel permettent de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. En favorisant des aménagements cohérents avec les écosystèmes locaux, les actions menées par la Société aspirent à freiner la perte et la fragmentation des habitats à l'échelle des territoires, et améliorer ainsi l'état des populations. De plus, les espèces exotiques envahissantes (EEE), l'une des causes majeures de perte de la biodiversité, sont prises en compte dans le suivi de l'état des espaces verts. La présence d'espèces menacées est également prise en compte, notamment lors des projets en développement : un écologue est sollicité afin de vérifier leur présence et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires à leur préservation.

Les politiques décrites ci-après visent principalement les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques ». Pour la définition de ces deux termes, se référer la section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].

POLITIQUES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique Biodiversité • IRO 24 • IRO 25 • IRO 26 • IRO 27 • IRO 28	Cette politique sert de cadre d'orientation pour minimiser les impacts négatifs des activités de la Société sur la biodiversité. Elle définit les leviers à activer en interne, mais également avec les prestataires de la Foncière, pour suivre et améliorer l'état de la biodiversité sur son périmètre.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001 TNFD	Cette politique est communiquée en interne. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Politique Climat et Énergie • IRO 26 • IRO 27 • IRO 28	Cette politique repose sur trois piliers fondamentaux : • l'atténuation des impacts climatiques • l'adaptation aux changements climatiques • la gestion responsable des ressources énergétiques qui ont un impact majeur sur la réduction ou l'augmentation de la vulnérabilité de la biodiversité locale notamment par : • l'artificialisation des sols • l'approvisionnement de matériaux • l'exploitation des sites et leurs espaces verts	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Technique et Qualité • Direction Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001 TCFD	Cette politique est communiquée en interne. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Charte Achats Responsables • IRO 26 • IRO 28	Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans une démarche responsable, à savoir : • la prise en compte de l'empreinte écologique dans le choix des matériaux • la minimisation des rejets polluants • la bonne gestion des déchets issus de leurs activités	Périmètre : opérations internes, fournisseurs (hors projets VEFA) Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Technique et Qualité • Direction Développement et Investissement	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge pour la sollicitation de fournisseurs et pour toute commande pour tout projet CapEx (construction, réhabilitation, rénovation partielle ou totale des actifs)
Charte Chantier Propre • IRO 24 • IRO 28	Cette charte promeut la réduction à la source des déchets (y compris les eaux polluées) et facilite le traitement des déchets produits. Parmi les activités de la Société, la construction est l'activité avec l'impact le plus important sur la transformation de l'usage des terres, en lien avec la pollution des sols, qui impacte directement la santé de l'écosystème local.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval	L'application de cette politique est suivie par : • Direction Développement et Investissement	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge en phase de consultation pour tout projet de développement.

5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3]

Des actions concrètes ont été déployées en faveur de la biodiversité, visant à engendrer un impact positif sur celle-ci et à renforcer les trames écologiques locales.

Les mesures d'évitement d'impact sur la biodiversité concernent particulièrement l'activité en développement. La Société de la Tour Eiffel, de par des implantations urbaines et péri-urbaines, installe ses nouveaux projets sur des parcelles déjà artificialisées. En effet, la reconversion de fonciers existants représente l'un des grands défis du développement immobilier d'aujourd'hui. Construire sur un site totalement ou partiellement artificialisé, permet de ne pas consommer des terres naturelles et de lutter contre l'artificialisation des sols comme le veulent les ambitions

politiques nationales, et notamment le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et internationales (Cadre mondial de la biodiversité de Kunming-Montréal).

Aucune mesure de compensation n'est en place à ce jour.

Bien que soucieuse de s'intégrer aux communautés dans lesquelles elle opère, la Société de la Tour Eiffel n'étant présente qu'exclusivement en France métropolitaine, le sujet de la consultation des communautés indigènes ou des peuples autochtones n'a pas été considéré applicable à ses activités.

Les montants de CapEx ou OpEx significatifs sont précisés quand cela est applicable ci-dessous. Le cas contraire, ils sont considérés comme étant intégrés aux dépenses courantes des Départements mentionnés.

ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
VECTEURS D'INCIDENCE DIRECTS DE LA PERTE DE BIODIVERSITÉ – POLLUTION				
Charte chantier propre	Développement • IRO 24 • IRO 28	Thème : Pollution Action : • prévenir l'accumulation de polluants • organiser le tri et la gestion des déchets • valoriser les déchets • favoriser l'économie circulaire Champ d'application : • actifs en développement (hors VEFA)	• Direction de Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation • Partenariats	Horizon : court terme Progrès réalisés (2025) : • maintien du partenariat avec un AMO économie circulaire Actions prévisionnelles : • suivre en 2026 la communication systématique de la charte Chantier Propre aux prestataires concernés • Groupe de travail pour renforcer le contenu de la Charte chantier propre en 2026
Politique Biodiversité	Exploitation • IRO 24 • IRO 25 • IRO 27	Thème : Gestion raisonnée des espaces verts Action : • renouvellement de contrat de gestion raisonnée des espaces verts (ie. fauche tardive, arrosage limité, interdiction d'usage des produits phytosanitaires, plantation d'espèces locales résistantes) • déploiement label Eco-jardin ou BiodiverCity sur les actifs à haut potentiel • accompagnement des équipes par une architecte-paysagiste pour la mise en place de suivis trimestriels pour certains actifs • lutte contre les EEE (espèces exotiques envahissantes) par arrachage manuel et destruction • mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité locale (nichoir, refuge hérisson à Nanterre) • établissement d'inventaire faunistique Champ d'application : • tous les sites en exploitation avec des espaces verts gérés par la Société, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche	• Direction Technique et Qualité • Accompagnement Direction RSE & Innovation • Partenariats • CapEx : 62 k€	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : • obtention du Label Eco-jardin pour l'actif TOPAZ à Vélizy • renouvellement du label Eco-Jardin pour l'actif Parc du Golf à Aix-en-Provence • maintien du suivi des EEE • mise en place de nouveaux indicateurs Actions prévisionnelles : • vérifications des conformités des éclairages extérieurs • généralisation des modes opératoires • label biodiversité sur un ou plusieurs actifs • extension du contrat de suivi de gestion raisonnée des espaces verts par un partenaire

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
VECTEURS D'INCIDENCE DIRECTS DE LA PERTE DE BIODIVERSITÉ – CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Politique Biodiversité	Développement et Exploitation • IRO 24 • IRO 25 • IRO 26 • IRO 27	Thème : Artificialisation des sols – renaturation Action : • choisir des parcelles déjà artificialisées autant que possible • remplacer les revêtements imperméables par des revêtements drainants • reconvertir les sites • privilégier les solutions fondées sur la nature • aménager des espaces extérieurs • évaluer l'état des surfaces favorables à la biodiversité : calcul du CBS • réduire l'érosion de la biodiversité en renaturant partie des parcelles • préserver dans la mesure du possible les habitats naturels existants notamment via le maintien de la flore locale, et lors de l'identification d'espèces animales présentes, permettre leur installation et la continuité de passage entre les parcelles détenues par la Foncière et les alentours. (ex : hérisson sur Nanterre) • identifier, grâce à l'accompagnement d'un prestataire spécialisé, les caractéristiques des éco-systèmes environnants (zones sensibles protégées.) • limiter et gérer la pollution des sols par l'interdiction d'usage des produits phytosanitaires, • limiter la pollution lumineuse, à minima en s'assurant que l'éclairage externe est orienté vers le bas dans le parc en exploitation et les projets en développement, • réaménager des sites en exploitation pour réduire l'artificialisation • planter de nouveaux arbres ou compensation de ceux abbatués car malades Champs d'application : • actifs en développement • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche	• Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation • Partenariats	Horizon : Court terme Progrès réalisés : • dès 2024, développement de Rivage ou Syrah sur parcelle déjà articialisée • en 2025, aménagement de lieux de convivialité sur le Parc de Nanterre • en 2025, renaturation de la place des Nautilus sur le Parc de Nanterre • adhésion Adivet en 2025 pour le partage de connaissances sur le développement des toitures végétalisées et biosolaires Actions prévisionnelles : • obtenir la certification ISO 17298, attestant de l'intégration de la biodiversité dans la stratégie de la Foncière et aidant à prioriser les actions à mener. • déploiement progressif du CBSH (h-harmonisé) • installation progressive de nouveaux dispositifs de biodiversité (nichoirs, pierriers, potagers, etc.) dans les actifs éligibles ne disposant pas encore de ces dispositifs

Le concept LILK ®

LILK ® (Light Industrial, Last Kilometer) est une marque déposée par la Société de La Tour Eiffel. Il s'agit d'un concept d'hôtels d'activités, à étages permettant de lutter contre l'artificialisation des sols, à toute proximité des centres urbains. Il permet de répondre à la fois à la diversification des usages au sein du patrimoine de la Foncière, conformément à la feuille de route établie en 2022, et de saisir l'opportunité de développement du e-commerce.

Deux hôtels d'activités :

- **Le Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine, livré fin 2024**, qui offre une excellente desserte routière et une bonne accessibilité en transports en commun. Conçu pour offrir une grande polyvalence et accueillir une variété de locataires, (activités industrielles, logistique urbaine et du dernier kilomètre, activités tertiaires), l'immeuble dispose d'une surface d'activités en étages de près de 5 400 m², les deux niveaux supérieurs de l'immeuble disposeront d'une accessibilité optimisée pour les véhicules grâce à une rampe double flux, dotée d'un système antigel, poids lourds petits porteurs de 10 tonnes au premier étage et véhicules légers au second.

Dans le cadre d'une démarche environnementale exigeante, une certification BREEAM Excellent a été obtenue, notamment grâce à l'installation de panneaux solaires et de 27 bornes de recharge pour véhicules électriques.

« Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement économique de la ville qui consiste à maintenir la diversité et la mixité économique et favoriser le maintien des activités productives en ville. Nanturra présente une belle opportunité pour les entreprises qui cherchent un produit immobilier mixte intégrant bureau et activité. Outre la réponse à un besoin réel en locaux d'activités sur le territoire, ce projet participe à la création de nouveaux emplois. » précise Patrick Jarry, Maire de Nanterre.



Perspective du Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine

- **Le Syrah à Bobigny, dont la livraison est estimée au T1 2026**, qui profitera d'un emplacement stratégique au cœur de la zone industrielle des Vignes. Conçu lui aussi pour la polyvalence, l'immeuble offrira une surface d'activités de près de 8 000 m² (bureaux d'accompagnement à hauteur de 12 %), sur deux niveaux desservis par une rampe chauffée spécialement conçue pour accueillir des poids lourds, avec une capacité de charge maximale de 19 tonnes.

Elle vise également une certification BREEAM Excellent impliquant : une désartificialisation des sols de près de 10 %, l'intégration de matériaux bas carbone et recyclés, une démarche d'économie circulaire pour ce redéveloppement, un système de récupération des eaux de pluie et des eaux grises pour l'arrosage et les sanitaires, l'intégration d'énergies renouvelables, un système de chauffage par géothermie et un total de 52 places de stationnement, dont 36 seront équipées de bornes de recharge électrique. De plus, une toiture-terrasse de 2 000 m² avec 70 cm de terre cultivable sera aménagée pour accueillir un projet d'agriculture urbaine comprenant vergers, arbres fruitiers et vignes et sera mise à la disposition des utilisateurs, d'associations et collectivités locales renforçant ainsi l'engagement social en faveur de pratiques durables.

« La reconversion de fonciers existants représente l'un des grands défis du développement immobilier présent et à venir. Ce projet illustre la détermination de la Société de La Tour Eiffel à mettre en œuvre une logistique urbaine durable aussi bien sur le plan environnemental que sur le développement économique des territoires. Bobigny représente notre deuxième initiative sous la bannière LILK, et nous avons déjà l'ambition de nous positionner sur d'autres sites potentiels en Île-de-France et en régions. », déclare Christel Zordan, Directrice Générale.



Perspective du Syrah à Bobigny

5.1.2.3.6 Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes et gestion des impacts [E4-4 & E4-5]

La Société de la Tour Eiffel a entamé une analyse approfondie et une mise à jour de ses indicateurs de suivi de la biodiversité. En complément, un *benchmark* des pratiques du secteur a été réalisé. Ce travail a conduit à l'identification de cibles volontaires permettant de gérer les IROs matériels en lien avec la biodiversité. Ces indicateurs fourniront, par exemple, des informations sur la fonctionnalité écologique d'un site en exploitant des données faune ou flore, préciseront les méthodes employées dans le cadre de la gestion écologique, et mesureront l'efficacité des actions sur une communauté ou le suivi d'espèces exotiques envahissantes.

Les indicateurs listés ci-après sont calculés sur l'ensemble du périmètre, sauf lorsque « actifs éligibles » est précisé. Dans ce cas, le périmètre concerne des actifs bénéficiant d'un CBS^h supérieur ou égal à 0,23.

La définition de ces indicateurs est issue d'un travail d'analyse de la TNFD et d'une démarche inspirée de l'approche LEAP, passant par :

- la localisation des actifs ;
- l'évaluation de l'état actuel de leurs espaces verts et de l'écosystème environnant ;
- l'analyse des impacts potentiels des actions à mener et la planification des actions. Cette dernière étape est prévue en 2026.

La Société de la Tour Eiffel a lancé en 2025 une mission dans ce sens auprès d'une consultante spécialisée en biodiversité et prévoit d'impliquer fournisseurs et prestataires dans la mise en place des actions qui seront planifiées à l'issue de ladite mission.

Dans tous les cas, ces indicateurs visent l'atteinte d'un nombre d'actifs ou de la part d'actif où des mesures favorisant la biodiversité ont été menées. La Société aligne ses objectifs avec le plan d'action pluriannuel qui arrive à échéance en 2030.

Les cibles actuelles sont issues des thématiques clés mentionnées dans la section 5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes. Elles reposent sur des données partielles (45 % d'audits écologiques, périmètre restreint aux actifs CBS $\geq 0,23$) et des méthodologies en cours de consolidation. Leur réalisation dépend de l'engagement des parties prenantes et pourrait être affectée par l'évolution des cadres réglementaires (CSRD, TNFD) ou des connaissances scientifiques. La variabilité des résultats (ex. : baisse de la superficie des sites proches de zones sensibles) et l'absence de seuils écologiques standardisés hors CBS introduisent une marge d'incertitude sur l'atteinte des objectifs 2030. Une approche itérative est donc essentielle pour affiner les indicateurs en 2026.

Indicateurs en lien avec la présence d'espaces verts et zones sensibles	31/12/2025	31/12/2024
% (<i>en valeur</i>) d'actifs disposant d'espaces verts	78 %	71 %
Nombre et superficie (<i>en hectares</i>) des sites situées dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones sensibles ⁽¹⁾ pour la biodiversité	16 actifs (48 hectares)	11 actifs (41 hectares)

En dehors de la définition d'éligibilité des actifs sur la base de la valeur CBS calculée, aucun seuil écologique n'a été utilisé pour la définition des cibles.

Indicateurs et cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	IROs concernés	Objectif ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
% (<i>en valeur</i>) d'actifs éligibles ⁽²⁾ ayant obtenu un label ⁽³⁾ visant la promotion de la biodiversité	IRO 25, 26	≥ 80 % en 2030	54 %	54 %
% (<i>en valeur</i>) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	IRO 25, 26	100 %	91 %	100 %
% (<i>en valeur</i>) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS ^h	IRO 27	≥ 15 % d'ici 2030	0 %	Nouvel indicateur
% (<i>en valeur</i>) de couverture des audits écologiques	IRO 26, 27	≥ 75 % d'ici 2030	45 %	54 %
% des projets de construction en direct couverts par une Charte chantier propre	IRO 24, 28	100 %	100 %	100 %
% (<i>en valeur</i>) d'actifs concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.) ⁽⁴⁾	IRO 27	≥ 80 % d'ici 2030	47 %	44 %

(1) Les zones sensibles ont été identifiées via le WWF Biodiversity Risk Filter, et via l'outil Biodi-Bat de la plateforme R4RE, de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

(2) Actifs disposant d'un CBS supérieur ou égal à 0,23.

(3) Labels pris en compte : label EcoJardin, BiodiverCity, BiodiverCity Life.

(4) Au moins un de ces dispositifs doit être présent sur site.

(1) Avec la première année de mise en conformité avec la directive CSRD, les objectifs fixés prennent 2025 pour année de référence.

5.1.2.3.H Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-6]

Cette exigence de publication, bien qu'identifiée comme matérielle pour la Société à l'issue de l'analyse de double matérialité, ne sera pas incluse dans le rapport cette année, conformément aux dispositions transitoires prévues par l'Appendice C de l'ESRS 1.



5.1.2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5]

5.1.2.4.A Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [ESRS 2 IRO-1]

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans /> 5 ans)
ESRS E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE						
• IRO - 29	Déchets		Impact de la production excessive de déchets non valorisés ou recyclés, issue : - des aménagements privatifs - de l'usage des locaux - des remises en état lors des changements de locataires qui aggrave l'empreinte environnementale de la chaîne de valeur immobilière et souligne l'urgence d'une gestion optimisée des ressources.	Impact négatif	Amont, Opérations propres, Aval	Court
• IRO - 30	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact de la généralisation de matériaux réutilisés ou recyclés pouvant augmenter les coûts pour les parties prenantes (locataires, co-développeurs).	Impact négatif	Amont, Opérations propres	Court
• IRO - 31	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact du manque de réemploi des matières premières dans le secteur du bâtiment aggravant l'utilisation excessive de ressources naturelles.	Impact négatif - Potentiel	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 32	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Opportunité commerciale d'accroître la circularité sur les chantiers (réemploi, recyclage des matériaux, écoconception), qui permet : - de réduire l'empreinte carbone et écologique des actifs - de répondre à la demande pour des bâtiments durables - de générer des économies via la réduction des coûts des matières premières optimisant ainsi la rentabilité et la résilience de notre chaîne d'approvisionnement.	Opportunité	Amont, Opérations propres, Aval	Court

L'empreinte environnementale du secteur du bâtiment est significative dans le monde entier. En France, elle représente respectivement 50 % de la consommation totale de ressources naturelles et 70 % du poids total des déchets produits ⁽¹⁾, dont un faible pourcentage est recyclé ou réemployé.

(1) Source : Ministère de la Transition écologique (données 2018).

Cette utilisation excessive de ressources naturelles par le secteur du bâtiment expose la Société à des risques réglementaires et réputationnels, tout au long de sa chaîne de valeur, mais surtout dans la chaîne de valeur amont. La raréfaction des matières premières et l'évolution des normes environnementales pourraient impacter la disponibilité et le coût des ressources, ainsi que la compétitivité des actifs. Le groupe anticipe ces risques en intégrant des critères de circularité dès la phase de conception des projets de développement, et en collaborant avec des partenaires porteurs de solutions d'innovation pour sécuriser ses approvisionnements. De ce fait, la Société a intégré les considérations en lien avec un IRO matériel de ESRS E3, à savoir l'IRO 23, en lien avec l'extraction de sable, qui est plus logiquement abordé dans les actions en lien avec la circularité – se référer à la section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

La transition vers des matériaux réutilisés ou recyclés, bien qu'essentielle pour réduire l'empreinte environnementale, peut entraîner une augmentation des coûts pour les parties prenantes (locataires, co-développeurs). Cette transition est un pilier de la feuille de route RSE du groupe, visant à décarboner le parc immobilier tout en maîtrisant les coûts opérationnels, grâce à l'anticipation des évolutions réglementaires et au renforcement de l'attractivité des actifs pour les locataires sensibles aux critères ESG.

La Foncière aspire à faire de l'adoption de pratiques circulaires sur les chantiers (réemploi, recyclage des matériaux, écoconception) une opportunité commerciale majeure. En effet, les pratiques circulaires permettent de :

- réduire l'empreinte carbone des actifs ;
- répondre à la demande croissante pour des bâtiments durables ; et
- optimiser les coûts via la réduction des matières premières et améliorer la résilience de la chaîne d'approvisionnement.

Ainsi, ces initiatives s'alignent sur l'objectif du groupe de créer de la valeur partagée, en conciliant performance économique et impact positif sur l'environnement.

En aval de la chaîne de valeur, le sujet principal est la production excessive de déchets non valorisés, notamment issus des aménagements et des successions de locataires. Cette situation aggrave l'empreinte environnementale du groupe. Une gestion non optimisée des déchets peut également alourdir les coûts opérationnels et nuire à l'attractivité de la Foncière par rapport aux parties prenantes engagées dans la démarche environnementale. La Société de la Tour Eiffel déploie des solutions de tri, de valorisation et de recyclage des déchets, en ligne avec les objectifs de neutralité carbone et d'économie circulaire. Ces actions contribuent à renforcer la résilience opérationnelle et à créer un avantage concurrentiel sur un marché de plus en plus exigeant en matière de durabilité. Pour plus d'informations sur les Impacts, Risques et Opportunités associés aux enjeux de circularité, se référer à la section 5.1.3.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

L'identification des incidences, risques et opportunités a été réalisée principalement grâce à la veille environnementale et aux retours d'expérience sur les actions déjà mises en œuvre par la Société. Des retours sur les pratiques de réemploi mises en place dans 4 chantiers en 2024 concernent notamment les économies ou les surcoûts associés à une action, les démarches annexes telle la mise à disposition de surfaces de stockage des matériaux destinés au réemploi, etc. Sur le chantier de Rivage, à Puteaux, la Société affiche un taux de valorisation des déchets DIB ⁽¹⁾ de 96 %

(l'objectif national actuel étant 70 % en 2030) grâce à l'organisation mise en place par les équipes de la Société et ses prestataires. Ces retours d'expérience permettent d'améliorer ces pratiques et de les étendre à de nouveaux chantiers. En 2025, 11 chantiers en exploitation ont mis en place une démarche d'économie circulaire.

Initié en 2020, le partenariat de la Société avec le Booster du Réemploi a également permis d'alimenter l'analyse des IROs. Ce groupement de maîtres d'ouvrage vise à massifier et structurer la demande de réemploi des matériaux dans la construction et la rénovation immobilière.

5.1.2.4.B Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire [E5-1]

La Société, consciente des enjeux environnementaux mais aussi économiques et de la réglementation qui s'étoffe sur le sujet, s'est engagée dans l'optimisation de la gestion des ressources afin d'anticiper les potentiels risques d'approvisionnement, les évolutions réglementaires contraignantes. Elle met en œuvre des pratiques d'économie circulaire, par le réemploi ou l'utilisation de matériaux biosourcés dans le cadre des travaux qu'elle entreprend.

La Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets, formalisée en 2025, indique des leviers à activer tout au long de la chaîne de valeur – auprès des fournisseurs, pendant les chantiers de développement mais aussi ceux des actifs en exploitation. Elle sert de cadre pour étendre à tous les projets CapEx de la Société la mise en œuvre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des déchets par les quatre mesures suivantes :

- réduction de l'utilisation de matières premières ;
- recours aux matières premières secondaires ;
- réduction de déchets ;
- maximisation de la valorisation des déchets produits.

Les parties prenantes consultées pour la rédaction de la Politique sont les parties prenantes internes. Cependant, des actions sont en cours fin 2025 afin de sensibiliser les parties prenantes en amont (fournisseurs) et aval (locataires) sur le sujet de l'économie circulaire. À titre d'exemple, des clauses d'économie circulaire pour les travaux réalisés par le locataire sont désormais intégrées dans les baux et le sondage fournisseurs mené en 2025 a été revu pour mettre en avant les pratiques d'économie circulaire comme un critère important dans le choix de fournisseurs par la Société.

Les politiques décrites ci-après visent principalement les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques », à des niveaux différents de la hiérarchie des déchets décrite dans la norme ESRS :

- prévention & réutilisation (ex. via l'entretien régulier des équipements afin d'éviter une fin de vie anticipée et la dépose et stockage de matériel réutilisable lors des chantiers en exploitation) ;
- recyclage, notamment par la mise à disposition de locaux de tri dans les sites en exploitation et de clauses de tri des déchets dans les projets en développement, ou encore la dépose sélective dans certains chantiers, comme le marbre à Rivage ;
- valorisation énergétique des déchets via les prestataires de collecte de la Société.

Pour plus de détail, se référer la section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].

(1) Déchets Industriels Banals.

POLITIQUES LIÉES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets ● IRO 29 ● IRO 30 ● IRO 31 ● IRO 32	Cette politique sert de cadre pour étendre à tous les projets CapEx (construction, rénovation, réhabilitation, réaménagement) la mise en œuvre des 4 mesures suivantes : ● réduction de l'utilisation de matières premières ● recours aux matières premières secondaires ● réduction de déchets ● maximisation de la valorisation des déchets produits.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques. Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation	ISO 14001-9001	Cette politique est communiquée en interne. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Politique Climat et Énergie ● IRO 32	Cette politique repose sur trois piliers fondamentaux : ● l'atténuation des impacts climatiques, ● l'adaptation aux changements climatiques ● la gestion responsable des ressources énergétiques. Les projets CapEx représentent une part majeure du bilan carbone de la Société et sont fortement liés à l'empreinte carbone des actifs livrés. Cette empreinte est directement calculée sur la base des matériaux utilisés dans la construction des bâtiments et peut être réduite grâce à l'utilisation de matières issues de l'économie circulaire.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques. Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par ● Direction Technique et Qualité ● Direction Développement et Investissement ● Direction RSE & Innovation	TCFD ISO 14001-9001	Cette politique est communiquée en interne. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Charte Chantier Propre ● IRO 29	Cette charte promeut la réduction à la source des déchets (y compris les eaux polluées) et facilite le traitement des déchets produits. Elle encourage l'installation des mesures de valorisation via des filières locales lorsque cela est possible.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques. Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval	L'application de cette politique est suivie par ● la Direction des Investissements	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge en phase de consultation pour tout projet de développement.
Charte Achats Responsables ● IRO 32	Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans deux démarches responsables, à savoir : ● la minimisation des rejets polluants ● la bonne gestion des déchets issus de leurs activités.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques. Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par ● Direction Technique et Qualité ● Direction Développement et Investissement ● Direction RSE & Innovation	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge pour la sollicitation de fournisseurs et annexion aux commandes pour tout projet CapEx.

5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]

Les actions décrites ci-après ciblent le recyclage et la réutilisation (économie circulaire) mais aussi la réduction des déchets produits, ou encore le suivi des déchets afin de permettre leur gestion adéquate en fin de vie (valorisation énergétique).

L'ensemble des actions présentées ci-dessous ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs, en raison de leur intégration aux dépenses courantes des projets des Directions concernées.

ACTIONS LIÉES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Politique(s) associée(s)	IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
DÉCHETS				
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Développement IRO 29	Thème : Gestion des déchets Action : Dans le cadre de la REP (Responsabilité Elargie du Producteur) : - promouvoir la réduction à la source des déchets, tant en quantité qu'en toxicité, et encourager leur valorisation via des filières locales lorsque cela est possible. Ce suivi est réalisé par l'AMO auprès des prestataires sur le chantier. - impliquer les prestataires dans la gestion correcte des déchets (via des clauses contractuelles), suivant leur classification - les déchets dangereux sont déclarés sur Track Déchets et suivis par un prestataire dédié - les DIB sont suivis pour revalorisation - la gestion des bennes de bois, gravats et acier est suivie Champ d'application : - actifs en développement (hors VEFA)	- Direction de Développement et Investissements - AMO Environnement sur chaque projet	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : - maintien du suivi (par les AMO respectifs) des taux de valorisation pour les déchets des 4 chantiers livrés Actions prévisionnelles à moyen terme : - cartographier les opportunités de dépose sélective (exhutoires, opportunités de réutilisation) pour avancer vers une pratique systématique dans les projets à venir
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Exploitation IRO 29	Thème : Gestion de la donnée déchet Action : - suivi précis du volume des déchets d'exploitation pour tous les sites multi-locataires, - agrégation (via Urbyn, plateforme d'agrégation et estimation des déchets produits) de la donnée communiquée par les différents prestataires locaux de collecte de déchets, - suivi de la gestion des déchets grâce au détail communiqué par Urbyn sur les exhutoires de chaque benne collectée. - conversion en équivalent carbone et d'obtenir des recommandations appropriées pour l'amélioration des performances. Champ d'application : - tous les sites en exploitation	- Direction Technique et Qualité - Direction RSE & Innovation	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : - intégration de 14 sites dans le suivi de la collecte et gestion des déchets d'exploitation. - L'agrégation des données est maintenant disponible sur 100 % du périmètre d'application.⁽¹⁾ - Intégration des déchets des chantiers en exploitation dans le reporting du prestataire Paprec et dans le suivi par Urbyn
RESSOURCES ENTRANTES, Y COMPRIS L'UTILISATION DES RESSOURCES				
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Exploitation IRO 29	Thème : Gestion durable des ressources Action : Sur la base d'un diagnostic annuel de l'état des équipements, la Société veille à préserver la valeur et l'efficacité énergétique des équipements - Mise en place de diverses initiatives de maintenance préventive pour prolonger la durée de vie des équipements techniques - Promouvoir l'économie circulaire au moyen des actions de réparation. Cette approche permet non seulement de minimiser les déchets, mais aussi de réduire l'empreinte	- Direction Technique et Qualité - Prestataires	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés en 2025 : des audits énergétiques et/ou d'exploitation ont été réalisés sur les équipements techniques (notamment CVC) de 47 actifs.

(1) Sur le périmètre d'application, 27 actifs font l'objet d'une estimation totale pour la donnée communiquée.

Politique(s) associée(s)	IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
		carbone en amont de la chaîne de valeur (ressources entrantes) Champ d'application : tous les sites en exploitation, à l'exception des bâtiments dont le monolocataire est responsable de la gestion des équipements techniques		
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Développement IRO 32	Thème : Utilisation responsable des ressources et réemploi Action : - Au sein des équipes : Promouvoir l'intégration de critères d'économie circulaire dans le choix des matériaux à intégrer dans les nouveaux actifs, notamment via l'obligation de consulter les fournisseur sur des alternatives biosourcées et issues du réemploi Champ d'application : - actifs en développement, hors VEFA	- Direction de Développement et Investissement - Direction Technique et Qualité	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : - dès 2024, intégration de matériaux biosourcés dans les actifs Syrah, à Bobigny, Rivage, à Puteaux, et Nanturra, à Nanterre. - En 2025, tous les projets en développement en 2025 intègrent un volet réemploi
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Développement IRO 32	Thème : réduction de l'empreinte carbone et écologique des actifs Action : - Réalisation systématique d'une Analyse de Cycle de Vie (ACV) sur les projets de construction et de restructuration depuis 2022 - estimation des gaz à effet de serre (scope 3) évitées par le réemploi de matériaux sur les opérations d'économie circulaire afin de valoriser de manière quantitative cette démarche, - engagement de plusieurs chantiers rénovation au sein du Booster du Réemploi Cette approche permet de mesurer les effets environnementaux tout au long du cycle de vie des matériaux et des bâtiments, favorisant ainsi la réduction des déchets et l'optimisation des ressources Champ d'application : - actifs en développement, hors VEFA	Direction de Développement et Investissement	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : 100 % des actifs livrés en 2025 ont une ACV réalisée pendant la phase de développement. Actions prévisionnelles à court terme (2026) : - systématisation de la demande de calcul des émissions évitées par le réemploi pour les nouveaux projets
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets et Politique de gestion de l'eau	Développement - IRO 20 (ESRS E3) - IRO 32 (ESRS E5)	Thème : Utilisation responsable des ressources et réemploi Action : - Intégration des critères de réversibilité ⁽¹⁾ dans la conception des bâtiments, afin de réduire de manière significative le besoin futur de ressources entrantes, tel que le béton, tout en répondant à la demande pour des bâtiments durables Champ d'application : - actifs en développement dont l'usage prévu diffère de l'activité logistique (i.e. Bureaux ou résidentiel)	Direction de Développement et Investissements	Horizon : court terme Progrès réalisés : Livraison en 2025 de l'actif <i>Manufacture</i>, à Lyon. Premier bâtiment « réversible » du patrimoine, il est prévu pour adapter facilement les espaces bureaux à des configurations alternatives selon le choix de l'occupant, et pour changer d'usage et intégrer des logements si le besoin évolue dans ce sens.

(1) La réversibilité d'usage implique la prise en compte certains critères, tels que l'épaisseur de la trame de façade, la hauteur sous plafond, les circulations (i.e. escaliers) doivent être compatibles avec le deux usages prévus (bureau et résidentiel, par exemple). Les gaines techniques et le dimensionnement des équipements de CVC, les points de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité sont d'autres exemples des nombreux critères qui vont faciliter la réversibilité d'usage d'un bâtiment.

5.1.2.4.D Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-3]

Dans le cadre de sa stratégie d'économie circulaire, la Société a défini des indicateurs avec la Direction Technique et la Direction Développement, afin d'adresser de manière ciblée les enjeux matériels. Ces indicateurs visent à mesurer et piloter les progrès réalisés dans la réduction des impacts négatifs – tels que la production excessive de déchets non valorisés ou l'usage intensif de ressources naturelles – tout en capitalisant sur les opportunités offertes par la circularité, comme la réduction de l'empreinte carbone, l'optimisation des coûts, et l'amélioration de la résilience de la chaîne d'approvisionnement. C'est le cas des actifs utilisant une alternative au béton traditionnel (via réemploi ou béton alternatif) ou faisant une dépose sélective de matériaux pouvant être vendus à des tiers ou réutilisés pour nos propres opérations.

Dans le périmètre exploitation, le suivi du pourcentage d'actifs bénéficiant du tri des déchets ou des opérations intégrant une démarche d'économie circulaire permet de répondre directement aux attentes réglementaires et aux enjeux environnementaux, tout en renforçant la compétitivité – via la

réduction des coûts liés aux matières entrantes – et la création de valeur durable.

Des cibles absolues ne sont pas définies, en raison de la variation, année après année, du nombre et taille des projets en développement, pour la chaîne de valeur en amont, et de la production de déchets portée majoritairement par les occupants, pour la chaîne de valeur en aval. L'ensemble des cibles sont volontaires. Elles adressent les niveaux « recyclage » et « réutilisation » dans la hiérarchie de gestion des déchets indiquée dans les normes ESRS. Des cibles concernant la valorisation énergétique ou encore la prévention sont envisagées à court terme pour le périmètre développement.

L'année de base (référence) pour les objectifs indiqués ci-dessous est l'année de reporting. Pour l'objectif spécifique de suivi des actions d'économie circulaire mises en place lors des chantiers d'exploitation, la Société sollicite systématiquement ses fournisseurs pour présenter dans leur offre une ou des alternatives issues de l'économie circulaire.

Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (en valeur)	IROs concernés	Objectif ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
% d'actifs bénéficiant du tri des déchets avec un reporting des déchets	IRO 29	100 % d'ici 2030	95 %	76 %
% de chantiers exploitation tous corps d'état (TCE) sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu ⁽²⁾	IRO 30, 31, 32	80 % d'ici 2030	48 % (11 chantiers sur 23)	49 %
% des nouveaux baux incluant une clause favorisant l'économie circulaire lors des travaux	IROs 31, 32	80 % d'ici 2030	Nouvel indicateur	Nouvel indicateur
% des opérations de développement incluant une démarche d'économie circulaire sur laquelle une estimation des GES évités par le ré-emploi de matériaux a été incluse au projet	IROs 31, 32	100 %	86 % (6 chantiers sur 7)	60 % (3 chantiers sur 5)
% des projets de développement éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective ⁽²⁾	IROs 31, 32	100 %	100 %	100 %
% des opérations de développement incluant une démarche limitant l'utilisation de nouveau béton ou favorisant l'usage de béton alternatif ⁽³⁾	IRO 20 (ESRS E3)	100 %	50 %	Nouvel indicateur

(1) Les chantiers éligibles sont identifiés selon une clé budgétaire définie en interne avec la Direction Technique et Qualité.

(2) Dépose sélective : dépose des matériaux pouvant être réutilisés (ex. marbre, câbles) directement par la STE ou envoyées dans un circuit de réemploi. La direction de développement a mis en place cette pratique dans tous leurs projets actuels, hors VEFA.

(3) Les alternatives incluent notamment le béton alvéolaire, le béton recyclé et le béton bas-carbone.

5.1.2.4.E Flux de ressources entrants [E5-4]

Les principales ressources mobilisées par le Groupe concernent les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants, etc.), qui impactent directement notre chaîne de valeur. À ce jour, le poids total de ces ressources consommées sur nos chantiers n'est pas mesuré de manière exhaustive. Dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue et pour répondre aux exigences réglementaires, nous prévoyons de structurer la collecte de ces données dès l'exercice 2026, afin de renforcer la transparence et la robustesse de notre reporting environnemental.

5.1.2.4.F Flux de ressources sortants [E5-5]

L'activité de la Société de la Tour Eiffel n'implique pas de process de production tels que décrits dans la norme ESRS E5-5. Les ressources sortantes pouvant être associées à Société sont :

- pendant la phase de développement (qui peut intégrer des démolitions), les matériaux de construction mentionnés dans la section précédente,
- pendant la phase d'exploitation, des déchets industriels banals, dangereux et non dangereux, liés aux chantiers en exploitation mais surtout à la production de déchets par les occupants, selon leur activité (bureaux, commerce de détail, logistique, résidentiel, principalement)

La Société ne dispose pas encore de moyennes sectorielles permettant de comparer la durée de vie et d'usage de ses actifs livrés. Elle n'a ainsi pas encore calculé la part de contenu recyclable dans ses produits.

INDICATEURS DÉCHETS – PÉRIMÈTRE « BAILLEUR » & « PRENEURS »

Les indicateurs présentés ci-dessous sont spécifiques à l'entité, vu qu'ils intègrent le périmètre preneur. La Société n'est pas en mesure de mettre en place un suivi des déchets sur un périmètre exclusivement bailleur, de par son activité et du fait des méthodes disponibles pour la collecte de déchets sur ses sites. En effet, les déchets des occupants (ci-avant « preneurs ») ne sont pas triés dans des bennes ou des locaux différents des éventuels déchets pouvant être produits sur site par la Société (« bailleur » ci-avant).

La donnée de production de déchets, leur type et méthode de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) est fournie par les prestataires de collecte – différents selon la région ou l'actif – et agréée par le prestataire Urbyn. Lorsque l'information détaillée n'est pas mise à disposition d'Urbyn par le prestataire de collecte, une estimation est réalisée pour calculer le volume des déchets produits. Cette méthode d'estimation est décrite dans la section 5.1.1.2 Actions relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

(1) Avec la première année de mise en conformité avec la directive CSRD, les objectifs fixés prennent 2025 pour année de référence, à l'exception des objectifs récurrents ou « de maintien » n'indiquant pas une année cible.

Sources d'incertitude identifiées sur les indicateurs en lien avec les volumes de déchets :

- Sur la donnée d'entrée : certains prestataires de collecte estiment le poids des déchets sur la base des volumes (nombre et capacité en litres des bacs de tri) collectés.
- Sur le périmètre monolocataires : l'occupant monolocataire gère le contrat de collecte de déchets sur l'actif qu'il occupe. Dans ces cas, le prestataire de collecte ne transmet pas à Urbyn le bilan de déchets du locataire, et le poids de déchets reporté pour l'actif est estimé, sauf avec l'autorisation expresse du monolocataire.

- Sur le traitement de données : l'estimation basée sur le ratio de production de déchets des bâtiments avec la même activité principale peut introduire des variations significatives dans la production de déchets d'une année sur l'autre. Cette méthode sera réévaluée en 2026 pour réduire les impacts sur les volumes estimés.

La réduction des volumes de déchets ci-dessous permettent à la Société de piloter la gestion de l'IRO 32 tel que présenté en section 5.1.2.4.A Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [ESRS 2 IRO-1].

	2025	2024
TONNAGE TOTAL (T)	1 182,7	1 292
Tonnes de déchets valorisés (t)	699	849
Déchets non dangereux (t)	1 183	1 291
• Dont valorisation matière (t)	326	264
• Dont valorisation énergie (t)	373	584
Déchets dangereux (t)	0,62	0,80
• Dont valorisation matière (t)	0,28	0,45
• Dont valorisation énergie (t)	0,21	0,31
DONT TONNES DE DÉCHETS ENFOUIS (T)	484	444
Déchets non dangereux (t)	484	444
Déchets dangereux (t)	0,13	0,05

Les données pour l'exercice 2025 intègrent 45 % de données estimées sur la base de la méthodologie présentée en section 5.1.1.2 Actions relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

5.1.2.5. Taxonomie européenne

5.1.2.5.A Calcul de l'alignement avec la Taxonomie

La Taxonomie européenne est la réglementation régissant la finance durable à l'échelle de l'Union européenne. Elle s'appuie sur le Règlement (UE) 2020/852 et ses actes délégués (UE) 2021/2139 dit « Climat » et (UE) 2023/2486 dit « Environnement », ainsi que le règlement délégué (UE) 2021/2178 relatif aux indicateurs à publier au titre de l'article 8 du règlement Taxonomie et le Règlement délégué (UE) 2023/2485 sur la modification des

objectifs climatiques. Elle a été modifiée par l'acte délégué « Omnibus », adopté en 2025 et destiné à s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2026 aux informations relatives à l'exercice 2025, avec une option de maintien transitoire des anciennes règles pour 2025. Conformément à la FAQ 1 publiée le 17/12 par la Commission européenne sur l'Omnibus, il a été choisi d'appliquer de manière anticipée les évolutions introduites dans ce nouveau règlement.

La taxonomie définit ce qu'est une activité économique durable grâce à une définition commune, basée sur des critères techniques spécifiques à chaque activité économique.

La Taxonomie européenne définit 6 grands objectifs environnementaux au travers desquels une activité peut être qualifiée de durable :



Atténuation du changement climatique



Transition vers une économie circulaire



Adaptation au changement climatique



Prévention et réduction de la pollution



Gestion durable de l'eau et ressources marines



Préservation de la biodiversité

Une activité peut être qualifiée de durable uniquement si elle contribue à l'un ou plusieurs de ces objectifs environnementaux, sans causer de préjudice à l'ensemble des autres objectifs, et ce tout en respectant les garanties minimales ayant trait aux sujets sociaux et de gouvernance.

Des critères techniques de contribution substantielle et d'absence de préjudice (DNSH – Do No Significant Harm) sont définis pour toutes les activités immobilières ⁽¹⁾ :

		
Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Transition vers une économie circulaire
7.1. Construction de bâtiments 7.2. Rénovation de bâtiments 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques 7.5. Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables 7.7. Acquisition et propriété	7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques 7.5. Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	3.1. Construction de bâtiments 3.2. Rénovation de bâtiments 3.3. Démolition de bâtiments

La durabilité d'une activité est mesurée selon trois indicateurs financiers : le Chiffre d'Affaires aligné, les dépenses d'investissements (CapEx) alignées, et les dépenses d'exploitation (OpEx) alignées. Une revue de cohérence a été menée afin d'identifier et d'éliminer tout cas potentiel de double comptage entre activités, actifs et indicateurs, de manière à garantir l'unicité de chaque montant reporté. De plus, l'activité de la Société de la Tour Eiffel étant uniquement immobilière, aucune activité n'a été exclue car non matérielle. Les paragraphes suivants détaillent l'application de la Taxonomie européenne aux activités de Société de la Tour Eiffel.

Éligibilité des activités de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel exerce uniquement une activité immobilière, consistant principalement en l'exploitation de bâtiments existants, et en la construction de bâtiments neufs visant à être détenus pour la conduite de projets de réhabilitation sur le patrimoine existant. Les dépenses d'investissement investies sur les activités du siège, hors immobilier, représente moins de 0,5 % des CapEx totaux et sont donc considérées comme négligeables.

Sur l'exercice 2025, **99 %** du chiffre d'affaires – issu des activités d'exploitation immobilière – est éligible. Le Chiffre d'Affaires relatif aux parkings et à des régularisations financières n'est pas inclus. **100 %** des CapEx et des OpEx ⁽²⁾ sont éligibles à la Taxonomie européenne. Ces montants relèvent principalement de l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » ou, le cas échéant, des activités 7.3 à 7.6 relatives à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Des dépenses d'investissement spécifiques ont également été identifiées comme éligibles à d'autres activités de la Taxonomie : certaines portent sur des équipements basés sur la donnée permettant de réduire les consommations d'eau (activité 4.1, au titre de l'objectif « Gestion durable de l'eau et des ressources marines »), d'autres concernent des services liés à la performance énergétique (activité 9.3, objectif « Atténuation du changement climatique ») ainsi que des services contribuant à l'adaptation au changement climatique (activité 9.1, objectif « Adaptation au changement climatique »).

Le Chiffre d'affaires étant généré par des activités non habilitantes, il ne peut pas être comptabilisé comme éligible ou aligné pour l'objectif d'Adaptation au changement climatique.

Analyse d'alignement du chiffre d'affaires

Le Chiffre d'affaires considéré correspond aux revenus locatifs sur les immeubles, consolidés avec les charges refacturées. Le total du CA consolidé ainsi sur l'exercice 2025 s'élève à 75 millions d'euros (voir chapitre 6 États Financiers du DEU).

Sur l'exercice 2025, sans exclure une revue des autres activités, l'analyse s'est concentrée sur l'objectif d'atténuation du changement climatique à l'échelle du bâtiment.

Dans le cas du chiffre d'affaires, il ne peut pas être comptabilisé comme éligible ou aligné selon l'objectif d'Adaptation au changement climatique au titre de l'activité 7.7.

5.1.2.5.B Critères de contribution substantielle (Chiffre d'affaires)

Selon les critères applicables à l'activité 7.7 Acquisition et propriété, les critères applicables aux bâtiments construits avant le 31/12/2020 ont été analysés de la manière suivante :

- La performance énergétique de chaque bâtiment en exploitation a été analysée selon deux prismes :
 - La classe énergétique de son **DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)** : le bâtiment respecte le critère si son DPE est de **classe A**.
 - La performance en énergie primaire sur l'exercice 2025 (en kWh_{EP}/m²) : celle-ci est comparée au **Top 15 % de l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la base des typologies en fonction des usages majoritaires des bâtiments**. Ce deuxième critère n'a été considéré que si le taux d'occupation sur l'année écoulée est représentatif d'une pleine exploitation d'un bâtiment, soit au-delà de 80 %, ayant pour conséquence d'être considéré comme non-aligné en dessous d'un tel seuil. Cette approche prudente vise à éviter d'aligner du chiffre d'affaires issus de bâtiments en profitant d'une occupation plus basse.

(1) Voir « **Construction et activités immobilières** » : Règlement délégué - 2021/2139 - EN - EUR-Lex et Règlement délégué - UE - 2023/2486 - EN - EUR-Lex

(2) Ne sont inclus dans les OpEx mentionnés ici que ceux qui doivent figurer au dénominateur de l'indicateur taxonomique selon le Règlement (UE) 2021/2178.

- Par ailleurs, les bâtiments dont la puissance des équipements installés dépassent 290 kW doivent être équipés d'un système de surveillance et de gestion des consommations énergétiques. Ce critère a été évalué en cohérence avec le premier seuil du Décret BACS français, qui impose l'installation d'une GTB pour ces mêmes bâtiments depuis le 1^{er} janvier 2025.

Pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, conformément à la réglementation, les critères s'appliquant aux bâtiments neufs ont été analysés. La Société de la Tour Eiffel a vérifié la cohérence des hypothèses prises dans les documents et études avec ses propres interprétations des critères techniques, elles-mêmes basées sur les pratiques de marché et sur les publications de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'interprétation et la traduction des critères de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique pour la Société s'applique de la façon suivante :

- **Conformité NZEB-10 %** : La conformité est atteinte en France lorsque le bâtiment respecte le seuil RT2012-10 % ou la réglementation RE2020. Cette interprétation du seuil NZEB (Nearly Zero Energy Building) à l'échelle européenne a été publiée dans une note par le Ministère de la Transition Écologique.
- **Tests d'étanchéité et d'intégrité thermique (bâtiments de plus de 5 000 m²)** : Le critère est respecté lorsque des tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique sont réalisés à la livraison du projet, et que tout écart est communiqué aux investisseurs. En l'absence de ces tests, un processus rigoureux de contrôle tout au long de la phase de chantier peut servir de justificatif aux tests d'intégrité thermique. Pour les actifs non livrés, le critère est considéré comme respecté en attente de la réalisation effective des tests. Les devis demandés aux entreprises de travaux servent de preuve de l'engagement.
- **Analyse de cycle de vie (ACV)- (Bâtiments de plus de 5 000 m²)** : Le critère est respecté lorsqu'une analyse de cycle de vie a été réalisée sur le projet, indépendamment de la performance visée ou atteinte.

Sur l'exercice 2025, 9 bâtiments analysés ont été construits après le 31/12/2020, 115 avant cette même date.

5.1.2.5.C Critères d'absence de préjudice (DNSH) – Chiffre d'affaires

L'absence de préjudice significatif au regard de l'objectif « Adaptation au changement climatique » a été évaluée à l'aide de l'outil Bat-Adapt (plateforme R4RE). L'analyse porte sur les principaux aléas climatiques pertinents pour l'activité immobilière en France et pour lesquels des modèles sont disponibles : vagues de chaleur, inondations, feux de forêt et retrait-gonflement des argiles (RGA).

Lorsque l'outil fournit un calcul de vulnérabilité, l'indicateur retenu est celui de l'analyse croisée (exposition × vulnérabilité). En cas de niveau « Très fort », des actions d'adaptation doivent être intégrées aux plans pluriannuels de travaux à horizon 2030.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, pour lequel le calcul de vulnérabilité n'est pas disponible dans l'outil, une vérification spécifique a été réalisée : pour les bâtiments identifiés comme très fortement exposés, il a été contrôlé que la conception intègre ce risque ou que des mesures adaptées figurent dans les plans pluriannuels de travaux.

Le chiffre d'affaires aligné au titre de l'exercice 2025 s'établit à 5,3 %, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution résulte du renforcement du processus d'identification et de priorisation des aléas climatiques appliqué au patrimoine.

5.1.2.5.D Analyse des projets de développement (CapEx)

Analyse d'alignement pour les dépenses d'investissement (CapEx)

Toute dépense d'investissement investie sur un bâtiment aligné (sur la base des critères techniques utilisés pour le chiffre d'affaires) est considérée comme alignée.

Le total des CapEx investis sur l'exercice 2025 s'élève à près de 82 millions d'euros, investis soit sur des projets de développement, soit sur les bâtiments en exploitation (voir section 6.1.(5.7.1) – Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés).

Trois types de CapEx ont fait l'objet d'une analyse d'alignement :

- Ceux investis dans les projets de développement ayant pour objectif l'exploitation future par Société de la Tour Eiffel – voir section 5.1.2.5.F Analyse des projets de développement (CapEx).
- Ceux investis sur un bâtiment aligné (sur la base des critères techniques utilisés pour le chiffre d'affaires) – voir section 5.1.2.5.B Critères de contribution substantielle (Chiffre d'affaires).
- Ceux investis sur le patrimoine en exploitation incluant les dépenses pour l'amélioration de la performance énergétique – voir section 5.1.2.5.E Autres CapEx individuellement alignés (mesures individuelles).

5.1.2.5.E Autres CapEx individuellement alignés (mesures individuelles) ⁽¹⁾

Toute dépense d'investissement (CapEx) correspondant à une activité de la Taxonomie européenne et conforme aux critères techniques peut être comptabilisée parmi les CapEx alignés. Cela inclut notamment les activités suivantes dans le secteur immobilier et applicables à la Société de la Tour Eiffel :

- **CCM 7.3** : Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique.
- **CCM 7.4** : Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques m l'intérieur de bâtiments et dans des parcs de stationnement annexés.
- **CCM 7.5** : Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments.
- **CCM 7.6** : Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.
- **CCM 9.3** : Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments.
- **CCA 9.1** : Activités d'ingénierie et conseils techniques connexes consacrés m l'adaptation au changement climatique.
- **WTR 4.1** : Fourniture de solutions informatiques/opérationnelles fondées sur les données pour la réduction des fuites.

Pour éviter tout double comptage, il a été vérifié que les CapEx individuellement alignés étaient uniquement les CapEx n'ayant pas été autrement alignés sur d'autres actifs sur la base des critères de contribution substantielle présentés ci-dessus.

Pour toutes ces activités, m l'exception de celles répondant m l'objectif d'Adaptation au changement climatique, le même critère DNSH s'applique concernant l'adaptation au changement climatique. L'activité doit avoir fait l'objet d'une étude de résilience et, en cas de vulnérabilité avérée, un plan d'action m horizon 5 ans doit être mis en place.

(1) CCM : Climate Change Mitigation – Atténuation du changement climatique ; CCA : Climate Change Adaptation – Adaptation au changement climatique ; WTR : Water Resources – Eau et ressources marines.

Sur l'exercice 2025, **80,8 %** des CapEx sont alignés. Ce chiffre est en augmentation par rapport à l'exercice précédent, ce qui est expliqué par l'augmentation des dépenses d'investissement relatives aux projets de construction. Un travail a été mené par les équipes de Société de la Tour Eiffel pour systématiser les études nécessaires à l'alignement avec la Taxonomie européenne des projets de développement.

5.1.2.5.F Analyse des projets de développement (CapEx)

Analyse d'alignement pour les dépenses d'exploitation (OpEx)

Sur l'exercice 2025, la Société de la Tour Eiffel a investi un peu plus de 13 millions d'euros d'OpEx relatifs à l'entretien et à la maintenance de ses bâtiments en exploitation, entrant dans le champ de la Taxonomie européenne car le dénominateur est considéré matériel au regard des activités de l'entreprise.

Les OpEx alignés ont été déterminés selon les mêmes étapes que les CapEx alignés. Tout d'abord, toute dépense d'exploitation investie dans un bâtiment aligné est considérée comme alignée (sur la base des critères techniques utilisés pour le chiffre d'affaires). Les autres lignes d'OpEx ont été analysées individuellement pour déterminer leur propre alignement, en se basant sur les activités 7.4 relatives aux bornes de recharge pour véhicules électriques et 9.3 sur tous les services de performance énergétique (i.e. audits énergétiques par bureaux d'étude). Pour ces dernières, le critère DNSH sur l'adaptation au changement climatique est appliqué à l'échelle de l'actif, comme pour les CapEx.

En 2025, **3,3 %** des OpEx dépensés étaient alignés avec la Taxonomie européenne, résultat en baisse par rapport à 2024. L'alignement s'appuyant sur le respect du critère d'absence de préjudice à l'adaptation au changement climatique des bâtiments en exploitation, cette diminution résulte du renforcement du processus d'identification et de priorisation des aléas climatiques.

5.1.2.5.6 Conformité aux garanties minimales

La Société de la Tour Eiffel respecte les exigences des garanties minimales de la taxonomie européenne. L'approche de la Société pour vérifier sa conformité avec ces garanties minimales est fondée sur le « *Final Report on Minimum Safeguards* » de la plateforme de l'UE sur la Finance Durable, publié en octobre 2022 ⁽¹⁾.

1. Respect des droits humains (y compris les droits du travail et des consommateurs) :

- La Société veille à ce que ses opérations respectent les droits fondamentaux des travailleurs, y compris la liberté d'association, le droit à la négociation collective, l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, l'abolition effective du travail des enfants et l'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession. Le strict respect des normes du travail applicables à ses salariés ainsi que des vérifications ciblées concernant les chantiers sous la responsabilité de la Société sont la clé de voute de cette politique. Ces engagements sont conformes aux normes internationales telles que les Principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales, les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme, les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT) sur les principes et droits au travail, et la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ⁽²⁾.
- Elle s'engage également à protéger les droits des consommateurs en garantissant la sécurité et la qualité de ses services, ainsi qu'en assurant une communication transparente et honnête.

2. Lutte contre la corruption (pots-de-vin, sollicitation de pots-de-vin et extorsion) :

- La Société adopte une tolérance zéro envers la corruption sous toutes ses formes. Elle met en place des politiques strictes pour prévenir les pots-de-vin, la sollicitation de pots-de-vin et l'extorsion, conformément à sa Charte éthique.
- Elle promeut une culture d'intégrité et de transparence, encourageant ses employés et partenaires à signaler toute activité suspecte, via la diffusion de sa Charte éthique et la mise à disposition publique des mécanismes de signalement ouverts à l'ensemble des parties prenantes.

3. Responsabilité fiscale :

- La Société s'engage à respecter les réglementations fiscales en vigueur et à contribuer de manière équitable aux finances publiques ⁽³⁾.
- Elle adopte des pratiques de transparence fiscale, assurant que ses activités économiques sont déclarées de manière précise et complète tel que requis par la loi.

4. Concurrence loyale :

- La Société promeut une concurrence loyale et équitable sur le marché, en respectant les lois antitrust et en évitant toute pratique commerciale déloyale dans ses opérations.
- Elle s'engage à maintenir des relations commerciales éthiques avec ses concurrents, partenaires, fournisseurs et clients.

(1) Lien vers le rapport « *Final Report on Minimum Safeguards* » de la Plateforme de l'UE sur la Finance Durable : <https://www.ilo.org/fr/normes-internationales-du-travail/conventions-protocoles-et-recommandations>

(2) Lien vers les normes internationales en matière de droits humains et du travail : <https://www.ilo.org/fr/normes-internationales-du-travail/conventions-protocoles-et-recommandations>

(3) Voir <https://societetoureiffel.com/societe-de-la-tour-eiffel-annonce-la-levee-de-5988-me-dans-le-cadre-de-son-augmentation-de-capital-avec-maintien-du-droit-preferentiel-de-souscription-essentiellement-souscrite-par-le-groupe-smabtp/> ; À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %, entraînant le franchissant à la hausse des seuils de 60 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement a conduit à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) au titre de l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime à l'issue de la clôture de l'exercice 2025, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts. Au-delà des impacts pour la Société et ses filiales, une sortie du Régime SIIC a également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. À compter de la sortie du Régime SIIC, la Société n'est plus soumise à ces obligations distributives. L'augmentation de capital s'est cependant inscrite dans la perspective de reconstitution des Cash-Flows et de restauration de la capacité distributive de la Société. Si la Société n'entend pas verser de dividendes à court terme, le Conseil d'Administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses capacités distributives. La Société conserve par ailleurs la faculté de réopter pour le Régime SIIC à la suite de sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

Le tableau ci-dessous présente les sections du document d'enregistrement universel (DEU) permettant d'approfondir les politiques et mécanismes de la Société ayant directement trait aux sujets couverts par les garanties minimales :

Conformité aux garanties minimales	Renvois au sein du document d'enregistrement universel (DEU)
Respect des droits humains	5.1.3.1.C Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1] 5.1.3.2.C Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
Lutte contre la corruption	5.1.4.1.F Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin [ESRS G1-3]
Responsabilité fiscale	3.2.4. Risques juridiques (DEU) 6.1.1. (5.4.9) Impôts courants et impôts différés (DEU)
Concurrence loyale	3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière (DEU)

Absence de condamnations ou de signalements

Mise en place à partir du quatrième trimestre de l'exercice en cours, la Société procède à une vérification trimestrielle croisée entre les Directions Juridique, RSE & Innovation et Finance de l'absence de litiges ou condamnations sur les sujets exigés par les Garanties minimales. De plus, la Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou signalement auprès des points de contact nationaux de l'OCDE ⁽¹⁾ ou du Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'Homme (BHRR) ⁽²⁾. Cela

témoigne de son engagement à respecter les normes internationales en matière de droits humains, de travail, de lutte contre la corruption, de responsabilité fiscale et de concurrence loyale.

En résumé, la Société démontre son engagement envers les principes de durabilité et de responsabilité sociale, déployant ses meilleurs efforts pour aligner ses pratiques sur les exigences des Garanties minimales de la Taxonomie européenne.

5.1.2.5.H Présentation du détail des chiffres de l'alignement avec la Taxonomie européenne

TABLEAU RÉCAPITULATIF SUR L'ALIGNEMENT AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE (CA ; CAPEX ; OPEX)

KPI ⁽¹⁾	2025	Objectifs environnementaux des activités alignées taxonomie													
	Total ⁽²⁾	Part d'activités éligibles à la taxonomie ⁽³⁾	Activités alignées taxonomie ⁽⁴⁾	Part des activités alignées taxonomie ⁽⁵⁾	Atténuation au changement climatique ⁽⁶⁾	Adaptation au changement climatique ⁽⁷⁾	Eau ⁽⁸⁾	Économie circulaire ⁽⁹⁾	Pollution ⁽¹⁰⁾	Biodiversité ⁽¹¹⁾	Part d'activités habitantes ⁽¹²⁾	Part d'activités transitoires ⁽¹³⁾	Activités non traitées considérées non matérielles ⁽¹⁴⁾	Activités alignées taxonomie dans l'exercice précédent (N-1) ⁽¹⁵⁾	Part d'activités alignées taxonomie dans l'exercice précédent (N-1) ⁽¹⁶⁾
	Devise	%	€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	€	%
CA	74 674 343 €	99 %	3 964 569,38 €	5,3 %	5,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0 %	5 495 716,49 €	7,1 %
CapEx	82 337 945 €	100 %	66 487 537,57 €	80,8 %	80,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0 %	71 420 219,86 €	70,3 %
OpEx	13 009 517 €	100 %	435 349,12 €	3,3 %	3,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0 %	1 118 810,62 €	8,0 %

(1) Lien vers le point de contact national de l'OCDE en France : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/tresor-international/pcn-france>

(2) Lien vers le Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'homme (BHRR) : https://www.business-humanrights.org/fr/companies/?company_name=eiffel&sector=&headquarters=&letter=#company_index_form

TABLEAU PRÉSENTANT LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALIGNEMENT DU CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

2025					Objectifs environnementaux des activités alignées taxonomie								
Activités économiques ⁽¹⁾	Code ⁽²⁾	Part de Chiffre d'affaires éligible ⁽³⁾	Chiffre d'affaires aligné ⁽⁴⁾	Part de Chiffre d'Affaires aligné ⁽⁵⁾	Atténuation du changement climatique ⁽⁶⁾	Adaptation au changement climatique ⁽⁷⁾	Eau et ressources marines ⁽⁸⁾	Économie circulaire ⁽⁹⁾	Pollution ⁽¹⁰⁾	Biodiversité et écosystèmes ⁽¹¹⁾	Catégorie activité habilitante ⁽¹²⁾	Catégorie activité transitoire ⁽¹³⁾	Part du Chiffre d'Affaires alignée sur la Taxonomie sur la part éligible
		%	€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	99,05 %	3 964 569 €	5,31 %	5,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			5,36 %
Total d'alignement par objectif		%		%	5,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			%
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		99,05 %	3 964 569 €	5,31 %	5,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,36 %

TABLEAU PRÉSENTANT LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALIGNEMENT DES CAPEX AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

2025					Critères de contribution substantielle								
Activités économiques ⁽¹⁾	Code ⁽²⁾	CapEx éligibles ⁽³⁾	CapEx alignés ⁽⁴⁾	CapEx alignés ⁽⁵⁾	Atténuation du changement climatique ⁽⁶⁾	Adaptation au changement climatique ⁽⁷⁾	Eau et ressources marines ⁽⁸⁾	Pollution ⁽¹⁰⁾	Économie circulaire ⁽⁹⁾	Biodiversité et écosystèmes ⁽¹¹⁾	Catégorie activité habilitante ⁽¹²⁾	Catégorie activité transitoire ⁽¹³⁾	Part des CapEx alignée sur la Taxonomie sur la part éligible ⁽¹⁴⁾
		%	€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Fourniture de solutions informatiques/opérationnelles fondées sur les données	WTR 4.1	0,02 %	16 489 €	0,02 %	0,00 %	0,0 %	0,02 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %
Équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	0,51 %	- €	0,00 %	0,00 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		0,00 %
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	0,23 %	186 919 €	0,23 %	0,23 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %
Dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique	CCM 7.5	0,29 %	239 016 €	0,29 %	0,29 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %
Technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,05 %	40 575 €	0,05 %	0,05 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %
Exploitation de bâtiments	CCM 7.7	98,68 %	65 936 858 €	80,11 %	80,11 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			81,18 %
Activités d'ingénierie et conseils techniques connexes consacrés à l'adaptation au changement climatique	CCA 9.1	0,05 %	37 705 €	0,05 %	0,00 %	0,05 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	0,07 %	29 975 €	0,04 %	0,04 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		50,40 %
Somme d'alignement par objectif					80,72 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			
TOTAL CAPEX		99,90 %	66 487 538 €	80,78 %	80,72 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,67 %	0,00 %	80,86 %

TABLEAU PRÉSENTANT LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALIGNEMENT DES OPEX AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

2025					Critères de contribution substantielle									
Activités économiques ⁽¹⁾	Code ⁽²⁾	CapEx éligibles ⁽³⁾	CapEx alignés ⁽⁴⁾	CapEx alignés ⁽⁵⁾	Atténuation du changement climatique ⁽⁶⁾	Adaptation au changement climatique ⁽⁷⁾	Eau et ressources marines ⁽⁸⁾	Pollution ⁽¹⁰⁾	Économie circulaire ⁽⁹⁾	Biodiversité et écosystèmes ⁽¹¹⁾	Catégorie activité habilitante ⁽¹²⁾	Catégorie activité transitoire ⁽¹³⁾	Part des CapEx alignée sur la Taxonomie sur la part éligible ⁽¹⁴⁾	
		%	Devise	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%	
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	0,3 %	10 003 €	0,08 %	0,08 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	H		22,65 %	
Exploitation de bâtiments	CCM 7.7	97,4 %	53 838 €	1,94 %	1,94 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			2,00 %	
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	2,2 %	71 508 €	1,31 %	1,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	H		58,76 %	
Somme d'alignement par objectif					3,34 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %				
TOTAL OPEX		100 %	435 349 €	3,34 %	3,34 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,39 %	0,00 %	3,34 %	

5.1.3. INFORMATIONS SOCIALES [ESRS S]

5.1.3.1. Effectifs propres – Collaborateurs [ESRS S1]



5.1.3.1.A Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

La Société de la Tour Eiffel a mené plusieurs actions auprès des salariés pour assurer une meilleure prise en compte de leurs préoccupations et intérêts dans sa stratégie et son modèle économique.

De nombreux échanges formels et informels sont organisés entre les salariés et leurs supérieurs hiérarchiques respectifs. Des entretiens annuels et réunions avec les Ressources Humaines visent à favoriser des échanges de qualité au sein des équipes et plus largement, au sein de l'entreprise. Des échanges mensuels avec les délégués du personnel via le Comité social et économique permettent également de maintenir un dialogue social constructif tout au long de l'année.

Les retours recueillis lors des échanges entre les salariés et les instances de direction permettent de renforcer l'identification d'éventuels impacts matériels, qu'ils soient liés à des négatifs (ex. : charge de travail, conditions sanitaires) ou positifs (ex. : développement des compétences, qualité de vie au travail). Ces analyses alimentent l'orientation stratégique et la gestion des salariés.

La Direction RSE et la Direction RH (DRH) échangent sur les situations où la stratégie ou le modèle économique pourraient aggraver ou atténuer des impacts significatifs sur les salariés (ex. : réorganisation des processus, adoption de nouvelles technologies). De plus, les échanges entre la Direction Générale et la DRH lors des Comités RH tenus une fois par mois, permettent de présenter les plans d'action RH et les objectifs stratégiques pour répondre aux enjeux matériels identifiés, en collaboration avec les représentants du personnel lorsque cela s'applique, via des CSEs dédiés.

La Société de la Tour Eiffel intègre les points de vue des représentants des salariés dans son évaluation des impacts matériels. En 2025, une présentation de la CSRD et l'analyse de double matérialité au CSE a permis de collecter les retours et d'échanger avec les représentants du personnel. La tenue de CSE permet de formaliser la prise en compte de leurs recommandations dans les décisions stratégiques, avec une traçabilité des arbitrages rendus.

Plus de détails concernant le déroulement du dialogue entre les collaborateurs au sein de la Société de la Tour Eiffel, en vue d'intégrer leurs intérêts et points de vue dans la stratégie et le modèle d'affaires, dans la section 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées. [ESRS 2 SBM-2]

5.1.3.1.B Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE						
• IRO - 41	Conditions de travail	Dialogue social	Risque de perte de performance organisationnelle lié à la détérioration du dialogue social pouvant affecter la cohésion et l'efficacité des équipes.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 42	Conditions de travail	Temps de travail	Risque que la perte d'attractivité de l'entreprise et image employeur réduisent l'implication et augmentent le turnover et l'absentéisme chez les employés.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 43	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale	Risque de fuite de talents et de difficultés de recrutement en l'absence d'une politique ambitieuse sur les enjeux d'égalité et de diversité.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 44	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Formation et développement des compétences	Opportunité d'améliorer la motivation et l'engagement des employés grâce à une meilleure valorisation et reconnaissance de leur travail, favorisant ainsi la productivité et la rétention des talents.	Opportunité	Opérations propres	Court

Le périmètre de reporting pour l'ensemble des données en lien avec l'ESRS S1 intègre les salariés permanents, les salariés temporaires et les alternants. Les stagiaires sont exclus de l'ensemble des calculs. Le changement de périmètre principal avec les années précédentes concerne l'inclusion des alternants, qui n'était pas prescrit par les exigences de l'EPRA pour les données sociales.

Les collaborateurs sont le moteur du développement de la Société de la Tour Eiffel. Leur expertise et leur engagement garantissent des services de qualité, faisant d'eux des éléments clés de son succès et de son futur. En intégrant la sécurité, la garantie des conditions de travail et le bien-être de ses employés au centre de ses préoccupations, la Société répond aux enjeux matériels identifiés :

- Égalité de traitement et opportunités pour toutes et tous : pour garantir une égalité de traitement et des opportunités équitables pour tous ses collaborateurs, la Société déploie une politique salariale proactive, des audits réguliers sur les écarts de rémunération, et un engagement fort au sein de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier, dont la Directrice Générale de la Société est également présidente, et depuis 2025, au sein des UN Women Empowerment Principles.
- Qualité du dialogue social : pour entretenir le dialogue, la Société tient des réunions au minimum 10 fois par an avec le CSE (sur des sujets allant des points axés RH à des présentations thématiques sur la CSRD), organise des enquêtes de satisfaction tous les trois ans, et fournit un cadre de travail favorisant un climat de confiance et de collaboration permettant aux collaborateurs de s'exprimer librement.
- Développement du capital humain : pour attirer et fidéliser les talents tout en assurant l'excellence des expertises dans la durée, la Société de la Tour Eiffel organise la montée en

compétence continue des collaborateurs via des plans de formations dédiées. Cet engagement permet de s'adapter aux évolutions du marché et aux besoins de ses clients, tout en prenant en compte les aspirations de ses collaborateurs.

- Qualité de vie au travail : pour assurer une performance globale et une satisfaction des collaborateurs constante, la Société veille à favoriser un environnement propice à l'épanouissement des salariés pour réduire le stress et les risques psychosociaux (RPS), ainsi que les inégalités de travail et les potentiels conflits internes.

Dans le but de mieux comprendre et maîtriser les risques professionnels, la Société a réalisé un inventaire des risques par unité de travail : activités itinérantes, activités sédentaires, environnement de travail et moyens généraux. Pour chaque phase de travail, des situations à risque ont été associées aux classes de danger. Cet inventaire a permis de catégoriser, d'évaluer et de hiérarchiser de façon précise les risques professionnels.

Opérant exclusivement en France, la Société n'a pas identifié d'activités ou de zones géographiques étant à risque de travail forcé ⁽¹⁾ ou de travail des enfants ⁽²⁾.

Les résultats de l'analyse de double matérialité n'ont pas mis en lumière de catégories de salariés particulièrement à risque ou sensibles aux impacts matériels. La politique RH de l'entreprise vise à garantir que l'ensemble des salariés bénéficient de conditions de travail favorables, d'opportunités de formation et de développement.

Pour plus de détails concernant les risques et les opportunités liés aux collaborateurs de la Société, se référer à la section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants en lien avec la stratégie et le modèle économique. [ESRS 2 SBM-3]

(1) Sur la base des résultats pour la France du Global Slavery Index – <https://www.walkfree.org/global-slavery-index/>

(2) Sur la base des résultats pour la France du Child Labour Index – <https://www.maplecroft.com/risk-indices/child-labour-index/>

5.1.3.1.C Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]

À travers ses politiques et engagements, la Société de la Tour Eiffel a mis en place des mécanismes et principes de gestion des ressources humaines visant à maîtriser les potentiels impacts négatifs sur ses collaborateurs et à réduire les risques associés. L'ensemble des politiques présentées ci-dessous sont sous la responsabilité de la Direction Générale, avec le soutien de la Direction des ressources humaines qui lui est rattachée.

Politiques et IROs	Description	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Périmètre : collaborateurs internes Chaîne de valeur : Opérations propres				
Politique Sociale • IRO 41 • IRO 42 • IRO 43	Ce document interne définit les engagements de la Société de la Tour Eiffel en matière de : • dialogue social (CSE, enquêtes) • qualité de vie au travail (flexibilité, soutien) • diversité (inclusion, lutte contre les discriminations) Il participe donc : • au dialogue social • à la lutte contre l'absentéisme • au recrutement des talents, grâce à l'inclusion • et à la motivation des employés	L'application de cette politique est suivie par : • la Direction Générale • la Direction des Ressources Humaines • avec l'accompagnement de la Direction RSE & Innovation	• Code du travail • Convention collectif IDCC 1527 • ISO 9001	Cette politique est partagée en interne uniquement
Charte éthique interne • IRO 41 • IRO 42 • IRO 33 • IRO 44	La Charte éthique établit une culture d'entreprise fondée sur : • le respect des droits humains • la diversité • des conditions de travail respectueuses Elle est conforme aux principes directeurs : • des Nations Unies • l'OIT • de l'OCDE • réglementations nationales La charte se structure autour de plusieurs axes clés : • Diversité / Discrimination • Emploi et inclusion des personnes handicapées • Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale • Mesures de lutte contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail Elle renforce également l'engagement de la Société en faveur du : • Dialogue social • Formation et développement des compétences Elle participe donc : ▪ au dialogue social ▪ à la lutte contre l'absentéisme ▪ au recrutement des talents ▪ et à la motivation des employés (formation)	L'application de cette politique est suivie par : • la Direction Générale • la Direction des Ressources Humaines • avec l'accompagnement de la Direction RSE & Innovation	• Loi Sapin II • Code du travail • ISO 9001	Partagée en interne Publication sur le site web corporate
Politique lanceur d'alerte • IRO 41 • IRO 42	La politique de lanceur d'alerte de la Société encourage les employés à signaler toute conduite inappropriée ou illégale, garantissant la confidentialité et la protection contre les représailles : • elle met en place des canaux de communication sécurisés • elle assure une enquête impartiale • elle prend des mesures correctives appropriées • tout en maintenant un environnement propice au travail Elle participe donc : • au dialogue social • à la lutte contre l'absentéisme • au recrutement des talents • et à la motivation des employés	L'application de cette politique est suivie par : • la Direction Générale • la Direction juridique • la Direction des Ressources Humaines • avec l'accompagnement de la Direction RSE & Innovation	• Loi Sapin II	Partagée en interne

Politiques et IROs	Description	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier ⁽¹⁾ • IRO 41 • IRO 42 • IRO 43 • IRO 44	La Société de la Tour Eiffel a signé la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier, place la parité et l'égalité professionnelle pour l'aider à assurer : • des opportunités égales • un environnement de travail inclusif • le respect de l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle • ainsi que l'accès à la formation pour tous ses employés Par ailleurs, elle soutient directement les activités de l'Observatoire eponyme. Elle participe donc : • au dialogue social • à la lutte contre l'absentéisme • au recrutement des talents, grâce à la parité • et à la motivation des employés grâce à la formation	L'application de cette politique est suivie par : • La Direction Générale • la Direction des Ressources Humaines	• Principes de la Charte • ISO 9001	Partagée en interne Publication sur le site web corporate
Charte du télétravail • IRO 41 • IRO 42	La charte de télétravail de la Société établit des directives claires pour le travail à distance, garantissant la flexibilité et le bien-être des employés. Elle précise : • les conditions de télétravail (à hauteur de 2 jours/semaine maximum) • les responsabilités des employés et de l'employeur	L'application de cette politique est suivie par : • La Direction Générale • la Direction des Ressources Humaines	• Code du travail • ISO 9001	Cette politique est partagée en interne uniquement

Afin de garantir le respect des droits humains au sein de son entreprise, la Société de la Tour Eiffel a prévu différentes mesures à destination de ses collaborateurs. Elle se conforme au Code du travail français, qui englobe les obligations des Huit Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Plus spécifiquement, elle rejette toute forme de discrimination, que ce soit dans le processus de recrutement, de promotion ou en veillant à assurer la parité entre les hommes et les femmes. Elle garantit une stricte égalité des chances, notamment en ce qui concerne la rémunération, l'accès à la formation professionnelle et tous les autres aspects sociaux. La Société prend également soin de respecter la législation relative à l'emploi des personnes handicapées et condamne toute forme de harcèlement, comme le rappellent sa Charte éthique et le Règlement intérieur du Groupe.

La Société de la Tour Eiffel veille à maintenir un dialogue régulier et structuré avec ses effectifs sur les enjeux relatifs aux droits humains et aux conditions de travail. Cette interaction repose notamment sur :

- les réunions régulières avec les représentants du personnel et le Comité Social et Économique (CSE), dont les résultantes sont communiquées sur intranet ;
- les entretiens annuels et professionnels permettant d'aborder les sujets liés à l'évolution professionnelle, à la formation et aux conditions de travail ;
- un dispositif d'alerte éthique confidentiel et accessible à l'ensemble des collaborateurs, permettant de signaler toute situation contraire aux droits humains ou aux principes éthiques du Groupe ;
- des canaux de communication internes (intranet, notes d'information, réunions d'équipe) visant à sensibiliser les salariés aux engagements de la Société (veilles réglementaires, Charte éthique).

Ces mécanismes permettent d'identifier les risques potentiels, de recueillir les préoccupations des collaborateurs et d'adapter, le cas échéant, les politiques et actions mises en œuvre.

Les politiques relatives aux droits humains sont mises en œuvre au travers de procédures formalisées visant à prévenir, atténuer et corriger les discriminations et à favoriser la diversité et l'inclusion. À ce titre, la Société de la Tour Eiffel :

- applique des processus de recrutement fondés sur des critères objectifs liés aux compétences en accordance avec les réglementations en vigueur ;
- réalise un suivi régulier des indicateurs relatifs à l'égalité professionnelle, notamment en matière de rémunération et d'évolution de carrière ;
- prévoit des procédures d'enquête interne en cas de signalement, avec possibilité de mesures disciplinaires appropriées en cas de manquement avéré.

Ces dispositifs contribuent à créer un environnement de travail respectueux, inclusif et conforme aux exigences réglementaires et aux standards internationaux.

Pour compléter ses politiques et approfondir ses engagements en matière de droits humains, la Société de la Tour Eiffel s'attache, notamment via un déploiement progressif de sa Charte Achats Responsables en externe et à une application stricte des lois françaises en interne, à :

- promouvoir et respecter les normes du droit international relatives aux droits humains dans son domaine d'activité ;
- éviter de se rendre complice de violations des droits humains en condamnant sans équivoque toute forme de travail forcé ou le travail des enfants, et en éliminant toute discrimination en matière d'emploi.

(1) https://societetoureiffel.com/wp-content/uploads/2025/03/CFI_Charte-Engagement_260422.pdf

La Société se conforme également à des initiatives internationalement reconnues, telles que la signature annuelle des principes du Pacte mondial des Nations Unies ⁽¹⁾ depuis 2014 avec la publication annuelle d'un rapport de progrès, une double certification ISO 9001 et 14001 depuis 2015, une évaluation annuelle par l'EPRA et le GRESB depuis 2013, et par Ethifinance depuis 2019, ainsi que la notation EcoVadis depuis 2023. Pour plus d'informations sur les scores obtenus en 2025, se référer à la section 5.2.5 Récompenses.

L'exigence exprimée dans la Charte Achats Responsables veut que les fournisseurs s'alignent avec les principes de la déclaration universelle des droits de l'Homme des Nations Unies et des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du travail (OIT), dans le respect de la législation, de la réglementation applicables, et des dispositions contractuelles en vigueur. Elle est également applicable aux opérations propres et aux collaborateurs de l'entreprise. L'idée sous-jacente étant que la Société s'applique des standards identiques à ce qu'elle attend de ses partenaires. Ceci se reflète dans les politiques applicables aux salariés présentés dans le tableau ci-dessus.

5.1.3.1.D Processus d'interaction au sujet des incidences avec les collaborateurs et leurs représentants [ESRS S1-2]

La Société de la Tour Eiffel aspire à développer une communication fluide entre les salariés et la direction. Les échanges organisés entre les employés, leurs managers, les ressources humaines et les représentants du personnel permettent de faire remonter facilement les préoccupations des collaborateurs. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon déroulement de processus et dispositifs mis en place. L'ensemble de ses processus d'interactions se déroulent au siège de la Société. Les ressources allouées à ses processus d'interactions sont non significatifs pour le département Ressources Humaines.

Les ressources financières et humaines allouées aux processus d'engagement avec les collaborateurs et leurs représentants sont intégrées aux missions courantes du département des Ressources Humaines et ne font pas l'objet de dépenses financières et humaines significatives au regard la Société. La Direction Générale et la Direction des ressources humaines communique sur ces sujets, dans l'éventualité qu'il y ait lieu de devoir en discuter, directement avec les représentants du personnel via les sessions ordinaires (minimum 10 par an) ou extraordinaires du CSE.

La Société associe ses collaborateurs aux enjeux liés à la transition vers des activités plus durables et à la réduction des émissions de carbone par le biais de communications internes régulières (veilles ESG), de formations RSE (98 % des salariés concernés en 2025), et d'échanges avec les instances représentatives du personnel. Les impacts potentiels sur l'organisation du travail, l'évolution des compétences, les besoins en formation et le maintien des conditions de santé et de sécurité font l'objet d'un suivi par la Direction des Ressources Humaines. À ce stade, la transition engagée par la Société n'a pas entraîné de restructuration ni de suppression de postes.

Actuellement, plusieurs canaux de communication sont mis à disposition :

Réunions du Comité Social et Économique (CSE)

Consultation

Le CSE est consulté sur les questions intéressant l'organisation, la gestion et la marche générale de l'entreprise, notamment sur les mesures de nature à affecter le volume ou la structure des effectifs, la durée du travail, ou les conditions d'emploi et de travail (art. L2312-8 et suivants du Code du travail).

Information

En plus des réunions mensuelles (minimum 10 par an), le CSE est informé, à titre récurrent ou ponctuel, sur des sujets tels que la situation économique et financière de l'entreprise, la politique sociale, les conditions de travail, etc. L'ensemble des collaborateurs de la Société est informé des échanges tenus et des décisions prises lors des réunions mensuelles par le biais d'une communication interne électronique.

Participation

La Direction Générale et la Direction des Ressources Humaines sont présentes aux réunions. Les membres du CSE participent activement aux débats et peuvent formuler des avis, ou propositions notamment sur les sujets relevant de leurs attributions (organisation du temps de travail, conditions de travail, avantages sociaux), en faisant remonter les questions ou suggestions des salariés. En 2025, deux sessions d'informations dédiées à la CSRD ont été organisées lors de séances ordinaires du CSE.

Entretien annuel avec le manager

Consultation

Le manager consulte le collaborateur sur ses objectifs pour l'année suivante et ses souhaits d'évolution, avant de finaliser le plan d'action.

Information

Le manager informe le collaborateur sur son évaluation, les résultats de l'entreprise, et les perspectives stratégiques.

Participation

Le collaborateur participe activement à l'échange en partageant son retour sur son année écoulée, ses besoins en formation, et ses aspirations professionnelles. L'entretien est un espace de dialogue bidirectionnel, où l'information descendante (manager vers collaborateur) et la participation ascendante (collaborateur vers manager) se complètent.

Entretien complémentaire à mi-année

Ce dispositif renforce la participation du collaborateur à la définition de ses conditions de réussite, tout en permettant au manager de s'informer en temps réel des difficultés éventuelles.

Consultation

Le manager consulte le collaborateur sur la pertinence des indicateurs et des priorités, en vue d'un accord commun sur les adaptations nécessaires.

Participation

Le collaborateur participe en exprimant ses difficultés, ses besoins en soutien, et en proposant des ajustements sur ses objectifs ou ses méthodes de travail.

Information

Le manager informe le collaborateur sur l'avancement des objectifs fixés en début d'année et sur d'éventuels ajustements stratégiques.

(1) Voir <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/49371-Societe-de-la-Tour-Eiffel>

Suivi de la feuille de temps dans le Service informatique RH (SIRH)

Consultation

Si le signalement de surcharge entraîne une analyse conjointe avec le manager pour trouver des solutions, on peut parler de consultation informelle.

Information

Le collaborateur informe la Direction (via le SIRH) de son temps de travail effectif et des éventuelles surcharges.

Participation

Le collaborateur participe directement à la gestion de sa charge de travail en signalant les déséquilibres, ce qui peut déclencher des actions correctives (réallocation de ressources, ajustement des délais, etc.).

Réunions de service

Consultation

Les retours permettent d'ajuster les processus, outils ou charges de travail, contribuant indirectement à la prévention des RPS et à l'amélioration de la QVT.

Information

Transmission des actualités, des évolutions en lien avec les sujets RH, objectifs et évolutions du service pour aligner les équipes.

Participation

Espace pour exprimer difficultés, idées et retours d'expérience, favorisant l'engagement et l'identification de leviers d'amélioration des conditions de travail.

Réunions d'intégration et onboarding

Information

Présentation de leurs métiers par les Directeurs directement aux nouveaux arrivants, et mise en avant des valeurs et processus de l'entreprise par la Direction des Ressources humaines pour clarifier le rôle du nouveau collaborateur et faciliter son immersion.

Participation

Le nouveau collaborateur partage ses premières impressions, questions et besoins, favorisant son appropriation rapide de l'environnement de travail.

Consultation

Point d'étape avec le manager suite aux réunions d'intégration et au processus d'onboarding, se traduisant par un échange individuel sur l'intégration, l'épanouissement et l'équilibre vie pro/vie privée. Cela permet d'identifier et d'ajuster les conditions d'accueil (ex : charge de travail, soutien managérial, besoins en formation).

Collaborateurs à risque

La Société n'a pas identifié de populations présentant des signes de vulnérabilité particulière dans la composition de ses effectifs. Une réévaluation de telles caractéristiques sera faite à minima sur une base annuelle.

Satisfaction des collaborateurs

La Société n'a pas réalisé, en 2025, d'étude interne relative à la satisfaction de l'environnement de travail de ses collaborateurs. Une étude de satisfaction sera néanmoins conduite au cours de l'exercice 2026, à minima avec un focus sur les alternants (*Happy Trainees*).

5.1.3.1.E Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs préoccupations [ESRS S1-3]

En plus des canaux de communication réguliers présentés ci-dessus, la Société met à disposition deux canaux de signalement pour remonter des alertes en lien avec des sujets sociaux (i.e. discrimination ou harcèlement) :

- deux référents internes issus des Départements Ressources Humaines et Juridique.
- une déontologue externe et indépendante disposant d'une adresse de contact indépendante ⁽¹⁾ de la Société et ne pouvant pas faire l'objet d'un contrôle par la Société.

Les mécanismes sont communiqués aux salariés dans des notes internes dédiés, dans les espaces communs et sur le site internet de l'entreprise. La Direction des ressources humaines s'assure que les employés aient connaissance de l'existence de ces canaux de communication, notamment à l'embauche et lors des points de suivi avec les employés déjà en poste.

Les référents internes et les équipes de la Direction des ressources humaines mènent l'enquête sur la base des alertes remontées et identifient des mesures correctives en concertation avec la Direction Générale. L'efficacité d'éventuelles mesures correctives et des mécanismes mis en place sont discutés en Comité RH entre les équipes de la Direction des ressources humaines et la Direction Générale.

En 2025, aucune alerte n'a été faite par les collaborateurs.

Par ailleurs, la Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation suite à des violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE. Néanmoins, le risque lié au non-respect des droits humains et de pratique non-éthique existe. De ce fait, un système de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à travers l'instauration de sa Procédure lanceur d'alerte (Pour davantage d'informations, voir section 5.1.4.1.E Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-I]).

Sur une base trimestrielle, la Direction RSE consulte les bases de données du Business & Human Rights Resources Center et du point de contact français de l'OCDE pour s'assurer qu'il n'y ait aucune procédure ou réclamation à son encontre sur les sujets relatifs aux droits humains. Par ailleurs, les Département juridique et Ressources Humaines effectuent une veille permettant d'identifier et traiter d'éventuels litiges sur ces sujets.

En cas de constatation de violation des droits humains, la Société s'engage à prendre des mesures correctives immédiates.

(1) Voir <https://societetou Eiffel.com/investisseurs/ethique-et-anticorruption/>; referentethique.tou Eiffel@gmail.com

5.1.3.1.F Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les collaborateurs, et efficacité de ces actions et approches [ESRS S1-4]

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concernés	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
- Politique Sociale - Approche interne ISO 9001 & 14001			
Développement du capital humain	IRO 42 IRO 44 Thème : Formation et sensibilisation (ESRS S1-13) Actions : En investissant dans des formations ciblées l'entreprise renforce les compétences et l'épanouissement de ses employés : - Organisation d'une formation du Comex et des directions intermédiaires pour améliorer la gouvernance de l'entreprise et l'encadrement des équipes - Formations sur les thématiques ESG (Données bâtimentaires, Adaptation au changement climatique, Éthique et Déontologie) - Plans de formation individualisés co-construits par le collaborateur et le manager - Bilan annuel (performance, suivi de l'atteinte des objectifs, axes d'amélioration) et bilan mi-année depuis 2025 - Déploiement à l'occasion d'un séminaire d'entreprise, de la méthode DISC, outil d'analyse comportementale qui permet de comprendre les différents styles de personnalité et ainsi mieux se connaître et mieux collaborer. Champ d'application : - Salariés	- Direction Générale - Direction RH - Partenariats spécifiques	Horizon : déjà en place ou Court terme Progrès réalisés : - animations de Komeet, + 25 % vs 2024 de salariés faisant du volontariat, leur permettant d'apprendre sur le terrain via des expériences diverses - continuation de la formation de management Seabird (cabinet de formation managériale et COMEX) en 2025 - lancement des évaluations à mi-année Actions prévisionnelles : - suivi de la Méthode DISC en intra-équipes en 2026
- Politique Sociale - Approche interne ISO 9001 & 14001			
Qualité de vie au travail conditions de travail	IRO 42 Thème : Temps de travail (ESRS S1-10 ; S1-15) Actions : Améliorer la qualité de vie au travail par de meilleures conditions de travail, la promotion du bien-être, la flexibilité, la reconnaissance, le développement professionnel et une communication ouverte permet non seulement d'attirer et de fidéliser les talents, mais aussi de favoriser la performance et de réduire les risques psychosociaux. <u>Afin de favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle</u> - Charte de télétravail avec participation aux frais d'installation, allocation mensuelle forfaitaire et aménagements spécifiques pour les femmes enceintes - Congés parentaux (dont 25 jours calendaires de congé paternité fractionnable avec salaire maintenu à 100 %) - Suivi bi-annuel de la charge de travail avec un outil SIRH pour garantir l'équilibre vie pro/vie perso avec revue par l'équipe RH et les managers <u>Pour garantir une rémunération et avantages attractifs</u> - Optimisation des participations employeur : montant des tickets restaurant et prise en charge de 75 % du Pass Navigo, supérieur aux dispositions légales - Maintien du salaire à 100 % même en cas d'arrêt maladie sans délai de carence, sans conditions d'ancienneté - Mise en place d'un CET (Compte Épargne Temps) <u>Pour développer un cadre de travail agréable</u> - Promotion de la santé : mise à disposition de paniers de fruits et accès à prix préférentiels à une salle de sport partenaire et à un abonnement sponsorisé dans les différents concepts sportifs. Champ d'application : - Salariés	- Direction Générale - Direction RH - Direction RSE - Direction Communication et Marketing - Partenariats	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : - Maintien acté de la couverture du Pass Navigo au delà des dispositions légales - Signature d'un accord cadre avec le groupe Sanctuary pour un accès à prix préférentiel aux concepts sportifs pour l'ensemble des salariés en faisant la demande - Sponsor de la participation d'environ 25 % des salariés à Run for Climate (en connecté et/ou physique)

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concernés	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
- Politique Sociale - Charte engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier - Charte éthique interne - Procédure lanceur d'alerte - Approche interne ISO 9001 & 14001			
Égalité et diversité	IRO 43 Thème : Parité, Diversité, Inclusion (ESRS S1-9 ; S1-11) Action : - Organisation d'une campagne de sensibilisation dédiée au sujet de l'endométriose, avec des affichages physiques sur le lieu de travail - Suivi de la mise à disposition de la plateforme Mon Référent Handicap - Meilleure mise en avant des mécanismes permettant de faire remonter des alertes (site web, diffusion de la Charte, rappels en interne) sur toute forme de discrimination ou harcèlement	- Direction Générale - Direction RH - Direction RSE - Direction Communication et Marketing - Partenariats spécifiques	Horizon : déjà en place Progrès réalisés : - Mise en place d'une hotline externe dédiée aux salarié(e)s aidant(e)s - Allocation annuelle forfaitaire pour soutenir les salarié(e)s aidant(e)s - Atelier de sensibilisation aux différents types de handicap co-organisé avec Aktisea,
- Politique Sociale - Approche interne ISO 9001 14001			
Dialogue social	IRO 41 Thème : Dialogue avec les représentants des salariés (ESRS S1-8) Action : - Organisation de plus de 10 réunions du Comité économique et social par an	- Direction Générale - Direction RH - CSE	Horizon : déjà en place ou Court terme Progrès réalisés : - Signature d'un partenariat pour le lancement d'une enquête collaborateurs avec un focus sur les alternants avec <i>Happy Trainees</i> - Finalisation d'une enquête interne de satisfaction salariés pour déploiement début 2026

L'ensemble des actions présentées ci-dessus ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs, en raison de leur intégration aux dépenses courantes. Ces actions et leur efficacité sont suivies par le Département des Ressources Humaines et la Direction RSE. Pour plus de détails sur le suivi et l'évaluation de ses indicateurs, se référer à la section 5.1.3.1.G Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5].

5.1.3.1.G Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5]

L'ensemble des cibles relatives aux enjeux matériels identifiés par la Société a été défini et actualisé en Comité RH, en présence de la Direction Générale et de la Direction des Ressources Humaines. Cette démarche s'appuie également sur les échanges menés avec les représentants du Comité social et économique, afin d'assurer une approche collaborative et alignée sur les attentes des parties prenantes, avec une session d'information dédiée à la CSRD prévue une fois par an.

Les horizons temporels des cibles sont systématiquement précisés lorsque l'échéance est pertinente pour leur réalisation. En l'absence d'horizon explicite, la cible vise le maintien ou l'atteinte annuelle de l'objectif fixé.

Certains de ces objectifs, visant à intégrer les Impacts, Risques et Opportunités (IRO) matériels dans la stratégie RH, sont détaillés dans les sections suivantes :

- 5.1.3.1.K Métriques de diversité [S1-9] ;
- 5.1.3.1.M Métriques de formation et de développement des compétences [S1-13] ;
- 5.1.3.1.O Métriques de rémunération (écarts de rémunération et rémunération totale) [S1-16].

CIBLES LIÉES AUX IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS EN LIEN AVEC LES EFFECTIFS PROPRES

Thème concerné	Exigences de publication (DR)	IROs concernés	Indicateur clé	Objectif	2025	2024
Temps de travail	S1-5	IRO 42	Taux d'absentéisme ⁽¹⁾	0 %	3,63 %	3,79 %
	S1-5	IRO 42	Ancienneté annuelle moyenne	≥ 4 ans	7 ans	Nouvel indicateur
Dialogue social	S1-8	IRO 41	Nombre de réunions du Comité social et économique (CSE)	≥ 10 par an	12	10
	S1-8	IRO 41	% des salariés couverts par une convention collective	100 %	100 %	100 %
	S1-8	IRO 41	% des salariés couverts par un système de représentation des salariés	100 %	100 %	100 %
	S1-8	IRO 44	% des salariés présents au 31/12/N ayant finalisé son entretien annuel	≥ 95 %	88 %	Nouvel indicateur
	S1-13	IRO 44	% de salariés disposant d'un objectif annuel RSE	100 %	88 %	Nouvel indicateur
Formation et développement des compétences	S1-13	IRO 44	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur ⁽²⁾	≥ 14 par salarié	30	20
	S1-13	IRO 44	Part de la masse salariale investie dans la formation ⁽³⁾	≥ 3 %	4,03 %	3,29 %
	S1-13	IRO 44	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance depuis 2024	90 % des collaborateurs formés	96 %	89 %
	S1-13	IRO 44	Nombre d'heures cumulées depuis 2024 de formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	≥ 200h depuis 2024	664h	318h
	S1-9	IRO 43	% de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction	50 %	67 %	67 %
	S1-16	IRO 43	Ratio salaire Homme / Femme	≤ 1,4	1,23	1,32

(1) L'indicateur est calculé sur l'ensemble des arrêts maladie et des arrêts de travail sur la période de reporting N.

(2) Nombre total d'heures de formation divisé par le nombre de salariés éligibles aux formations (et non pas l'effectif annuel moyen utilisé pour le reste des indicateurs RH).

(3) La masse salariale totale sur l'exercice 2025 étant de 6 672 551 €.

La Société analyse régulièrement sa performance relative à sa main-d'œuvre, en examinant les indicateurs clés tels que le turnover, l'absentéisme, les heures de formation, et le retour des collaborateurs. Sur la base de ces analyses, elle identifie les enseignements tirés et les axes d'amélioration afin d'adapter ses politiques et pratiques RH, de renforcer l'engagement des

collaborateurs et de mieux anticiper les impacts liés à la transition durable. Pour l'exercice 2025, la Société a constaté plusieurs écarts par rapport à 2024, principalement liés aux évolutions méthodologiques (inclusion des alternants...) et aux modifications du périmètre de reporting dans le cadre de la mise en conformité avec la CSRD et les normes ESRS.

5.1.3.1.H Caractéristiques des collaborateurs [S1-6]

La notion d'effectif s'entend par l'effectif annuel moyen sauf quand une mention expresse précise le contraire. L'effectif annuel moyen est calculé sur la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de la période de reporting. L'indicateur d'effectif annuel du Groupe est également mentionné dans la section 6.1.1. (5.4.8. Provisions – Provision pour indemnité de départ à la retraite) ⁽¹⁾. Contrairement aux exercices précédents, la notion d'effectif intègre désormais les alternants dans l'ensemble des indicateurs.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR L'EFFECTIF SALARIÉ PAR SEXE SUR L'EXERCICE 2025 – EN EFFECTIF ANNUEL MOYEN

Genre	Effectifs 2025	
	Effectifs	% du total
Masculin	23,5	42 %
Féminin	33,2	58 %
Autres et Non déclaré	0	0 %
TOTAL SALARIÉS	56,6	100 %

(1) L'effectif présenté dans cette section n'intègre pas les alternants.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LES SALARIÉS PAR TYPE DE CONTRAT SUR L'EXERCICE 2025 – EN EFFECTIF ANNUEL MOYEN

	Femmes	Hommes	Total
Effectifs	33,2	23,4	56,6
● Permanent	28,3	19,4	47,7
● Temporaire	4,9	4	8,9
Temps plein	33,2	23,5	56,6
Temps partiel	0	0	0
Contrat sans heure garantie	0	0	0

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LES RECRUTEMENTS ET ROTATIONS AU SEIN DU PERSONNEL

	Mouvements 2025	
	Effectifs	% du total
Recrutements	16	100 %
Permanent	7	43,8 %
À durée déterminée	2	12,5 %
Apprentis	7	43,8 %
Départs	9	100 %
Permanent	2	22,2 %
Temporaire	7	77,8 %
Non volontaire	8	100 %
Licenciements	1	12,5 %
Fin de la période d'essai	0	0 %
Départ à la retraite	0	0 %
Rupture conventionnelle	1	12,5 %
Fin de contrats à durée déterminée	7	87,5 %
Sous-traitance	0	0 %
Volontaire et autres	1	100 %
Démissions	1	100 %
Fin de la période d'essai	0	0 %
Décès	0	0 %
Taux de rotation du personnel		5,3 %
dont taux de rotation volontaire des employés ⁽¹⁾		3,5 %
dont taux de rotation non-volontaire des employés ⁽²⁾		1,8 %

La Foncière n'a reçu aucune demande d'éventuels réservistes de l'armée parmi ses collaborateurs et n'a donc mis en place aucune action spécifique.

EFFECTIFS (EN TERMES D'EFFECTIF ANNUEL MOYEN) – RÉPARTITION PAR ÂGE

Effectifs au 31 décembre 2025		2025	
		Effectifs	%
Tranche d'âge	< 30	10	18 %
	30-50	34	61 %
	>50	12	21 %

(1) Taux de rotation avec démissions.

(2) Taux de rotation avec licenciements.

5.1.3.1.I Caractéristiques des travailleurs non-salariés faisant partie des effectifs de l'entreprise [S1-7]

L'activité de la Société de la Tour Eiffel nécessite la contractualisation de missions de service telles que :

- hôtesse d'accueil à temps partiel ;
- prestations de maintenance informatique et prestations de nettoyage des locaux ;
- prestations de livraison de fruits ;
- prestations d'arrosage et entretien des plantes vertes.

Pour l'exercice de reporting, la Société est toujours en cours de formalisation du périmètre de calcul portant sur la donnée concernant les non-salariés. De ce fait, il a été décidé de ne pas publier d'informations détaillées à ce sujet en 2025 tel que l'autorise l'appendice C de l'ESRS 1.

5.1.3.1.J Couverture des négociations collectives et dialogue social [S1-8]

Du fait de la localisation de ses activités exclusivement en France, la Société de la Tour Eiffel n'est pas concernée par un Global Framework Agreement ou par une entité pan-européenne de représentation des salariés.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LA COUVERTURE AVEC LES SALARIÉS

	2025	2024
Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif	100 %	100 %
Part des collaborateurs représentés par un représentant du personnel	100 %	100 %

5.1.3.1.K Métriques de diversité [S1-9]

La Foncière est engagée sur le sujet de l'égalité entre les femmes et les hommes et s'assure de son application au sein de l'entreprise, notamment en matière de rémunération, en adhérant à la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier. Pour garantir l'égalité salariale entre les

hommes et les femmes, la Société a adopté l'Index EGAPRO (ou Index Pénicaud) comme indicateur de suivi avec comme objectif permanent d'atteindre un score supérieur à 94.

Certaines des informations requises par ESRS S1-9 sont disponibles en section 5.1.3.1.G Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5].

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LA RÉPARTITION DES POSTES DE DIRECTION, PAR SEXE

	2025			
	Total	Occupés par des femmes	Occupés par des hommes	
Conseil d'Administration	14	7	50 %	7 50 %
Niveau Direction (Comité exécutif)	6	4	66,7 %	2 33,3 %
Niveau Intermédiaire de direction	13	6	46,2 %	7 53,8 %

5.1.3.1.L Salaires décentés [S1-10]

L'ensemble des salariés de la Société perçoit une rémunération au moins égale au salaire minimum de croissance (SMIC), qui constitue le benchmark applicable en France. Ainsi, 100 % des employés bénéficient d'un salaire considéré comme adéquat au regard des références légales et sectorielles en vigueur.

5.1.3.1.M Métriques de la formation et du développement des compétences [S1-13]

Le développement du capital humain constitue un enjeu majeur pour la société. La mise à jour et la montée en compétences des collaborateurs est essentielle pour garantir l'innovation au sein du groupe. Pour ce faire, des plans de formation sont mis en place afin de répondre aux besoins spécifiques de chacun. La société s'assure que tous les salariés bénéficient d'un entretien professionnel annuel, ainsi que d'un entretien de retour de congé maternité pour toutes les collaboratrices.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LES HEURES DE FORMATIONS DISPENSÉES, PAR SEXE

Formations dispensées	2025
Total des heures suivies	1 698
Nombre moyen d'heures par employé	30
Nombre moyen d'heures par femme	23,3
Nombre moyen d'heures par homme	39,5
Nombre total de personnes formées	51

PART DES SALARIÉS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UN ENTRETIEN ANNUEL INCLUANT UNE REVUE DE PERFORMANCE ⁽¹⁾

	Femmes	Hommes	Total
Effectifs	33,2	23,5	56,6
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien annuel	29	21	50
Part des salariés ayant bénéficié d'un entretien annuel incluant une revue de performance	87,5 %	89,4 %	88,3 %

5.1.3.1.N Métriques d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée [S1-15]

POURCENTAGE DE COLLABORATEURS AYANT DROIT À DES CONGÉS FAMILIAUX

Type	Pourcentage
Salariés	100 %
TOTAL	100 %

POURCENTAGE DE COLLABORATEURS AYANT PRIS UN TEL CONGÉ

Sexe	Pourcentage
Femmes	3 %
Hommes	9 %
TOTAL	5,4 %

PRÉSENTATION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION FEMMES-HOMMES ET RATIO ENTRE LA RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE DU SALARIÉ LE MIEUX PAYÉ ET LA RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE MÉDIANE DE L'ENSEMBLE DES SALARIÉS

	2025	2024
Ratio entre la rémunération totale annuelle du salarié le mieux payé et la rémunération totale annuelle médiane de l'ensemble des salariés	5	Nouvel indicateur
Ratio entre la rémunération totale annuelle du dirigeant et la rémunération totale annuelle médiane de l'ensemble des salariés	9	Nouvel indicateur
Moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés de la Société de la Tour Eiffel	19 %	Nouvel indicateur
Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes (ajusté)	13 %	24 %

5.1.3.1.O Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]

La Société de la Tour Eiffel observe un écart de rémunération moyen non ajusté de 19 % entre les hommes et les femmes. Cet écart reflète des disparités structurelles, notamment une répartition inégale selon les métiers, les niveaux de responsabilité et les anciennetés. Des actions ciblées, comme l'accompagnement des carrières féminines et la revue des processus de rémunération, sont mises en œuvre pour y remédier. Une analyse détaillée par catégorie professionnelle permet d'affiner le diagnostic et de guider les mesures correctives. Ainsi, l'écart ajusté à poste égal ⁽²⁾ se resserre à 13 % (vs 24 % en N-1), illustrant les efforts de la Société pour réduire les inégalités salariales entre les femmes et les hommes.

5.1.3.1.P Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]

- Aucun incident de discrimination, y compris de harcèlement, n'a été signalé au cours de la période de référence.
- Aucune plainte n'a été enregistrée par le biais des mécanismes internes ou des dispositifs de réclamation.
- Aucun incident en lien avec des cas de travail forcé, travail illégal ou travail des enfants n'a concerné la Société au cours de la période de référence.

De ce fait, aucune amende ou pénalité financière en lien avec les sujets ci-dessus n'a été payée par l'entreprise lors de la période de référence.

(1) Tous les entretiens annuels de la Société de la Tour Eiffel sont validés via le système d'information RH. Ce canal exige une validation formelle par le manager titulaire de chaque salarié.

(2) L'écart de rémunération femmes-hommes ajusté à poste égal sur les facteurs de poste équivalen et de grade équivalent selon la Convention collective de l'immobilier IDCC 1527.

5.1.3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]



5.1.3.2.A Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Numéro IRO	Description de l'IRO	Type d'IRO - Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS S2 - TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR				
SOUS-THÈME : CONDITIONS DE TRAVAIL				
Sous-sous thème : Santé et sécurité				
IRO - 45	Impact des conditions de travail potentiellement dangereuses chez les sous-traitants sur les risques d'accidents, de maladies professionnelles (sur les chantiers).	<i>Impact négatif - Amont, Potentiel</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

La chaîne de valeur de la Société de la Tour Eiffel s'articule autour d'acteurs clés dont les rôles sont essentiels au bon déroulement des projets de développement, à la qualité des services et à la réduction des impacts environnementaux et sociaux. Leurs intérêts et attentes influencent directement l'organisation de la Société, notamment en matière de santé-sécurité sur les chantiers.

Les principales parties prenantes concernées ici, à savoir les travailleurs des prestataires opérant sur les chantiers de la Société font l'objet d'un dialogue indirect. Par exemple, la Direction du Développement et des Investissements interagit sur une base hebdomadaire avec les entreprises générales et les principaux prestataires des macro-lots sur ces chantiers, notamment pour s'enquérir du respect des exigences légales et des standards de la Société en termes de santé et sécurité.

Dans la partie amont de la chaîne de valeur, les entreprises de construction et de rénovation réalisent les travaux nécessaires au maintien des actifs aux standards du marché, tout en minimisant l'impact environnemental.

En aval, dans la phase déconstruction, ou en amont dans la phase de construction ou de rénovation lourde, les acteurs du réemploi et du recyclage sont mobilisés. Ces rôles diversifiés et complémentaires soutiennent l'activité de la Société.

5.1.3.2.B Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

La Société de la Tour Eiffel reconnaît que ses activités de construction et de rénovation exposent les travailleurs de sa chaîne de valeur à des incidences en matière de santé et sécurité. Ces impacts négatifs identifiés dans le cadre de sa double matérialité sont détaillés en section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

Travailleurs directement concernés

Les travailleurs présents sur les chantiers de construction et de rénovation, y compris ceux employés par des sous-traitants, sont exposés à des risques d'accidents, de maladies professionnelles (ex. : troubles musculo-squelettiques, exposition à des substances dangereuses) ou de conditions de travail précaires.

Dépendances et vulnérabilités

La performance opérationnelle et la résilience de la Société reposent en grande partie sur la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée et sur un environnement social stable dans ses

zones d'intervention. Les déséquilibres dans ces domaines, tels que les pénuries de compétences, des taux de turnover importants dans le secteur du BTP ou les tensions sociales, sont susceptibles d'affecter la continuité des activités ainsi que la réputation de l'entreprise. Par ailleurs, tout incident lié à la santé ou à la sécurité sur un chantier sous sa responsabilité peut entraîner, outre des conséquences humaines, des retards de projet, des répercussions réputationnelles ou juridiques et des coûts économiques substantiels.

Interaction avec la stratégie et le modèle économique

La Société de la Tour Eiffel aspire à faire de la prévention des risques santé-sécurité un levier central de sa stratégie de développement et de rénovation. Dès la conception des projets, des exigences strictes en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail sont intégrées dans les appels d'offres, les contrats et les processus de sélection des partenaires. Cette approche proactive se traduit par :

Une intégration systématique des normes dans les cahiers des charges

Les cahiers des charges imposent aux prestataires et sous-traitants le respect de protocoles de sécurité renforcés, incluant des vérifications régulières sur site, des formations obligatoires pour les travailleurs (ex. : gestes et postures, utilisation d'équipements de protection individuelle), et l'adoption de bonnes pratiques sectorielles (ex. : normes ISO 45001, documents d'encadrement du chantier).

Ces mesures visent à minimiser les risques d'accidents, de maladies professionnelles et de non-conformités réglementaires, tout en garantissant un environnement de travail sûr pour l'ensemble des intervenants sur les chantiers.

Une collaboration étroite avec les parties prenantes

La Société travaille en partenariat avec ses fournisseurs et sous-traitants pour co-construire des programmes de prévention adaptés aux spécificités de chaque projet. Cela inclut des évaluations préalables des risques, des plans de prévention personnalisés, une collaboration étroite avec les CSPS (Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) et des mécanismes de remontée d'alerte via les Chargés d'opérations de la Société. Ces initiatives réduisent non seulement les risques opérationnels (arrêts de chantier, pénalités), mais aussi les risques juridiques (sanctions, contentieux) et réputationnels (image de marque, confiance des investisseurs).

Un alignement avec les objectifs de performance globale

En anticipant et en prévenant les atteintes à la santé et à la sécurité, la Société limite les coûts indirects liés aux accidents (indemnisations, retards, surcoûts), tout en améliorant la productivité et la qualité des livrables. Cette démarche contribue également à renforcer la fidélisation des talents et l'attractivité de l'entreprise auprès des partenaires et des clients, créant ainsi un avantage concurrentiel durable.

Une création de valeur partagée

Au-delà de la conformité réglementaire, cette approche permet de sécuriser les délais et les budgets des projets, d'optimiser la qualité des ouvrages, et de répondre aux attentes croissantes des investisseurs responsables et des occupants finaux en matière de responsabilité sociale.

5.1.3.2.C Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]

Pour s'assurer du respect des droits humains, y compris des droits des travailleurs, sur toute sa chaîne de valeur, la Société, qui exerce uniquement ses activités en France, établit des

partenariats exclusivement avec des entreprises qui se conforment à la législation française. Cette législation interdit explicitement des pratiques telles que la traite des êtres humains, le travail des enfants et le travail forcé. Le Groupe exige une confirmation écrite de ses fournisseurs de leur respect de la législation française en matière de droit du travail.

En outre, la Société, en tant que membre signataire du Pacte mondial de l'ONU, communique sur ses engagements en matière de Droits de l'Homme, en accord avec les principes directeurs des Nations Unies, de l'Organisation internationale du travail (OIT) et de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) via sa Charte éthique, pour qu'elle soit assurée que toutes ses démarches respectent les droits des travailleurs de sa chaîne de valeur.

Pour limiter les risques existants, liés aux pratiques inadéquates sur sa chaîne de valeur, la Société encadre ses parties prenantes à l'aide de différentes politiques. L'ensemble des politiques présentées ci-dessous sont sous la responsabilité de la Direction du Développement et des Investissements, avec le soutien de la Direction RSE.

POLITIQUES LIÉES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Normes de référence	Mise à disposition des parties prenantes et dialogue
Politique Santé et Sécurité • IRO 45	Politique couvrant la conformité aux normes sociales (Code du travail, OIT, OMS), la prévention des accidents et maladies professionnelles, avec formation, sensibilisation, suivi des risques et amélioration continue.	Périmètre : <u>Chantiers sous contrôle opérationnel</u> , à savoir les opérations internes, chantiers, salariés, prestataires et sous-traitants intervenant sur site/chantier (hors VEFA). Chaîne de valeur : Opérations Propres, Sous-traitants opérationnels, Amont,	Supervision par la Direction du Développement, mise en œuvre par prestataires, reporting interne régulier et suivi.	- Code du travail - Conventions fondamentales de l'OIT - Déclaration Universelle des Droits de l'Homme - Principes directeurs de l'OCDE - Directives OMS en matières de santé et sécurité.	Politique interne dont les principes sont partagés avec les prestataires et sous-traitants sur les chantiers. Contenu de la politique définit sur la base des échanges avec les prestataires.
Charte achats responsables • IRO 45	Charte définissant les engagements sociaux, éthiques, environnementaux et santé-sécurité applicables aux achats. Exige la conformité à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et aux Conventions OIT. Les fournisseurs et prestataires signataires s'engagent à respecter ces principes et à les faire appliquer à leurs propres prestataires.	Périmètre : fournisseurs stratégiques (Top 20), prestataires, sous-traitants intervenant dans les opérations propres sur les chantiers sous contrôle opérationnel(hors VEFA). Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	Supervision par la Direction du Développement et la Direction RSE	- Code du travail - Conventions fondamentales de l'OIT - Déclaration Universelle des Droits de l'Homme - Principes directeurs de l'OCDE - Directives OMS en matières de santé et sécurité	Politique disponible sur le site internet institutionnel ⁽¹⁾ et dialogue fréquent avec les fournisseurs concernés, via des échanges informels.

(1) Voir https://societetuouffle.com/wp-content/uploads/2025/04/241120_Charte-Achats-Responsables-Relations-Fournisseurs.pdf

5.1.3.2.D Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-2]

La Société respecte l'ensemble des normes et principes du droit du travail français dans le cadre de ses interactions avec les travailleurs de la chaîne de valeur. Néanmoins, étant basée et opérant uniquement en France, elle ne dispose pas d'un Global Framework Agreement couvrant ses activités.

Le processus d'interaction de la Société avec les travailleurs de sa chaîne de valeur repose sur une gouvernance RSE intégrée, incluant des comités dédiés (RSE et ESG) et une gestion proactive des risques. Les interactions se font via des intermédiaires de confiance engagés dans une relation contractuelle de supervision du chantier et de ses opérations au nom de la Société.

Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) veille à la conformité réglementaire des prestataires et des sous-traitants, notamment pour les travaux de rénovation et de construction, garantissant ainsi le respect des normes sociales et environnementales. Cette approche assure une implication continue des parties prenantes et une amélioration des pratiques au sein de la chaîne de valeur.

Contrôle et conformité par l'AMO

L'AMO sélectionné par la Société, assisté du Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) joue un rôle clé dans la vérification systématique du respect des normes par les prestataires et sous-traitants. Ces contrôles sont effectués au moins une fois par mois.

- Audits terrain : Réalisation d'inspections sur les chantiers pour s'assurer que les protocoles de sécurité, les équipements de protection individuelle (EPI) et les conditions de travail sont conformes aux exigences réglementaires et aux engagements RSE de la Société.
- Validation des documents : Contrôle des plans de prévention, registres de sécurité, attestations de formation et certificats de conformité des entreprises intervenantes.
- Suivi des non-conformités : Identification et remontée immédiate des écarts, avec exigence de plans correctifs sous délai avant toute reprise des travaux.

Rôle opérationnel des coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sur les chantiers

Les CSPS ⁽¹⁾ interviennent, sur une base hebdomadaire, en premier ligne pour :

- Évaluation des risques : Analyse des conditions réelles de travail (ergonomie, exposition aux risques chimiques ou physiques, organisation des postes) en collaboration avec les équipes HSE et les travailleurs.
- Déploiement de mesures correctives : Recommandations concrètes pour améliorer la sécurité (ex. : ajustement des horaires, modification des processus, renforcement des EPI) et prévention des risques psychosociaux.
- Vérification du statut : Partage d'informations en cas d'identification d'irrégularités quant au statut juridique des travailleurs sur les chantiers pour éviter le travail illégal et le travail forcé, avec une attention particulière pour les catégories de travailleurs à risque, tels que les travailleurs détachés ou récemment installés sur le territoire.

- Facilitation du dialogue : Organisation de réunions de chantier mensuelles a minima avec les travailleurs, les encadrants et l'AMO pour recueillir les retours terrain et ajuster les mesures en temps réel.

Collaboration AMO-CSPS-Maitre d'ouvrage (Société de la Tour Eiffel) pour une amélioration continue

Les chargés d'opérations de la Société collectent des informations pour améliorer les pratiques et renforcer les mécanismes existants, soit en cas de force majeure, soit à défaut de manière mensuelle :

- Boucle de feedback : Les remontées des CSPS (alertes, suggestions) sont transmises à l'AMO, qui les intègre dans les évaluations des prestataires et les clauses contractuelles des futurs projets.
- Formation et sensibilisation : Avec l'appui de l'AMO, les CSPS co-animent des sessions de sensibilisation sur les risques spécifiques (ex. : travail en hauteur, manipulation de charges) et vérifient leur application.
- Traçabilité : Les comptes-rendus des CSPS et les rapports de l'AMO sont centralisés pour assurer un suivi transparent des actions et des progrès, et alimenter le reporting RSE.

5.1.3.2.E Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]

La France se classe favorablement dans divers indices internationaux, indiquant un faible risque de travail forcé et d'abus des droits humains. Des classements tels que le Global Slavery Index ⁽²⁾, l'ITUC Global Rights Index ⁽³⁾ et le Rule of Law Index ⁽⁴⁾ montrent que la France respecte les droits des travailleurs et les libertés fondamentales. De plus, des indices comme le Human Freedom Index ⁽⁵⁾ et le Social Progress Index ⁽⁶⁾ soulignent un environnement propice aux droits humains et sociaux. Ces évaluations suggèrent que la France est perçue comme un pays où les risques de violations des droits humains et sociaux sont faibles.

Néanmoins, la Société est engagée à adopter des actions correctives directes, ou indirectes, via ses prestataires sur les chantiers, afin de corriger les incidents ou situations à risque qui lui sont communiquées. À ce titre, les aspects de vérification et de contrôles présentés dans les Politiques et les Actions en lien avec les travailleurs de la chaîne de valeur sont essentiels. Pour chaque projet, le chargé d'opération fait un suivi des actions correctives et des améliorations mises en place lors de la vie du projet.

Les mécanismes de signalement de la Société sont disponibles sur son site internet ⁽⁷⁾ et accessibles à l'ensemble des parties prenantes externes, incluant les travailleurs sur nos chantiers. En 2025, il n'y a pas eu de vérification spécifique de la connaissance de l'existence de ces mécanismes par les travailleurs sur les chantiers, avec pour ambition de mieux systématiser leur information ou diffusion de l'information dans les prochaines années.

En cas de manquement aux engagements de la Charte des Achats Responsables par les parties prenantes, la Société prévoit la résiliation du contrat, sans préjudice de recours éventuels en dommages et intérêts.

(1) Un CSPS est nommé dès lors qu'il y a au moins deux entreprises amenées à intervenir simultanément ou successivement sur un même chantier (deux corps d'état ou plus) Cadre réglementaire de la coordination de sécurité - Votre métier - INRS

(2) Voir <https://www.walkfree.org/global-slavery-index/map/#mode=map;country=FRA;region=4;map=prevalence;year=2023;view=recommendations>

(3) Voir <https://www.ituc-csi.org/global-rights-index?lang=en>

(4) Voir <https://worldjusticeproject.org/rule-of-law-index/>

(5) Voir <https://www.cato.org/human-freedom-index/2024#:~:text=The%20Human%20Freedom%20Index%20is,Institute%20and%20the%20Fraser%20Institute>

(6) Voir <https://www.socialprogressindex.org/social-progress-index>

(7) Voir <https://societetourtou Eiffel.com/investisseurs/ethique-et-anticorruption/>

5.1.3.2.F Actions concernant les incidences négatives sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions [ESRS S2-4]

La prévention de l'impact négatif matériel et la rémediation en cas d'événements négatifs en lien avec la santé et la sécurité sur nos chantiers s'illustre par les actions déployées ci-dessous :

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concerné	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
• IRO 45			
Politique Santé et Sécurité	Thème : Respect strict du Code du travail, des normes OIT et directives OMS par la chaîne de valeur Action : Réalisation d'audits et d'inspections hebdomadaires effectués par le CSPS pour s'assurer des conditions de travail, mesures de sécurité et du statut juridique des travailleurs sur les chantiers afin d'éviter le travail illégal Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)	Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé)	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)
	Thème : Gestion des risques Action : Mise en place d'un Plan Général de Coordination (PGC) et Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé (PPSPS), élaboré par chaque entreprise et validé par le Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS). Ce document détaille les mesures spécifiques pour chaque activité (ex : protection contre les chutes, gestion des produits chimiques, prévention des troubles musculo-squelettiques) Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)	Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé)	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : En 2025, définition d'un indicateur de suivi avec objectif zéro accident mortel dans les cahiers des charges contractuels.
	Thème : Vérification terrain Action : Le CSPS réalise des visites a minima bimensuelles, et en général hebdomadaires, pour contrôler l'application des mesures et ajuster les protocoles si nécessaire (ex. : adaptation des EPI en fonction des conditions météo ou des nouvelles réglementations). Le CSPS valide chaque PPSPS avant le début des travaux et bloque tout démarrage en cas de non-conformité. Un registre journalier de sécurité consigne les observations, les non-conformités et les actions correctives, garantissant une traçabilité totale. Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)	Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé)	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)
	Thème : Équipements de Protection Individuelle (EPI) Action : Fourniture obligatoire et adaptée aux risques identifiés (casques, harness, protections auditives, masques anti-poussière, etc.), avec un contrôle systématique de leur port par les responsables de chantier. Un affichage des consignes et formation pratique à l'utilisation des EPI, en collaboration avec les prestataires, dans un but de sensibilisation systématique des travailleurs sur site. Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)	Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé)	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)
	Thème : Suivi et communication Action : Points sécurité mensuels avec l'ensemble des intervenants pour partager les retours d'expérience, analyser les quasi-accidents et co-construire des solutions. Échanges hebdomadaires entre les chargés d'opération de la Société et les prestataires sur site. Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)	Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé)	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concerné	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
	Thème : Amélioration continue Action : Chaque événement fait l'objet d'un compte rendu détaillé et d'un plan d'action partagé avec tous les prestataires. La Société analyse les meilleures pratiques et les politiques santé et sécurité de ses partenaires pour enrichir son approche. Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)	Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé)	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)
Charte achats responsables	Thème : Engagement des parties prenantes Action : La Société vise à mieux associer ses partenaires, fournisseurs et sous-traitants pour respecter toutes les règles nationales et internationales avec les standards de respect des Droits de l'Homme et du Travail. En visant une adhésion plus large à la Charte « Achats responsables et relations fournisseurs » et la signature des contrats multitechniques, la Société incite et engage ses parties prenantes à respecter des exigences éthiques et standards internationaux (Déclaration Universelle des Droits de l'homme, Code du travail...). Champ d'application : Fournisseurs stratégiques (top 20), prestataires et sous-traitants	Direction de Développement, Direction RSE	Horizon : Moyen terme (2026) Progrès réalisés : - Sensibilisation interne sur un meilleur déploiement de la Charte dans les contrats - Intégration systématique de la charte Achats Responsables dans les contrats types fournisseurs (2026)

L'ensemble des actions présentées ci-dessus ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs, en raison de leur intégration aux dépenses courantes des projets de développement.

5.1.3.2.6 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [ESRS S2-5]

En 2025, les Départements RSE et Développement & Investissements de la Société ont formalisé un objectif en matière de santé et sécurité : intégrer systématiquement une clause « zéro accident mortel » dans 100 % des cahiers des charges contractuels de ses projets de construction en gestion directe. Cette décision s'appuie sur des échanges approfondis avec ses principaux prestataires, afin d'aligner les pratiques sur

ses exigences strictes en la matière. Pour garantir la mise en œuvre effective de cet engagement, un dispositif de suivi sera déployé à partir de 2026, permettant d'évaluer la conformité et l'efficacité des mesures mises en place sur chaque chantier.

Un dispositif de suivi sera déployé dès 2026, l'année de référence pour ce nouvel indicateur. L'hypothèse centrale repose sur l'adhésion totale des prestataires à ce cadre, renforcée par des clauses contractuelles contraignantes. L'avancée sera mesurée annuellement, avec des ajustements prévus en fonction des retours terrain et des évolutions réglementaires, afin de maintenir une trajectoire alignée sur l'objectif de tolérance zéro en matière d'accidents graves.

5.1.3.3. Consommateurs et utilisateurs finaux [ESRS S4]



5.1.3.3.A Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

- Pour répondre aux attentes des locataires et des utilisateurs finaux, la Société privilégie une gestion de proximité, fondée sur un dialogue régulier et des échanges constructifs. Chaque année, un questionnaire annuel de satisfaction est adressé aux locataires, permettant de :
- Mesurer leur niveau de satisfaction et identifier leurs besoins émergents ;
- Anticiper leurs attentes et adapter en temps réel les services proposés ;
- Enrichir son offre et renforcer ses actions RSE, en intégrant leurs retours concrets.

Cette approche participative, ancrée sur le terrain, permet d'affiner en continu la stratégie de la Société et de consolider une relation de confiance durable.

En 2025, en rupture avec l'approche précédemment déployée de faire une collecte de ressentis et opinions en alternance entre le Grand Paris et les Régions, la Société a généralisé son questionnaire de satisfaction à l'ensemble de ses locataires, marquant ainsi une évolution dans sa gestion locative. De plus, un prestataire externe est désormais associé à la collecte pour soutenir les efforts de la Société dans ses relances, analyses et consolidation de la donnée. Cette décision vise à :

- Harmoniser le suivi de l'intégralité du portefeuille, sans distinction entre le Grand Paris et les Régions ;
- Renforcer la cohérence de sa stratégie relationnelle, en garantissant une écoute équitable et systématique ;
- Optimiser la performance globale des actifs, grâce à une analyse unifiée des retours terrain.

L'équipe interne de la Foncière, sous la supervision de la Directrice du Portfolio Management (gestionnaires comptables, responsables techniques, ou Asset Managers) maintient une interaction régulière avec les locataires concernant des sujets divers à court, moyen et

long termes. Ces discussions englobent des thématiques telles que le renouvellement des baux et la mise en conformité avec les exigences du Décret tertiaire, la coordination de travaux de rénovation ou de mise aux normes, ainsi que le déploiement de services visant à améliorer le confort des occupants et à adapter les biens immobiliers aux risques associés au changement climatique. Dans une moindre mesure, le service Développement est également impliqué dans de tels échanges dans le cas de clés en main. La Direction RSE peut être impliquée sur les sujets en lien avec le Décret tertiaire.

La relation bailleur-preneur repose principalement sur le dialogue, considéré comme un moyen d'anticiper des situations complexes, de comprendre mutuellement les attentes, et ainsi d'améliorer la satisfaction globale des parties concernées.

En addition de ce dialogue permanent, depuis 2014, des Comités environnementaux sont organisés à minima une fois par an, la totalité des locataires étant conviée, dans le but d'échanger directement eux des sujets notamment liés à la performance environnementale des bâtiments. À l'issue de chaque comité, des comptes-rendus sont adressés à tous les locataires, y compris ceux qui n'y ont pas assisté.

5.1.3.3.B Incidences, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Numéro IRO	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX				
Sous-THÈME : Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals				
Sous-sous thème : Accès à l'information (de qualité)				
• IRO - 46	Risque de litiges réputationnels et réglementaires lié à un manque de transparence ou à la diffusion d'informations incorrectes, impactant la confiance des parties prenantes et l'image de l'entreprise.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 47	Risque que la persistance d'une vacance locative élevée, souvent liée à un accès insuffisant à l'information ou à une insatisfaction des occupants, affecte la rentabilité financière de l'entreprise et remette en cause sa capacité à répondre aux attentes ESG en matière de transparence et de qualité de service.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 48	Risque de dépréciation de la valeur perçue par les locataires, en cas de communication ou de services ne répondant pas pleinement à leurs attentes, ce qui peut affecter leur satisfaction, leur engagement et, in fine, la performance globale des actifs.	Risque	Opérations propres, Aval	Long
• IRO - 49	Opportunité de sécuriser une attractivité accrue des actifs immobiliers pour les locataires engagés en RSE, renforçant la compétitivité et la valorisation du patrimoine.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court
• IRO - 50	Opportunité d'accroître la valeur perçue de nos services en renforçant la transparence et l'efficacité de notre communication, ce qui favorise la satisfaction des locataires et renforce leur fidélité à long terme.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court

Les locataires, en tant que clients et utilisateurs finaux de la Foncière, occupent une place centrale dans sa chaîne de valeur. Ils constituent les principaux utilisateurs des actifs et services immobiliers proposés et sont, à ce titre, directement exposés aux incidences, risques et opportunités liés à l'accès à l'information, à la qualité des services fournis et aux conditions d'occupation des immeubles. La satisfaction des locataires constitue un levier essentiel pour la pérennité de l'activité de la Société. Un défaut de satisfaction ou une communication insuffisante peuvent générer des tensions, fragiliser la relation locative et, in fine, compromettre le renouvellement des baux. Par ailleurs, les actifs immobiliers qui ne s'alignent pas sur les attentes du marché s'exposent à un risque de sous-occupation, de baisse de revenus locatifs et, à terme, de dépréciation de leur valeur.

Les services proposés par la Foncière, incluant la mise à disposition de bâtiments, les services associés à l'exploitation des lieux et locaux, ainsi que les dispositifs d'information et de communication à destination des locataires, ne sont pas de nature intrinsèquement nuisible à la santé humaine. Toutefois, certains services peuvent présenter des incidences potentielles sur les droits à la protection des données personnelles et au respect de la vie privée, notamment dans le cadre de la collecte

et du traitement de données liées à l'occupation et à l'usage des espaces, telles que les enquêtes de satisfaction locataires, les échanges relatifs à la gestion locative, l'utilisation d'outils numériques de suivi des services, ou encore les dispositifs de contrôle d'accès et de gestion des flux et fluides au sein des immeubles. La société applique strictement les réglementations de type RGPD aux données présentées ci-dessus.

À ce jour, la Société de la Tour Eiffel n'a pas identifié, dans le cadre de son analyse de double matérialité, de catégorie de locataires particulièrement vulnérable aux impacts sur la santé susceptibles d'être engendrés par son activité et par l'utilisation de ses bâtiments. Les locataires étant exclusivement des acteurs professionnels, la Société applique des critères de sélection objectifs et non discriminatoires.

La santé, la sécurité et le bien-être des locataires et utilisateurs finaux constituent ainsi une priorité pour la Foncière. Pour une présentation détaillée des incidences, risques et opportunités identifiés, ainsi que de leur interaction avec la stratégie et le modèle économique de la Société, veuillez consulter la section 5.1.3.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

5.1.3.3.C Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition des parties prenantes et dialogue
Politique Relative aux Locataires • IRO 4 • IRO 46 • IRO 47 • IRO 48 • IRO 49 • IRO 50	La Politique Locataires de la Société de la Tour Eiffel vise à offrir un environnement sûr, durable et inclusif. Elle assure la satisfaction des locataires par des canaux de communication ouverts (helpdesk, comités environnementaux, etc), des échanges transparents et des enquêtes annuelles pour améliorer continuellement les services. La Société respecte strictement les lois et réglementations, avec des audits indépendants pour garantir la conformité et la transparence. Elle priorise la sécurité des locataires en respectant les normes de sûreté. L'accessibilité des immeubles pour les personnes en situation de handicap est également renforcée par la rénovation des espaces publics et des services adaptés. Enfin, pour réduire l'empreinte carbone, elle sensibilise et accompagne les locataires dans l'adoption de bonnes pratiques environnementales et de prestataires au travers de comités environnementaux et encourage les modes de transport durables avec la mise en place par exemple de rack et locaux pour vélos.	Périmètre : Locataires du patrimoine en exploitation (hors résidentiel) Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval	Supervision par la Direction du Portfolio Management, mise en œuvre opérationnelle par les équipes Techniques et Comptables Suivi de la conformité aux droits humains et obligations réglementaires par la Direction RSE	Pour les aspects opérationnels : ISO 14001 et 9001 Pour les aspects normatifs : La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, Principes directeurs de l'OCDE, directives OMS en matière de santé et sécurité, Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)	Politique interne dont les principes sont partagés avec les locataires au travers des comités environnementaux. Contenu de la politique définit sur la base des échanges avec les locataires. Révision possible suite au questionnaire de satisfaction et aux comités environnementaux

Comme décrit dans sa politique sociale, la Société décrit les engagements pertinents en matière des Droits de l'Homme applicables à ses locataires à travers une série d'actions concrètes telles que :

- non-discrimination : garantir que le choix des locataires se fait sans discrimination fondée sur la race ou la religion ;
- locaux décents : s'engager à fournir des locaux respectant les normes de qualité, de sécurité et de salubrité, conformément aux droits humains fondamentaux.

En 2025, la Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation judiciaire concernant le non-respect des droits humains, la corruption, les atteintes à la libre concurrence, le non-respect de l'éthique des affaires ou sa politique sociale. Pour plus d'informations sur le suivi de ces sujets, se référer à « Garanties minimales » dans la section 5.1.2.5. Taxinomie européenne.

La politique de gestion locative de la Société de la Tour Eiffel met l'accent sur les locataires et la proximité induite par une relation directe sans intermédiation, sur la connaissance de tout le cycle immobilier, le respect des réglementations pour assurer la sécurité, et toute une palette de services diversifiés tant pour l'entreprise locataire que pour ses salariés occupant les locaux. La supervision de cette politique relève de la Direction du Portfolio Management.

5.1.3.3.D Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux [S4-2]

Un questionnaire de satisfaction est envoyé annuellement par la Direction RSE aux locataires afin de recueillir leurs retours et préoccupations sur divers sujets. Les résultats sont analysés par la Direction Portfolio Management, qui identifie les actions à mettre en œuvre pour répondre aux points d'améliorations. Les résultats relevés, ainsi que les actions prévues qui en découlent sont présentés annuellement lors des Comités environnementaux suivants.

Les locataires présentant des doléances à prioriser sont identifiés sur la base de la moyenne de leurs retours écrits, leur score de satisfaction et le NPS (Net Promoter Score), ainsi que des différents points de contentieux communiqués (ex : il fait trop froid dans le bâtiment, charges trop élevées, etc.). Ils sont traités lors de la présentation des résultats avec la Direction Technique et Gestion Locative. Les résultats de l'enquête permettent notamment de déployer des actions en priorisation les points sensibles identifiés.

Un helpdesk est mis à disposition via la plateforme Kolimmo qui permet aux locataires de signaler facilement leurs problématiques opérationnelles au travers de tickets support et de suivre leur résolution. Cela assure une traçabilité optimale et un suivi continu des demandes, facilitant ainsi la communication entre les locataires, les Gestionnaires et les prestataires, ces échanges sont traités par la Direction Technique. De plus, la Société met à disposition des plateformes de suivi pour renforcer le partage d'informations avec les locataires, par exemple Aegeon pour le suivi énergétique, ou Orchestra pour le suivi comptable.

5.1.3.3.E Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations [S4-3]

La satisfaction des locataires est un enjeu majeur pour la Foncière, notamment pour prévenir et remédier aux impacts négatifs potentiels liés à l'exploitation des bâtiments. En cas d'incident ou de dysfonctionnement (sécurité, confort, accessibilité, qualité des services, information, etc.), la Société de la Tour Eiffel a mis en place des dispositifs structurés permettant la remontée, le traitement et la résolution des problématiques opérationnelles.

Dans le cadre de l'onboarding des locataires, plusieurs canaux de signalement sont présentés. Les locataires peuvent signaler sur ces plateformes (Kolimmo et Serenis), qui permet la création, le suivi et la clôture des demandes, ainsi que par des contacts directs avec la Direction Technique (par téléphone ou mail) pour les urgences ou incidents critiques, ou encore via les équipes de gestion locative.

Les demandes remontées sont enregistrées dans le système Helpdesk et font l'objet d'un traitement priorisé selon leur criticité. La Direction Technique assure la qualification de la demande, l'affectation à un prestataire ou à une équipe interne, puis le suivi de l'intervention jusqu'à la résolution.

La Société évalue l'efficacité de ces procédures à travers le suivi des délais de traitement et de clôture des tickets, le recueil de retours clients après résolution, ainsi que l'analyse des incidents récurrents afin d'identifier des actions correctives structurelles.

Elle s'appuie notamment sur le questionnaire annuel de satisfaction pour obtenir une évaluation de la qualité de ses systèmes de traitement des incidents. Par ailleurs, les responsables techniques et les Gestionnaires locatifs sont en contact direct chaque semaine avec les locataires pour la résolution des problèmes du quotidien. Les locataires comme toutes nos parties prenantes externes ont accès à la procédure d'alerte détaillée dans la section 5.1.4.1.C Politiques liées à la conduite des affaires.

En 2025, la part de locataires satisfaits (86 % – périmètre Portefeuille entier) est en hausse par rapport à l'enquête précédente (80 % en 2024 – périmètre Grand Paris) et permet d'atteindre l'objectif fixé (≥ 80 %). Concernant l'étude faite dans les Régions en 2023 la part de locataires satisfaits était de 74 %.

L'amélioration de la satisfaction des locataires sur ces thématiques est en cohérence avec les actions menées par la Société de la Tour Eiffel, à l'instar d'une gestion technique internalisée permettant un nombre d'interlocuteur réduit, du déploiement des pilotages des bâtiments par GTC (gestion technique centralisée) sur certains actifs visant également à la conformité BACS permettant l'optimisation des charges locative.

5.1.3.3.F Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions [S4-4]

IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique(s) associée(s) POLITIQUE RELATIVE AUX LOCATAIRES			
• IRO 4 • IRO 47 • IRO 48 • IRO 49 • IRO 50	Thème : sensibilisation à la réduction de l'empreinte carbone Action : • communication des consommations énergétiques des actifs sur plateforme internet (AEGEON) • tenue annuelle de comités environnementaux pour un partage d'information, de bonnes pratiques et de la gestion environnementale des actifs • organisation du tri des déchets pour les locataires • aménagement du bail type 2026 afin d'inciter les locataires aux bonnes pratiques • Pour encourager l'utilisation de modes de transport durables, la Société de la Tour Eiffel vise à mettre à disposition des locataires : ▪ des bornes de recharge pour voitures électriques, ▪ des stations de vélos électriques et espaces sécurisés ▪ mise en place d'une solution de co-voiturage le cas échéant Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)	• Direction Portfolio Management • Direction juridique	Horizon : Court terme/ En cours de déploiement Progrès réalisés : • déploiement d'AEGEON en 2025 à l'ensemble des locataires • rédaction d'une clause en 2025 à insérer au sein de la nouvelle version du bail type 2026 afin d'inciter les locataires au recours à l'économie circulaire lors de leurs travaux d'aménagement

IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
• IRO 4 • IRO 47 • IRO 48 • IRO 50	Thème : satisfaction des locataires Action : • Plateformes d'échanges direct (Kolimmo) pour traiter les demandes locataires. Une plateforme pour le partage d'informations comptables (Orchestra) est également présente • Une enquête est effectuée annuellement pour analyser la satisfaction de ses locataires Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)	• Direction Portfolio • Direction RSE	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : • formalisation de l'approche du questionnaire de satisfaction avec un prestataire externe • généralisation du questionnaire à l'ensemble du patrimoine (vs Régions/ Grand Paris sur une base tournante auparavant)
• IRO 46 • IRO 47 • IRO 48 • IRO 50	Thème : conformité légale et réglementaire Action : • des contrôles réglementaires sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel et leurs équipements sont diligentés périodiquement (à minima une fois par semaine) et les rapports consécutifs sur la conformité des actifs sont délivrés par des prestataires dédiés (Bureau Veritas et Socotec). Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)	• Direction Portfolio • Prestataires de vérification externe	Horizon : 2026 Action prévue : Se fixer un objectif de délai de résolution pour les levées de réserve
• IRO 47 • IRO 48 • IRO 49	Thème : Accessibilité Action : • rénovation d'espaces notamment ERP (espaces recevant du public) pour améliorer l'accessibilité en accord avec les normes PMR (personnes à mobilité réduite). Exemple : redimensionnement des portes, présence de rampes... Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)	• Direction Portfolio	Horizon : 2026 Action prévue : Continuer à améliorer l'accessibilité des actifs
• IRO 47 • IRO 48 • IRO 50	Thème : Confort des locataires Action : développement des services à disposition des locataires : • Crèches • RIE • salles de sport • mini-boutiques • conciergerie traditionnelle ou digitale Développement des espaces de convivialité dans les espaces verts des actifs concernés : • associer un label QVT aux projets de développement pour une contribution du bâtiment à la santé et au bien-être de leurs utilisateurs Champ d'application : • Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel) • immeubles en développement (pour labels QVT)	• Direction Portfolio • Direction Investissement & Développement • CapEx dépensées en 2025 : 153 K€	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : tests de nouveaux concepts en termes de services : • sur l'immeuble K-Bis avec le développement d'une offre de conciergerie traditionnelle • développement d'un parcours « éco-ludique » à Bord'eau Village • labellisation OsmoZ d'un actif en développement - RIVAGE à Puteaux et MANUFACTURE à Lyon
• IRO 4 • IRO 47 • IRO 49 • IRO 50	Thème : Confort et résilience climatique pour répondre aux attentes des locataires Action : • certification des actifs en développement niveau Excellent (BREEAM et/ou HQE) a minima ⁽¹⁾ • obtention et maintien d'au moins une certification environnementale sur au moins 80 % de nos actifs Champ d'application : • Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel) • immeubles en développement	• Direction Portfolio • Direction RSE • Direction Technique • Direction Investissement & Développement	Horizon : court terme / récurrence annuelle moyen terme Progrès réalisés : >80 % du patrimoine ayant obtenu au moins une certification environnementale à la date de 2025 ; objectif dépassé

(1) Les certifications développement sont incluses car elles jouent également sur la stabilité locative à long terme.

Les montants des dépenses d'investissements ou OpEx significatifs sont précisés ci-dessus en fonction des actions concernées. Néanmoins, certaines des actions présentées ci-dessus ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs⁽¹⁾, en raison de leur intégration aux dépenses courantes de la gestion locative.

UN EXEMPLE DE SERVICE CLIENT : LES ANIMATIONS SUR LA TOUR LILLEUROPE À LILLE

Pour son actif LilleEurope, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2025 la mise en œuvre d'un contrat d'hospitality visant à gérer l'accueil et l'animation de l'immeuble, en cohérence avec les engagements RSE de la Foncière. Le prestataire s'engage ainsi à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement, du capital humain et de l'éthique des affaires, notamment à travers une gestion économe des ressources, le respect des Droits humains et de la réglementation en vigueur, y compris en matière de lutte contre la corruption.

Les prestations couvrent la réception des locataires et de leurs visiteurs (émission de badges d'accès, gestion et distribution du courrier, etc.), mais également un programme d'animations régulier et structuré, avec la mise en place d'au minimum un événement par semaine. Afin de créer des rendez-vous récurrents et fédérateurs, des temps conviviaux ont été systématiquement proposés, incluant un petit-déjeuner et un goûter chaque mois.

Les animations se sont articulées autour de plusieurs thématiques :

- La santé, le sport et le bien-être ont occupé une place centrale dans la programmation, avec l'organisation de séances de boxe – notamment animées par un Champion de France – ainsi que des cours de yoga. Ces actions ont été complétées par des prestations de bien-être et de soin du corps, incluant des séances de kinésiologie, de madérotérapie, de sophrologie et de massages, contribuant à améliorer la qualité de vie au travail des occupants.
- Des ateliers créatifs, animés par des prestataires extérieurs, ont également été proposés tout au long de l'année, tels que la fabrication de bougies parfumées, la création de senteurs à suspendre, la peinture sur tote bag ou encore la décoration de petits chaudrons à l'occasion d'Halloween.
- Par ailleurs, des actions solidaires ont été mises en place, avec l'organisation de maraudes ainsi que des collectes de denrées alimentaires et de vêtements au profit de personnes en situation de précarité aux abords de la Tour, renforçant l'ancrage local et l'engagement sociétal du site.
- Enfin, une attention particulière a été portée à la mise en ambiance des espaces, grâce à l'installation de décorations thématiques tout au long de l'année (Noël, Halloween, périodes festives), permettant de créer des atmosphères saisonnières immersives et de renforcer l'expérience vécue par les occupants.
- L'ensemble de ces animations et services contribue à rendre l'expérience des collaborateurs plus conviviale, à renforcer le lien entre les occupants et à soutenir l'attractivité de la marque employeur des entreprises locataires, tout en complétant les services déjà présents dans le quartier d'affaires dynamique d'Euralille.

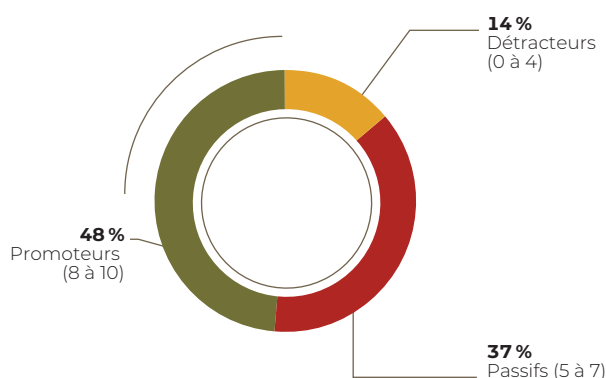
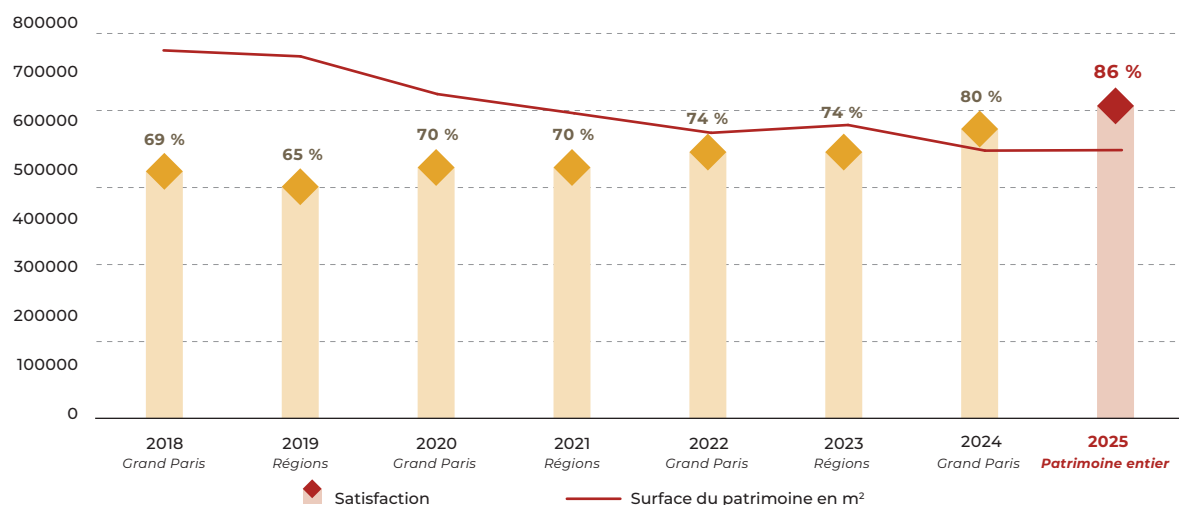
5.1.3.3.H Cibles et métriques liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S4-5]

En concertation entre le Département RSE, la Direction Portfolio Management (Technique, Gestion Comptable et Asset Management) et le Département Juridique, la Foncière a fixé un objectif de satisfaction de 80 % chez ses locataires, mesuré annuellement via des enquêtes de satisfaction. Ce suivi, piloté par un Groupe de travail inter-directions intègre les retours des occupants pour identifier les axes d'amélioration. Les résultats permettent d'ajuster les services et de renforcer la fidélisation, en lien avec les IROs matériels présentés en section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

La collecte et le calcul du taux de satisfaction est faite conjointement par la société et un prestataire externe. Le périmètre concerne l'ensemble des locataires de la Foncière. En 2025, les locataires considérés satisfaits incluent les répondants « Promoteurs » (Score de satisfaction entre 8 et 10) et « Passifs » (Score de satisfaction entre 5 et 7) pour la question « Sur une échelle de 0 à 10, recommanderiez-vous à vos relations professionnelles d'être locataire chez votre Bailleur (Société de la Tour Eiffel, Team Conseil, Locafimmo, etc.) ? » Afin de s'assurer qu'aucun doublon ne vienne distordre les résultats de l'enquête de satisfaction, un retraitement appliquant une moyenne aux scores reçues a été appliqué pour les locataires ayant plus d'un répondant. Par ailleurs, l'enquête locataire intègre également des questions d'ordre qualitative permettant la remontée d'informations et de retours pratiques et d'informations afin de déployer des actions correctives pour les locataires du Portefeuille.

(1) La majorité des OpEx concernés étant refacturées aux locataires via les charges récupérables.

Évolution de la part des locataires interrogés se déclarant satisfaits (de 2018 à 2025)



	IROs concernés	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
Taux de satisfaction locataires ⁽¹⁾	IROs 47, 48, 49	≥ 80 %	86 % ⁽¹⁾	80 %
% d'actifs (<i>en valeur</i>) sur lesquels se sont tenus des Comités environnementaux ⁽²⁾	IROs 47, 49, 50	≥ 90 %	83 %	98 %

(1) Avec un taux de réponse de 33 % sur 403 locataires interrogés en 2025 – l'enquête de satisfaction locataires repose sur des ressentis personnels. Les résultats sont donc, par nature, susceptibles de comporter une part de subjectivité.

(2) Cet indicateur a été calculé sur le périmètre d'actifs en exploitation occupés par un locataire, les actifs vacants ne pouvant faire l'objet d'un Comité environnemental.

Engagée envers le confort et le bien-être de ses locataires, la Foncière déploie de multiples services à destination des occupants. Les enquêtes de satisfaction, quant à elles, permettent de proposer une offre adaptée (ex : helpdesk ⁽¹⁾) afin d'éviter une dépréciation de la valeur perçue par les locataires et de préserver ainsi la performance globale des services sur les actifs. En cas de non-performance de certains services, ces indicateurs offrent une détection précoce des insatisfactions et facilitent un ajustement rapide.

En garantissant une part importante d'actifs permettant une ventilation naturelle et disposant d'une surface accessible PMR,

la Foncière vise à réduire le risque de vacance locative lié à un accès insuffisant à des espaces de qualité. Ces cibles et objectifs ont été défini pour limiter l'impact financier d'une insatisfaction des occupants et participent à répondre aux attentes ESG.

L'organisation des Comités environnementaux et l'approche proactive visant à encourager la participation la plus large possible des locataires vise à renforcer leur fidélité à long terme en démontrant la volonté de la Foncière de favoriser un partage fluide de l'information tout en associant les occupants aux initiatives RSE déployées sur les actifs.

	IROs concernés	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
% d'actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'une offre de services variés (Helpdesk, Orchestra, Aegilim...) à destination des locataires	IROs 47, 49	≥ 95 %	91 %	89 %
% d'actifs (<i>en valeur</i>) pourvus d'un helpdesk	IROs 48, 50	100 %	100 %	100 %
% d'actifs (<i>en valeur</i>) permettant une ventilation naturelle ⁽¹⁾	IROs 48, 49	≥ 90 % d'ici 2030	81 %	84 %
% de surface accessible PMR ⁽²⁾	IROs 46, 48	100 %	85 %	86 %

(1) La ventilation naturelle désigne le renouvellement de l'air intérieur d'un bâtiment sans recours à des systèmes mécaniques, en s'appuyant sur des phénomènes naturels comme le vent et les différences de température.

(2) Les surfaces prises en compte pour cet indicateur correspondent à la surface totale de plancher des immeubles détenus et exploités par la Société, hors surfaces techniques non accessibles au public.

(1) La notion de Helpdesk s'entend par une plateforme disponible pour les locataires afin qu'ils puissent ouvrir des requêtes sous forme de tickets auprès du Bailleur et/ou des mainteneurs multitechniques responsables des sites, sous supervision du Bailleur.

5.1.4. INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE (ESRS G)

5.1.4.1. Conduite des affaires [ESRS G1]



5.1.4.1.A Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]

Les rôles et expertises des administrateurs ainsi que les mécanismes de contrôle mis en place sont détaillés dans la section 5.1.4 Gouvernance et section 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration du DEU. Le détail concernant les domaines d'expertises de chaque administrateur est présenté dans la colonne « Expérience et expertise apportées ».

5.1.4.1.B Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants [ESRS 2 IRO-1]

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/> 5 ans)
ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES						
• IRO - 33	Culture d'entreprise		Impact d'une culture d'entreprise flexible et éthique sur le renforcement de la cohésion interne, favorisant l'engagement et le bien-être des collaborateurs grâce à des pratiques managériales responsables.	<i>Impact positif</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 34	Culture d'entreprise		Impact d'un cadre de travail intègre et protecteur, combinant avantages sociaux équitables, prévention des conflits d'intérêts et sensibilisation à la protection des lanceurs d'alerte, qui renforce la confiance, l'éthique et une culture de transparence au sein de l'entreprise et avec ses partenaires.	<i>Impact positif</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 35	Culture d'entreprise		Impact d'une culture de responsabilité en entreprise sur l'amélioration du bien-être des employés, l'attractivité de l'entreprise et la maximisation de sa performance ESG.	<i>Impact positif - Potentiel</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 36	Engagement politique et activités de lobbying		Impact d'un lobbying responsable et aligné sur les enjeux de durabilité, qui renforce la crédibilité de l'entreprise, son influence sociétale et sa capacité à façonner, aux côtés des collectivités locales, des politiques publiques favorisant un immobilier durable et éthique.	<i>Impact positif - Potentiel</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 37	Engagement politique et activités de lobbying		Opportunité stratégique de promouvoir activement les politiques RSE dans l'immobilier en mobilisant les collaborateurs comme relais auprès des parties prenantes, ce qui permet à l'entreprise de renforcer son leadership, d'anticiper les évolutions réglementaires, de consolider ses relations avec les acteurs ESG et de façonner un secteur plus durable, tout en se différenciant par une approche collective et engagée	<i>Opportunité</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 38	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de tentatives isolées de corruption malgré la mise en place d'un cadre strict, pouvant affecter la réputation et la conformité de l'entreprise.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 39	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de dégradation de la réputation suite à un cas de corruption avéré	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 40	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de litiges, de perte de clients et de baisse de la demande locative en cas de scandales liés à des pratiques de fraude ou de corruption au sein de la chaîne de valeur, entraînant une détérioration durable de la réputation et de la confiance dans l'entreprise.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Court</i>

L'analyse des risques et opportunités est une démarche essentielle pour anticiper et atténuer les impacts potentiels de nos activités. La Société de la Tour Eiffel utilise une méthodologie pour identifier les risques liés à la corruption et aux conflits d'intérêts. À cet effet, la présentation des IROs en lien avec la corruption est détaillée au sein de la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

En 2024, la Société de la Tour Eiffel a mené une mise à jour de sa cartographie des risques de corruption, visant à améliorer les mécanismes d'identification, de prévention et de correction sur la base des critères suivants :

- **Localisation** : La Société évalue les risques en fonction des spécificités géographiques de ses opérations en France, en tenant compte des réglementations locales et des contextes propres à chaque région où elle intervient.
- **Activité** : Chaque type d'activité est analysé pour identifier les risques spécifiques qui lui sont associés, qu'il s'agisse de la gestion de bureaux, de projets logistiques, de centres commerciaux, de data centers, ou encore des

développements en direct et en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

- **Secteur** : La Société considère les particularités de son secteur d'activité, l'immobilier commercial, en se concentrant sur les risques spécifiques tels que la corruption, le trafic d'influence et les conflits d'intérêts. Ces risques sont inhérents à ce domaine en raison de la complexité des transactions, des interactions avec diverses parties prenantes et des exigences réglementaires strictes.
- **Structure de la transaction** : La Société examine la nature et la complexité des transactions, y compris les contrats de vente, les partenariats avec des promoteurs, et les accords financiers, pour identifier les risques de corruption et de conflits d'intérêts. Ces critères permettent de structurer l'approche de gestion des risques de manière exhaustive et adaptée à l'environnement opérationnel de la Société en France.

En 2026, il est prévu qu'une revue globale de cette cartographie soit menée par la Société.

5.1.4.1.C Politiques liées à la conduite des affaires

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Charte éthique ● IRO 38 ● IRO 39 ● IRO 40	La Société adhère aux principes de la Convention des Nations Unies contre la corruption. Sa Charte éthique, document socle en matière de lutte contre la corruption et les pots-de-vin, est mise à jour de façon annuelle et au besoin lors de modifications et diffusée à l'ensemble des collaborateurs.	Périmètre : Salariés, CSE, Administrateurs, Comité ESG, Comité de Direction Chaîne de valeur : Opérations Propres	Supervision par le Département RH, en collaboration avec le Département Juridique et RSE.	Code de déontologie des SIIC ; Loi Sapin II ; Principes de l'AFA ; Convention des Nations Unies contre la Corruption	Diffusée auprès des salariés et nouveaux salariés pour signature. Elle est également disponible sur le site internet de la Foncière. Cette diffusion s'appuie sur un travail conjoint entre les Départements des Ressources Humaines, Juridique et RSE.
Politique Lanceur d'Alerte ● IRO 34 ● IRO 40	Une Procédure de recueil des signalements a été formalisée, permettant aux lanceurs d'alerte de transmettre leurs signalements de manière anonyme via une plateforme sécurisée. L'identité des lanceurs d'alerte est protégée, sauf obligation légale contraire, et un soutien psychologique et juridique peut leur être proposé. Toute représaille avérée fait l'objet de sanctions immédiates, conformément à la politique interne et à la législation en vigueur.	Périmètre : Salariés Chaîne de valeur : Opérations Propres	Supervision assurée par les départements Ressources Humaines et Juridique, avec l'appui ponctuel de cabinets externes spécialisés en déontologie et conformité.	Code de déontologie des SIIC ; Loi Sapin II ; Principes de l'AFA ; Convention des Nations Unies contre la Corruption	Les canaux de signalement sont présentés dans les espaces communs des locaux physiques de la Société et sont également accessibles sur son site institutionnel, afin d'informer tant les collaborateurs que les parties prenantes externes. Ces dispositifs sont détaillés dans le livret d'accueil, que chaque nouvel arrivant doit signer.

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique Sociale (Formation) ● IRO 33 ● IRO 34 ● IRO 40	La Société met un accent particulier sur la formation continue de ses collaborateurs en matière de conduite des affaires. Des sessions de formation couvrant l'ensemble des effectifs sont organisées tous les trois ans, couvrant des sujets tels que l'éthique, la conformité et la lutte contre la corruption. Ces formations ciblent l'ensemble des collaborateurs, avec une attention particulière portée aux fonctions les plus exposées aux risques de corruption et de conflits d'intérêts. La Société diffuse également en interne une veille réglementaire trimestrielle, présentant les principales évolutions en matière de politiques ESG et de réglementations applicables au secteur immobilier. La Direction RSE forme et sensibilise les membres du COMEX aux évolutions ESG et réglementaires impactant l'environnement opérationnel et stratégique de la Société. Ces échanges, a minima mensuels, permettent d'anticiper les risques, d'identifier des opportunités d'alignement avec les objectifs de durabilité, et de renforcer la prise de décision éclairée en matière de conformité et d'innovation responsable.	Périmètre : Salariés, Administrateurs, Comité ESG, Comité de Direction, COMEX Chaîne de valeur : Opérations Propres	Supervision par le Département RH, en collaboration avec le Département Juridique et RSE.	Code de déontologie des SIIC ; Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ; Loi Sapin II ; Principes de l'AFA ; Convention des Nations Unies contre la Corruption	Formation auprès des salariés défini par le Direction RSE et Département RH avec fiche de registre de présence. Discussions avec les représentants du personnel.
Politique Affaires Publiques ● IRO 36 ● IRO 37	La Société de la Tour Eiffel adopte une politique de lobbying conforme aux attentes réglementaires et aux bonnes pratiques du secteur. Cette politique, applicable à l'ensemble des filiales et collaborateurs, garantit que toutes les actions d'influence ou d'information visant des décisions publiques sont conduites avec intégrité, neutralité politique et respect des règles légales.	Périmètre : Direction Générale Chaîne de valeur : Opérations Propres	Supervision par la Direction Générale et le Département Juridique.	Cadre de référence fixé par la HATVP	Politique diffusée en interne auprès des salariés avec rappel et sensibilisation ponctuel. Une révision annuel est appliquée.

5.1.4.1.D Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes liées à la conduite des affaires, et efficacité de ces actions et approches

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions d'adaptation	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Charte éthique	• IRO 38 • IRO 39 • IRO 40	Thème : Diffusion et signature de la Charte éthique Action : • diffusion auprès des salariés d'un document électronique contenant la Charte éthique, avec signature requise pour les nouveaux salariés ainsi que lors des périodes de révision pour tous les salariés • mise en ligne de la Charte éthique sur le site interne à disposition des parties prenantes externes Champ d'application : Salariés	• Direction Ressources Humaines • Département Juridique	Horizon : Récurrent - Diffusion (Dernière en date en 2025) Progrès réalisés : Signature formelle par l'ensemble des salariés présents au 31/12/2025 Renforcement du contenu pour s'aligner aux standards sectoriels
Politique Lanceur d'Alerte	• IRO 34 • IRO 40	Thème : Procédure de recueil de signalements Action : • mise en place d'un canal sécurisé (Déontologue externe) pour signalement anonyme (sur demande) des salariés • procédure de soutien psychologique et juridique disponible pour l'auteur du signalement • diffusion de la politique lanceur d'alerte dans le livret d'accueil communiqué à tout nouveau salarié • affichage des canaux de signalements dans les lieux physiques de la Société ainsi que sur le site institutionnel pour les parties prenantes externes Champ d'application : Salariés	• Direction Ressources Humaines • Département Juridique	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)
	• IRO 34 • IRO 40	Thème : Procédure d'enquête sur les incidents de conduite des affaires Action : Procédure légale des incidents de conduite des affaires mise en place menées par les Départements Ressources Humaines et Juridiques avec soutien par un Déontologue externe. Champ d'application : Salariés	• Direction Ressources Humaines • Département Juridique	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)
Politique anti-corruption	• IRO 39 • IRO 40	Thème : Formation anti-corruption et pots-de-vins des fonctions « à risque » Action : Mise en place de formations anti-corruption et pots-de-vins spécifiques aux fonctions à risque identifiées : Membres du Comité exécutif + 2 (Directeur Technique et Responsable RH, SG & IT) Équipe Asset Management : Asset Managers et Directrice de Centre (exclusion des alternants et stagiaires) Direction Technique et Qualité : Responsables techniques (exclusion des alternants, stagiaires et adjointes) Champ d'application : Salariés, Fonctions à risques	• Direction Ressources Humaines • Département Juridique • Direction RSE	Horizon : Court terme (2026) Progrès réalisés : Identification des formations en 2025
	• IRO 39 • IRO 40	Thème : formation anti-corruption des salariés Action : formation de sensibilisation d'une demi-journée pour tous les salariés aux risques de corruptions. Champ d'application : salariés	• Direction Ressources Humaines • Département Juridique • Direction RSE	Horizon : court terme (2026) Progrès réalisés : identification des formations en 2025
	• IRO 34 • IRO 37	Thème : formation Comité exécutif Action : • comité mensuel dédié aux membres du Comité exécutif, visant à former et sensibiliser aux évolutions ESG et réglementaires impactant l'environnement opérationnel et stratégique de la Société Champ d'application : fonctions à risques	• Direction Ressources Humaines • Département Juridique • Direction RSE • Direction Générale • Direction Technique	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : déjà en place (2025)

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions d'adaptation	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
	- IRO 35 - IRO 37	Thème : veille réglementaire ESG Action : diffusion interne d'une veille réglementaire trimestrielle, synthétisant les principales évolutions en matière de politiques RSE et de réglementations applicables au secteur immobilier, à destination des collaborateurs et parties prenantes internes	Direction RSE	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : amélioration du contenu, réorganisation du format pour renforcer la clarté et lisibilité en 2025
Champ d'application : salariés, Comité ESG				
Affaires publiques	- IRO 36 - IRO 37	Thème : participation et contributions financières de la Société à des associations de représentation Action : - participation active par la Direction RSE à des ateliers et séminaires organisés par des associations œuvrant pour la promotion des enjeux ESG - contribution financière aux associations œuvrant pour la promotion des enjeux ESG	- Direction Générale - Direction RSE	Horizon : déjà en place (2025) Progrès réalisés : identification des sujets prioritaires à promouvoir dans les instances sectorielles en 2025
Champ d'application : Associations				

5.1.4.1.E Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-1]

Mécanismes d'identification, de signalement et d'investigation

La Société de la Tour Eiffel a mis en place un mécanisme clair pour identifier, signaler et examiner les comportements inappropriés ou contraires à l'éthique. Ce mécanisme est accessible à tous les collaborateurs, ainsi qu'aux parties prenantes externes, afin de garantir une transparence totale. Un dispositif de signalement confidentiel et sécurisé est disponible, permettant de rapporter toute situation contraire aux règles éthiques en vigueur. Le cas échéant, les signalements reçus sont analysés afin d'être présentés sous la forme d'un rapport à la Direction Générale et aux instances de gouvernance. En 2025, aucun signalement n'a été reçu ni par la Déontologue externe en charge du canal de signalement indépendant, ni par les référents internes.

Politiques en matière de conduite des affaires et de protection des lanceurs d'alerte

La Société adhère aux principes de la Convention des Nations Unies contre la corruption. Sa **Charte éthique**, document socle en matière de lutte contre la corruption et les pots-de-vin, est régulièrement mise à jour et diffusée à l'ensemble des collaborateurs. Cette diffusion s'appuie sur un travail conjoint entre les Départements des Ressources Humaines, Juridique et RSE.

Les formations obligatoires sont animées par un prestataire externe spécialisé dans les questions de politique en matière de conduite des affaires. Elles ciblent l'intégralité des collaborateurs de la société et sont organisées à une fréquence trisannuelle. Ces sessions visent à renforcer la vigilance des équipes face aux situations à risque.

En matière de protection des lanceurs d'alerte, bien que non légalement soumise aux obligations de la Loi Sapin II, la Société s'y conforme volontairement et applique également les dispositions de la Directive (UE) 2019/137. Une **Procédure de recueil des signalements** a été formalisée, permettant aux lanceurs d'alerte de transmettre leurs signalements de manière anonyme via une plateforme sécurisée. L'identité des lanceurs d'alerte est strictement protégée, sauf en cas d'obligation légale. Elle n'est communiquée qu'à la déontologue externe, qui peut, à leur demande, garantir leur anonymat vis-à-vis de la Société. Un accompagnement psychologique et juridique leur est également proposé. Toute représaille avérée fait l'objet de sanctions

immédiates, conformément à la politique interne et à la législation en vigueur. Les canaux de signalement sont présentés dans les espaces communs des locaux physiques de la Société et sont également accessibles sur son site institutionnel, afin d'informer tant les collaborateurs que les parties prenantes externes. Ces dispositifs sont détaillés dans le livret d'accueil, que chaque nouvel arrivant doit signer.

Le Conseil d'Administration et ses comités, notamment le Comité ESG, supervisent la mise en œuvre des politiques liées à la conduite des affaires. Ils sont informés des signalements éthiques, des résultats des audits internes et des actions correctives engagées lors d'une session dédiée. Ainsi, le Comité ESG aborde spécifiquement les sujets de gouvernance et de culture d'entreprise au moins une fois par an, lors des sessions dédiées. Des sessions d'information peuvent également être organisées pour partager ces éléments avec les Comités d'Audit et ESG du Conseil d'Administration, qui valident les orientations stratégiques en matière de culture d'entreprise. En février 2025, un Comité ESG intégrant la Présidente du Comité d'audit a abordé de tels sujets.

Procédures d'enquête sur les incidents de conduite des affaires

Au-delà des procédures légales de suivi des signalements des lanceurs d'alerte, la Société dispose de procédures internes pour enquêter rapidement sur les incidents de conduite des affaires, y compris les cas de corruption et de pots-de-vin. Ces enquêtes sont menées par les Départements RH et Juridique, et peuvent bénéficier du soutien de la Déontologue externe.

Formation et sensibilisation

La Société met un accent particulier sur la formation continue de ses collaborateurs en matière de conduite des affaires. Des sessions de formation couvrant l'ensemble des effectifs sont organisées tous les trois ans, couvrant des sujets tels que l'éthique, la conformité et la lutte contre la corruption. Ces formations ciblent l'ensemble des collaborateurs, avec une attention particulière portée aux fonctions les plus exposées aux risques de corruption et de conflits d'intérêts au travers d'une formation spécifique sur les sujets d'éthique et de déontologie. En 2025, 22 % des employés ont bénéficié d'une formation sur les sujets d'éthique et de déontologie.

De plus, chaque nouvel arrivant est tenu de prendre connaissance et de signer un livret d'accueil contenant la Charte éthique et des informations sur la Politique de lanceur d'alerte de la Société.

La Direction Générale et les managers jouent un rôle actif dans la promotion de notre culture d'entreprise, notamment via leur participation obligatoire sur une fréquence trisannuelle à des sessions de sensibilisation ou des ateliers sur l'éthique et la conformité, et servent de modèles en matière de conduite responsable.

Les Directions et Fonctions à Risques bénéficient d'une formation et d'une sensibilisation mensuelles lors du comité exécutif. Au cours de ces sessions, elles sont informées des dernières opportunités, ainsi que des risques réglementaires et ESG propres au secteur immobilier. Ces notes d'information, animées par la direction RSE, ont pour objectif de renforcer la compréhension des enjeux de durabilité et d'intégrer ces aspects dans la prise de décision stratégique.

Une veille réglementaire est également réalisée de manière trimestrielle sur les évolutions en matière ESG et d'éthique, afin de renforcer la connaissance des évolutions législatives et réglementaires, d'anticiper les impacts sur la stratégie et les opérations. Cette veille est diffusée par la Direction RSE, présentée au Comité ESG et relayée en interne à l'ensemble des collaborateurs.

Fonctions à risque

En 2025, la Société a formalisé l'identification des postes au sein de l'organisation les plus exposés aux risques de corruption et de versement de pots-de-vin. Ces fonctions bénéficient d'un encadrement renforcé et de formations spécifiques pour prévenir et gérer ces risques de manière proactive. Ces postes sont définis comme ceux relevant de la direction ou du management, et exerçant une influence sur les parties prenantes externes. Les fonctions à risque identifiées par le Comité RSE et validées par la Direction Générale sont les suivantes :

- **Membres du Comité exécutif + 2** (Directeur Technique et Responsable RH, SG & IT)
- **Équipe Asset Management** : Asset Managers et Directrice de Centre (exclusion des alternants et stagiaires)
- **Direction Technique et Qualité** : Responsables techniques (exclusion des alternants, stagiaires et adjointes)
- **Direction du Développement et des Investissements** : Ensemble des équipes (exclusion des alternants et stagiaires)

5.1.4.1.F Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin [G1-3]

La Société de la Tour Eiffel a mis en place des procédures pour prévenir et détecter les conflits d'intérêts et la corruption. Le traitement des appels d'offres est encadré par une plateforme privée dédiée qui permet une ouverture simultanée des offres à la fin du délai imparti. Chaque appel d'offres est accompagné d'un rapport d'analyse rédigé le cas échéant par l'équipe responsable de l'appel d'offres, permettant une sélection objective des entreprises partenaires. Les rapports sont présentés dans le cadre de réunions d'équipes pour les directions concernées et ponctuellement à la Direction Générale.

Le Conseil d'Administration, via son règlement intérieur, définit des règles visant à prévenir tout conflit d'intérêts. Un examen annuel de la gestion des conflits d'intérêts est réalisé, et le Conseil d'Administration joue un rôle clé dans l'identification et la gestion des situations sensibles avant toute prise de décision.

La Charte éthique de la Société comprend un volet dédié à la lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts, notamment à travers une politique stricte concernant les cadeaux et invitations. Les collaborateurs sont incités à éviter toute situation pouvant générer un conflit entre leurs intérêts personnels et ceux de l'entreprise.

- Pour renforcer cette démarche, la Société propose un programme de formation continue pour sensibiliser ses équipes aux risques de corruption, qu'ils soient passifs ou actifs. Elles sont obligatoires pour tous salariés ayant déjà reçu une formation ou non. Ces sessions incluent des mises en situation concrètes pour renforcer la vigilance des collaborateurs exposés à des situations à risque. En 2023, 100 % des collaborateurs ont suivi une formation d'une demi-journée, conformément aux objectifs définis dans le plan d'actions de l'entreprise. La formation est dispensée tous les trois ans. Partant du principe que tous les employés de la Société sont potentiellement exposés à des risques de corruption et de conflits d'intérêts, la couverture de l'ensemble du personnel vise à protéger les intérêts de la Société et à renforcer la culture de prévention parmi les collaborateurs.
- En 2025, une partie des collaborateurs a bénéficié d'une formation abordant la corruption, l'éthique et la déontologie (se référer au tableau ci-après).

DÉTAIL SUR LES FORMATIONS ANTI-CORRUPTION ORGANISÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (DONNÉES 2025) :

	Collaborateurs (incl. alternants)	Fonctions à risque (excl. Mandataire sociale)
NOMBRE D'EMPLOYÉS COUVERTS		
Total	11/29	5/22
Taux de formation (%)	21 %	23 %
Total des personnes recevant une formation		51
MÉTHODE DE DIFFUSION ET DURÉE		
Total des heures par catégorie	21	17,5
Formation en salle (moyenne par catégorie d'employé)	3,5	3,5
Formation en salle (total cumulé)		38,5
FRÉQUENCE		
Fréquence à laquelle la formation est requise pour l'ensemble des salariés	Tous les trois ans (fréquence définie par la Société et révisable)	
SUJETS ABORDÉS		
Définition de la corruption		Oui
Politiques de la Société		Oui
Procédures en cas de soupçon/détection (signalements et alertes)		Oui
Sanctions		Oui

Investigation et signalement

Les signalements pour allégations de corruption ou de pots-de-vin sont gérés par une Déontologue (également identifiée comme « référente éthique externe »), prestataire indépendante de l'entreprise et distincte de la chaîne de management, afin de garantir l'impartialité et de fournir un accompagnement approprié.

Les résultats des enquêtes sont systématiquement transmis à la Direction juridique ainsi qu'à la Direction des Ressources Humaines, par la Déontologue, sous la forme d'un rapport écrit, confidentiel et structuré. Ce rapport détaille les faits constatés, les conclusions de l'enquête et les recommandations éventuelles de mesures correctives ou disciplinaires. Les remontées sont effectuées de manière trimestrielle, ou immédiatement en cas de situation critique nécessitant une action rapide. La Direction Générale est systématiquement informée de toute alerte remontée via les mécanismes de signalement en vigueur.

Communication des politiques

La Société communique annuellement par mail interne sa Charte éthique, document clé de l'approche anti-corruption et anti-pots-de-vin de l'entreprise, à tous les collaborateurs, assurant ainsi l'accessibilité et la compréhension de ces politiques. De plus, chaque nouveau collaborateur est tenu de lire la Charte éthique, de la signer et de s'engager à la respecter dans le cadre de ses missions au sein de la Société. Elle est également disponible sur le site internet à destination des parties prenantes externes. En 2025, l'ensemble des collaborateurs ont été sollicités pour signer la dernière version de la Charte, avec une vérification assurée par le département Ressources Humaines. La Société a également diffusé une note de sensibilisation dédiée au sujet de la corruption, de ses différentes formes et de sa prévention à l'ensemble des salariés.

Formation

La formation anti-corruption et anti-pots-de-vin couvre l'ensemble des fonctions à risque au sein de l'entreprise. Les membres des organes administratifs, de gestion et de supervision participent également à ces formations pour garantir une vigilance à tous les niveaux. En 2025, une formation sur l'éthique et la déontologie a permis d'aborder les sujets de corruption avec environ un quart des salariés, (pour plus d'informations, se référer au tableau dédié).

Bien que ces mesures permettent de limiter les risques, la Société reconnaît que le risque de conflits d'intérêts demeure. Pour y remédier, un mécanisme de signalement pour les lanceurs d'alerte a été instauré et mis à jour en 2022. Comme pour la Charte éthique, chaque collaborateur est informé de ce dispositif via un livret d'accueil, incluant les coordonnées d'un référent interne.

Comme les exercices précédents, aucun signalement n'a été enregistré en 2025.

5.1.4.1.6 Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]

La Société de la Tour Eiffel réaffirme son engagement en faveur d'une conduite des affaires intègre et transparente, conformément aux exigences réglementaires et aux meilleures pratiques en matière de lutte contre la corruption. Dans le cadre de sa politique de tolérance zéro à l'égard des pratiques corruptrices, la Société met en œuvre des dispositifs rigoureux de prévention, de détection et de correction des risques liés à la corruption et aux pots-de-vin.

- **Convictions et amendes** : Aucune condamnation pour violation des lois anti-corruption et anti-pots-de-vin n'a été enregistrée, et aucune amende n'a été infligée à la Société durant l'exercice 2025.
- **Mesures correctives et préventives** : La Société a maintenu et renforcé ses procédures internes pour prévenir les violations des normes anti-corruption et anti-pots-de-vin. Cela inclut des formations pour le personnel ainsi qu'une note de sensibilisation sur la corruption communiquée à tous les employés sur une base biannuelle par mail interne.
- **Incidents confirmés** : Aucun incident confirmé de corruption ou de pots-de-vin n'a été signalé durant la période de reporting.
- **Sanctions disciplinaires** : Aucun employé n'a été licencié ou sanctionné pour des incidents liés à la corruption ou aux pots-de-vin.
- **Contrats avec des partenaires commerciaux** : Aucun contrat avec des partenaires commerciaux n'a été résilié ou non renouvelé en raison de violations liées à la corruption ou aux pots-de-vin.

- **Cas juridiques publics** : Aucun cas juridique public concernant la corruption ou les pots-de-vin n'a été intenté contre la Société ou ses employés durant la période de reporting.
- **Acteurs de la chaîne de valeur** : La Société n'a signalé aucun incident impliquant des acteurs de sa chaîne de valeur où elle ou ses employés seraient directement impliqués. À l'inverse, aucun signalement externe n'a été reçu sur les canaux de signalement mis à disposition.

5.1.4.1.H Influence politique et activités de lobbying [G1-5]

La Société de la Tour Eiffel s'engage dans la promotion de pratiques durables dans l'immobilier, en mobilisant son expertise et ses ressources financières. La Société procède à une répartition précise entre les ressources financières allouées aux instances locales et aux associations professionnelles versus les dons à vocation philanthropique afin de garantir une clarté maximale sur ses engagements. Cet engagement se manifeste notamment par son adhésion à diverses associations, détaillées dans la section 5.2.3 Informations complémentaires relatives aux sujets sociaux.

L'approche de la Société en matière de lobbying respecte ses politiques en matière de conduite des affaires et la réglementation en vigueur. Toutes ses interactions avec les pouvoirs publics respectent un cadre strict. En effet, nos activités de représentation sont encadrées par notre Charte éthique et le Code de déontologie des SIIC (voir sections 4.1.8 Déontologie et 4.1.9 Adoption du Code de déontologie des SIIC – Charte éthique interne).

Sous la supervision directe de la Directrice Générale, la Société s'engage à promouvoir la transparence et l'intégrité dans ses discussions avec les responsables politiques, interdisant strictement toute forme de corruption, active ou passive.

En 2025, la Société n'est pas inscrite au Registre de la HATVP et n'est représentée par aucune entité inscrite au Registre de transparence de l'Union européenne. En accord avec sa politique Affaires Publiques, la Société de la Tour Eiffel s'interdit toute forme de contribution politique, qu'elle soit monétaire ou en nature.

L'approche de la Société en matière de lobbying est cohérente avec sa stratégie RSE et les sujets identifiés comme étant matériels, ce qui inclut le respect des parties prenantes comme l'un de ses piliers fondamentaux. Elle dialogue avec les responsables publics sur la base d'éléments techniques et de retours objectifs de ses locataires ou visiteurs, visant à éclairer la prise de décision sans exercer de pression. Cet engagement vise à renforcer la durabilité et la solidité des activités de la Société, tout en la protégeant contre les risques pouvant nuire à son développement et à sa réputation. Aucune démarche illégale n'est entreprise pour obtenir des informations ou des décisions.

À cet effet, la Société est membre ou partenaire de diverses organisations professionnelles qui mènent également des actions de lobbying, contribuant ainsi à la transparence des positions qu'elle soutient. Aucun des salariés ou mandataires social n'a exercé de fonctions publiques durant les deux dernières années.

Participations et contributions financières de la société à des associations de représentation

Le soutien financier apporté par la Société de la Tour Eiffel à des associations engagées dans la promotion des enjeux et politiques ESG s'inscrit dans une démarche stratégique visant à amplifier l'impact positif de ses actions en matière de durabilité. En accompagnant ces acteurs clés, la Société contribue activement à la diffusion des bonnes pratiques et à l'accélération des transitions environnementales, sociales et de gouvernance au sein de son écosystème professionnel.

Enjeux politiques	Associations et actions associées	Montant cotisation
Immobilier durable	OID ⁽¹⁾ : La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Sa Directrice RSE & Innovation, Odile Batsère, en assure par ailleurs la Présidence. La Société cotise à l'OID, participe activement aux réunions membres, aux groupes de travail ainsi qu'aux baromètres publiés par l'observatoire. Association indépendante, l'OID a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international.	OID - 9 910 €
Veille réglementaire		
Urbanisme et aménagement du territoire		
Construction et maintenance	Composée de plus d'une centaine d'adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut l'intelligence collective pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier. L'OID produit des ressources et outils au service de l'intérêt collectif. En réunissant professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur, l'OID se donne pour ambition de promouvoir le développement durable et l'innovation.	
Financements et investissements		
Égalité femmes-hommes	FEI ⁽²⁾ : La Société de la Tour Eiffel est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), une organisation qui défend les intérêts des entreprises du secteur immobilier en France. La FEI s'engage à promouvoir un cadre réglementaire favorable et à soutenir le développement tant financier que durable de ses membres. En tant que membre actif des différentes commissions de la FEI, la Société de la Tour Eiffel participe à des initiatives visant à renforcer la transparence et l'intégrité dans le secteur immobilier. Cette adhésion reflète son engagement en faveur de pratiques éthiques, responsables et durables, notamment à travers la promotion de l'immobilier durable et la mise en œuvre de la réglementation. La Société vise également à contribuer aux politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout en encourageant les financements et investissements pour soutenir des projets immobiliers innovants et durable.	FEI - 34 642 €
Dialogue avec les administrations nationales et locales	Middlenext ⁽³⁾ : La Société de la Tour Eiffel est membre de Middlenext, une association qui représente les entreprises de taille intermédiaire cotées en France. Middlenext œuvre pour promouvoir un environnement favorable au développement de ses membres, notamment par des actions de plaidoyer et le partage d'informations pertinentes. En tant que membre, la Société de la Tour Eiffel bénéficie d'un soutien collectif et contribue à des initiatives visant à renforcer la transparence et l'intégrité dans le secteur. Cette adhésion s'inscrit dans l'engagement de la Société en termes de RSE, notamment concernant les garanties minimales.	
	AICN ⁽⁴⁾ : En tant que participante à l'AICN, la Société s'implique dans des actions visant à améliorer l'interopérabilité des systèmes d'information sur les bâtiments, la transparence des données et l'intégration de solutions numériques pour optimiser la gestion des infrastructures.	
	APROMA ⁽⁵⁾ : La Société participe activement aux initiatives de l'APROMA en soutenant la montée en compétence des métiers de l'immobilier notamment sur les enjeux de durabilité, de <i>data</i> et d'IA. Elle collabore également avec d'autres membres pour promouvoir l'innovation et l'efficacité énergétique dans les bâtiments.	Middlenext - 8 350 €
	Observatoire de la Charte de la Parité de l'Immobilier ⁽⁶⁾ : La Société, dont la Directrice Générale officie comme Présidente de l'Observatoire, est engagée pour promouvoir la Charte et ses principes auprès des acteurs du secteur de l'immobilier. Par cette action, elle assure un suivi des engagements des signataires et agit pour promouvoir l'égalité femmes-hommes dans le secteur, ainsi que plus largement dans le monde économique et les instances publiques.	
	United Nations Women Empowerment Principles (UNWEP) ⁽⁷⁾ : Dans le prolongement de son engagement sectoriel en lien avec la Charte de la Parité de l'Immobilier, la Société adhère aux United Nations Women Principles. Les UNWEP constituent un ensemble de principes offrant des orientations aux entreprises sur la manière de promouvoir l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes au travail, sur le marché et au sein de la communauté. Établis par ONU Femmes et le Pacte mondial des Nations Unies, les WEP s'appuient sur les normes internationales du travail et des droits humains et reposent sur la reconnaissance du rôle et de la responsabilité des entreprises en matière d'égalité des sexes et d'autonomisation des femmes.	AICN - Membre via FEI APROMA - 2 500 € N/A
		N/A

(1) Voir <https://o-immobilierdurable.fr/>(2) Voir <https://feimmo.fr/actions/>(3) Voir <https://www.middlenext.com/spip.php?rubrique14>(4) Voir <https://www.smartbuildingsalliance.org/lancement-alliance-immobiliere-pour-la-convergence-numerique-avec-la-sba>(5) Voir <https://www.aproma-asso.com/qui-sommes-nous/>(6) Voir <https://www.parite-immobilier.com/>(7) Voir <https://www.weps.org/company/societe-de-la-tour-eiffel>

5.1.4.1.I Cibles et résultats liés à la gouvernance

Bien que la Société n'ait pas encore défini d'objectifs quantitatifs en matière de lobbying responsable (IROs 36 et 37). Cela s'explique par le fait que ses actions d'influence sont principalement menées de manière indirecte, au sein d'organisations professionnelles et d'initiatives collectives. Dans ce cadre, il est à ce stade difficile de fixer des objectifs chiffrés propres à la Société. La démarche de la Foncière s'inscrit dans une approche stratégique et collaborative visant à saisir les opportunités matérielles identifiées. Concrètement, cette approche se traduit par :

- Une participation active aux initiatives sectorielles sur les enjeux ESG, notamment à travers des contributions aux consultations publiques, des partenariats avec des acteurs clés du secteur (ex. : associations professionnelles, think tanks), et l'adhésion à des chartes et cadres de référence (ex. : principes de transparence du lobbying).
 - **Objectif** : Influencer les réglementations et les pratiques du secteur, en alignement avec les attentes des parties prenantes et les enjeux de durabilité.
- Un dialogue structuré avec les autorités locales pour co-construire des projets de redéveloppement urbain durable, intégrant des critères ESG (ex. : mixité sociale, efficacité énergétique, résilience climatique).
 - **Résultat** : Ces échanges permettent d'anticiper les évolutions réglementaires, de renforcer la création de valeur partagée avec les territoires, et de positionner la Société comme un acteur engagé dans la transition des villes.

Cette démarche reflète une volonté claire d'intégrer les enjeux de lobbying et de développement urbain dans la stratégie globale, en phase avec les opportunités matérielles identifiées dans le cadre de la double matérialité.

La Société de la Tour Eiffel a identifié la prévention de la corruption et la promotion d'une culture éthique comme des enjeux matériels clés dans sa stratégie RSE. Les cibles fixées visent à renforcer la transparence, la conformité réglementaire et

l'engagement des collaborateurs, tout en réduisant les risques juridiques, opérationnels et réputationnels. Elles s'appuient sur les exigences de la Loi Sapin II, ainsi que les bonnes pratiques sectorielles promues par Middlenext.

La Société a fixé comme objectif un minimum de 3 séances annuelles pour le Comité ESG, afin d'assurer un pilotage rigoureux des enjeux de gouvernance et de corruption, en lien avec sa politique RSE et les attentes réglementaires (CSRD et Loi Sapin II). Ce comité, composé de membres de la Direction Générale, de l'équipe RSE et du Conseil d'Administration, couvre l'ensemble des activités du groupe, avec une fréquence effectivement dépassée en 2024 et 2025 (5 séances/an). Les décisions sont traçables via des comptes-rendus validés par le Conseil d'Administration, et les parties prenantes internes (CSE, auditeurs) sont consultées pour ajuster les priorités. Ces parties prenantes internes sont associées à la définition, au suivi et à l'évolution de ces cibles, afin d'assurer leur pertinence opérationnelle et leur appropriation à tous les niveaux de l'organisation. Parallèlement, le nombre de Comités ESG reflète l'intégration transversale de ces enjeux dans les instances de gouvernance, avec un suivi annuel de leur efficacité. Ces cibles, alignées sur les bonnes pratiques de l'AMF et Middlenext, garantissent une surveillance continue des risques et une amélioration progressive des pratiques.

Pour renforcer sa culture d'intégrité, la Société vise 100 % de salariés formés à la prévention de la corruption tous les 3 ans (objectif atteint en 2023, en cours de consolidation pour 2026) et 100 % de signatures de la Charte éthique. Ces cibles, mesurées s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs. Les formations, obligatoires et traçables, reposent sur des modules alignés avec la Loi Sapin II et les principes de l'AFA, tandis que la Charte éthique, signée électroniquement, formalise l'engagement individuel. Les parties prenantes (CSE, Administrateurs, collaborateurs) sont associées à la conception et au déploiement de ces dispositifs, assurant leur pertinence et leur appropriation. Les résultats permettent à la Société d'identifier des pistes d'amélioration, notamment concernant le contenu et le rythme des formations sur la corruption.

Indicateurs clés

Cibles liées à la gouvernance	IROs concernés	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
Nombre de séances du Comité ESG, émanation du Conseil d'Administration tenues	IROs 33	≥ 3 / an	5	4
Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale	IROs 33	≥ 10 / an	13	11
% des salariés ayant reçu une formation à propos de la corruption		100 % tous les 3 ans	22 %	N.A. - Formation tri-annuelle ⁽¹⁾
% des fonctions à risque formé à propos de la corruption	IROs 33, 34, 38, 39, 40	100 % tous les 3 ans	23 %	N.A. ⁽¹⁾
% des salariés présents au 31/12/2025 ayant signé la Charte éthique	IROs 33, 34, 38, 39, 40	100 %	100 %	Non-suivi

(1) Résultat 2023 : 100 %. Fonctions à risque définies lors de l'exercice 2025, chiffre non disponible pour les années 2023 et 2024.

5.1.5. RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ET DE CONTRÔLE DES EXIGENCES DE PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES À L'ARTICLE 8 DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale des Actionnaires,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025, incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, la Société de la Tour Eiffel a inclus les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité de la Société de la Tour Eiffel sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires, des résultats et de la situation du groupe consolidé. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par la Société de la Tour Eiffel dans le rapport sur la gestion du groupe, nous formulons un paragraphe d'observations.

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la Société de la Tour Eiffel, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par la Société de la Tour Eiffel en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport sur la gestion du groupe.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) n° 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport sur la gestion du groupe.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer les informations publiées

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le rapport sur la gestion du groupe, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes et des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à l'évaluation de la matérialité d'impact et à la matérialité financière sont présentées en note 5.1.1.3.C – Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels de la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

- Concernant l'identification des parties prenantes
Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité pour identifier les parties prenantes pertinentes pour ses activités propres et au sein de sa chaîne de valeur.
Nous nous sommes entretenus avec la direction RSE et avons inspecté la documentation disponible en vue d'apprécier la cohérence des parties prenantes identifiées par la Société de la Tour Eiffel avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur.
- Concernant l'identification des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO »)
Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1.
Nous avons apprécié la cohérence des impacts, risques et opportunités réels et potentiels identifiés par la Société de la Tour Eiffel avec les analyses sectorielles disponibles et avec notre connaissance du groupe.
- Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière
Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction RSE et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel et apprécié sa conformité au regard des critères définis par ESRS 1.
Nous avons notamment apprécié la façon dont la Société de la Tour Eiffel a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1 pour déterminer les informations matérielles publiées.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par la Société de la Tour Eiffel relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

- Informations fournies en application de la norme environnementale ESRS E1
Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont incluses dans la note 5.1.2.1 de la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.
Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

Sur la base des entretiens menés avec les Directions RSE, Portfolio Management et Investissements et Développements nous avons apprécié si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, énergie.

- En ce qui concerne les informations publiées au titre du bilan d'émission gaz à effet de serre :
 - Nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par la Société de la Tour Eiffel pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre et apprécié ses modalités d'application, sur une sélection de catégories d'émissions et de sites, sur le scope 1 et le scope 2 ;

- Concernant les émissions relatives au scope 3, nous avons apprécié le processus de collecte d'informations ;
- Sur une sélection de catégories d'émission, nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation concernant les estimations auxquelles la Société de la Tour Eiffel a eu recours ;
- Pour les données physiques (telles que la consommation d'énergie), nous avons rapproché, sur la base de sondages, les données sous-jacentes servant à l'élaboration du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

- Concernant le caractère aligné des activités éligibles
Une information concernant l'alignement des activités est présentée en note 5.1.2.5 – Taxinomie européenne de la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.
Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :
 - mené des entretiens avec la direction RSE afin de prendre connaissance du processus mis en place par la Société de la Tour Eiffel ;
 - analysé, par sondage, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives issues du Référentiel Taxonomie nécessaires pour être qualifiées d'alignées.

Paris-La-Défense, le 27 février 2026

Le commissaire aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS

Emmanuel Proudhon

Catherine Saire

5.2. ESG : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.2.1. TABLEAU DE BORD ESG

Cette seconde partie, conséquence directe de la normalisation du reporting de durabilité, devrait nous permettre de vous présenter des éléments complémentaires, témoins de l'engagement ESG mature et déterminé qui caractérise la Société de la Tour Eiffel et qui vient nourrir la feuille de route.

Pour permettre une meilleure comparabilité des résultats, les indicateurs 2024 ont été recalculés afin que le périmètre pris en compte correspond aux mêmes critères de calcul que ceux de 2025, notamment la prise en compte de l'ensemble du périmètre (exploitation, développement ou l'ensemble du patrimoine).

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2024	Résultats 2025
ENVIRONNEMENT						
Énergie						
Objectif de réduction des consommations	→	•	Périmètre des consommations Bailleurs des Actifs Bureaux en pleine propriété et multilocataires	Objectif de réductions des consommations énergétiques de - 25 % sur le périmètre « contrôlé » entre 2017 et 2030	- 11 %	- 12 %
Consommations énergétiques en kWhEF/m ²	↘	•	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations énergétiques d'une année sur l'autre :	112 kWhEF/m ² (périmètre courant)	111,6 kWhEF/m ² (périmètre courant)
% des actifs (<i>en surface</i>) ayant été couverts par la collecte des données fluides (parties communes & privatives)	→		Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant subi un audit énergétique dans les 5 dernières années	↘		Exploitation	80 % en 2030	45 %	38 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) équipé d'une GTB/GTC	↗		Exploitation	100 % en 2030	71 %	79 %
% de projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables – EnR – en amont	→		Développement	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) disposant d'énergies renouvelables – EnR : Panneaux photovoltaïques OU Géoénergie OU Autres	↗		Exploitation	80 % en 2030	15 %	26 %
Atténuation						
Émissions de GES - par unité de surface (<i>kgeq CO₂/m²</i>)	↘	•	Exploitation	Réduire systématiquement les émissions de GES liées à l'énergie d'une année sur l'autre	9 kgeq CO ₂ /m ² courant ; 8,1 kgeq CO ₂ /m ² constant	8,5 kgeq CO ₂ /m ² courant
Empreinte carbone périmètre corporate - par ETP (<i>tCO₂/ETP</i>)	↗		Corporate	< 15 tCO ₂ éq/ETP/an en 2030	18,9 tCO ₂ e/ETP	18,7 tCO ₂ e/ETP
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) disposant d'un espace de stockage pour les vélos	↗		Exploitation	80 % en 2030	58 %	67 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	↘		Exploitation	80 % en 2030	60 %	70 %

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2024	Résultats 2025
Adaptation						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant fait l'objet d'une étude d'adaptation	↗	●	Exploitation	80 % en 2030	64 %	91 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) faisant l'objet d'un plan d'action PPA adaptation	↘		Exploitation	80 % en 2030	69 %	36 %
Gestion de l'eau						
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	↗	●	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations d'eau (<i>en m³/m²</i>) d'une année à l'autre	0,17 m ³ /m ² courant et constant	0,20 m ³ /m ² courant et constant
% des actifs (<i>en nombre</i>) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	↘		Exploitation	80 % en 2030	14 %	10 %
Biodiversité						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) éligibles bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité ⁽¹⁾	↗		Exploitation	80 % en 2030	49 %	54 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant bénéficié d'un calcul CBS	↘	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	91 %
Économie circulaire						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) concernés par le reporting des déchets	↗	●	Exploitation	80 % en 2030	76 %	95 %
% de chantiers TCE sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	↘		Chantiers	80 % en 2030	49 %	48 %
Certifications						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) bénéficiant d'une certification environnementale	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 80 %	83 %	85 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) en développement bénéficiant d'une certification BREEAM Very Good ou HQE Très Performant	→	●	Développement	Développer des actifs certifiés <i>a minima</i> BREEAM Excellent ou HQE Très Performant	100 %	100 % ⁽²⁾
SOCIAL						
Santé & sécurité des locataires						
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués (<i>taux de levée/clôture</i>)	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 90 %	94 %	95 %
Condition de travail						
Turnover (<i>Taux de rotation volontaire</i>)	↘	●	Corporate	Indicateur de suivi : 0 %	6 %	3,5 %
Confort & bien-être des locataires						
% de satisfaction des locataires interrogés	↗	●	Exploitation Alternativement Grand Paris / Régions	Indicateur de suivi : 80 %	Grand Paris : 80 %	86 %
Accessibilité aux PMR						
% de surface accessible PMR	→	●	Exploitation	90 % en 2030	85 %	85 %

(1) Évolution du critère d'éligibilité pour la labélisation biodiversité entre 2024 et 2025. La valeur 2024 est revue pour se conformer au critère CBS défini.

(2) 86 % en incluant les actifs résidentiels.

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2024	Résultats 2025
Développement du capital humain						
Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle	→	•	Corporate	Indicateur de suivi : 0 %	0,00 %	0,00 %
Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG	↗	•	Corporate	L'ensemble des fournisseurs dont le volume d'affaires cumulé avec l'entreprise au cours de l'exercice N est ≥ à 50 000 € HT	195	287
Index EGAPRO	→		Corporate	Indicateur de suivi : > 94	84	84
% annuel de la masse salariale consacrée à la formation	↗	•	Corporate	Indicateur de suivi : 3 %	3,29 %	4,03 %
% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable/ ESG	↗	•	Corporate	Indicateur de suivi : 100 %	89 %	98 %
GOVERNANCE						
Gouvernance RSE intégrée						
Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	↗	•	Corporate	Indicateur de suivi : 3/an	4	5
Nombre de Comités RSE internes impliquant la Direction Générale	↗		Corporate	Indicateur de suivi : 10/an	11	13

 Nouveau
  Performance
  Performance
  Performance

Dans le cadre de la mise en conformité avec la CSRD, la Société de la Tour Eiffel a fait le choix de maintenir la publication d'informations extra-financières relatives à des thèmes ne ressortant pas comme étant matériels au sein de l'analyse de la double matérialité prescrite par les normes ESRS. Ces informations demeurent néanmoins pertinentes pour nos parties prenantes et sont détaillées dans les sections ci-dessous.

La Société de la Tour Eiffel a identifié cinq enjeux majeurs liés à son environnement socio-économique

- **La nouvelle donne économique et financière** avec notamment les pressions inflationnistes et les taux élevés, ou la baisse de la demande de Bureaux. La Foncière peut se prévaloir d'une solidité financière basée sur la qualité et la stabilité des actionnaires et sur un niveau d'endettement contrôlé. Elle a choisi par ailleurs, comme l'un des axes de sa feuille de route patrimoniale, la diversification du patrimoine avec comme objectif la hausse de la part du hors Bureaux et de celle des Régions ;
- **La transformation territoriale et la mixité** qui se caractérisent notamment par la forte urbanisation et la création de métropoles régionales ou l'aspiration à la ville du quart d'heure (quartier mixte). La Foncière est bien positionnée pour transformer cette tendance en opportunité grâce à ses implantations dans les grandes métropoles régionales, ses liens durables tissés avec les acteurs territoriaux et à sa capacité à développer des projets mixtes avec l'association de Bureaux, Commerces et Résidentiel gérés sur le même complexe par exemple ;
- **La transition écologique et la biodiversité**, recouvrant les sujets de l'urgence climatique, environnementale et la décarbonation des activités immobilières, la préservation des ressources ou encore les atteintes à la flore et à la faune. La démarche de la Société, engagée depuis plus de dix ans sur ces sujets s'appuie d'une part sur sa fine connaissance de ses actifs et de la data associée, et d'autre part sur sa dynamique environnementale croissante, en lien avec l'axe stratégique de réduction de son empreinte. Deux éléments clés dans la réussite de cette démarche sont la qualité de la donnée collectée et la poursuite de certifications environnementales, avec un patrimoine en exploitation très largement certifié et

une exigence encore accrue pour tous les projets de développement mais aussi :

- un bilan carbone réalisé depuis plusieurs années, permettant ainsi de comptabiliser les émissions directes et indirectes des GES,
- l'utilisation de contrats d'énergie provenant à 100 % de sources renouvelables,
- le déploiement d'un suivi des consommations d'eau de l'ensemble des actifs regroupés sur une plateforme ad hoc – iQspot,
- la mise à disposition des locataires d'un logiciel de suivi et de pilotage des consommations énergétiques – Aegeon,
- le regroupement des données des déchets issus de l'exploitation et des activités locataires sur une plateforme dédiée – Urbyn,
- la mise en œuvre de solutions d'économie circulaire,
- la réalisation d'audits adaptation suivis de plans de mise en œuvre d'actions renforçant la résilience de ses actifs,
- la sobriété foncière et le déploiement de labels visant la préservation de la biodiversité, faune et flore, sur les actifs éligibles,
- la signature de la Charte adaptation de l'OID dès son lancement en octobre 2025.

De plus, la Société accompagne les locataires dans leur connaissance de leur empreinte carbone, par exemple pour l'application du Décret Éco-Énergie Tertiaire :

- **Les évolutions sociétales : modes de travail & mobilités** qui recouvrent les nouvelles organisations du travail tel que le travail hybride ou le nomadisme numérique ainsi que le besoin de transformation des bureaux en lieu de vie offrant une expérience collaborateur attractive ou bien encore le développement des infrastructures et des mobilités vertes. La Foncière peut se prévaloir de son adaptation aux besoins et attentes des entreprises locataires, y compris jusqu'à

l'accompagnement technique possible pour l'aménagement de leurs locaux ou de leurs obligations en termes de mobilité telle que la mise en place de bornes, de locaux à vélos sécurisés ou de solutions de covoiturage. Elle déploie également une palette de services diversifiés proposés à leurs collaborateurs actuels ou futurs ;

- **La révolution digitale et numérique** avec la digitalisation des parcours clients, la dématérialisation des échanges ou la progression du e-commerce. La Foncière sait utiliser les apports de la technologie (pilotage technique automatique de certains équipements, service et relation clients, par le biais de plateformes, base de données) mais elle continue à tisser une relation personnalisée entre les locataires et des interlocuteurs internes dédiés aux actifs ; par ailleurs, elle a développé une marque déposée LILK dédiée à la logistique du dernier kilomètre (deux actifs : Nanturra, livré fin 2024 et Bobigny-Syrah en cours de construction) pour profiter de l'embellie continue du e-commerce (voir Section 5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3]).

La Société de la Tour Eiffel s'engage également activement dans diverses chartes en faveur de la parité avec le Cercle des Femmes de l'Immobilier, de la ville durable avec la fondation Palladio.

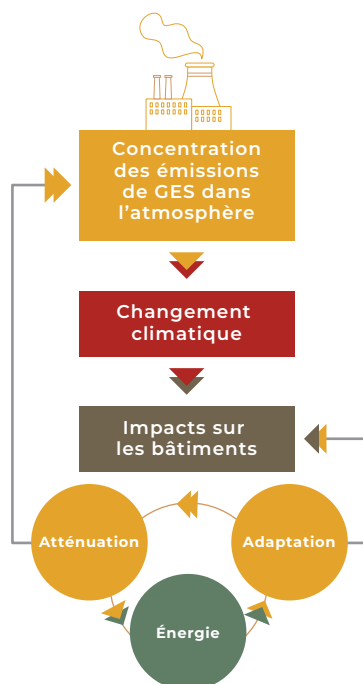
La Société s'efforce de promouvoir la diversité et l'éthique des affaires, cherchant à construire et développer des relations à long terme avec toutes ses parties prenantes. Elle a notamment mis en place une Charte des achats responsables et des relations fournisseurs pour mieux embarquer sa chaîne de valeur.

Allant au-delà de la simple offre d'actifs de qualité à ses locataires, elle propose également un accompagnement solide, reflétant ainsi sa détermination profonde de répondre aux besoins changeants de ses clients et de la Société dans son ensemble, ce que permet notamment la relation de proximité qu'elle construit avec eux grâce à une gestion, tant comptable que technique, internalisée. Son Conseil d'Administration, appuyé par un Comité ESG spécialisé, montre son engagement envers les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

5.2.2. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SUJETS ENVIRONNEMENTAUX

5.2.2.1. Actions complémentaires déployées par la Société de la Tour Eiffel sur les sujets environnementaux

La Société de la Tour Eiffel intègre une approche systémique dans sa gestion des enjeux environnementaux, en articulant des politiques interdépendantes pour une vision globale et cohérente. Cette démarche permet d'aborder les sujets liés à son activité, y compris ceux non identifiés comme matériels, avec la même rigueur et la même ambition. Le suivi d'indicateurs spécifiques, alignés sur les attentes des parties prenantes, renforce la transparence et la responsabilité environnementale de l'entreprise. En transformant les défis en leviers de performance, cette approche reflète l'engagement continu de la Société de la Tour Eiffel à concilier création de valeur et respect des limites planétaires, tout en répondant aux exigences croissantes en matière de durabilité.



Gestion de la qualité de l'eau

Bien que non identifié comme étant matériel pour la Société de la Tour Eiffel, la prévention et la réduction de la pollution de l'eau font partie des actions mises en place, notamment compte tenu du lien entre pollution et biodiversité. Ce sous-sujet est abordé dans la section 5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes. [E4-3]

Participation au partage et adoption de meilleures pratiques dans le secteur

Identification, partage et mise en place des meilleures pratiques permettant de faire face aux coûts croissants liés aux mesures d'atténuation, via :

- la participation aux groupes de travail et webinaires de l'OID ;
- la contribution aux baromètres de l'OID : BPE et BIR ;
- la participation au Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération ;
- la participation au Booster du Réemploi ;
- l'adhésion aux ateliers Unissons ;
- la participation à des groupes de travail thématiques divers (FEI, etc.) ;
- la participation aux réunions de 2025 le Booster des EnR&R et le booster du Réemploi ;
- l'intégration des Groupes de Travail Énergie-Carbone et BPE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- les échanges et partage des points saillants avec la Direction Générale et avec les Directions Technique et Qualité et Développement et Investissement ;
- l'intégration des mesures pertinentes dans la stratégie et plan d'actions de la Société.

5.2.2.2. Niveaux des certifications environnementales obtenues

Niveaux de certifications environnementales obtenues sur le patrimoine

Pour l'ensemble des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2025

	Construction		Exploitation			
	BREEAM	HQE	BREEAM-In-use		HQE Exploitation	
			Part 1 Asset	Part 2 Building Management	Axe gestion du bâtiment	Axe gestion durable
Pass	-	-	6 %	14 %	-	-
Good	11 %	-	28 %	27 %	-	-
Very good	7 %	-	31 %	13 %	-	-
Excellent	6 %	-	2 %	0 %	-	-
Très performant	-	11 %	-	-	-	-
Excellent	-	11 %	-	-	-	-
Exceptionnel	-	4 %	-	-	-	-

La version 6 de la certification BREEAM-In-use est beaucoup plus exigeante sur tous les volets et nécessite des prérequis ce qui n'était pas le cas de la version précédente. Cette mise à jour du référentiel explique qu'il est difficile, lors du renouvellement

d'améliorer le niveau de certification par rapport à la notation précédente ou d'atteindre le plus haut niveau de la certification ; malgré cela, La Société de la Tour Eiffel conserve un très fort taux de certifications obtenues.

Niveaux de certifications environnementales briguées sur les six projets de développement actifs en 2025



5.2.2.3. Cartographie des risques et opportunités selon les exigences de la *Task-Force on Climate Disclosures* (TCFD)

L'étude de cartographie des risques RSE aboutit à la liste présentée ci-dessous, qui est classifiée selon trois grands axes : gouvernance, environnement et social. Les risques prioritaires figurent dans les cases à fond jaune, ci-dessous. Ils ont été identifiés en tant que tels au regard d'un système de notation prenant en compte leur occurrence et leur impact potentiels avant la mise en place d'éléments de maîtrise par la Société de la Tour Eiffel. Ce tableau complète l'analyse présentée en section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT	Énergie	Risque de transition : Risques politique et juridique, de marché et de réputation	La consommation d'énergie, principale source des émissions de GES d'un bâtiment en phase d'exploitation, est largement déterminée dès sa livraison par son niveau d'efficacité énergétique. La surconsommation aggrave le changement climatique, tandis que la hausse continue des prix de l'énergie alourdit les charges des locataires, risquant de peser sur la rentabilité et de conduire à une perte d'exploitation. Face à ces enjeux, la réglementation se durcit, avec la RE2020 pour les bâtiments neufs et le DEET pour le parc existant.	Consommations énergétiques en kWhEF/m ² des actifs en exploitation	Stratégie d'atténuation : ● Connaissance fine des consommations de différents fluides et usages sur le patrimoine, essentielle pour la maîtrise des consommations : ▪ exigence de complétude et de précision de la donnée ● Performance des bâtiments : ▪ développement des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie) ▪ études pour installation de GTB dans le cadre du Décret BACS, ▪ mise en place de <i>free cooling</i> en été pour réduire les consommations liées à la climatisation ▪ étude de l'efficacité énergétique & de l'intensité d'usage du parc et des pratiques de maintenance ● Sobriété dans la consommation : ▪ communication d'un plan de sobriété aux locataires Ces mesures permettent à la fois de suivre les mesures nécessaires par rapport aux équipements peu performants et de réduire les coûts liés aux énergies, ce qui profite à la Société de la Tour Eiffel pour les parties communes, et aux locataires pour les parties privées. Des factures d'énergie réduites pour les locataires peut conférer à la Société de la Tour Eiffel un avantage stratégique de marché.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUITE)	Gestion des ressources entrantes	Risques de transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	Une stratégie de gestion des ressources entrantes insuffisante au sein de la Société de la Tour Eiffel pourrait limiter sa capacité à faire face aux tensions sur l'approvisionnement en matières premières et à anticiper la hausse des coûts des matériaux. Sans une démarche d'économie circulaire, les impacts environnementaux de la chaîne de valeur amont – empreinte carbone, pollutions, atteintes à la biodiversité – s'intensifient et entraîneraient un non-alignement avec les critères de la Taxinomie européenne. Ceci constitue un risque de transition, pouvant exposer l'entreprise à des sanctions, nuire à sa réputation et affaiblir sa compétitivité.	% des chantiers TCE ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés % en nombre d'opérations d'économie circulaire sur lesquelles une estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées par le réemploi de matériaux a été calculée et incluse au projet	- Réduction de la consommation de matières premières et donc de l'empreinte carbone de l'achat de biens et services, via la mise en place d'une gestion efficiente des ressources sur l'ensemble de la chaîne de valeur – de la construction à l'exploitation et jusqu'à la fin de vie des bâtiments, par exemple via l'utilisation de matériaux recyclés ou issus du réemploi. - Augmenter l'utilisation de matériaux innovants (éco-conception) ou biosourcés, renforcer la compétitivité en répondant aux attentes croissantes des investisseurs et des locataires pour des actifs immobiliers responsables. L'intégration de l'économie circulaire dans la stratégie de gestion de ressources entrantes permet ainsi de limiter la dépendance aux matériaux vierges et d'atténuer les risques économiques liés à la volatilité des prix et aux ruptures d'approvisionnement.
	Gestion des déchets	Risque de transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	Une mauvaise gestion des déchets au niveau des actifs, notamment dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant (Loi AGECE, obligation de diagnostic ressources, etc.), peut impacter l'image de la Société et devenir même un risque réglementaire pouvant entraîner des pénalités pour non-conformités. Le secteur du bâtiment est concerné par la gestion de déchets dangereux tels que l'amiante, des solvants et des matériaux contaminés par ceux-ci. Cela entraîne un risque de non-alignement aux critères DNSH figés dans la Taxinomie européenne, et de limiter la valorisation des déchets en phase de développement.	% des actifs (<i>en valeur</i>) immobiliers en exploitation concernés par le tri et le reporting des déchets	- Suivi des déchets avec reporting : la Société formalise le suivi des déchets en exploitation via une prestation d'aggrégation de données sur la collecte et les méthodes de traitement pour les différents types de déchets. - Augmenter le réemploi de matériaux : s'impliquer dans des démarches innovantes pour soutenir le développement de cette filière. Cela passe par : - la multiplication des diagnostics ressources en amont des chantiers, favorisant la réutilisation, le réemploi et le recyclage des matériaux dans le cahier de charges, - des partenariats sont envisagés, notamment pour la réutilisation des dalles de faux-plafonds et la collaboration avec la filière de recyclage de l'aluminium lors des démolitions ou du remplacement d'ouvrants Par ailleurs, bien que le réemploi solidaire soit une opportunité intéressante, cette initiative reste à structurer, confrontée à des défis logistiques tels que le stockage, le transport et le délai de réaction des associations, malgré quelques succès ponctuels.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUITE)	Adaptation	Risques physiques liés au climat	Le changement climatique présente un risque physique et structurel pour les bâtiments, pouvant entraîner une limitation ou arrêt de l'activité dans le bâtiment. Ce risque se traduit dans une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur de l'actif. Les aléas identifiés sont décrits dans la section 5.1.2.1.A Description des processus permettant d'identifier et l'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (augmentation de l'intensité des vagues de chaleur, des inondations ou la sécheresse qui impacterait potentiellement les fondations en cas de présence d'argile).	% (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	Mises en place d'actions suite aux audits d'adaptation, réalisés pour l'ensemble du périmètre, de manière progressive depuis 2021. Stratégie d'adaptation propre à la gestion : - diagnostic de vulnérabilité des actifs <i>via</i> des audits d'adaptation ; - amélioration de la résilience des actifs par la mise en place d'actions préconisées par les audits. Stratégie d'adaptation propre au développement : - conception d'actifs plus résilients grâce à la réalisation d'études d'adaptation en phase projet ; - bilan de désartificialisations de parcelles et de végétalisation de toitures. Ces stratégies ont pour ambition de générer des économies significatives grâce à l'évitement ou la limitation de l'impact des risques climatiques, mais aussi à un positionnement de précurseur sur le marché de par l'anticipation de ces risques et leur adaptation à ceux-ci, pouvant contribuer à la relation de confiance et de durabilité de contrat avec les locataires.
	Biodiversité	Risque de transition : Risques de réputation	La construction et la gestion des bâtiments induisent des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. En effet, la non-prise en compte de la biodiversité dans leurs phases de construction et d'exploitation ont des conséquences directes sur l'environnement, notamment la destruction de la faune et de la flore. La destruction de cette biodiversité nuit aux bienfaits naturels qu'elle apporte aux écosystèmes comme son rôle de régulateur du climat, de l'air et de l'eau ou encore son implication dans le procédé de photosynthèse (absorption de carbone). Une mauvaise intégration écologique du patrimoine nuit aussi à la notion de biophilie qui est l'attrait naturel qu'a l'Homme envers la nature, le confort de l'utilisateur se trouvant ainsi impacté.	% (en valeur) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité % (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	Stratégie d'amélioration d'impact vis-à-vis de la biodiversité dès la phase de conception et continue durant l'exploitation : - écologue missionnée sur les opérations ; - réduction de l'artificialisation (parcelles désartificialisées) ; - limitation des nuisances ; - sensibilisation. Elle contribue au confort utilisateur <i>via</i> la notion de biophilie, et la réduction de l'effet îlot de chaleur autour des bâtiments, et peut constituer un avantage préférentiel vis-à-vis des concurrents.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUITE)	Carbone	Risque de transition : Risques de réputation	Le secteur du bâtiment fait partie des principaux émetteurs de GES en Europe, tant en phase de développement (empreinte carbone importante des matériaux de construction), qu'en phase d'exploitation, en raison du mix énergétique des actifs. Face aux objectifs internationaux de réduction des émissions, la pression s'intensifie sur les acteurs du secteur, exercée par les réglementations, les investisseurs, les assureurs et les organismes financiers.	Émissions de GES en $\text{kqeqCO}_2/\text{m}^2$ Empreinte carbone périmètre corporate ($\text{tCO}_2\text{eq/ETP}$)	Les actions mises en place intègrent notamment : • améliorer le mix et la performance énergétique des actifs via des contrats d'électricité verte, l'électrification progressive du parc et le suivi des préconisations des audits énergétiques réalisés ; • la sensibilisation des différents métiers de la Société aux enjeux d'atténuation ; • l'augmentation des pratiques de réemploi ; • la prise en compte de critères bas carbone dans le choix des fournisseurs.
	Gestion de l'eau	Risque de transition : Risques de réputation	L'eau, ressource indispensable à la vie sur Terre et en constante diminution ces dernières années. Le secteur immobilier contribue à cette pression, tant lors des phases de développement que d'exploitation des bâtiments. La consommation d'eau peut être amplifiée par des fuites ou des équipements inefficaces, aggravant le gaspillage de la ressource. Par ailleurs, il existe également un risque de détérioration de la qualité de l'eau en raison des polluants issus de l'activité immobilière (développement ou exploitation) et des éventuels processus des occupants. Le dérèglement climatique accroît ces défis, faisant peser des risques concrets sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel : • pénuries d'eau et sécheresses pouvant causer des mouvements de terrain (RGA) ; • inondations susceptibles d'endommager les bâtiments.	Intensité surfacique de consommation de l'eau des actifs immobiliers en exploitation (m^3/m^2)	Politique ambitieuse de gestion de l'eau s'appuyant sur les retours d'expérience des immeubles en exploitation pour optimiser la conception et le développement des nouveaux projets immobiliers. Cette politique mène à des actions concrètes telles que : • l'installation de dispositifs d'identification et contrôle rapide des fuites d'eau ; • le suivi de télérelève est déployé progressivement sur le parc ; • équipements hydro-économes déployés dans l'ensemble du parc.
	Mobilité douce	Risque de transition : Risques de réputation	Le risque de marché et de réputation relatif aux déplacements des usagers des actifs immobiliers et à la mobilité des collaborateurs est un enjeu croissant. Cet aspect est noté par des instances de référence telles que l'EPRA sBPR, le GRESB, le GRI et les ODD, en complément des réglementations existantes, comme l'obligation pour les entreprises de plus de 50 salariés de mettre en place un plan de mobilité.	% des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant d'un espace de stockage pour les vélos % des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	Le déploiement d'une stratégie de mobilité douce va au-delà de la conformité aux normes légales et aux exigences de labellisation. Elle encourage les locataires à adopter des modes de déplacement responsables, répondant ainsi à une demande croissante pour des infrastructures adaptées, comme les parkings à vélos. Ce dispositif renforce l'attractivité des actifs immobiliers, offrant un avantage concurrentiel, tout en favorisant une meilleure intégration aux dynamiques locales et territoriales.
	Confort et bien-être des locataires	Risque de transition : Risques de marché et de réputation	Le mécontentement des locataires peut aboutir à un non-renouvellement des baux. Ce risque est amplifié avec la pratique du télétravail qui s'est progressivement déployée depuis la crise sanitaire. Des locaux inadaptés aux nouvelles attentes du marché du travail peuvent ainsi impacter négativement la valeur des actifs immobiliers.	% de satisfaction des locataires	Des initiatives créatrices de lien social, telles que la mise en valeur des espaces verts et l'installation de potagers, sont mises en place. En parallèle, des actions de sensibilisation des locataires aux enjeux du développement durable, comme les webinaires sur le DEET et le programme « La durabilité à tous les étages », renforcent cet engagement.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
	Achats responsables	Risque de transition : Risque de marché	La volonté d'amélioration de l'empreinte environnementale et sociale de la Société de la Tour Eiffel peut être menacée par des comportements inadaptés dans sa chaîne de valeur (fournisseurs et prestataires).	Part des prestataires ayant fait l'objet d'un questionnaire ESG annuel ayant une politique RSE	Les standards RSE de la Société de la Tour Eiffel à l'égard de ses fournisseurs et prestataires renforcent la cohérence de sa chaîne de valeur et favorisent l'intégration des enjeux sociétaux et environnementaux à l'échelle du marché.
	Santé et sécurité des collaborateurs	Risque de transition : Risque de réputation	La multiplication des maladies professionnelles et accidents du travail est une menace directe pour l'activité de la Société, comme pourrait l'être une pandémie.	Taux d'absentéisme en raison de maladie	Afin de garantir la santé et la sécurité des collaborateurs, le dialogue social est privilégié. Une charte de télétravail a été mise en place en 2022, offrant flexibilité et adaptation aux besoins de chacun. Par ailleurs, la formation continue sur les risques d'accidents de travail permet une meilleure prévention et compréhension des risques.
	Accessibilité aux PMR	Risque de transition : Risques politique et juridique, et de réputation	Risque réglementaire et d'évolution de la réglementation en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes présentant un handicap (loi « Handicap » pour le résidentiel et les ERP).	% de surface accessible aux PMR des actifs immobiliers en exploitation	La Société de la Tour Eiffel participe à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite au niveau du territoire.
	Santé et sécurité des locataires	Risque de transition : Risques de marché et de réputation	La dégradation de la qualité des espaces loués par la Société peut détériorer la relation bailleur-preneur, entraînant un risque de non-renouvellement des baux et des pertes économiques. Ce risque est accentué par des facteurs externes tels qu'une pandémie, comme celle du Covid-19, ou les risques climatiques, qui peuvent également engendrer des enjeux sanitaires pour les bâtiments.	% (<i>en nombre</i>) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués pour les actifs en exploitation	Les actions mises en place contribuent à renforcer la relation de confiance entre bailleur et preneur, favorisant la satisfaction des locataires, tout en participant à la pérennité des actifs.
SOCIAL	Impact territorial	Risque de transition : Risque de réputation	Le bâtiment s'inscrit aujourd'hui dans une démarche territoriale avec pour objectif un impact sociétal positif. Le manque d'investissements de la Société de la Tour Eiffel sur les territoires où elle est implantée pourrait être perçu négativement par les investisseurs et par les locataires.	Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles	L'engagement de STE à générer un impact sociétal positif par son activité renforce les valeurs de l'entreprise et encourage les parties prenantes à s'impliquer à leur tour.
	Qualité de vie au travail	Risque de transition : Risques de marché et réputation	Si la Société de la Tour Eiffel ne favorise pas un environnement propice à l'épanouissement professionnel de ses salariés, en réduisant le stress, les risques psychosociaux (RPS), les inégalités de traitement et les conflits internes, cela entraînera une dégradation significative de la qualité de vie au travail, impactant ainsi la performance globale et la satisfaction des collaborateurs.	Turnover Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle	Améliorer la qualité de vie au travail par de meilleures conditions de travail, la promotion du bien-être, la flexibilité, la reconnaissance, le développement professionnel et une communication ouverte permet non seulement d'attirer et de fidéliser les talents, mais aussi de favoriser la performance et de réduire les risques psychosociaux.
	Développement du capital humain	Risque de transition : Risque de réputation	Si la Société de la Tour Eiffel ne garantit pas les conditions de l'épanouissement professionnel à ses collaborateurs, ceux-ci risquent de quitter l'entreprise, menaçant ainsi la mémoire des la connaissance des actifs et donc la qualité du travail de l'entreprise. Par ailleurs, la perte d'un collaborateur clé peut engendrer une mise en danger de la gestion de l'entreprise.	% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG	L'épanouissement des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel est très important pour la direction. Dans le cadre de la gouvernance RSE intégrée, les salariés sont formés annuellement sur des thématiques environnementales et sociales. Les possibilités de reconversion professionnelle et de promotion interne favorisent le développement du capital humain.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
GOUVERNANCE	Gouvernance RSE intégrée	Risque de transition : Risques politique et juridique, et de réputation	Risque d'accumuler du retard sur les thématiques ESG qui ne cessent d'avoir de l'importance dans l'économie actuelle : diversité des genres, des âges et des parcours dans les instances de gouvernance les plus hautes comme les Conseils d'Administration Risque de durcissement de la réglementation relative à l'intégration des aspects ESG dans la gouvernance (i.e. loi PACTE : nouvelles responsabilités pour les Conseils d'Administration et les administrateurs en termes de RSE)	Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	L'intégration de la RSE au sein de la gouvernance de la Société de la Tour Eiffel permet à tous les membres de prendre en compte ces enjeux, et d'orienter les décisions stratégiques en fonction des thématiques environnementales & sociales. Les salariés sont également tous sensibilisés et formés sur ces sujets annuellement.
	Corruption et conflit d'intérêts (collaborateurs)	Risque de transition : Risques politique et juridique	Dans la conduite des opérations, la corruption peut avoir des conséquences néfastes sur l'activité de l'entreprise, entraînant des répercussions juridiques, un potentiel détournement de la part des investisseurs et une moindre performance financière.	Part des employés pouvant contractualiser ayant reçu une formation à propos de la corruption	La lutte contre la corruption & les conflits d'intérêts au niveau des collaborateurs permet une vigilance des collaborateurs sur le sujet via des formations dispensées, ce qui permet également de prévenir des risques futurs via la mobilisation de tous les effectifs de la Société de la Tour Eiffel sur le sujet.
	Corruption et conflit d'intérêts (Conseil d'Administration et Direction Générale)	Risque de transition : Risques politique et juridique	Au sein des organes d'administration et de direction, la corruption et les conflits d'intérêts peuvent avoir des conséquences néfastes sur l'activité de l'entreprise, entraînant des répercussions juridiques, un potentiel détournement de la part des investisseurs et des licenciements associés, ainsi qu'une moindre performance financière qui pourrait être sacrifiée à des intérêts personnels.		La lutte contre la corruption & les conflits d'intérêts au niveau du Conseil d'Administration & de la Direction Générale permet le renforcement des contrôles internes dans les hauts organes de direction.
	Évasion fiscale	Risque de transition : Risques politique et juridique	Risque d'évasion fiscale		N/A
	Respect des Droits de l'Homme – Éthique	Risque de transition : Risques politique et juridique	Un non-respect des grands principes fondamentaux des Droits de l'Homme par la société ou ses prestataires engendrerait des effets économiques, juridiques et réputationnels graves sur la Société de la Tour Eiffel.		Le respect des Droits de l'Homme est une priorité pour la Société de la Tour Eiffel, particulièrement dans le secteur du bâtiment, fortement exposé à ces enjeux. Pour garantir ce respect tout au long de sa chaîne de prestataires, la Société a mis en place plusieurs dispositifs. Parmi eux : l'introduction en 2022 d'un questionnaire ESG permettant d'évaluer les pratiques des partenaires et de privilégier ceux dont la réputation et l'engagement sont avérés.

La Société de la Tour Eiffel considère que les informations relatives à la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et la promotion d'une alimentation responsable, équitable et durable et les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportive ne sont pas pertinentes au regard de ses activités.

5.2.2.4. Analyse de la criticité en lien avec la biodiversité du patrimoine (étude sur portefeuille en date du 31/12/2023)

Dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue, un outil stratégique permettant de hiérarchiser la criticité des actifs vis-à-vis de la biodiversité ⁽¹⁾ a été développé en 2022 en co-construction entre les référents techniques de la Société et le cabinet Wild Trees, puis amélioré depuis en interne. Cet outil offre une vue d'ensemble des enjeux de préservation de la biodiversité et définit une valeur de criticité à partir de laquelle pourront être classées les actions, dans le plan de transition prévu en 2026,

suivant les défis de conservation, d'amélioration et/ou de reconquête de la biodiversité identifiés pour chaque actif.

À la suite de cette analyse, 11 actifs ont été considérés comme critiques vis-à-vis de la biodiversité, dont 8 ayant une criticité moyenne et 3 ayant une criticité forte ⁽²⁾. Les actifs ayant une criticité élevée feront l'objet de plans d'action renforcés avec des audits écologiques et des actions en faveur de la biodiversité dès 2025.

La criticité est interprétée en fonction de différents indicateurs :

Indicateurs	Description des indicateurs	Source
CBS	Le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) est réalisé conformément à la méthodologie établie par l'ADEME sur les actifs. Il correspond au pourcentage de perméabilité de la parcelle.	Données patrimoine
État de la biodiversité	L'indicateur « État de la biodiversité » apprécie la qualité des écosystèmes en conjuguant les enjeux de conservation (espaces et espèces à enjeu de conservation) avec la favorabilité des milieux (basée sur les habitats et la connectivité écologique). Plus l'état est élevé, plus l'enjeu écologique est fort.	BIODI-Bat
Sous indicateurs		
Espaces protégés et réglementés	Le sous-indicateur « Espaces protégés et réglementés » indique le risque de se trouver à l'intérieur ou à proximité d'espaces à enjeu de conservation (parcs naturels, espaces Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Il prend en considération la superficie de ces espaces réglementés et leurs niveaux de protection.	BIODI-Bat
Espèces d'intérêt communautaire	Le risque lié à la présence d'espèces d'intérêt communautaire (espèces Natura 2000) varie selon la richesse recensée dans chaque maille (10 km x 10 km). La richesse correspond au nombre d'espèces différentes comptabilisées.	BIODI-Bat
Composition du paysage	La favorabilité liée à la composition du paysage varie selon l'intégrité biophysique de chaque maille (2 km x 2 km). L'intégrité biophysique se définit comme le degré de modification des écosystèmes par rapport à un état théorique.	BIODI-Bat
Configuration du paysage	Le sous-indicateur « Configuration du paysage » indique la connectivité d'un milieu, c'est-à-dire la possibilité pour les espèces de s'y déplacer. Niveau de précision : 2 km x 2 km.	BIODI-Bat
Indicateur de pression	Les indicateurs ont pour objectif de décrire la répartition des pressions ainsi que leur intensité en France métropolitaine. Les indicateurs varient entre 0 et 1. Ils permettent de caractériser le territoire national en décrivant le degré de pressions anthropiques mesurable.	BIODI-Bat
Défis	Le défi du territoire dépend de la valeur de l'indicateur à une adresse donnée relativement à l'indicateur à l'échelle territoriale (département).	BIODI-Bat

La criticité est calculée de la manière suivante :

Criticité = (0,5 x Points CBS) + (0,2 x État de la biodiversité) + (0,3 x Trames écologiques ou « trames vertes et bleues » tel que définies par l'Office Français de la Biodiversité)

Les actifs ayant une criticité supérieure ou égale à 0,5 sont considéré comme « critiques ».

Zoom sur l'outil BIODI-Bat ⁽³⁾ :

BIODI-Bat est un outil cartographique d'aide à la décision, développé par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), disponible sur la plateforme R4RE, pour intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de la ville. Afin de répondre à l'ensemble des besoins et d'aborder la complexité du vivant, BIODI-Bat fournit une analyse à plusieurs niveaux :

- la sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions ;
- le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant ;
- l'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (en cours) ;
- les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité (en cours).



(1) La criticité correspond à l'importance des enjeux vis-à-vis de la biodiversité, présents dans l'aire géographique d'un actif.

(2) Les actifs considérés comme « critiques » vis-à-vis du modèle ont fait l'objet d'une confirmation visuelle sur Géoportail. À la suite de cette étape, la criticité de l'actif peut être confirmée (criticité forte) ou passée en criticité moyenne.

(3) Voir <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

5.2.2.5. Informations additionnelles en lien avec les émissions de GES de la Société

- **Pour le périmètre corporate :**
 - Objectifs : Empreinte carbone inférieure – infos additionnelles à **15 tCO₂eq/ETP/an en 2030** :
 - Résultat 2025 : 18,7 tCO₂eq/ETP
 - Résultat 2024 : 18,9 tCO₂eq/ETP
- **% des trajets professionnels effectués en avion (en km) – info additionnelle :**
 - Résultat 2025 : 0 %
 - Résultat 2024 : 0 %

Plan de décarbonation

Dans l'attente de son plan de transition, la Société de la Tour Eiffel initie une démarche de décarbonation pour identifier les leviers d'action prioritaires et préparer leur déploiement. Cette approche permet d'anticiper les exigences réglementaires et d'engager dès maintenant les premières étapes vers une réduction structurée de son empreinte carbone.

Politiques organisationnelles :

Les politiques organisationnelles visent :

- l'intégration des enjeux ESG dans les processus décisionnels par l'entremise des Comités ESG et Comités RSE ;
- la formation des différentes parties prenantes, notamment des décisionnaires, aux risques liés au changement climatique et aux enjeux de l'adaptation ;
- un engagement pour une meilleure prise en compte des enjeux de l'adaptation dans le secteur immobilier, notamment via la participation à des groupes de travail dédiés de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB), UNISSON(S) ou encore de la Fondation Palladio ;
- l'identification des risques et de la priorisation des actifs les plus vulnérables, par l'utilisation systématique de l'outil R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ;
- la signature de la Charte d'Adaptation de l'OID ;
- l'exploitation des données disponibles sur son patrimoine, ses caractéristiques techniques et la gestion pour affiner dès 2026 l'analyse de la vulnérabilité des actifs ;
- le déploiement d'une politique de certification environnementale ;

Politique opérationnelles :

La mise en œuvre de ces politiques se traduit par :

- la mesure de l'empreinte carbone de l'entreprise pour acquérir une bonne connaissance des leviers d'action. En ce sens, la Société de la Tour Eiffel calcule depuis plusieurs années son bilan carbone (détaillé dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES[EI-6]) afin d'identifier les principaux postes d'émissions et de définir des trajectoires de réduction de ses impacts ;
- l'engagement contractuel des parties prenantes, (notamment les preneurs, les mainteneurs et prestataires) :
 - contrat de multitechnique avec clauses environnementales et/ou de performance énergétique, ou contrat de performance énergétique (CPE),
 - contrat de bail,
 - contrat de prestations (nettoyage, espaces verts, gardiennage, restauration) ;
- l'implication des mainteneurs dans l'analyse de la performance du bâtiment via leur accès à la plateforme AEGEON, du conseil en Energy Management de la Foncière ;
- la mise en place de plans de réduction ou d'évitement des consommations par site ;

- la mise en place progressive de plans d'action découlant des préconisations des audits d'adaptation des bâtiments vis-à-vis des risques identifiés en fonction de leur localisation et de leurs vulnérabilités ;
- l'élaboration des plans d'urgence en cas de risque avéré, incendie, inondation, tempête, pour les bâtiments exposés ;
- la réalisation d'études de faisabilité d'autoconsommation d'énergie solaire ou de approvisionnement en énergie géothermale ;
- la prise en compte des occupants. L'adaptation des actifs doit se faire dans la préservation du confort, de la sécurité et la continuité de services proposés par la Société ;
- la participation à des initiatives telles que les Booster du Réemploi et Booster des EnR&R et la Charte Sobriété.

Axes du Plan de décarbonation de la Société

En attendant la définition d'une trajectoire carbone en 2026, la Société avance dans le déploiement des actions de décarbonation identifiées ci-dessous :

Gouvernance

La gouvernance ayant un rôle de levier sur les enjeux ESG, et ainsi un impact sur l'ensemble des Émissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) de la Société de la Tour Eiffel, celle-ci est le socle sur lequel a été défini le Plan Atténuation, qui s'articule de la manière suivante :

1. Formation des administrateurs de la Foncière afin de s'assurer de les embarquer dans la considération des enjeux climatiques : le Plan prévoit un ensemble de formations couvrant notamment les thématiques Décret Tertiaire (DEET), Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), Taxinomie au Comité ESG et/ou au Conseil d'Administration.
Il est prévu de faire à nouveau appel à Middlednext pour assurer une formation des administrateurs en 2026.
2. Formation des salariés de la Foncière : le Plan Atténuation prévoit de poursuivre la formation des salariés de la Société en programmant des interventions sur les sujets pertinents selon les métiers. Au niveau du Comité exécutif, des interventions par la Direction RSE permettent d'aborder les sujets matériels pour l'entreprise sous un format pédagogique, via des présentations qui synthétisent le contexte, les enjeux et les actions prévues.
En 2024 un plan de formation 2024/2025 structuré sur les sujets ESG a été mis en œuvre, bénéficiant ainsi à 89 % des collaborateurs. Il a été renouvelé en 2025 permettant ainsi d'atteindre 96 % des collaborateurs (hors stagiaires et alternants) formés aux enjeux ESG.
3. Primes RSE : dans le cadre du Plan Atténuation, des objectifs progressifs de performance RSE ont été prévus pour l'ensemble des salariés Selon le métier et la direction, l'atteinte de ces cibles a permis d'indexer une partie de la prime variable sur la réalisation de ces objectifs.
4. Évolution du modèle d'affaires vers une économie décarbonée : ce volet du Plan Atténuation vise à orienter la Société dans la transition vers un modèle économique bas-carbone. Les sujets des énergies renouvelables déployées sur site, de mutualisation des espaces et de reconversion des bâtiments sont au cœur de l'évolution du modèle d'affaires. Ce volet permet aussi de s'assurer de l'intégration de l'enjeu d'atténuation dans l'ensemble des chaînes décisionnelles, en définissant des objectifs auprès de chaque Direction.
5. Acquisition & développement d'actifs : le Plan Atténuation a permis d'intégrer différentes études (*due diligence* environnementale, études d'écologues, Analyse du Cycle de Vie ou audit énergétique et Simulation Thermodynamique) pour les projets en développement ou les futures acquisitions.

6. Veille – Associations Professionnelles – Fondation. Depuis plus de dix ans, la Société de la Tour Eiffel soutient et s'implique auprès d'un ensemble d'associations professionnelles (cf. section 5.2.3.4 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]).
7. Engagements : La Société de la Tour Eiffel participe également à différentes initiatives regroupant divers Maîtres d'Ouvrage œuvrant pour des programmes innovants nécessitant une mobilisation ayant valeur d'exemple tels que :
 - Le *Booster* du Réemploi,
 - *Unisson(s)*,
 - Le *Booster* des EnR&R (Énergies Renouvelables & Récupération).
8. Les chartes permettent d'embarquer contractuellement les parties prenantes et d'aligner leurs pratiques aux exigences de la Société pour atteindre les objectifs fixés. Ainsi, la Société a mis en place une Charte chantier propre, ainsi qu'une Charte achats responsables et relations fournisseurs.
9. Trajectoires énergie et carbone : en 2023 la Société de la Tour Eiffel a réalisé un travail d'analyse de son portefeuille immobilier via le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM) et la *Science Based Target Initiative* (SBTi), en retenant le scénario de réchauffement climatique potentiel +1,5 °C. Cette première analyse n'a pas abouti à la formalisation d'une trajectoire de transition mais ont permis d'identifier les sujets sur lesquels une meilleure maîtrise des données était nécessaire pour pouvoir définir et piloter efficacement une trajectoire de réduction des émissions. Mi-2025, la Foncière a lancé les travaux avec la société Carbone 4 pour définir une trajectoire et objectifs de décarbonation. Sa publication est prévue pour l'exercice 2026.

Locataires

1. Accompagnement des locataires :
 Bien que les consommations des parties privatives représentent 11 % des émissions de gaz à effets de serre (GES) de l'exploitation, les locataires ont une influence effective supplémentaire sur ces EGES en tenant compte des consommations énergétiques des parties communes et des équipements communs, ascenseurs, chauffage et climatisation. La Foncière tient donc à impliquer les locataires de ses actifs dans ce Plan Atténuation, tout en les accompagnant dans l'atteinte de leurs propres objectifs tels que ceux du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire-DEET, par exemple.
 Ainsi, des Comités environnementaux sont organisés au minimum une fois par an depuis 2014, au cours desquels sont traités les sujets environnementaux, tels que consommations, intensité d'usage des locaux loués et Taux d'Occupation Privatif, déchets ainsi que travaux d'aménagement. C'est également au cours de ces comités que peuvent avoir lieu les démarches d'accompagnement DEET et de suivi des sujets d'irritabilité ou de satisfaction des locataires.
 Depuis 2025, les locataires ont accès à la plateforme AEGEON, leur permettant de suivre leurs consommations privatives. Selon les données collectées en décembre 2025, une majorité des locataires ont signé des mandats de collecte et ont reçu leurs accès à AEGEON.
2. Engagement des locataires dans une démarche bas-carbone : Afin d'engager et de mieux accompagner les locataires dans une démarche bas carbone, le Plan de d'atténuation prévoit dès 2026 l'insertion de clauses dans les nouveaux baux, y compris les renouvellements de bail, concernant :
 - des objectifs de réduction des consommations,
 - l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur ;

Il est également prévu d'intégrer dans le bail type, dès 2026 :

- la définition de périmètres d'émissions communs,
- l'identification de leviers d'actions communs bailleur-preneur,
- la définition de plan d'actions commun bailleur-preneur.

La Société fera un suivi de la mise en place de ces clauses dans les baux dont le renouvellement est attendu à partir de 2026 afin de figer des objectifs annuels sur ce sujet.

Développement, rénovation et travaux

Les émissions de gaz à effet de serre (EGES) générées par la reprise des opérations de développement ou de restructurations et par les projets de Développement représentaient 62 % des EGES totales de la Société en 2025, notamment en raison de la haute émissivité des matériaux de construction (voir la section 5.1.1.B *Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2]* pour des éléments de contexte sur les changements par rapport à la méthode appliquée en 2023). Afin de contrôler ces émissions, le Plan Atténuation fixe les objectifs suivants :

- Opérations de développement :
 - systématiser les Analyses de Cycles de Vie sur les opérations de construction et de rénovation totale,
 - développer les Énergies Renouvelables sur les nouveaux projets, y compris la géothermie,
 - protéger et promouvoir la biodiversité sur les nouveaux projets,
 - développer l'économie circulaire sur les nouveaux projets.
- Opérations sur le périmètre Exploitation – CapEx et Rénovations lourdes :
 - favoriser l'économie circulaire en privilégiant l'approvisionnement de matériaux de seconde main lors de la consultation des fournisseurs,
 - déployer les ACV sur 100 % des rénovations.
- Ensemble des opérations « travaux » (tous périmètres) :
 - développer un programme d'actions visant les objectifs de la Taxinomie européenne,
 - après étude globale du patrimoine, développer les Énergies Renouvelables sur les actifs en exploitation éligibles (selon les conclusions d'une faisabilité technico-économique),
 - développer les partenariats sur les Produits de Construction et Équipements bas carbone, réemployés et/ou biosourcés : systématisation du recours au réemploi dans la limite des disponibilités et des matériaux biosourcés notamment par la peinture,
 - déployer des contrats-cadres de reprise – recyclage – réemploi lors des curages,
 - impliquer les prestataires de travaux dans la mise en place de meilleures pratiques concernant la consommation d'énergie pendant les travaux.^[EB11]

Des mesures ont été mises en place afin de répondre à chacun de ces objectifs.

Les cibles quantitatives et les indicateurs de suivi de ces objectifs sont présentées dans la section 5.1.2.1.F Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci.

Exploitation

Engagement sur une trajectoire Dispositif Éco-Énergie Tertiaire

Afin de pouvoir construire un plan d'actions d'amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier, il est en premier lieu nécessaire de maîtriser la donnée concernée. La Société est à ce sujet accompagnée par Aegilim (Conseil en Energy Management) tel que décrit dans la section 5.1.2.1.G Consommation d'énergie et mix énergétique.

Grâce à ce travail de partenariat initié il y a 5 ans, les objectifs suivants ont pu être atteints, sur l'ensemble des sites détenus par la Société :

- Plus de 90 % des sites ont des synoptiques (plans de comptage) vérifiés et actualisés ;
- 100 % des consommations des parties communes sont reportées.

Les actions d'amélioration de la performance commune à l'ensemble du patrimoine concernent la maîtrise du fonctionnement énergétique des bâtiments, notamment par :

- le *commissionning* ⁽¹⁾ : 663 PdL soit 56 % des PdL connus en font l'objet ;
- le pilotage du fonctionnement du bâtiment ;
- le remplacement des équipements obsolètes ;
- l'amélioration des qualités intrinsèques du bâti ;

et plus ponctuellement la limitation de l'impact :

- de l'ECS (eau chaude sanitaire) en supprimant les ballons dans les sanitaires lors des rénovations, et en ne les renouvelant pas lors de la fin de vie de l'équipement ;
- des Restaurants Interentreprises, en sensibilisant les opérateurs.

Des plans d'actions spécifiques aux actifs sont déployés au sein des Plans Pluri Annuels de travaux.

Objectif zéro combustible fossile

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont intrinsèquement liées à la quantité d'énergie consommée, mais aussi aux types d'énergies utilisées. Le mix énergétique d'un bâtiment conditionne donc fortement ses GES en période d'exploitation. L'amélioration de ce mix énergétique s'opère :

- par le développement des énergies renouvelables pour l'autoconsommation ;
- par la réduction des sources d'énergies fossiles jusqu'à leur disparition.

Les combustibles fossiles étant particulièrement émetteurs, le Plan Atténuation prévoit une émancipation des énergies fossiles sur le patrimoine d'ici 2050, notamment en systématisant le remplacement de chaudières à combustibles fossiles en parties communes en fin de vie théorique.

Gestion des fluides frigorigènes

Beaucoup de fluides frigorigènes ont un fort PRG (Pouvoir de Réchauffement Global). Si le volume des fuites est souvent faible, leur impact est non négligeable. Le suivi des émissions réelles dues aux fuites des fluides frigorigènes est complexe en raison de la difficulté de détection des fuites.

La Société réalise des contrôles annuels sur chaque équipement utilisant ces fluides dans les actifs multilocataires, et demande aux occupants monolocataires de réaliser ces contrôles sur les actifs qu'ils occupent et de communiquer les résultats. Ces contrôles permettent de savoir s'il y a eu des fuites et d'estimer leur volume, ainsi que de prévoir les éventuelles mesures de maintenance corrective nécessaires. 100 % des principaux mainteneurs ont déjà été formés à la gestion de telles fuites, pour qu'elles puissent être détectées et corrigées. Afin d'améliorer la précision du calcul des fuites de fluide frigorigène, une démarche de collecte des CERFA de recharge en fluides frigorigènes a été engagée auprès des mainteneurs, ainsi que des interlocuteurs pour les actifs monolocataires.

Mainteneurs multitechniques

Les mainteneurs multitechniques, en charge de la gestion et du bon fonctionnement des équipements techniques des sites, exercent une influence sur près de 40 % des GES en exploitation (énergie – fluides – OpEx). Des contrats dits multitechniques sont en place pour plus de 90 % des sites, hors sites monolocataires.

En parallèle de la formation des mainteneurs, différents leviers d'actions vont être mis en place, notamment avec :

- à court terme, l'ajout dans les contrats de maintenance des objectifs de réduction (consommations & fuites frigorigènes) avec incitation financière associée ;
- à moyen terme, mise en place de contrats de performance énergétique sur les monolocataires ou de clauses de performance énergétique au sein des contrats d'immeubles multilocataires ;

Enfin, les opérations de maintenance et le paramétrage des équipements font l'objet :

- de revues trimestrielles depuis de nombreuses années ;
- d'audits triennaux depuis 2022.

Ces deux mesures permettent de maintenir, voire améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Corporate

L'empreinte carbone corporate, bien que représentant 4 % de l'empreinte globale de la Société, est celle sur laquelle la Société a la maîtrise la plus complète et donc un levier d'action non négligeable. De plus, elle permet d'impliquer tous les salariés dans la démarche de réduction carbone de l'entreprise en rendant concret l'impact.

Mobilité des salariés

Les déplacements représentent environ 4 % des EGES corporate. Le volet « Mobilité du Siège » du Plan Atténuation de la Société de la Tour Eiffel vise à décarboner au mieux l'ensemble des déplacements de ses salariés avec les objectifs suivants :

- minimiser les déplacements en avion ;
- décarboner la flotte de véhicules : depuis 2024, l'ensemble des véhicules de la Société a une empreinte inférieure à 1,5 tonne, par ailleurs, la flotte passe progressivement de véhicules à essence à des voitures électriques ou hybrides (en 2025 : 22 véhicules, dont huit hybrides et deux électriques) ;
- l'attribution de voiture de fonction aux collaborateurs éligibles a été remplacée par la mise à disposition de véhicules de service ;
- inciter aux mobilités douces pour les trajets domicile – travail : Environ 60 % des salariés en 2025 opéraient régulièrement ce déplacement à pied ou en transports en commun ;
- au niveau corporate, la Société a instauré la prise en charge à 75 % du remboursement du titre de transport de ses salariés, la réglementation imposant la prise en charge à hauteur d'au moins 50 %.

Réduction des émissions du siège

La Société agit sur deux leviers : les émissions de GES liées aux consommations énergétiques et aux déchets sur site.

L'ensemble des salariés a été sensibilisé aux réductions de consommation d'énergie, notamment dans le cadre du Plan Sobriété, et le Bailleur de l'immeuble du siège limite la température de consigne dans les bureaux à 20 °C +/- 1,5 °C en hiver et 26 °C +/- 1,5 °C en été.

(1) Dans ce contexte, le *commissionning* offre une approche systématique pour garantir que les consommations d'un bâtiment interviennent au moment voulu et de manière efficace en répondant aux besoins du bon fonctionnement des installations de l'immeuble et du confort des locataires. Il est ainsi possible de réaliser des économies significatives et contribuer à la réduction des émissions de CO₂.

En l'absence d'organisation du tri des déchets au niveau des parties communes de l'immeuble, la Société a fait appel à un prestataire externe qui a permis la mise en place d'un tri 5 flux pour les déchets générés au niveau du siège, et de suivre la part de déchets recyclés parmi ceux-ci.

Maîtrise des émissions dues au matériel

La durée de vie du matériel informatique est prorogée jusqu'à irréparabilité ou inadéquation avec une solution de réemploi en interne.

Maîtrise des émissions dues au mobilier

La Société vise à mettre en place des solutions d'économie circulaire lors de prochains remplacements de mobilier, notamment en faisant appel à du mobilier de réemploi. Les démarches à ce sujet sont décrites dans la section 5.1.2.4 Utilisation des ressources et économie circulaire (E5).

5.2.2.6. Focus sur les actions en lien avec la circularité mises en place par la Société

FOCUS SUR CERTAINS ACTIFS

Lyon-EvasYon : Chantier de redéveloppement

Valorisation des déchets :

429 tonnes générées sur l'année 2023, soit depuis le début du chantier

Taux de valorisation : 83 %

Béton bas carbone :

Pour le bâtiment Tertiaire : 1 450 m³ soit 3 480 tonnes

Produits en contact avec les occupants :

100 % des produits en contact avec l'air intérieur sont étiquetés A+

Équipements sanitaires :

100 % des équipements sont hydro-économes



Bord'eau Village : à une autre échelle, plusieurs initiatives s'inscrivent dans une démarche d'économie circulaire

- Depuis fin 2021, des cendriers Écomégot ont été déployés dans chaque hangar, notamment aux entrées des halls d'ascenseurs et à proximité des bancs. En parallèle, des cendriers de poche sont distribués aux clients selon les opérations planifiées. Chaque année, un rapport annuel détaillé est produit, précisant le poids des mégots collectés (près de 6,5 kg en 2023), le nombre de mégots valorisés (plus de 38 000) et la quantité d'eau préservée (l'équivalent de huit piscines olympiques) ;
- Collecte et revalorisation des bouchons de liège : Bord'eau Village est adhérent de Echo-Mer ⁽¹⁾ et a développé plusieurs actions dont la collecte de bouchons de liège dans les restaurants et halls d'ascenseurs du site ;

Les bouchons collectés sont broyés puis revalorisés sous forme de :

- granulats pour isolation thermique et phonique d'habitations,
- composant pour produits d'entretien,
- création de poufs, coussins en voile de bateaux recyclées.

L'initiative de collecte des bouchons de liège au sein de l'actif vise à promouvoir le recyclage et la valorisation de ce matériau, contribuant ainsi à une gestion durable des déchets tout en favorisant une approche écoresponsable au sein de cette infrastructure.

5.2.2.7. Volumes de déchets de la Société – Périmètre Corporate (Siège social)

Type de valorisation	Code	Description
Valorisation matière	R3	Recyclage organique
	R4	Recyclage métallique
	R5	Recyclage inorganique
Valorisation énergie	R1	Utilisable comme combustible
	R12	Échangé pour valorisation
	R13	Stockage hors site avant valorisation
Enfouissement	D5	Centre d'Enfouissement Technique (CET)
	D1	Remblaiement
	D13	Regroupement avant élimination

(1) Voir <https://www.echo-mer.com/>

	2025	2024
TONNAGE TOTAL	0,84	2,50
Tonnes de déchets valorisés	0,84	1,65
Déchets non dangereux	0,84	1,65
• Dont valorisation matière	0,84	1,59
• Dont valorisation énergie	0	0,46
Déchets dangereux	0	0
• Dont valorisation matière	0	0
• Dont valorisation énergie	0	0
TONNES DE DÉCHETS ENFOUIS	0	0
Déchets non dangereux	0	0
Déchets dangereux	0	0

5.2.3. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SUJETS SOCIAUX



5.2.3.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2] – Communautés touchées

La Société de la Tour Eiffel reconnaît l'importance des communautés locales en tant que parties prenantes essentielles et s'efforce de minimiser les impacts négatifs tout en maximisant les effets positifs. Cela inclut la prise en compte des intérêts et des perspectives ces communautés, ainsi que le respect de leurs droits fondamentaux.

En collaboration étroite avec les collectivités territoriales, la Société identifie et comprend les besoins et enjeux spécifiques des régions où elle est implantée, permettant ainsi de mieux appréhender les attentes locales et de développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires.

La Société opère en prenant en considération les cinq enjeux majeurs liés à son environnement socio-économique détaillé dans la section 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur.

L'intégration des intérêts et points de vue des communautés touchées dans la stratégie et le modèle d'affaires, sont présentés dans la section 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées.

5.2.3.2. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées [S3-2]

L'ancrage et la connaissance territoriale sont essentiels pour la Société de la Tour Eiffel. En développant une compréhension approfondie des spécificités géographiques, historiques et culturelles des territoires, la Société de la Tour Eiffel adapte ses projets aux besoins et attentes des communautés locales. Dans certains territoires, la Société est présente depuis plus de 20 ans, avec une moyenne de 11 ans de détention des actifs.

5.2.3.3. Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations [S3-3] – Communautés touchées

Les liens avec les communautés riveraines et les instances locales jouent un rôle déterminant dans ce processus. En établissant un dialogue ouvert et continu avec les habitants, les associations et les autorités locales, la Société de la Tour Eiffel favorise l'acceptation et le soutien de ses projets. Cette collaboration permet également de co-construire des solutions adaptées aux besoins de territoires, renforçant ainsi la cohésion sociale et le développement économique, tout en préparant les dynamiques futures.

5.2.3.4. Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]

Actions liées aux communautés touchées

La Société de la Tour Eiffel a mis en place plusieurs actions pour préserver les intérêts des communautés touchées par ses activités et pour participer au dynamisme et au développement des territoires. Cinq enjeux socio-économique majeurs :

- la nouvelle donne économique et financière ;
- la transformation territoriale et la mixité ;
- la transition écologique et la biodiversité ;
- les évolutions sociétales : modes de travail & mobilités ;
- la révolution digitale et logistique.

Enjeux socio-économique majeurs	Actions
Les évolutions sociétales : modes de travail & mobilités	• En 2024, un hackathon a été organisé en partenariat avec le Mastère spécialisé de l'Université Paris Dauphine. Cet événement a offert aux étudiants l'opportunité de réfléchir et de proposer des solutions innovantes à des enjeux majeurs de l'immobilier.
La transformation territoriale et la mixité	• La Société soutient des projets de mécénat, tels que la sponsoring du Rugby Club de Massy, le Tennis, la contribution au financement de la Brigade Sapeurs-Pompiers, ou encore la participation au fonds de dotation Clichy Mécénat, qui œuvre pour la promotion d'activités culturelles, sportives et d'interventions sociales. • La Société met également des locaux vacants à disposition de collectifs culturels, par exemple elle a transformé un bâtiment en tiers-lieu pour l'association d'artistes PUSH. • Plateforme Komeet : pour encourager l'engagement des employés dans des causes qui leur tiennent à cœur, la Société a établi un partenariat avec Komeet. Grâce à cette collaboration, les salariés bénéficient d'une journée de bénévolat offerte par l'entreprise, leur permettant de s'investir activement dans des initiatives solidaires. • École d'Ingénieur de la Ville de Paris : Conférence « Comprendre et appliquer l'ESG dans la réversibilité immobilière ». • Le Cercle 30, une association loi 1901 visant à favoriser les rencontres et l'entraide entre jeunes professionnels de l'immobilier, ainsi qu'à créer un réseau de collaboration autour des différents métiers de ce secteur.
La transition écologique et la biodiversité	• Pour réduire l'impact environnemental du secteur sur les communautés, la Société s'engage auprès d'associations et prend part à des groupes de travail pour une meilleure prise en compte des enjeux adaptatifs. Ces engagements se font auprès de : ▪ L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), une association loi 1901, qui rassemble des professionnels privés et publics de l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, promouvant ainsi le développement durable du secteur. La Société de la Tour Eiffel est l'un des membres fondateurs de l'OID, et Odile Batsère, Directrice RSE & Innovation, qui a occupé historiquement le poste de trésorière au sein de l'association en a été nommée Présidente depuis octobre 2023. ▪ Le Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), afin de promouvoir des pratiques plus responsables au sein des entreprises. ▪ La Fondation Palladio, pour penser l'urbanisme au travers d'outils d'accompagnement nécessaires à la préparation des relais (Pôle Avenir Palladio), à la prise de recul (Institut Palladio), à l'action collective (Université de la Ville de Demain), à l'observation (Vigie Palladio) et à l'anticipation (Connecteur innovation recherche Palladio). ▪ UNISSON(S) – Le mouvement Unisson(s) pour explorer les solutions et idées liées à l'architecture bas carbone, préserver la biodiversité et les ressources planétaires, de façon concrète et sensible à la réelle nécessité de la Société d'une économie de la construction et de la rénovation respectueuse de son environnement et soucieuse du bien-être de ses usagers sur des cycles de temps longs.
La nouvelle donne économique et financière	• L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), une ressource à laquelle la Société se réfère pour s'informer sur l'évolution des marchés et des investissements immobiliers en France et en Europe.
La révolution digitale et logistique	• L'AICN – Alliance Immobilière pour la Convergence Numérique – qui a pour objectif de rassembler en un même lieu autour d'un même objectif, l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière en vue de fluidifier et simplifier les échanges d'informations au sein de l'industrie immobilière par l'interopérabilité.

UN EXEMPLE D'INTÉGRATION DANS LA COMMUNAUTÉ : LES INITIATIVES DE BORD'EAU VILLAGE (BORDEAUX)

Pour son actif Bord'eau Village, la Société de la Tour Eiffel a mis en place diverses initiatives visant à améliorer l'expérience des visiteurs et à renforcer son engagement en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Installations et équipements :

- installation de trois stations de gonflage à air sur le parvis du Hangar 15, à l'angle des Hangars 17 et 19 ;
- mise en place de distributeurs de sacs pour collecter les déjections canines tout le long de la balade.

Recrutement et partenariats :

- participation à un Job Dating organisé par l'INSEEC, avec 20 entretiens effectués et une réponse envoyée à tous les candidats ;
- partenariat de recrutement avec le locataire INSEEC.

Ateliers écoresponsables :

- tout au long de l'année, divers ateliers écoresponsables ont été organisés ;
- collecte de déchets en partenariat avec McDonald's ;
- atelier d'upcycling en partenariat avec Concrète Raw ;
- atelier de fabrication de ballons de rugby à partir de poches ostréicoles et fil de pêche recyclés lors des demi-finales du TOP 14 de Rugby ;
- ateliers SEDD et SERD, incluant des repas sans gaspillage et un escape game.



Partenariats et événements :

- collecte de bouchons de liège, avec des initiatives de collecte privative et collective, en partenariat avec l'association Echo-Mer pour le recyclage ;
- partenariat avec Bordeaux Métropole pour des ateliers de sensibilisation dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable, avec 110 personnes sensibilisées sur 3 jours ;
- partenariat avec le Challenge du Ruban Rose, incluant la mise à disposition d'un local de stockage et la distribution de 5 000 bracelets ;
- partenariat avec Bordeaux Métropole pour des ateliers de sensibilisation dans le cadre de la Semaine Européenne de la Réduction des Déchets, avec 340 personnes sensibilisées sur 6 jours.

Ces initiatives contribuent à rendre l'expérience des visiteurs et des locataires de Bord'eau Village plus agréable et renforcent l'engagement de la Société de la Tour Eiffel en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

5.2.3.5. Fondation d'entreprise

Créée en 2007, dans une démarche liée à son activité et à son héritage, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel s'est fixée pour mission d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâtiment et de son environnement, l'insertion des jeunes dans le monde de l'Immobilier ainsi que la préservation et la valorisation de l'œuvre et de l'image de Gustave Eiffel.

Par le biais de cette fondation, la Société de la Tour Eiffel a organisé de cinq éditions du concours Eiffel, dont certaines en partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA, sur des thèmes variés tels que :

- « Concevoir un usage autour de la Tour Eiffel » ;
- « Demain, la passerelle Eiffel » ;
- « Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030 » ;
- « Architecture et biomimétisme ».

Ces concours ont été organisés avec le soutien de Studio Base2 ex-Abvent, éditeur de logiciels d'architecture et partenaire depuis l'origine.

Le dernier concours organisé en 2023 « *Mutatis Mutandis* » a été un franc succès.

La prochaine édition pourra avoir lieu en 2026 en fonction des priorités de la Société de la Tour Eiffel.

5.2.3.6. Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S3-5]- Communautés touchées

Indicateur clé	Objectif	2025	2024
Budget alloué aux associations (en milliers d'euros)	150 K€	180 K€ dont 165 K€ de cotisations aux associations sectorielles et 15 K€ de dons	232 K€ dont 162 K€ de cotisations aux associations sectorielles et 70 K€ de dons

5.2.3.7. Suivi des contrôles réglementaires et des levées de réserve

	Objectif récurrent	31/12/2025	31/12/2024
% de contrôles réglementaires et obligatoires ⁽¹⁾	100 %	100 %	100 %
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués	90 %	95 %	94 %

(1) Une réserve a été levée lorsque que l'ensemble des mesures correctives ont été mises en place pour permettre la conformité avec l'attente réglementaire concernée. Les contrôles réglementaires permettent d'identifier les réserves à lever et faire le suivi sur l'avancement de ces levées le cas échéant. La Société est accompagnée par deux prestataires externes pour assurer ces contrôles.

Dans le cadre de son système de management de la qualité, la Société de la Tour Eiffel suit attentivement les contrôles réglementaires effectués sur son portefeuille ainsi que la complétion de la levée sur ces réserves. Les objectifs en lien avec les contrôles réglementaires effectués et le suivi des réserves levées ⁽¹⁾ illustrent une aspiration à assurer la sécurité des occupants, visiteurs et prestataires opérant sur site. De plus, ils minimisent les risques de litiges réputationnels ou réglementaires liés à un manque de transparence ou à des informations incorrectes, protégeant ainsi l'image de l'entreprise et la confiance des parties prenantes (investisseurs, locataires). La définition de ces objectifs s'appuie sur les attentes exprimées par ces parties prenantes lors d'échanges réguliers (comités environnementaux et questionnaires de satisfaction) et les priorités internes définies par la Foncière, intégrées dans les processus de pilotage et d'amélioration continue.

5.2.3.8. Politiques et métriques de santé et de sécurité [S1-14] – Effectifs propres

Santé et sécurité

L'entreprise s'efforce de garantir un environnement de travail où la santé et la sécurité des employés sont prioritaires. La Société de la Tour Eiffel a mis en place un système de management dédié à l'hygiène, la santé et la sécurité (HSS), structuré autour des principes de la norme ISO 45001. Ce cadre permet d'identifier, d'évaluer et de maîtriser les risques professionnels, tout en favorisant l'amélioration continue des conditions de travail. Dans cette démarche, le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) fait l'objet d'une revue annuelle par Bureau Veritas, garantissant ainsi une évaluation indépendante et rigoureuse des actions mises en œuvre. Cette approche proactive renforce notre engagement en faveur de la prévention des risques et du bien-être des collaborateurs, en alignement avec les exigences réglementaires et les meilleures pratiques sectorielles.

En investissant dans des mesures de prévention, l'entreprise cherche à réduire les risques professionnels.

Enjeux	Actions
Renforcer la sécurité au travail	- Assurer la disponibilité des EPI (équipements de protection individuelle) - Formation guide-fil/serre-fil - Mise à jour du DUER (Document Unique d'Évaluation des Risques)
Prévenir les maladies professionnelles et les risques psychosociaux	- Permettre le suivi de la charge de travail afin de prévenir le stress mental lié à la surcharge - Organisation de massages gratuits dans les locaux tous les mois - Campagne annuelle de vaccins contre la grippe - Sensibilisation au droit à la déconnexion
Promouvoir la communication interne	- Échanges mensuels avec les représentants du personnel - Sensibilisation sur la disponibilité des équipes Ressources Humaines pour l'accompagnement individualisé des salariés
Assurer la préparation aux situations d'urgence	- Mise en place d'exercice d'évacuation - Organisation de formations pouvant permettre de devenir Salarié Sauveteur et Secouriste (SST) sur une base volontaire - Procédure des situations d'urgences

Santé et sécurité	2025	2024
Nombre de décès	0	0
Nombre d'accident du travail	0	0
Taux d'accident de travail	0	0
Nombre de décès dus à un accident de travail	0	0
Nombre de cas de maladie professionnelle	0	0
Nombre de décès dus à un problème de santé lié au travail	0	0
% de salariés couverts par un système de gestion de la santé et sécurité	100 %	100 %

Le nombre de décès dus à des accidents et maladies professionnels pour les autres travailleurs travaillant sur les sites de l'entreprise, tels que les travailleurs de la chaîne de valeur s'ils travaillent sur les sites de l'entreprise est de 0 en 2025.

5.2.3.9. Protection sociale [S1-11]

L'ensemble des salariés de la Société de la Tour Eiffel sont couverts par un régime de protection social contre les pertes de revenus dues à l'un des événements majeurs suivants :

- maladie (sans aucun jour de carence, pris en charge par l'entreprise) ;
- chômage à partir du moment où le travailleur commence à travailler pour l'entreprise ;
- accident du travail et handicap acquis ;
- congé parental au delà des dispositions légales (et politique télétravail offrant des accommodements spécifiques aux salariées enceintes ou ayant accouché récemment) ;
- départ à la retraite (mieux préparé avec la mise à disposition d'un accompagnement spécifique).

En outre, les salariés peuvent bénéficier de garanties de frais de santé complémentaires à celles offertes par le remboursement de la Sécurité Sociale.

	2025	2024
Part des collaborateurs opérant sous un régime de protection sociale	100 %	100 %

5.2.3.10. Personnes handicapées [S1-12]

Personnes handicapées	2025	2024
Part des salariés en situation de handicap	0 %	0 %

5.2.4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SUJETS DE GOUVERNANCE ET DE CONDUITE DES AFFAIRES

5.2.4.1. Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

À travers la stratégie de durabilité, la Société contribue aux Objectifs de Développement Durable (ODD) en réduisant son empreinte environnementale, en optimisant l'utilisation des ressources et en favorisant des pratiques responsables tout au long de sa chaîne de valeur. Les engagements se traduisent par des actions concrètes décrites tout au long du rapport de durabilité, visant à concilier performance économique et impact positif sur la société et l'environnement.



Les ODD prioritaires directs

Nos engagements environnementaux sont structurés autour de 7 ODD prioritaires directs en lien avec notre cœur d'activité, au centre desquels figure l'ODD 11 « Villes et communautés durables ».

Les ODD prioritaires indirects

Nos engagements sociaux et de gouvernance sont structurés autour de 8 ODD prioritaires indirects et liés aux relations que nous entretenons avec nos parties prenantes.

5.2.4.2. Articulation entre réglementations et modèle d'affaires

L'activité du Groupe pourrait être ou sera soumise à des lois et réglementations relatives à la transparence de l'information extra-financière dont :

Taxinomie et Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) : réglementations européennes

Malgré les incertitudes liées aux simplifications annoncées dans le cadre des directives dites Omnibus, la Société de la Tour Eiffel aspire à se conformer aux standards ESRS, incluant les exigences liées à la Taxinomie. Ainsi, son rapport de durabilité présente (en section 5.1.2.5 Taxinomie européenne) :

- l'éligibilité des activités ;
- l'alignement du chiffre d'affaires ;
- les critères d'absence de préjudice significatif ;
- la conformité aux garanties minimales.

Bien que la Société ne soit plus soumise à la CSRD depuis la révision des seuils par *Stop the Clock*, elle maintient une démarche d'amélioration continue et de conformité volontaire. La veille réglementaire a permis d'intégrer ces exigences dans le processus de réalisation du rapport, comme en témoigne le rapport des auditeurs de durabilité nommés lors de l'Assemblée générale de 2025 ⁽¹⁾ (section 5.1.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de la Société de la Tour Eiffel).

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à la décarbonation de l'activité économique en général et immobilière en particulier, dont :

- **La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) :** introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas carbone, circulaire et durable. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050 et fixe des objectifs à court-moyen termes : les budgets carbone. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français. Les décideurs publics, à l'échelle nationale comme territoriale, doivent la prendre en compte.
- La Société de la Tour Eiffel a publié son bilan carbone scope 1, 2 et 3 en 2022 et a réitéré l'exercice du CRREM cette année en prenant le seul scénario 1,5 °C encore possible. Elle démontre ainsi son engagement dans la démarche d'identification de sa trajectoire et la définition de ses objectifs de réduction qui participeront à la Stratégie Nationale Bas Carbone ;
- **Le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire :** obligation réglementaire issue du Décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire, soit en valeur relative, soit en valeur absolue.

Une majorité de son patrimoine immobilier étant des bureaux d'entreprises, la Société de la Tour Eiffel est concernée par cette réglementation. Le travail de mise en conformité lié à ce texte est mené minutieusement depuis trois ans, en partenariat avec son conseil en stratégie énergie – AEGILIM. Les données énergétiques ont été collectées et fiabilisées sur l'ensemble du patrimoine assujéti (bâtiments abritant une activité tertiaire de plus de 1 000 m²) ; et des stratégies ont été définies afin d'atteindre les objectifs réglementaires de réductions de consommations d'énergie. Les données bâtimentaires ont été saisies sur la plateforme OPERAT et les

quotes-parts des consommations communes sont adressées aux locataires ;

- **La Loi Énergie Climat :** adoptée le 8 novembre 2019, la loi énergie-climat permet de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française. Comportant 69 articles, le texte inscrit l'objectif de neutralité carbone en 2050 pour répondre à l'urgence climatique et à l'Accord de Paris.

Le texte fixe le cadre, les ambitions et la cible de la politique énergétique et climatique de la France. Il porte sur quatre axes principaux :

- la sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables,
- la lutte contre les passoires thermiques,
- l'instauration de nouveaux outils de pilotage, de gouvernance et d'évaluation de la politique climatique,
- la régulation du secteur de l'électricité et du gaz.

La Loi Énergie Climat, par son article 29 a mis en exergue la nécessité de mettre en place des actions pour préserver la biodiversité en alignement avec les objectifs internationaux et, de ce fait, de publier des objectifs chiffrés.

Pour répondre à l'enjeu de sortie des énergies fossiles visée par la Loi Énergie Climat, la Société de la Tour Eiffel a identifié les actifs équipés de solutions faisant appels aux énergies fossiles et elle a planifié leur remplacement.

La Société de la Tour Eiffel a depuis plusieurs années brigué des labels visant la biodiversité et a défini un objectif.

- **Le Décret BACS :** « Système d'Automatisation et de Contrôle des Bâtiments » issu du Décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 est la transposition d'une réglementation européenne.

Ce Décret prévoit l'obligation, à partir du 1^{er} janvier 2025 d'équiper d'un système d'autonomisation et de contrôle des bâtiments non résidentiel nommé GTB (Gestion Technique du Bâtiment), tous les bâtiments tertiaires exploitant des systèmes techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage intégré et production d'électricité sur site...). Pour les bâtiments existants, le Décret impose la mise en place d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments :

- d'ici le 1^{er} janvier 2025 pour les sites équipés de systèmes d'une puissance supérieure à 290 kW,
- d'ici le 1^{er} janvier 2027 dans le cas où leur puissance est comprise entre 70 kW et 290 kW.

La Société de la Tour Eiffel a planifié depuis plusieurs années l'intégration de modules de pilotage au sein de ses actifs dont la puissance installée est supérieure à 290 kW. L'adaptation du Plan d'actions pour prendre en considération le seuil de 70 kW en 2027 est en cours ;

- **La loi « Climat et résilience »** du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

- **La loi LOM**

La loi d'orientation des mobilités a été publiée au Journal officiel le 26 décembre 2019. Cette loi transforme en profondeur la politique des mobilités, avec un objectif simple : des transports du quotidien à la fois plus faciles, moins coûteux et plus propres.

La Société de la Tour Eiffel intègre systématiquement des locaux à vélos sécurisés à ses rénovations. De même, un plan quinquennal est prévu pour le déploiement des bornes de recharge des véhicules électriques – IRVE ;

(1) Voir Résolution 16 – https://societetoureiffel.com/wp-content/uploads/2025/04/20250429-STE-AG-Resultat_du_scrutin.pdf

- **La loi pour l'accélération de la production d'énergies renouvelables** prévoit de mettre en place des zones d'accélération sur le territoire. Pour ce faire, l'État met à disposition des communes et du public un outil cartographique permettant d'obtenir des informations sur le développement des énergies renouvelables sur le territoire. La Société de la Tour Eiffel a déployé une étude générale sur la faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures-terrasses des bâtiments de son patrimoine en prenant en compte la capacité d'absorption de l'énergie produite et sa répartition, la surface disponible pour implanter les panneaux, la portance de la structure, et enfin l'âge de l'étanchéité afin de définir un plan d'actions.

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à la construction de bâtiment, dont :

- **La réglementation environnementale 2020** – RE2020 – qui norme la construction des nouveaux bâtiments, en particulier sur leur efficacité énergétique, pour approcher au maximum le bâtiment à énergie positive. Cette réglementation introduit également de nouveaux indicateurs comme l'analyse du cycle de vie en termes d'émissions, les caractéristiques sanitaires des matériaux et l'évolution climatique des bâtiments ;
- **La réglementation thermique globale** – L'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires existants, de surface supérieure à 1 000 m² dont la date d'achèvement est postérieure au 1^{er} janvier 1948, définit les exigences réglementaires applicables et le niveau de performance à atteindre pour la RT « globale » lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation dont le coût des travaux « thermique » décidés par le maître d'ouvrage est supérieur à 25 % de la valeur hors foncier du bâtiment. Lorsqu'il est soumis à la RT globale, le maître d'ouvrage doit réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment. Par ailleurs, il doit respecter différentes exigences relatives à la performance thermique du bâtiment rénové ;
- **La réglementation thermique par élément** – La réglementation thermique par éléments s'applique lors de la rénovation des bâtiments existants, définissant des exigences minimales de performance énergétique pour chaque élément remplacé ou installé. L'objectif principal de la RT par éléments est de garantir que chaque intervention sur le bâtiment contribue à une amélioration significative de sa performance énergétique. Cela permet de cibler les points faibles du bâtiment et d'optimiser les rénovations en fonction des besoins spécifiques de chaque élément.

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique dont notamment :

- Les articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement sur l'évaluation environnementale tels que modifiés par la loi n° 2020-1525 portant sur l'accélération et la simplification de l'action publique, dite « **loi ASAP** » du 7 décembre 2020. Conformément à ces dispositions, tous projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine doivent faire l'objet d'une étude d'impact. Une autorisation est ensuite délivrée par l'autorité compétente en matière environnementale ;
- **La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liée à la présence d'amiante** définie aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 du Code de la santé publique. Conformément à cette réglementation, le propriétaire d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante ;

- **La réglementation relative aux immeubles recevant du public** des articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 143-1 et suivants du même Code tels que modifiés à la suite de la recodification opérée par le Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021. Cette réglementation permet de prévenir les risques d'incendie et de panique et de faciliter l'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées ;
- **La réglementation relative à l'état des risques et pollutions.** Les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, technologiques voire miniers, doivent être informés par le bailleur de l'existence de ces risques. Un « état des risques et pollutions » est établi. Le Décret n° 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022, pris en application de l'article 236 de la loi CLIMAT, rend obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 pour le bailleur d'un bien immobilier concerné par un ou plusieurs risques naturels ou par un secteur d'information sur les sols d'en informer le potentiel locataire à chaque étape de la location ;
- **La réglementation sur l'eau.** Les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que pour la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement (dans leur version amendée par la loi CLIMAT) ;
- **La réglementation relative aux installations classées.** Certaines activités des locataires de la Société peuvent relever de la législation des installations classées. Elles constituent de ce fait des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE ») ;
- **La loi AGECE**, adoptée le 10 février 2020, vise à lutter contre le gaspillage et à promouvoir l'économie circulaire en France. Elle a pour objectif de transformer le modèle économique linéaire en un modèle circulaire, en limitant les déchets et en préservant les ressources naturelles, la biodiversité et le climat. La loi comprend environ 130 articles qui abordent diverses formes de gaspillage et imposent des obligations aux entreprises et aux collectivités ;
- **La loi sur la pollution lumineuse** vise à protéger l'environnement et à réduire les nuisances causées par l'éclairage artificiel. Les réglementations en place obligent les collectivités et les entreprises à adopter des pratiques d'éclairage responsables pour minimiser l'impact sur la biodiversité et l'énergie. Pour plus de détails, vous pouvez consulter les articles spécifiques du Code de l'environnement et les arrêtés associés.
- **La loi sur les fluides frigorigènes**, également connue sous le nom de réglementation F-Gaz, vise à réduire l'impact des gaz fluorés sur le réchauffement climatique. En imposant des interdictions sur l'utilisation de certains fluides frigorigènes jusqu'en 2030 pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

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.

De plus, 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 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.

5.2.4.3. Gestion des relations avec les fournisseurs [G1-2]

Depuis 2020, la Société de la Tour Eiffel a déployé une politique d'achats responsables, centrée sur la construction de relations équilibrées et durables avec ses fournisseurs. Cette démarche vise à encourager des pratiques sociétales exemplaires tout en réduisant les impacts environnementaux à chaque étape de la chaîne d'approvisionnement.

La Charte Achats Responsables et Relation Fournisseurs est intégrée aux contrats de maintenance et travaux afin de diffuser et promouvoir les bonnes pratiques. Sur la base des résultats de l'enquête des fournisseurs de 2025, plus de 70 % des fournisseurs interrogés et ayant répondu à l'enquête sont conscients de son existence. De plus, la Société a mis en place un processus de diligence raisonnable, s'appuyant sur l'outil Batiréf pour le référencement et la notation des fournisseurs. Cette approche est complétée par une incitation active auprès des prestataires à se faire évaluer par EcoVadis, suivant l'exemple de la Société qui a elle-même adopté cette démarche.

Dans un souci d'éthique et de responsabilité, la Société de la Tour Eiffel veille scrupuleusement au respect des Droits de l'Homme. Son patrimoine étant exclusivement situé en France, elle garantit l'application stricte du droit social français.

En 2025, comme l'exercice précédent, la Société a mené une enquête approfondie auprès d'un échantillon de fournisseurs réguliers, couvrant l'activité exploitation, représentant une part majoritaire de ses opérations. Cette étude avait pour objectif de

mieux cerner les pratiques des partenaires afin de structurer une politique fournisseurs réaliste, ambitieuse et incitative, avec un accent particulier sur la réduction de l'empreinte carbone et les engagements sociaux.

En intégrant ses propres engagements RSE dans ses critères de sélection et d'évaluation des fournisseurs, la Société de la Tour Eiffel cherche à favoriser un écosystème d'acteurs vertueux. Cette initiative vise à améliorer la performance sociale et environnementale de l'entreprise tout en encourageant ses partenaires à adopter des standards de responsabilité toujours plus exigeants. Enfin, cette approche permet de mieux maîtriser les risques en évaluant les impacts externes des produits et services utilisés. La Société s'assure de la formation des mainteneurs sur les enjeux RSE, notamment sur la sobriété.

La volonté de la Société de la Tour Eiffel d'améliorer son empreinte environnementale et sociale pourrait être compromise par des comportements inappropriés de ses fournisseurs et prestataires et nuire à sa réputation. En construisant des partenariats de long terme avec ses prestataires et fournisseurs, la Société de la Tour Eiffel peut progresser sur ces enjeux et promouvoir des pratiques éthiques et durables sur toute la chaîne de valeur.

En collaborant avec des prestataires locaux et récurrents, la Société de la Tour Eiffel participe à la création d'emplois sur le territoire. En établissant des partenariats de long terme, la Société contribue à offrir une stabilité économique aux travailleurs. Ces relations durables avec les prestataires permettent non seulement d'améliorer la qualité des services, mais aussi de renforcer l'efficacité de la collaboration. Cette approche soutient le développement économique tout en assurant une continuité et une fiabilité dans les activités.

La Société accorde une attention particulière aux fournisseurs vulnérables, exposés à des risques économiques, environnementaux ou sociaux significatifs. Elle met en place des actions spécifiques pour les soutenir, telles que des délais de paiement adaptés et un accompagnement renforcé.

Alignée avec son ambition de travailler dans une logique de partenariat avec ses fournisseurs, la Société reste attentive aux délais de paiement et œuvre activement à prévenir les retards, tel que précisé dans la section 5.2.2.4 Pratiques en matière de paiement [G1-6].

Les actions mises en place pour réduire les délais de paiement la Société incluent :

- relances ciblées pour chaque service ayant un paiement en attente ;
- campagnes hebdomadaires de suivi des paiements et d'analyse des paiements en attente ;
- accompagnement dédié de chaque service pour le traitement administratif des factures et des fournisseurs par le service Trésorerie.

La Société forme également son personnel en charge des achats sur l'engagement et le dialogue avec les fournisseurs, en mettant l'accent sur des incitations basées non seulement sur le prix et la qualité, mais aussi sur des facteurs de durabilité.



Preuve de son engagement en matière de RSE sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, la Société de la Tour Eiffel a obtenu la médaille Platine d'EcoVadis ⁽¹⁾ en 2025, se classant ainsi parmi les 1 % des entreprises les plus performantes évaluées.

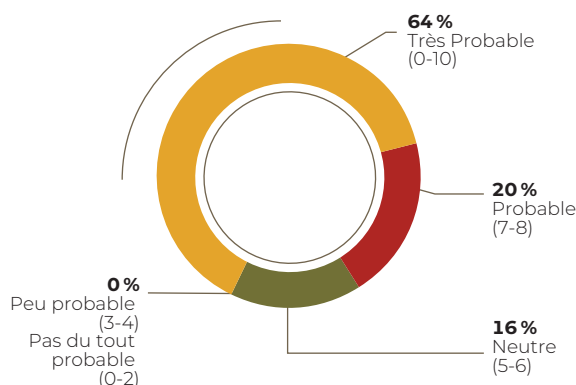
La notation EcoVadis permet à une entreprise d'obtenir une évaluation globale de sa performance RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et de celle de ses fournisseurs. Cette notation peut être utilisée comme un outil de gestion de la chaîne d'approvisionnement durable. Une entreprise engagée dans cette démarche démontre son intérêt pour la durabilité, renforce sa transparence et répond aux attentes croissantes des parties prenantes, y compris les clients, les investisseurs et les organismes de régulation, en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Résultats détaillés de l'enquête sur les pratiques ESG des prestataires de la Société de la Tour Eiffel

« Votre entreprise a-t-elle une stratégie ESG ou une démarche en faveur du développement durable ? »



« Sur une échelle de 0 à 10, quelle est la probabilité que vous recommandiez les services de STE ? »



	2025	2024
% d'actifs couverts par des contrats multitechniques (en valeur)	84 %	89 %
% de contrats multitechniques (en valeur) ayant une clause environnementale ⁽¹⁾	84 %	88 %
Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG ⁽²⁾	287	195

(1) Indicateur calculé sur la base de la valeur des actifs couverts par un contrat multi-technique.

(2) Cet indicateur est fourni sur la base d'un questionnaire envoyé à l'ensemble des fournisseurs de la Société de la Tour Eiffel. Un prestataire ou fournisseur est considéré interrogé dès lors qu'il a fait l'objet de l'envoi d'un questionnaire.

En 2025, 100 % des chantiers de la Société de la Tour Eiffel ont fait l'objet de contrôles réguliers sous la forme d'audit de la part des CSPS (Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) mandatés pour la vérification du respect des normes de santé et sécurité, de légalité du statut des travailleurs et du droit social. Plus de détail sur ce sujet est disponible aux sections relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] à savoir 5.1.3.2.F Actions concernant les incidences négatives sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions [ESRS S2-4].

En 2026, la Société prévoit l'organisation d'une formation traitant les thématiques des achats responsables et de la chaîne de valeur pour l'ensemble des salariés.

Par ailleurs, elle va déployer ses meilleurs efforts pour couvrir l'ensemble de ses fournisseurs stratégiques avec la signature de sa Charte Achats Responsables (soit en annexe, soit via une clause dédiée). Un indicateur de suivi sera formalisé à cet effet.

La Société n'est pas soumise aux réglementations française et européenne sur le droit de vigilance, mais elle déploie volontairement des mécanismes de diligence raisonnable recensés en section 5.1.1.2.D Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4].

5.2.4.4. Pratiques en matière de paiement [G1-6]

La Société de la Tour Eiffel s'engage à maintenir une culture rigoureuse du respect des délais de paiement envers ses partenaires. Sa Charte Achats Responsables et relations fournisseurs comprend un volet spécifique dédié au règlement des factures et au respect des échéances convenues.

Depuis 2021, avec la mise en place de la dématérialisation des factures, la Société de la Tour Eiffel a renforcé ses mécanismes de suivi afin d'honorer les délais de paiement réglementaires auprès de ses fournisseurs et créanciers, quelle que soit leur taille (i.e. PME/TPE). La section 8.3 Délais de paiement du DEU, offre un aperçu détaillé du délai moyen de règlement des factures par l'entreprise.

Pour l'exercice 2025, la Société de la Tour Eiffel n'a été impliquée dans aucune procédure judiciaire liée à des retards de paiement, démontrant le respect de ses engagements financiers et les relations de confiance avec ses partenaires et fournisseurs.

(1) Fiche entreprise de la Société de la Tour Eiffel disponible ici : urlr.me/gWzpyR

5.2.4.5. Cybersécurité

Consciente de l'évolution constante de la menace numérique, la Société de la Tour Eiffel place la cybersécurité au sommet de ses priorités stratégiques. En intégrant les risques informatiques au cœur de son dispositif global de gestion des risques (ERM), l'entreprise adopte une posture proactive plutôt que réactive. Ceci est également illustré par le fait que la Société dispose d'une police d'assurance dédiée aux risques cyber couvrant les risques informatiques, les intrusions systèmes, le détournement de fonds et les pertes liées à des incidents d'exploitation.

Notre cadre opérationnel s'aligne rigoureusement sur les normes ISO 27000, un gage d'excellence et d'interopérabilité à l'échelle

internationale, dont la vérification est assurée par les prestataires accompagnant la Société sur les sujets informatiques. Cette démarche structurée s'appuie sur un double pilier : l'humain et la technique.

D'une part, l'acculturation de nos équipes atteint un niveau d'engagement satisfaisant avec **92 %** des collaborateurs déjà formés aux réflexes de cybersécurité et de cyber-vigilance sur l'exercice 2025. D'autre part, la résilience de nos infrastructures est mise à l'épreuve par des tests d'intrusion réguliers, garantissant une remédiation agile de nos vulnérabilités. Plus qu'une suite de protocoles, c'est une véritable culture de la responsabilité partagée qui infuse désormais l'ensemble de nos métiers.

5.2.5. TABLEAUX EPRA

5.2.5.1 Synthèse des consommations

Indicateurs Énergie

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré (ég. Hôtels)	Mixtes***	Total
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4	63

Méthodologie d'estimation

Le périmètre d'estimation couvre désormais l'intégralité des actifs consolidés sur l'exercice de reporting.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025				
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **			
Périmètre « Bailleurs »												
Volume												
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	42	20 504	20 366	19 991	19 911			
				Commerces	1	525	525	551	551			
				Activité / Logistique	13	3 626	3 626	4 149	4 149			
				Hôtels	1	0	0	0	0			
				Mixtes ***	3	638	589	728	556			
				TOTAL	63	25 293	25 106	25 419	25 167			
				MWh _{EP}	Bureaux	42	38 464	38 158	36 735	36 561		
			Commerces		1	907	907	910	910			
			Activité / Logistique		13	5755	5755	6555	6555			
			Hôtels		1	0	0	0	0			
			Mixtes ***		3	1001	887	1239	843			
			TOTAL		63	46 128	45 708	45 438	44 869			
			Dont fossile (gaz et fioul)		Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	4	2 180	2 172	2 104
				Commerces				1	231	231	275	275
Activité / Logistique	7	1 989		1 989				2 298	2 298			
Hôtels	0	0		0				0	0			
Mixtes ***	2	359		359				335	335			
TOTAL	14	4 758		4 749				5 012	5 003			

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	15 011	14 881	14 258	14 186
				Commerces	1	294	294	276	276
				Activité / Logistique	13	1 638	1 638	1 851	1 851
				Hôtels	1	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	279	230	393	221
				TOTAL	63	17 222	17 043	16 777	16 534
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	8	0	0	0	0
				Commerces	0	0	0	0	0
				Activité / Logistique	0	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	3 313	3 313	3 630	3 630
				TOTAL	8	3 313	3 313	3 629	3 629
Ratios									
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m²	Bureaux	42	55,02	58,35	53,92	57,04
				Commerces	1	90,40	90,40	94,90	94,90
				Activité / Logistique	13	49,29	49,29	56,40	56,40
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	9,17	11,40	10,75	10,77
				TOTAL	63	48,24	52,12	48,71	52,24
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} / ETP	Bureaux	42	825,34	875,21	808,79	855,65
				Commerces	1	4 520,13	4 520,13	4 744,99	4 744,99
				Activité / Logistique	13	3 697,06	3 697,06	4 229,91	4 229,91
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	234,32	291,31	274,70	275,09
				TOTAL	63	1 216,01	1 340,23	1 228,34	1 343,48
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m²	Bureaux	42	103,22	109,32	99,08	104,75
				Commerces	1	156,27	156,27	156,69	156,69
				Activité / Logistique	13	78,23	78,23	89,11	89,11
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	14,39	17,19	18,30	16,33
				TOTAL	63	87,98	94,89	87,07	93,14

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 19 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 16 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Preneurs »									
Volume									
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	42	22 573	20 138	23 136	21239
				Commerces	1	331	331	274	274
				Activité / Logistique	13	3 768	3 768	3 835	3 835
				Hôtels	1	378	253	721	280
				Mixtes ***	3	5 624	4 561	4881	3 806
				TOTAL	63	32 675	29 051	32 847	29 434
			MWh _{EP}	Bureaux	42	51 317	46 318	52 211	48 036
				Commerces	1	761	761	629	629
				Activité / Logistique	13	8 667	8 667	8 821	8 821
				Hôtels	1	870	581	1 658	643
				Mixtes ***	3	12 820	10 380	11 116	8 643
				TOTAL	63	74 435	66 707	74 435	66 773
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	1	328	0	627	627
				Commerces	0	0	0	0	0
				Activité / Logistique	0	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	89	86	86	86
				TOTAL	1	417	86	712	712
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	22 146	20 138	22 399	20 613
				Commerces	1	331	331	274	274
				Activité / Logistique	13	3 768	3 768	3 835	3835
				Hôtels	1	378	253	721	280
				Mixtes ***	3	5 535	4 476	4 796	3 721
				TOTAL	63	32 158	28 966	32 024	28 722
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	1	100	0	110	0
				Commerces	0	0	0	0	0
				Activité / Logistique	0	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	0	0	0	0
				TOTAL	1	100	0	110	0

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	42	60,58	57,69	62,40	60,85
				Commerces	1	56,96	56,96	47,13	47,13
				Activité / Logistique	13	51,23	51,23	52,14	52,14
				Hôtels	1	139,85	151,46	180,42	167,66
				Mixtes ***	3	80,83	88,35	72,10	73,73
				TOTAL	63	62,32	60,31	62,95	61,10
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} / ETP	Bureaux	42	908,64	865,42	936,00	912,74
				Commerces	1	2 848,12	2 848,12	2 356,72	2 356,72
				Activité / Logistique	13	3 842,09	3 842,09	3 910,24	3 910,24
				Hôtels	1	2 097,81	2 271,95	2 706,35	2 514,97
				Mixtes ***	3	2 065,58	2 257,59	1 842,39	1 883,96
				TOTAL	63	1 570,90	1 550,86	1 587,27	1 571,31
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EP} /m²	Bureaux	42	137,71	132,70	140,82	137,62
				Commerces	1	131,01	131,01	108,41	108,41
				Activité / Logistique	13	117,82	117,82	119,91	119,91
				Hôtels	1	321,66	348,36	414,97	385,63
				Mixtes ***	3	184,26	201,04	164,19	167,42
				TOTAL	63	141,97	138,48	142,64	138,62

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 1,56 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 1,64 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »									
Volume									
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	42	43 078	40 505	43 127	41 151
				Commerces	1	856	856	825	825
				Activité / Logistique	13	7 395	7 395	7 984	7 984
				Hôtels	1	378	253	721	280
				Mixtes ***	3	6 262	5 150	5 609	4 362
				Total	63	57 968	54 157	58 266	54 601
			MWh _{EP}	Bureaux	42	89 781	84 476	88 946	84 597
				Commerces	1	1 668	1 668	1 539	1 539
				Activité / Logistique	13	14 423	14 423	15 376	15 376
				Hôtels	1	870	581	1 658	643
				Mixtes ***	3	13 821	11 267	12 354	9 486
				TOTAL	63	120 562	112 415	119 873	111 642
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	5	2 508	2 172	2 730	2 722
				Commerces	1	231	231	275	275
				Activité / Logistique	7	1 989	1 989	2 298	2 298
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	447	444	420	420
				TOTAL	15	5 175	4 835	5 724	5 715
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	37 157	35 020	36 656	34 799
				Commerces	1	625	625	550	550
				Activité / Logistique	13	5 406	5 406	5 686	5 686
				Hôtels	1	378	253	721	280
				Mixtes ***	3	5 814	4 705	5 189	3 942
				TOTAL	63	49 380	46 009	48 802	45 256
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	9	3 413	3 313	3 740	3 630
				Commerces	0	0	0	0	0
				Activité / Logistique	0	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	0	0	0	0
				TOTAL	9	3 413	3 313	3 740	3 630

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m²	Bureaux	42	115,60	116,04	116,32	117,89
				Commerces	1	147,36	147,36	142,03	142,03
				Activité / Logistique	13	100,52	100,52	108,54	108,54
				Hôtels	1	139,85	151,46	180,42	167,66
				Mixtes ***	3	90,00	99,75	82,85	84,49
				TOTAL	63	110,56	112,43	111,66	113,35
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	42	1 733,98	1 740,64	1 744,79	1 768,40
				Commerces	1	7 368,24	7 368,24	7 101,70	7 101,70
				Activité / Logistique	13	7 539,14	7 539,14	8 140,15	8 140,15
				Hôtels	1	2 097,81	2 271,95	2 706,35	2 514,97
				Mixtes ***	3	2 299,90	2 548,90	2 117,09	2 159,04
				TOTAL	63	2 786,91	2 891,09	2 815,62	2 914,78
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m²	Bureaux	42	240,93	242,02	239,90	242,37
				Commerces	1	287,29	287,29	265,09	265,09
				Activité / Logistique	13	196,06	196,06	209,02	209,02
				Hôtels	1	321,66	348,36	414,97	385,63
				Mixtes ***	3	198,65	218,23	182,48	183,74
				TOTAL	63	229,95	233,36	229,72	231,76

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 28 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 18 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	2024	2025
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	129	158
			MWh _{EP}	297	362
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	0	0
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	129	158
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	0	0
Ratios					
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	95,51	116,39
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	4 298	5 238
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	219,67	267,71

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2025 : 1 354 m².

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 18 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 20 %.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Énergies renouvelables									
Volume									
Consommation totale d'énergies renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	25	1744	1698	1963	1920
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	11	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	4	0	0	40	0
				TOTAL	41	1 744	1 698	2 003	1 920
Dont électricité issue de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	16	144	144	129	129
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	11	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	4	0	0	40	0
				TOTAL	32	144	144	169	129
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	15	1 600	1 554	1 834	1 792
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	11	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	0	0	0	0
				Total	30	1 600	1 554	1 834	1 792
Ratios									
% de la consommation totale			%	Bureaux	11	4,05 %	4,19 %	4,55 %	4,67 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	1	0 %	0 %	0 %	0 %
				TOTAL	12	3,01 %	3,14 %	3,44 %	3,52 %
% de la consommation en électricité			%	Bureaux	4	0,39 %	0,41 %	0,35 %	0,37 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	1	0 %	0 %	0,77 %	0 %
				TOTAL	5	0,29 %	0,31 %	0,35 %	0,28 %
% de la consommation des réseaux urbains			%	Bureaux	8	47 %	47 %	49 %	49 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				TOTAL	8	47 %	47 %	49 %	49 %

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 10 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 63 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

5.2.5.2. Indicateurs Émissions de gaz à effet de serre (GHG Protocol)

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré (éq. Hôtels)	Mixtes ***	Total
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4	63

Méthodologie d'estimation

Le périmètre d'estimation couvre désormais l'intégralité des actifs consolidés sur l'exercice de reporting. Voir section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2] pour plus d'informations.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs »									
Volume									
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE			TEQCO ₂	TOTAL	63	2 668	2 654	2 718	2 700
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	4	495	493	478	476
				Commerces	1	52	52	62	62
				Activité / Logistique	7	451	451	522	522
				Résidentiel	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	81	81	76	76
				TOTAL	14	1 080	1 078	1 138	1 136
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	42	1 446	1 438	1 419	1 414
				Commerces	1	19	19	18	18
				Activité / Logistique	13	105	105	118	118
				Hôtels	1	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	18	15	25	14
				TOTAL	63	1 588	1 576	1 580	1 564
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	5,21	5,53	5,12	5,41
				Commerces	1	12,26	12,26	13,80	13,80
				Activité / Logistique	13	7,56	7,56	8,70	8,70
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	1,43	1,86	1,49	1,75
				TOTAL	63	5,09	5,51	5,21	5,61
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	Bureaux	42	78,13	82,98	76,73	81,22
				Commerces	1	613,12	613,12	689,76	689,76
				Activité / Logistique	13	567,08	567,08	652,62	652,62
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	36,47	47,59	38,18	44,62
				TOTAL	63	128,26	141,70	131,34	144,16

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 19 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 16 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Preneurs »									
Volume									
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE			TEQCO ₂	PRENEURS TOTAL	63	2 168	1 873	2 227	2 000
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	4	75	0	142	142
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	7	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	20	19	19	19
				TOTAL	14	95	19	162	162
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	42	1 432	1 289	1 450	1 319
				Commerces	1	21	21	18	18
				Activité / Logistique	13	241	241	245	245
				Hôtels	1	24	16	46	18
				Mixtes ***	3	354	286	307	238
				TOTAL	63	2 073	1 854	2 066	1 838
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	4,04	3,69	4,29	4,19
				Commerces	1	3,65	3,65	3,02	3,02
				Activité / Logistique	13	3,28	3,28	3,34	3,34
				Hôtels	1	8,95	9,69	11,55	10,73
				Mixtes ***	3	5,38	5,92	4,82	4,99
				TOTAL	63	4,13	3,89	4,27	4,15
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	Bureaux	42	60,66	55,39	64,41	62,80
				Commerces	1	182,28	182,28	150,83	150,83
				Activité / Logistique	13	245,89	245,89	250,26	250,26
				Hôtels	1	134,26	145,40	173,21	160,96
				Mixtes ***	3	137,51	151,39	123,18	127,48
				TOTAL	63	104,22	100,00	107,64	106,76

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 485 576 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 1,56 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 1,64 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs & Preneurs »									
Volume									
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE DU PATRIMOINE			TEQCO ₂	BAILLEURS & PRENEURS TOTAL		4 836	4 528	4 945	4 700
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	4	569	493	620	618
				Commerces	1	52	52	62	62
				Activité / Logistique	7	451	451	522	522
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	102	101	95	95
				TOTAL	14	1 175	1 098	1 300	1 298
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	42	2 879	2 727	2 868	2 733
				Commerces	1	40	40	35	35
				Activité / Logistique	13	346	346	364	364
				Hôtels	1	24	16	46	18
				Mixtes ***	3	372	301	332	252
				TOTAL	63	3 661	3 430	3 646	3 402
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	4,04	9,22	9,41	9,60
				Commerces	1	3,65	15,91	16,81	16,81
				Activité / Logistique	13	3,28	10,84	12,04	12,04
				Hôtels	1	8,95	9,69	11,55	10,73
				Mixtes ***	3	5,38	7,79	6,31	6,73
				TOTAL	63	4,13	9,40	9,48	9,76
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	60,66	138,36	141,14	144,03
				Commerces	1	182,28	795,40	840,59	840,59
				Activité / Logistique	13	245,89	812,97	902,88	902,88
				Hôtels	1	134,26	145,40	173,21	160,96
				Mixtes ***	3	137,51	198,98	161,36	172,09
				TOTAL	63	104,22	241,70	238,98	250,92

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 485 576 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². - Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 10 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 63 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Corporate	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2024	2025
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO ₂	8	10
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	-	-
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	8	10
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	6,11	7,45
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	275	335

Total de la superficie du périmètre Corporate 2025 : 1 354 m².

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 18 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 20 %.

5.2.5.3. Indicateurs Eau

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4

Concernant l'eau, aucun actif ne fait l'objet d'exclusion dans l'agrégation des performances. En revanche, une méthodologie d'estimation similaire à celle appliquée sur nos indicateurs en Énergie est en cours de déploiement sur l'ensemble de nos synoptiques en eau par actif. L'objectif étant de pouvoir être en mesure de qualifier : la qualité de la maîtrise de nos synoptiques (nombre de points et leurs usages) et la qualité de la donnée afférente (complétude).

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Eau									
Volume									
Consommation totale	Water- Abs & Water-LfL	303-1	m³	Bureaux	42	78 321	72 407	75 586	71 889
				Commerces	1	2 830	2 830	2 099	2 099
				Activité / Logistique	13	11 392	11 392	11 003	11 003
				Hôtels	1	4 655	4 655	5 837	5 837
				Mixtes ***	3	14 238	8 193	9 965	9 691
				TOTAL	63	111 435	99 477	104 489	100 519
Dont % issue des réseaux de villes			%						
Ratios									
Par m²	Water-Int	m³/m²	Bureaux	42	0,21	0,21	0,20	0,21	
			Commerces	1	0,49	0,49	0,36	0,36	
			Activité / Logistique	13	0,15	0,15	0,15	0,15	
			Hôtels	1	1,72	2,79	1,46	3,50	
			Mixtes ***	3	0,20	0,16	0,15	0,19	
			TOTAL	63	0,213	0,207	0,200	0,209	
Par ETP	Water-Int	m³/ETP	Bureaux	42	3,15	3,11	3,06	3,09	
			Commerces	1	24,37	24,37	18,08	18,08	
			Activité / Logistique	13	11,61	11,61	11,22	11,22	
			Hôtels	1	25,81	41,85	21,92	52,48	
			Mixtes ***	3	5,23	4,06	3,76	4,80	
			TOTAL	63	5,35	5,31	5,05	5,36	

*Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

**Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

***Mixtes : plusieurs usages.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2024	2025
EAU					
Volume					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m ³	527	520
Dont % issue des réseaux de villes			%	100 %	100 %
Ratios					
Par m ²	Water-Int		m ³ /m ²	0,39	0,38
Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	17,5	17,3

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).
Total de la superficie du périmètre Corporate 2025 : 1 354 m².
Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².
Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.
Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 0 %.
Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

5.2.5.4. Indicateurs déchets

Traitement des données déchets Société de la Tour Eiffel

Conformément au tableau EPRA des données fluides, les quantités de déchets sont classées suivant leur traitement :

- valorisation matière ;
- valorisation énergie ;
- enfouissement.

Cette classification est réalisée selon le code de traitement attribué à la quantité selon la correspondance suivante :

Type de valorisation	Code	Description
Valorisation matière	R3	Recyclage organique
	R4	Recyclage métallique
	R5	Recyclage inorganique
Valorisation énergie	R1	Utilisation comme combustible
Enfouissement	D5	Centre d'Enfouissement Technique (CET)
	D1	Remblaiement
	D13	Regroupement avant élimination

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiels gérés	Mixtes
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4
Actifs reportables déchets	41	12	1	3	4

Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine 2 actifs non reportés du point de vue des déchets car identifiés comme étant livré lors de l'année de reporting 2025.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Déchets									
Volume									
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	47	711,58	654,03	743,99	0,00
				Activités	11	152,99	124,41	286,27	0,00
				Commerces	1	12,60	12,60	24,67	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	414,96	407,32	127,77	0,00
				TOTAL	64	1 292,13	1 198,37	1 182,69	0,00
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	44	368,48	339,36	425,68	0,00
				Activités	11	127,65	103,85	188,67	0,00
				Commerces	1	1,63	1,63	6,62	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	350,79	349,33	78,08	0,00
				TOTAL	61	848,55	794,17	699,05	0,00
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	47	711,30	653,75	743,43	0,00
				Activités	11	152,51	124,02	286,22	0,00
				Commerces	1	12,56	12,56	24,67	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	414,95	407,32	127,76	0,00
				TOTAL	64	1 291,33	1 197,66	1 182,07	0,00
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	43	164,90	143,94	226,81	0,00
				Activités	10	19,43	15,80	78,33	0,00
				Commerces	1	1,60	1,60	6,62	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	77,58	76,12	14,32	0,00
				TOTAL	59	263,51	237,46	326,08	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	21	203,33	195,17	198,43	0,00
				Activités	10	107,74	87,66	110,29	0,00
				Commerces	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	2	273,21	273,21	63,76	0,00
				TOTAL	33	584,28	556,03	372,47	0,00
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	40	0,28	0,28	0,56	0,00
				Activités	9	0,48	0,39	0,05	0,00
				Commerces	1	0,04	0,04	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	4	0,01	0,00	0,01	0,00
				TOTAL	54	0,80	0,71	0,62	0,00

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	9	0,11	0,11	0,28	0,00
				Activités	-	0,31	0,26	0,00	0,00
				Commerces	-	0,03	0,03	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL	10	0,45	0,39	0,28	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	18	0,14	0,14	0,16	0,00
				Activités	9	0,17	0,13	0,05	0,00
				Commerces	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL	28	0,31	0,28	0,21	0,00
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	47	343,10	314,67	318,31	0,00
				Activités	11	25,34	20,56	97,59	0,00
				Commerces	1	10,98	10,98	18,05	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	64,17	57,99	49,69	0,00
				TOTAL	64	443,58	404,20	483,64	0,00
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	46	343,07	314,64	318,18	0,00
				Activités	11	25,34	20,56	97,59	0,00
				Commerces	1	10,96	10,96	18,05	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	64,17	57,99	49,69	0,00
				TOTAL	63	443,54	404,16	483,51	0,00
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	24	0,03	0,03	0,13	0,00
				Activités	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Commerces	1	0,01	0,01	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL	29	0,05	0,05	0,13	0,00

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs fonctionnalités (soit logements ou bureaux).

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2025 : 55 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 45 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2024 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 44 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'énergie.

Pour plus d'information sur cette méthodologie de calcul est d'estimation des tonnes de déchets produits, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2024	2025
DÉCHETS					
Volume					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	2,50	0,84
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,65	0,84
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,65	0,84
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,59	0,84
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,46	0,00
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Ratios					
kg par ETP			kg/ETP	52	18,22

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie corporate 2024 : 1 354 m².

Total de la superficie corporate 2023 : 1 354 m².

Total ETP 2024 : 48. - Total ETP 2025 : 45.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 81 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 19 %.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'énergie.

5.2.5.5. Social

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRESO	Unité	2024	2025
Salariés						
Effectifs	Effectif annuel moyen des collaborateurs		405-1	ETP	48	48
	femmes				56 %	54 %
	hommes				44 %	46 %
	Tranche d'âge des collaborateurs permanents					
	- de 30 ans				10 %	8 %
	entre 30 et 50 ans				62 %	68 %
	+ de 50 ans				28 %	25 %
	Âge moyen des collaborateurs	Diversity-Emp			43	43
	Effectif non permanent (<i>stage, alternance, apprentis, CDD, etc.</i>)			ETP	7	10
	Part de cadres				91 %	92 %
	part de femmes parmi les cadres				52 %	54 %
	Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif				100 %	100 %
	Part de collaborateurs en situation de handicap				0 %	0 %
Mouvements d'effectifs	Nouveaux recrutements : salariés permanents		401-1	nombre	8	7
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents				11	9
	Départs : salariés permanents (démissions, licenciement, retraites, décès)	Emp-Turnover		nombre	6	2
	dont volontaires (démissions uniquement)			nombre	3	2
	Turnover volontaire (démissions uniquement)				6 %	4 %
	Turnover (licenciements, retraite ou décès)				6 %	6 %
Rémunération	Masse salariale totale (<i>en milliers d'euros</i>)			k€	5 729 €	6 672 €
	Ratio salaire Homme / Femme	Diversity-Emp	405-2		1,32	1,33
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes	-			5,70 %	11,20 %
Formation	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur		404-1	nombre	20,23	34,93
	Part de la masse salariale investie dans la formation				3,29 %	3,16 %
	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	Emp-Training			89 %	96 %
Santé et sécurité	Taux d'absentéisme		403-2		3,79 %	3,62 %
	en raison d'accident de travail				0,03 %	0 %
	en raison de maladie professionnelle				0 %	0 %
	en raison de maladie	H&S-Emp			3,76 %	3,62 %
	Nombre de jours perdus				397	412
	Nombre de blessures				0	0
Carrière	Nombre de décès				0	0
	Part de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel		404-3		100 %	80 %
	Nombre de collaboratrices de retour de congé maternité	Emp-Dev		nombre	0	0
	Part des collaboratrices ayant bénéficié d'un entretien de retour de congé maternité				N.A.	N.A.

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2024	2025
Membres du Conseil d'Administration						
Effectifs	Effectif annuel des membres du Conseil d'Administration		102-22	nombre	14	14
	femmes				50 %	50 %
	hommes				50 %	50 %
	Tranche d'âge des membres du Conseil d'Administration	Gov-Board				
	- de 30 ans				0 %	0 %
	entre 30 et 50 ans				7 %	7 %
	+ de 50 ans				93 %	93 %
	Indépendants ou externes au Conseil d'Administration		102-22	nombre	7	7
	femmes				3	3
	hommes				4	4
	Membres exécutifs présents au Conseil d'Administration			nombre	0	0
	Membres représentant des salariés présents au Conseil d'Administration	Gov-Board			0	0
	Membres Censeurs				2	2
	Effectif annuel du Comité exécutif / Comité de direction				6	6
Mouvements d'effectifs	femmes				67 %	67 %
	hommes				33 %	33 %
Fonctionnement de la Gouvernance	Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration			nombre d'années	3 ans	3 ans
	Réunions annuelles du Conseil d'Administration			nombre	8	7
	Présence moyenne des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration				89 %	82 %
Rémunération	Ratio salaire Homme / Femme				1,06	0,98
Patrimoine						
		Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2024	2025
Santé et sécurité – bâtiments *	H&S-Asset	416-1		(en valeur)	100 %	100 %
Conformité santé et sécurité – bâtiments	H&S-Comp	416-2		Nombre total d'incidents	0	0
Certifications environnementales – bâtiments	Cert-Tot	CRE8		(en valeur)	83 %	85 %
Engagement dans la vie de quartier **	Comty-Eng	413-1		(en valeur)	5,5 %	5,5 %

* Les contrôles réglementaires sont effectués sur tous les bâtiments.

** Illustration du travail de sensibilisation des passants et visiteurs du centre Bord'eau Village.

5.2.6. RÉCOMPENSES



La performance extra-financière de la Société de la Tour Eiffel est analysée annuellement par des agences de notation, ce qui permet d'attester de manière indépendante de ses progrès.

La Société de la Tour Eiffel a répondu au **GRESB** en 2025, comme elle le fait depuis 12 ans.

La notation *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) évalue annuellement la performance ESG des actifs en s'appuyant sur des données normalisées et approuvées par les marchés de capitaux. L'organisme est une référence en matière de performance ESG dans le secteur de l'immobilier et son évaluation confirme la pertinence de la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel.

En 2025, la Société de la Tour Eiffel a participé aux deux questionnaires, à savoir « Performance » et « Développement ».

Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : www.gresb.com.

EthiFinance est un groupe européen de notation, de recherche et de conseil en finance et développement durable, créé en 2017 et issu de la fusion entre Spread Reasearch et EthiFinance. **EthiFinance ESG Ratings** (ex-Gaia Research) est l'agence de recherche ESG du groupe, consacrée aux petites et moyennes entreprises cotées sur le marché européen. L'agence évalue les entreprises selon un référentiel d'environ 120 critères, couvrant notamment tous les indicateurs PAI demandés par le règlement SFDR, répartis en quatre piliers :

- Environnement
- Social
- Gouvernance
- Parties Prenantes Externes



Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : www.ethifinance.com.

Sur les données de l'année précédente ⁽¹⁾	En 2022	En 2023	En 2024
Governance	81/100	83/100	92/100
Social	84/100	74/100	80/100
Environnement	62/100	69/100	70/100
External Stakeholders	73/100	73/100	100/100
Score (Rating)	85/100	86/100	92/100
Moyenne du benchmark national	53/100 (400 entreprises)	58/100 (356 entreprises)	63/100 (203 entreprises)
Moyenne du benchmark sectoriel de l'Immobilier	51/100 (95 entreprises)	51/100 (198 entreprises)	62/100 (26 entreprises)
	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction

(1) Les notes présentes dans le tableau diffèrent pour les années précédentes par rapport à la publication de l'exercice 2024 pour refléter les correctifs rétroactifs apportés aux scores suite à une révision méthodologique de l'agence de notation. Le nombre des entreprises dans les différents benchmarks n'a pas été mis à jour pour les années 2022 et 2023.

L'**EPRA** (*European Public Real Estate Association*) est une association représentant les entreprises cotées de l'immobilier au niveau européen. Elle publie des recommandations et bonnes pratiques en matière de transparence financière et de développement durable pour les foncières cotées. Chaque année, des trophées sont délivrés afin de reconnaître et saluer les efforts des sociétés immobilières qui ont adopté avec succès les lignes directrices de leurs recommandations, les EPRA sBPR pour la durabilité.

Au titre de l'évaluation 2025, et pour la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2024, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « **EPRA Gold sBPR Awards** », le plus haut trophée attribué.



2023



2024



2025



Pour plus de détails sur la méthodologie EPRA, vous pouvez consulter : www.epra.com.



La notation **EcoVadis** évalue les pratiques RSE, en mettant particulièrement l'accent sur la transparence des activités et les pratiques environnementales, sociales et éthiques, avec une orientation « **chaîne de valeurs** ».

La Société de la Tour Eiffel a choisi de se soumettre pour la première année en 2023 dans l'objectif d'encourager ses prestataires à en faire de même, aux fins de promouvoir la responsabilité sociale et environnementale au sein de son écosystème.

En janvier 2025, la Foncière a obtenu la médaille Platine ⁽¹⁾, le plus haut niveau attribué par EcoVadis, correspondant à une intégration parmi les 1 % les plus performants.

Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : www.ecovadis.com.

(1) Fiche entreprise de la Société de la Tour Eiffel disponible ici : urlr.me/gWzpyR

5.2.7. INDICATEURS SFDR

Le règlement européen (UE) 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure (SFDR)*, est un texte entré en application le 10 mars 2021 et dont les normes techniques d'exécution (RTS) ne sont entrées en application qu'en 2022. Ce règlement a pour objectif de favoriser la transparence pour les investisseurs

Les acteurs financiers sont soumis à ce Règlement SFDR et doivent publier des indicateurs chaque année.

La Société de la Tour Eiffel publie pour la quatrième fois cette année, et de manière totalement volontaire, les informations nécessaires aux calculs des indicateurs SFDR à destination de ses investisseurs, qui sont soumis ce règlement.

Déclaration sur les principaux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

i. Indicateurs relatifs au climat et à l'environnement

Tous les indicateurs du tableau suivant ne sont pas pertinents à calculer pour la Société car ils sont destinés aux sociétés d'investissement. Cependant, la Société de la Tour Eiffel donne à travers ce tableau les données nécessaires à ses investisseurs pour le calcul de leurs indicateurs propres.

Identifiant	Indicateur SFDR donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultats au 31/12/2024	Résultats au 31/12/2025
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) (<i>tCO₂eq</i>)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) (<i>tCO₂eq</i>)	3 044	1 788
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) (<i>tCO₂eq</i>)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) (<i>tCO₂eq</i>)	1 774	1 096
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) (<i>tCO₂eq</i>)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) (<i>tCO₂eq</i>)	21 141	28 099
I.A.1	Total émissions (<i>tCO₂eq</i>)	Total émissions (<i>tCO₂eq</i>)	25 959	30 983
I.A.2	Empreinte carbone	Total émissions (<i>tCO₂eq</i>)	25 959	30 983
I.A.3	Intensité des GES des entreprises bénéficiaires d'investissements	Intensité des GES de la Société de la Tour Eiffel (<i>tCO₂eq/millions d'euros de CA</i>)	328,55	414,91 (Location-based).
I.A.4	Part des investissements réalisés dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part des activités liées au secteur des combustibles fossiles de la Société de la Tour Eiffel (<i>en %</i>)	0	0
I.A.5	Part de la consommation et de la production d'énergie non renouvelable des entreprises bénéficiaires d'investissement, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie	Part de la consommation et de la production d'énergie non renouvelable de la Société de la Tour Eiffel, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie (<i>en %</i>)	45 %	46 %
I.A.6	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de CA des entreprises bénéficiaires d'investissement, par secteur d'activité à fort impact climatique	Consommation d'énergie (<i>en GWh/million d'euros de CA</i>)	0,07	0,08
I.A.7	Part des investissements dans des entreprises dont les sites/opérations sont situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité, lorsque les activités de ces entreprises ont un impact négatif sur ces zones	Impacts négatifs de l'activité de la Société sur des sites qui sont situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité	0	0
I.A.8	Tonnes de rejets dans l'eau générés par les entreprises bénéficiaires d'investissements par million d'euros investi, exprimés en moyenne pondérée	Rejets dans l'eau générés par la Société de la Tour Eiffel (<i>en tonnes</i>)	0	0
I.A.9	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs générés par les entreprises bénéficiaires d'investissements par million d'euros investi, exprimés en moyenne pondérée	Déchets dangereux et radioactifs générés par la Société de la Tour Eiffel (track déchets : amiante) (<i>en tonnes</i>)	0,006 t déchets/ M€ CA	0,0018 t déchets/ M€ CA

ii. Indicateurs sociaux et relatifs aux employés, au respect des Droits de l'Homme, à la lutte contre la corruption et les pots-de-vin

Identifiant	Indicateur SFDR donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultats au 31/12/2024	Résultats au 31/12/2025
I.A.10	Part des investissements dans des sociétés impliquées dans des violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Nombre de condamnations à la suite de violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE	0	0
I.A.11	Part des investissements dans des entreprises ne disposant pas de politiques de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ou de systèmes de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Présence de politiques de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE ou nombre de systèmes de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Oui	Oui
I.A.12	Dans les entreprises bénéficiaires, moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés	Moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés de la Société de la Tour Eiffel (en %)	24 %	13 %
I.A.13	Rapport moyen entre le nombre de femmes et d'hommes membres du Conseil d'Administration des entreprises bénéficiaires, exprimé en pourcentage de tous les membres du Conseil d'Administration	Rapport moyen entre le nombre de femmes et d'hommes membres du Conseil d'Administration, exprimé en pourcentage de tous les membres du Conseil d'Administration (en %)	43 %	43 %
I.A.14	Part des investissements dans des entreprises impliquées dans la fabrication ou la vente d'armes controversées	Part d'exposition de la Société de la Tour Eiffel à des armes controversées (en %)	0	0

iii. Tableau II : Indicateurs supplémentaires relatifs au climat et à l'environnement ; ainsi qu'aux questions sociales et de personnel, de respect des Droits de l'Homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Identifiant	Indicateur SFDR donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultats au 31/12/2024	Résultats au 31/12/2025
II.A.4	Part des investissements dans des entreprises sans démarche de réduction des émissions de carbone visant à s'aligner sur l'Accord de Paris	Présence d'une démarche de réduction des émissions de carbone visant à s'aligner sur l'Accord de Paris	Oui	Oui
II.A.5	Part de l'énergie non renouvelable consommée par les entreprises bénéficiaires d'investissements, ventilée par source d'énergie non renouvelable	Part de l'énergie non renouvelable consommée par la Société de la Tour Eiffel, ventilée par source d'énergie non renouvelable (en %)	45 %	46 %
II.A.6	Quantité moyenne d'eau en m ³ consommée par les entreprises bénéficiaires par million d'euros de CA de ces entreprises	Quantité moyenne d'eau consommée par les activités de la Société de la Tour Eiffel (en m ³ /million d'euros de CA)	1,40	1,43
II.A.7	Part des investissements dans les entreprises sans politique de gestion de l'eau	Présence d'une politique de gestion de l'eau	Oui	Oui
III.A.1	Part des investissements dans des entreprises n'ayant pas de politique de prévention des accidents du travail	Présence d'une politique de prévention des accidents du travail	Oui	Oui
III.A.2	Taux d'accidents des entreprises bénéficiaires exprimé en moyenne pondérée	Taux d'accidents (en %)	0	0

5.2.8. TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC L'EPRA ET LES GRI STANDARDS

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Sections correspondantes
Mesure de la performance environnementale			
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.2
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	5.1.2.1 ; 5.2.5.2
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	5.1.2.1 ; 5.2.5.2
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	5.1.2.2 ; 5.2.5.3
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	5.1.2.2 ; 5.2.5.3
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	5.1.2.2 ; 5.2.5.3
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	5.1.2.4 ; 5.2.5.4
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	5.1.2.4 ; 5.2.5.4
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	5.1.2.1 ; 5.2.2.2
Mesure de la performance sociale			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Nouvelle embauche et turn-over	Emp-Turnover	401-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Évaluation de la santé et de la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Asset	416-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Conformité sur la santé et la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Comp	416-2	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Mesures de performance sur la gouvernance			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	5.1.12
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	4.1.7
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêts	Gov-Col	102-25	4.1.6

5.2.9. TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC LES EXIGENCES DE LA TASK-FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

	Recommandation de la TCFD en matière de reporting	Source de l'information dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société de la Tour Eiffel
Gouvernance	a) Supervision par le comité de direction	5.1.1.2.C
	b) Rôle des équipes dirigeantes	5.1.1.2.C
Stratégie	a) Risques et opportunités relatifs au climat	5.1.2.1.B
	b) Impact des risques et opportunités relatifs au climat	5.1.2.1.E
	c) Résilience de la stratégie d'organisation	5.1.2.1.C
Gestion des risques	a) Processus d'identification et d'évaluation des risques relatifs au climat	5.1.2.1.C ; 5.1.2.1.E
	b) Processus de gestion des risques relatifs au climat	5.1.2.1.F
	c) Intégration dans la gestion des risques de l'organisation	5.1.2.1.B
Indicateurs et objectifs	a) Indicateurs utilisés pour l'évaluation des risques et opportunités au climat	5.1.2.1.G ; 5.1.2.1.H
	b) Émissions de gaz à effet de serre	5.1.2.1.I
	c) Objectifs	5.1.2.1.G

5.2.10. TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC LES EXIGENCES DE LA TASK-FORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

		Exigences de publication	Source de l'information dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société de la Tour Eiffel
Gouvernance	Divulguer la gouvernance des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature par l'organisation.	a) Décrire la supervision par le conseil d'administration des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature. b) Décrire la responsabilité de la direction dans la gestion des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature. c) Décrire les politiques, engagements et activités de l'organisation en matière de droits humains, et la supervision par le conseil d'administration et la direction, en particulier en ce qui concerne les peuples autochtones, les communautés locales et autres parties prenantes, dans le cadre de l'évaluation des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.1.2.A ; 5.1.1.2.D 5.1.1.2.A 5.1.2.3.D
Stratégie	Divulguer les effets des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature sur le modèle économique, la stratégie et la planification financière de l'organisation, là où ces informations sont matérielles.	a) Décrire les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature que l'organisation a identifiés à court, moyen et long terme. b) Décrire l'effet des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature sur le modèle économique, la chaîne de valeur, la stratégie et la planification financière de l'organisation, ainsi que toute analyse de transition en cours. c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation face aux risques et opportunités liés à la nature, en tenant compte de différents scénarios. d) Publier les emplacements des actifs et/ou activités dans les opérations directes de l'organisation et, le cas échéant, dans la chaîne de valeur en amont et en aval, qui répondent aux critères de priorité en matière de dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.2.3.B 5.1.2.3.G 5.1.2.3.E 5.1.2.3.F
Gestion des risques et des impacts	Décrire les processus utilisés par l'organisation pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	a) (i). Décrire les processus de l'organisation pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature dans sa stratégie et ses processus de gestion des risques. b) (ii). Décrire les processus de l'organisation pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature dans ses opérations. c) Décrire comment les processus de gestion des risques de l'organisation sont intégrés pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature. d) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation, de hiérarchisation et de surveillance des risques liés à la nature sont intégrés et informent la gestion globale des risques de l'organisation.	5.1.2.3.C 5.1.2.3.C 5.1.2.3.D ; 5.1.2.3.E 5.1.2.3.D ; 5.1.2.3.E
Métriques et cibles	Divulguer les métriques et cibles utilisées pour évaluer et gérer les dépendances, impacts, risques et opportunités matériels liés à la nature.	a) Publier les métriques utilisées par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances, risques, impacts et opportunités matériels liés à la nature en lien avec ses processus stratégiques et de gestion des risques. b) Publier les métriques utilisées par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances et impacts sur la nature. c) Décrire les cibles et objectifs utilisés par l'organisation pour gérer les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature, ainsi que la performance par rapport à ceux-ci.	5.1.2.3.F 5.1.2.3.F 5.1.2.3.F

5.2.11. FINANCEMENT RESPONSABLE

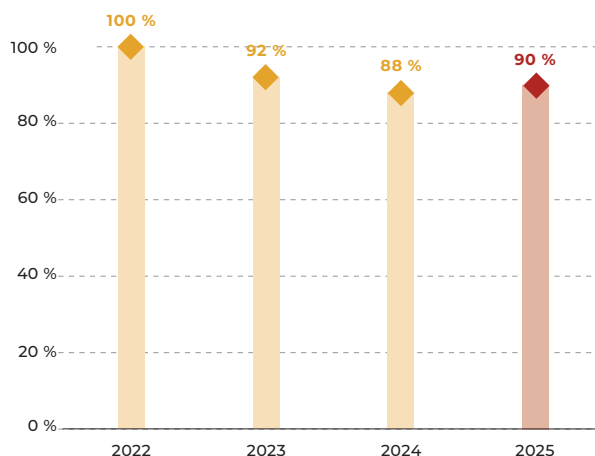
En avril 2024, Société de la Tour Eiffel a mis en place pour la première fois une ligne de crédit responsable de 90 M€, dont les conditions financières sont liées au respect de trois grands engagements ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), à savoir :

- l'amélioration de 15 % de la consommation d'énergie du patrimoine maîtrisé entre 2022 et 2030, associée au maintien de la consommation d'énergie du patrimoine global en dessous de la moyenne de l'OID ;
- l'obtention d'une certification environnementale d'un niveau au moins égal à « très performant » pour toutes les constructions et rénovations lourdes conservées par le Groupe ;
- la formation des collaborateurs aux enjeux ESG, visant 700 heures avec au moins 10 heures pour plus de 90 % des effectifs d'ici 2030.

Au 31 décembre 2025, trois indicateurs sur les trois applicables sont respectés.

1. Consommation énergétique des actifs :

- 1.a La consommation énergétique des « Parties communes » a baissé de **9,9 %** par rapport à un objectif de 15 % entre 2022 et 2030. Cet indicateur est donc respecté.
- 1.b le niveau de consommations de **111,6 Kwh/m²** est inférieur à la référence publiée dans le Baromètre de la Performance Énergétique de l'OID (126 Kwh/m² – Bureaux). Cet indicateur est donc respecté.



2. Certifications environnementales brigüées sur les actifs en développement :

L'ensemble des actifs en développement en 2025 briguent des certifications de niveau BREEAM Excellent (ou équivalent HQE) :

- les quatre projets éligibles livrés au cours de l'année ont tous reçu leurs certifications environnementales avec le niveau attendu ;
- l'indicateur est non applicable sur les deux projets en cours de développement, qui seront comptés lors de l'exercice de leur livraison.

Cet indicateur est respecté cette année avec 100 % des projets éligibles obtenant le niveau de certification attendu.

3. Formation aux enjeux ESG :

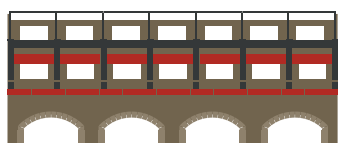
- 3.a Heure de formation cumulée : les heures de formation ont dépassé les 200 heures requises avec 378 heures dispensées sur l'année 2025. Cet indicateur est donc respecté.
- 3.b Pourcentage ayant eu au moins 4 heures de formation depuis 2023 : le niveau de participation a été de 98 % contre un minimum de 90 % attendu. Cet indicateur est donc bien respecté par rapport à l'objectif.

Indicateurs		Référence	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2030
1. Consommation énergétique des actifs					
1.a Périmètre maîtrisé (Kwhef base 100)	Objectif	100 (2022)	≤ 99,0	≤ 97,50	≤ 85,0
	Réalisation	100	88 ⁽¹⁾	90	
1.b Périmètre élargi (Kwhef/m²) inférieur à l'OID	Objectif	< 134 (2023)	< 130	< 126	
	Réalisation	120,6 (2023)	111,8	111,6 ⁽²⁾	
2. Certifications environnementales des actifs en construction ou en restructuration	Objectif	0	n.a	100 %	≥ 55 %
	Réalisation	0 (2023)	n.a	100 %	
3. Formation aux enjeux ESG					
3.a Total des heures de formation ESG non obligatoire et dispensée par un organisme reconnu après 2023	Objectif		≥ 100	≥ 200	≥ 700
	Réalisation	108 (2023)	286,5 ⁽³⁾	664 (dont 378 en 2025)	
3.b Pourcentage des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins 4h de formation ESG non obligatoire et dispensée par un organisme reconnu après 2023	Objectif		≥ 90 %	≥ 90 %	≥ 90 %
	Réalisation	98 % (2023)	88 %	98 %	

(1) Chiffre publié en 2024 : 86. Recalcul de l'indicateur pour une application stricte des exigences contractuelles en lien avec les critères ESG de la ligne de crédit responsable.

(2) Le périmètre élargi à partir de 2025 est aligné sur l'ensemble des actifs intégrés au périmètre de consolidation des états financiers, en ligne avec les exigences de la CSRD.

(3) Chiffre publié en 2024 : 318,5 heures. La différence s'explique par le retraitement des salariés ayant quitté l'effectif entre le 31/12/2024 et le 31/12/2025.



BORD'EAU VILLAGE
Bordeaux

6

ÉTATS FINANCIERS

6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2025 et rapport des Commissaires aux comptes 294

6.1.1.	Comptes consolidés au 31 décembre 2025	294
6.1.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	317

6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2025 et rapports des Commissaires aux comptes 320

6.2.1.	Comptes annuels au 31 décembre 2025	320
6.2.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	339
6.2.3.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	344

6.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

6.1.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

1. État consolidé de la situation financière

Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations incorporelles		162	295
Immobilisations corporelles		584	730
Immeubles de placement	5.7.1	1 218 139	1 142 457
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	100 627	161 781
Droits d'utilisation de l'actif loué	5.4.3	11 693	12 706
Actifs financiers	5.7.2	2 630	2 299
Impôt différé actif		350	350
Total actifs non courants		1 334 185	1 320 617
Clients et comptes rattachés	5.7.3	45 704	47 561
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	15 489	18 402
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	49 958	79 016
Total actifs courants		111 150	144 979
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	13 032	39 489
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.4.3	-	-
TOTAL ACTIF		1 458 368	1 505 085

Bilan passif

(En milliers d'euros)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	5.7.5	664 453	83 057
Primes liées au capital	5.7.5	335 988	321 014
TSDI	5.4.6	75 000	254 949
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(102 313)	(30 145)
Résultat consolidé de l'exercice		(63 851)	(59 192)
Total capitaux propres		916 651	577 056
Emprunts et dettes financières	5.7.6	89 369	478 890
Obligations locatives non courantes	5.7.6	12 304	12 569
Passifs non courants	5.7.6	16 470	17 888
Provision long terme	5.7.7	1 384	992
Autres passifs financiers	5.7.6	161	197
Total passifs non courants		119 688	510 536
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	216	304
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	333 083	319 276
Autres passifs financiers courants	5.7.6	1 738	1 023
Obligations locatives courantes	5.7.6	262	863
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	12 903	12 240
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	73 829	83 789
Total passifs courants		422 029	417 493
TOTAL		1 458 368	1 505 085

2. Compte de résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs bruts		74 674	79 016
Refacturation des charges locatives		29 741	32 513
Charges locatives		(40 672)	(42 889)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(4 993)	(3 881)
Revenus locatifs nets	5.7.10	58 751	64 759
Frais généraux	5.7.11	(7 690)	(6 810)
Impôts et taxes	5.7.11	(384)	(564)
Frais de personnel	5.7.11	(9 900)	(9 557)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.7.10	2 488	2 528
Frais de fonctionnement		(15 485)	(14 404)
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(41 414)	(50 718)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	(51 496)	(32 439)
Résultat opérationnel courant		(49 645)	(32 803)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	(1 051)	2 702
Autres produits d'exploitation	5.7.14	2 512	3 268
Autres charges d'exploitation	5.7.15	(2 577)	(2 391)
Résultat opérationnel		(50 761)	(29 223)
Coût de l'endettement financier net	5.7.16	(14 219)	(12 952)
Autres produits et charges financiers	5.7.17	1 272	(17 023)
Impôts sur les résultats	5.7.18	(140)	6
Résultat des sociétés mises en équivalence		(3)	-
RÉSULTAT NET		(63 851)	(59 192)
Intérêts minoritaires	5.3.2	-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		(63 851)	(59 192)
Résultat par action	5.5.19	(0,50)	(3,57)
Résultat dilué par action	5.5.19	(0,50)	(3,57)
RÉSULTAT NET		(63 851)	(59 192)
Autres éléments du résultat global	5.4.8	2	(41)
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(63 849)	(59 233)

3. Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé		(63 851)	(59 192)
Retraitement :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5.7.12	91 637	81 081
(Profits)/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	5.7.17	(1 598)	16 802
Plus ou moins-value de cession	5.7.13	986	(3 692)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.7.11	14	305
Résultat des sociétés mises en équivalence		3	-
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		27 191	35 304
Charge d'impôt	5.7.18	140	(6)
Coût de l'endettement financier net	5.7.16	14 219	12 950
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		41 550	48 248
Impôts versés		-	(22)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.7.20	9 057	(4 702)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		50 607	43 524
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.1	(95 807)	(76 940)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.13	3 474	85 995
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(92 333)	9 056
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	-
Augmentation de capital	5.7.5	596 371	-
(Acquisition)/cession des actions propres		16	(258)
Émission d'emprunt	5.1.2	-	80 000
Remboursement des TSDI		(180 000)	-
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(372 530)	(85 002)
Coût des TSDI	5.4.6	(12 922)	(14 075)
Intérêts financiers nets versés		(18 269)	(13 737)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		12 667	(33 072)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(29 059)	19 507
Trésorerie d'ouverture	5.7.4	79 016	59 507
Trésorerie de clôture	5.7.4	49 958	79 016
Variation de trésorerie		(29 059)	19 507

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 31/12/2023	83 057	321 013	254 896	7 374	31 091	(47 206)	650 225	-	650 225
Affectation du résultat					(47 206)	47 206			
Dividendes versés									
Augmentation capital									
Rémunération TSDI			53		(14 002)		(13 949)		(13 949)
Résultat de la période						(59 192)	(59 192)		(59 192)
Plans attribution gratuite d'actions					305		305		305
Autres mouvements					(75)		(75)		(75)
Rachat d'actions propres					(258)		(258)		(258)
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

5. Annexe aux comptes consolidés

5.1. Informations générales et principaux événements de la période

5.1.1. 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).

Les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la Société le 26 février 2026 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 29 avril 2026. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2025.

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

5.1.2. Principaux événements de la Période

Augmentation de capital

Le 17 janvier 2025, la Société a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 598,8 M€ par émission de 116 279 198 actions nouvelles. Le capital social est ainsi porté à 664,5 M€ divisé en 132 890 512 actions de 5,00 euros de valeur nominale chacune.

Comme annoncé, les fonds obtenus ont été utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. La Société a réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 € fin janvier / mi-février 2025, a procédé au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 (évitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %), ainsi qu'au remboursement de l'EuroPP 2015 de 200 M€ à la mi-juillet 2025.

Cette opération ayant été essentiellement soutenue par le groupe SMABTP, sa participation dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %, franchissant les seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement amène à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) pour l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime pour l'exercice 2026, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés à la clôture de l'exercice, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Janvier 2025	Orvault	1 754

Évolution de l'encours des emprunts

Au cours de l'exercice la Société a procédé aux tirages et remboursements suivants :

Emprunt	Variation	Montant (en milliers d'euros)
RCF CADIF 2018	Remboursement	- 100 000
SLL 2024	Remboursement	- 60 000
EUROPP 2015	Remboursement	- 200 000
Financements sécurisés	Amortissement	- 12 143

Le RCF CADIF 2018 d'un montant nominal de 100 M€ non tiré, arrivant à échéance le 6 juillet 2025, n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.

L'EuroPP 2015 d'un montant nominal de 200 M€, a fait l'objet d'un remboursement à son échéance le 15 juillet 2025.

5.2. Méthodes comptables

5.2.1. Référentiel comptable applicable

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 au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous :

5.2.2. Normes, interprétations et amendements applicables au 1^{er} janvier 2025

Les normes, interprétations et amendements suivants parus au Journal Officiel de l'Union européenne à la date de clôture sont appliqués pour la première fois en 2025 :

Norme/Interprétation	Date d'application obligatoire
Amendements à IAS 21	Absence de convertibilité
	01/01/2025

L'application des normes, interprétations et amendements ci-dessus n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2025.

5.2.3. Normes, interprétations et amendements non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2025, applicables par anticipation sur option

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, interprétations et amendements suivants dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2025 :

Norme/Interprétation	Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
Amendements à IFRS 9 et IFRS 7	Classement et évaluation des instruments financiers
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles – Volume 11
IFRS 18 et amendements liés	Présentation et informations à fournir dans les états financiers
Amendements à IAS IFRIC 21	Conversion dans une monnaie de présentation qui est celle d'une économie hyperinflationniste
IFRS 19 et amendements liés	Filiales sans obligations d'information du public
	01/01/2026
	01/01/2026
	01/01/2027
	01/01/2027
	01/01/2027

L'analyse de l'impact de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

5.2.4. Estimations et hypothèses

L'établissement des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations qui ont une incidence sur les montants reconnus dans le bilan, le compte de résultat et les notes annexes aux comptes consolidés dont les principales sont les suivantes :

- évaluation des immeubles (5.4.1. – Immeubles de placement) ;
- juste valeur des dérivés (5.4.7. – Emprunts et autres passifs financiers) ;
- juste valeur de la dette financière (5.8.2 – Juste valeur des actifs et passifs financiers).

5.2.5. 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.

5.3. Principes de consolidation

5.3.1. Sociétés consolidées et coentreprises

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement un contrôle, un contrôle conjoint ou une influence notable.

5.3.1.1. Sociétés sous contrôle

La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La Société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice dès lors que les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

5.3.1.2. Sociétés sous contrôle conjoint

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement décidé du contrôle exercé sur une entreprise où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

5.3.1.3. Entreprises associées

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politiques financières et opérationnelles, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

5.3.2. Périmètre de consolidation

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2025	% d'intérêt Déc. 2024
SA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	572 182 269	Société Mère	11/13, avenue Friedland 75008 Paris		
SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURÈS	419 127 287	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ARMAN F02	444 978 076	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI DES BERGES DE L'OURCQ	478 726 565	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI CHAMPIGNY CARNOT	479 586 893	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI COMÈTE	479 576 761	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI DANTON LOGEMENTS	920 866 456	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS LOCAFIMO	692 031 149	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS TEAM CONSEIL	380 757 807	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI RUEIL NATIONAL	489 900 498	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI PORTE DES LILAS	490 989 803	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI VÉLIZY TOPAZ	328 223 706	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ARMAN AMPÈRE	509 498 523	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI MONTRouGE ARNOUX	530 651 181	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI VERDUN	801 953 746	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI APM CLICHY	832 407 225	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SC ATIT	379 839 277	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI BERCY PARKINGS	414 710 129	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	492 410 964	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI CLICHY HORIZON	813 567 310	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
CONCERTO DÉVELOPPEMENT IBERICA	Espagne	IG	124 calle Cladio Coello Madrid	100 %	100 %
SCI NEVERS COLBERT	492 344 809	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI ISSY WEIDEN	830 189 726	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS 2/4 BOULEVARD HAUSSMANN	388 161 960	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SNC LES JARDINS DES QUAIS	432 710 747	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SNC KB2	842 540 346	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI LILLE HORIZON	823 174 388	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS LOUVOIS	808 665 913	IG	7, rue Étienne Litaud 58000 Nevers	100 %	100 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2025	% d'intérêt Déc. 2024
SNC LYON DAUPHINE	833 854 201	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI LYON HORIZON	841 976 673	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI MEUDON HORIZON	821 312 428	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS MONTIGNY AMPÈRE *	833 357 536	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	100 %
SCI NANTERRE TERRASSES	500 793 070	MEE	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	50 %	50 %
SCI NANTES HORIZON	821 313 343	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS PARIS VAUGIRARD *	504 185 174	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	100 %
SCI PARVIS LILLE	750 601 775	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SAS PROMAFFINE	382 079 317	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI SÈVRES MAJOLIQUE	835 187 576	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	805 086 105	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	100 %

* Société ayant fait l'objet d'une liquidation en 2025.

MEE : Mise en équivalence.

IG : Intégration globale.

Compte tenu des taux de détention des filiales, il n'y a pas d'intérêts minoritaires à constater dans les comptes.

5.4. Notes relatives à l'état consolidé de la situation financière

5.4.1. Immeubles de placement

5.4.1.1. Comptabilisation des immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment, ou les deux, ou partie d'un bâtiment) détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode du coût. Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement linéaire selon la méthode des composants. Les immeubles de placement non amortissables correspondent aux terrains.

Les différentes durées d'amortissement retenues pour chacun des composants et pour chaque type d'actif sont présentées ci-après :

Durées d'amortissement par composant	Bureaux	Parcs d'activités
Structure	30 à 100 ans	55 ans
Étanchéité	15 à 20 ans	25 ans
Équipements	20 à 50 ans	20 ans
Aménagements	3 à 50 ans	10 ans

5.4.1.2. Tests de perte de valeur

Les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2025, le Groupe a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine, dont le ou les choix dépendent des caractéristiques propres à chaque immeuble (actifs stabilisés, caractéristiques des baux, restructuration lourde, vente à utilisateur...), sont les suivantes :

- méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées dans un marché profond et liquide avec des transactions fréquentes ;
- méthode de capitalisation des revenus nets ;
- méthode de l'actualisation des flux futurs ;
- méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables en cas de permis de construire purgé de tout recours, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

Pour l'essentiel du patrimoine en exploitation, les évaluations utilisent la méthode par capitalisation des revenus nets, laquelle peut être combinée avec d'autres méthodes selon les cas.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Ces experts utilisent, en appliquant leur jugement professionnel, 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 (taux de rendement, taux d'actualisation notamment) et d'avantages accordés aux locataires (franchises de loyers, contribution aux travaux preneurs, etc.) qui ont un impact direct sur les valeurs. 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 <i>(en euros/m²)</i>
Bureaux	maximum	9,00 %	868
	minimum	3,00 %	125
	moyenne pondérée	6,19 %	307
Mixte	maximum	5,92 %	322
	minimum	5,08 %	153
	moyenne pondérée	5,70 %	221
Autres	maximum	10,00 %	243
	minimum	3,40 %	100
	moyenne pondérée	6,06 %	166
Portefeuille	maximum	10,00 %	868
	minimum	3,00 %	100
	moyenne pondérée	6,08 %	288

5.4.1.3. 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 :

	Au 31/12/2025		Au 31/12/2024	
<i>(En milliers d'euros)</i>	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 552 953	1 318 766	1 554 943	1 304 238
Immeubles destinés à être cédés	20 200	13 032	46 675	39 489
Total patrimoine	1 573 153	1 331 799	1 601 618	1 343 727
Coûts initiaux de mise en place des baux	18 897		15 317	
Juste valeur des immeubles de placement	1 592 050		1 616 935	

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.

Impact du contexte économique sur les évaluations au 31 décembre 2025

L'intensification des tensions géopolitiques, les restrictions au commerce international consécutifs à l'annonce par le gouvernement américain des droits de douane le 2 avril 2025 et leurs risques inflationnistes, la croissance restreinte de nombreuses économies ont accru le niveau d'incertitude générale sur les marchés mondiaux et augmenter les risques sur les marchés du crédit et de l'investissement. Ainsi, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport au 31 décembre 2025, 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 141,5 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 48,1 millions d'euros.

Variation du taux de rendement	Impact sur la valeur du patrimoine <i>(en millions d'euros)</i>	Impact sur le résultat net consolidé <i>(en millions d'euros)</i>
0,50 %	- 141,51	- 48,11
- 0,50 %	147,33	48,99

Variation des VLM	Impact sur la valeur du patrimoine <i>(en millions d'euros)</i>	Impact sur le résultat net consolidé <i>(en millions d'euros)</i>
- 10,00 %	- 63,19	- 42,43
10,00 %	55,87	32,86

5.4.1.4. Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés

La norme IFRS 5 prévoit qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente, si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

La vente d'un actif est considérée hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Les actifs immobiliers inscrits en « actifs destinés à être cédés » sont évalués à la valeur la plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente, et cessent d'être amortis à compter de leur classement dans cette catégorie.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs sont reclassés en Dettes liées aux actifs destinés à être cédés.

5.4.2. Créances clients et dépréciations

La gestion des créances clients est effectuée, pour l'ensemble du portefeuille, au niveau du Groupe.

Les principaux locataires des immeubles du Groupe sont des sociétés sans historique d'incidents de paiement. La multiplicité des locataires minimise le risque de crédit. Lors de la signature d'un bail, le locataire donne un dépôt de garantie ou une caution bancaire correspondant à trois mois de loyers. En cas de défaut de paiement à l'échéance, les cas sont analysés au niveau d'un comité ad hoc et des pénalités de retard de paiement sont appliquées. Ces créances font l'objet d'un déclassement en créances douteuses et d'un provisionnement à 100 % du montant hors taxe sous déduction de la garantie.

5.4.3. Contrats de location

Crédit-bail

Le groupe Affine (ayant fait l'objet d'une fusion absorption en 2018) a exercé une activité de crédit bailleur dont un contrat est encore en cours au 31 décembre 2025. La norme IFRS 16 précise qu'un contrat de location est classé en location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le bailleur comptabilise alors une créance dans son bilan pour la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Contrats de location, bail à construction, baux emphytéotiques

En application de la norme IFRS 16, les preneurs doivent reconnaître un actif et un passif au titre des droits d'utilisation et des obligations locatives créées par un contrat de location. Les impacts sur le bilan concernent principalement :

- le bail des locaux du siège ;
- les baux à construction et conventions d'amodiation des immeubles de Bordeaux et Arcachon.

Le montant du droit d'utilisation correspond à la valeur actualisée de la somme des loyers restant à payer sur la période non résiliable du contrat de location et est amorti sur la durée du contrat de location.

Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux à la clôture et d'une marge dérivée des conditions de financements bancaires du Groupe.

Le Groupe a décidé d'utiliser les mesures de simplification prévues par la norme et de ne pas retraiter les contrats de location dont la valeur à neuf de l'actif sous-jacent est inférieure à cinq mille euros et ceux dont la durée raisonnablement certaine est inférieure à douze mois. Ces contrats de location sont comptabilisés en résultat.

5.4.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les disponibilités et équivalents de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

5.4.5. Capitaux propres et paiements en actions

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (actions gratuites). Ces actions gratuites peuvent être livrées soit en procédant à une augmentation de capital, soit par acquisition directe sur les marchés dans le cadre d'un programme de rachat d'actions.

En application de la norme IFRS 2, la juste valeur de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

La juste valeur des actions gratuites est évaluée au cours de Bourse à la date d'attribution. Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Les acquisitions de ses propres titres par la Société ont été portées en diminution des capitaux propres pour leur prix d'acquisition.

5.4.6. Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)

5.4.6.1. TSDI émis en 2007

Le 13 juillet 2007, Affine (ayant fait l'objet d'une fusion absorption en 2018) a procédé à une émission de TSDI pour 75 millions d'euros représenté par 1 500 titres de 50 000 euros de nominal. Les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg. Ils sont classés en capitaux propres conformément à IAS 32.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la Société, à toute date de paiement d'intérêt, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Coût annuel

Chaque titre porte intérêt sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 3,80 % par an, payable trimestriellement à terme échu.

5.4.6.2. TSDI émis en 2020

Le 19 juin 2020, la Société a procédé à une émission de TSDI pour 180 millions d'euros représenté par 1 800 titres de 100 000 euros de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'actionnaires principaux du Groupe. Ils sont classés en capitaux propres conformément à IAS 32.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres ont été remboursés en totalité le 19 juin 2025, pour leur valeur nominale.

Coût annuel

Chaque titre porte intérêt sur sa valeur nominale sur la base d'un taux annuel fixe égal à 4,5 % par an, payable annuellement à terme échu le 19 juin de chaque année jusqu'au 19 juin 2025 et ensuite de 9,5 % par an.

5.4.7. Emprunts et autres passifs financiers

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des frais d'émission encourus, puis à leur coût amorti.

Les instruments de couverture sont comptabilisés à la date de règlement. Ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat. Ils sont inscrits en « autres passifs financiers » ou en « actifs financiers » (courants ou non courants).

Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

5.4.8. Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

Provision pour indemnité de départ à la retraite

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2025 est de 50 personnes contre 55 personnes au 31 décembre 2024.

Le Groupe comptabilise les écarts actuariels en capitaux propres et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé sur la ligne « Autres éléments du résultat global » non recyclable en résultat.

Les hypothèses de valorisation sont notamment basées sur des évaluations actuarielles s'appuyant sur un taux d'actualisation et de revalorisation annuelle des salaires, d'hypothèses de mortalité et d'hypothèses de rotation de personnel.

5.4.9. Impôts courants et impôts différés**5.4.9.1. Régime fiscal du Groupe**

La Société a opté pour le statut fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles, des plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime. Ces exonérations sont soumises à des conditions de distribution (95 % du résultat d'exploitation, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes SIIC reçus).

A la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %, entraînant le franchissant à la hausse des seuils de 60 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement a conduit à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) au titre de l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime à l'issue de la clôture de l'exercice 2025, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

En conséquence, le Groupe :

- est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun pour l'ensemble de ses résultats à compter de cet exercice de suspension du régime SIIC ;
- est soumis aux règles fiscales inhérentes au régime des SIIC applicables aux exercices passés et de sa sortie ;
- n'est plus soumis aux obligations de distribution à compter de la sortie du Régime SIIC.

Par ailleurs, indépendamment du régime SIIC, les sociétés TEAM Conseil et Promaffine demeurent soumises en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

5.4.9.2. Imposition différée

L'imposition différée est comptabilisée selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporaires existant à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation.

Des impôts différés passifs sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires imposables. Des impôts différés actifs sont comptabilisés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur permettra leur imputation. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et relèvent d'un même régime d'imposition.

Le Groupe a considéré que la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relève de l'activité opérationnelle. À ce titre, la contribution qualifiée de charge opérationnelle ne rentre pas dans le champ d'application d'IAS 12 (voir paragraphe 5.8.7 Événements postérieurs à la clôture).

5.5. Notes relatives aux postes du compte de résultat global consolidé**5.5.1. Reconnaissance des loyers**

La rubrique Revenus locatifs bruts correspond aux revenus des locations des immeubles de placement avant affectation des charges directement imputables au patrimoine et restant supportées par le Groupe.

Les baux actuellement signés par le Groupe, y compris les baux à construction et les baux à clauses spécifiques, répondent à la définition de location simple telle que la définit la norme IFRS 16.

L'application de la norme IFRS 16 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des mesures d'accompagnement accordées. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée, des contributions travaux preneurs.

5.5.2. Résultat de cession

Le résultat de cession des immeubles de placement enregistre la plus ou moins-value réalisée à l'occasion de la cession des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Le résultat de cession comprend également les droits d'enregistrement et les frais encourus dans le cadre de ces cessions.

5.5.3. Reporting sectoriel

Le reporting de gestion du Groupe repose sur un suivi par immeuble dont aucun ne représente plus de 10 % des agrégats qu'il est prévu de donner dans le cadre de la norme IFRS 8. Compte tenu du caractère homogène des secteurs représentés par ces immeubles (à rendement homogène) au regard de cette norme, les critères requis par cette dernière pour réaliser un regroupement conduisent à présenter le patrimoine du Groupe en un seul secteur.

5.6. Gestion des risques financiers

5.6.1. 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 5.4.1.3 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.

5.6.2. 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 surenchérissment 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 31 décembre 2025, la dette financière brute consolidée du Groupe s'élève à 422 millions d'euros, composée de 90 millions d'euros à taux fixe et 332 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 408 millions d'euros par des contrats de cap et swap. Ainsi, au 31 décembre 2025, 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 31 décembre 2025, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact positif estimé à 0,6 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 - 0,6 million d'euros.

5.6.3. Risque de contrepartie

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

5.6.4. 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.

5.6.5. 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 50,0 millions d'euros au 31 décembre 2025.

La maturité moyenne de la dette financière se situe à 1,3 an en prenant en compte ses capacités de tirage (2,6 ans au 31 décembre 2024). 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 31 décembre 2025 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le ratio Loan to Value (« LTV ») est de 23,4 % (44,5 % au 31 décembre 2024) et l'ICR de 3,0 (3,9 au 31 décembre 2024).

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 31 décembre 2025 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM⁽²⁾ totale de 114,3 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,08 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 847,1 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 68,7 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 818 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 423,5 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 7,4 M€ sur l'année. Il convient de préciser que sur le premier semestre 2025, le placement de la trésorerie qui a été utilisé pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 a généré un produit financier de 1,8 M€. Hors cet effet non récurrent, le ratio ICR serait ressorti à 2,7x (pour un covenant au 31 décembre 2025 à 3,0x et un covenant limite de 2,0x). Sur la base de ce retraitement, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0x aurait été atteint si les frais financiers avaient augmenté de 5,7 M€ sur l'année.

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 14,8 M€ sur l'année. Hors l'effet non récurrent du produit financier lié au placement de la trésorerie utilisée pour rembourser le TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025, le ratio ICR limite de 2,0x aurait été atteint si l'EBE avait diminué de 11,2 M€ sur l'année.

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 30 juin 2026 et 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 ces deux dates de test.

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 obtenu un premier accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer et poursuit ses discussions avec l'ensemble de ses partenaires financiers.

Au regard de ces éléments, le principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2025.

(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.

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

5.7.1. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	31/12/2025
Immeubles de placement non amortissables	492 275				57 338	549 613
Immeubles de placement amortissables	1 099 060		(9 469)		131 177	1 220 768
Immeubles de placements en valeur brute	1 591 335		(9 469)		188 515	1 770 381
Amortissements	(333 280)		9 566	(40 191)	(17 458)	(381 364)
Dépréciation	(115 596)			(50 396)	(4 886)	(170 878)
Immeubles de placements en valeur nette (1)	1 142 457		97	(90 588)	166 171	1 218 138
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	161 781	82 085	(301)		(142 938)	100 627
Actifs destinés à être cédés (3)	39 489		(3 868)	643	(23 231)	13 032
TOTAL (1 + 2 + 3)	1 343 727	82 085	(4 072)	(89 945)	-	1 331 797

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2025 sont :

- Clichy Horizon ;
- Energy II.

5.7.2. 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 net au 31/12/2024		786	16	1 500	2 302
Augmentations		731			347
Diminutions		(760)			(760)
Effet juste valeur (résultat)	419				419
SOLDE AU 31/12/2025	419	757	16	1 500	2 688
				(58)	(58)
SOLDE NET AU 31/12/2025	419	757	16	1 443	2 630

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 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2024	Augmentations/ Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 31/12/2025
Instruments risques de taux				
Swaps de taux - payeur fixe	(3 104)		1 598	(1 506)
Options de taux - cap				
Total instruments risque de taux	(3 104)		1 598	(1 506)
Présentation des instruments dérivés au bilan				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)			419	419
Autres passifs financiers non courants (instruments dérivés passifs)	(2 082)		1 894	(188)
Autres passifs financiers courants (instruments dérivés passifs)	(1 023)		(715)	(1 738)

(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 %	2 870	2 870		
Total instruments - risque de taux en vigueur		407 870	282 870	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	

Participations dans les sociétés mises en équivalences

Principaux éléments de la situation financière de la société dont les participations ne donnent pas le contrôle :

(En milliers d'euros)	Nanterre Terrasses
Patrimoine immobilier	
Autres actifs	592
Total Actif	592
Capitaux propres	1
Emprunts externes et dettes auprès des associés	
Autres passifs	591
Total Passif	592
% de détention	50 %
Quote-part de capitaux propres	1

5.7.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Clients et comptes rattachés	41 165	45 169
Coûts initiaux de mise en place des baux	18 897	15 318
Dépréciation des Clients	(14 358)	(12 925)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	45 704	47 561
Avances et acomptes versés	9	261
Créances sur l'État	11 191	15 198
Comptes courants	1 192	1 223
Charges constatées d'avance	518	703
Créances diverses	2 754	932
Créances sur cessions d'actifs	131	491
Autres créances	15 795	18 808
Dépréciation des autres créances	(305)	(406)
AUTRES CRÉANCES (VALEUR NETTE)	15 489	18 402

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 31 décembre 2025 ont progressé de 1,4 M€ sur l'exercice. Elles

sont notamment constituées d'un litige datant de 2018 avec un crédit preneur pour 5,9 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 31 décembre 2025 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative des sociétés du patrimoine du Groupe.

Ventilation par échéance des créances clients

(En milliers d'euros)	Créances échues					
Libellé	Total	Créances non échus	Moins de 3 mois	Entre 4 et 6 mois	Entre 7 et 12 mois	Plus de 12 mois
MONTANT TTC	35 387	19 867	-863	735	-480	16 128
Dépréciations	14 367	52	87	102	1 238	12 874

5.7.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilités	37 261	45 380
Sicav Monétaires	12 697	33 636
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	49 958	79 016

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

5.7.5. Capitaux propres et paiements en actions

5.7.5.1. 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 31/12/2023	16 611 314	5	83 057	321 014	404 068
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	1 000 441

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

5.7.5.2. Attribution d'actions gratuite

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2024	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2025
6 mars 2025		4 000		(260)	3 740
28 novembre 2025		4 000			4 000
TOTAL		8 000		(260)	7 740

Au 31 décembre 2025, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 14 milliers d'euros.

5.7.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)

	Situation au 31/12/2024	Augmentations ⁽¹⁾	Diminutions ⁽¹⁾	Reclassement	Situation au 31/12/2025
Emprunts et dettes financières	478 890		(59 521)	(330 000)	89 369
• Dettes sur cap et swap	2 082		(1 894)		188
• Dépôts et cautionnements reçus	15 807	611	(222)	87	16 283
Total Passifs non courants	17 888	611	(2 115)	87	16 471
Autres passifs financiers	197		(36)		161
Obligations locatives sur actifs loués	12 569		(256)	(9)	12 304
Dettes non courantes	509 544	611	(61 928)	(329 922)	118 305
Emprunts et dettes financières					
Obligations locatives sur actifs loués					
DG sur immeubles destinés à être cédés	304			(87)	(87)
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	304			(87)	(87)
Emprunts et dettes financières courants	312 143		(312 143)	330 000	330 000
Intérêts courus	7 133		(4 050)		3 083
Total des emprunts et dettes financières courantes	319 276		(316 192)	330 000	333 084
Dettes sur cap et swap	1 023	715			1 737
Obligations locatives sur actifs loués	863		(610)	9	262
Dettes courantes	321 163	715	(316 802)	330 009	335 083
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	831 010	1 326	(378 731)		453 604

(1) Flux de trésorerie.

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 423 millions d'euros, à taux variable pour 332 millions d'euros et à taux fixe pour 90 millions d'euros.

Compte tenu d'un coût de l'endettement financier net de 14,2 millions d'euros et un encours moyen d'emprunts et dettes financières de 551,6 millions d'euros, le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 2,58 % sur l'année 2025 (contre 1,63 % sur l'année 2024).

5.7.7. Provisions*(En milliers d'euros)*

	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour indemnités de départ en retraite	489	79		568
Autres provisions pour charges	500	604	(294)	810
Autres provisions pour risque	3	3		6
TOTAL	992	685	(294)	1 384

Au 31 décembre 2025, les provisions pour charges se décomposent principalement d'une provision de 0,7 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

5.7.8. Dettes fiscales et sociales*(En milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes sociales	4 216	3 192
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	8 687	9 048
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	12 904	12 240

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

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	4 951	4 263
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	31 966	45 676
Jetons de présence	420	420
Avances et acomptes reçus	3 789	2 224
Autres dettes	8 132	7 178
Produits constatés d'avance	25 125	24 029
TOTAL	74 384	83 789

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles sont composées des dettes de fournisseurs d'immobilisations pour 7,9 millions d'euros et des factures non parvenues liées pour 24,1 millions d'euros.

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2025 du quittancement des loyers du 1^{er} 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.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs bruts	74 674	79 016
Facturation des charges locatives	29 741	32 513
Charges locatives	(22 562)	(24 244)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(2 488)	(2 528)
Taxes sur immeuble	(14 905)	(15 597)
Assurances	(717)	(521)
Charges locatives supportées	(10 931)	(10 376)
Entretien et réparations	(144)	(293)
Honoraires immeubles	(4 849)	(3 588)
Charges sur immeubles	(4 993)	(3 881)
REVENUS LOCATIFS NETS	58 751	64 759

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 2,5 millions d'euros en 2025 contre 2,5 millions d'euros en 2024.

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

5.7.11. Frais généraux, charges de personnel et impôts et taxes

Frais généraux

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Locations et charges locatives	(560)	(500)
Maintenance informatique	(847)	(701)
Primes d'assurance	(412)	(389)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 422)	(3 209)
Relations publiques	(172)	(185)
Rémunération des administrateurs	(420)	(420)
Autres services extérieurs	(1 856)	(1 407)
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	(7 690)	(6 810)

Charges de personnel

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rémunération du personnel	(6 673)	(5 730)
Charges sociales	(3 213)	(3 523)
Charges sur paiements en actions	(14)	(305)
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	(9 900)	(9 557)

Impôts et taxes

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
CVAE	(190)	(387)
Taxe sur rémunérations	(150)	(138)
Autres	(43)	(39)
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	(384)	(564)

5.7.12. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(119)	(43)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(40 282)	(49 532)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(1 013)	(1 143)
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS	(41 414)	(50 718)
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(49 733)	(31 152)
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	(1 341)	(1 913)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploitation	(423)	626
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS	(51 496)	(32 439)

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 49,7 millions d'euros sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 54,6 millions d'euros compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 4,9 millions d'euros.

5.7.13. Résultat de cession des immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur cession d'immeubles de placement		68 757
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	3 084	17 000
Produits de cession	3 084	85 757
Valeur des immeubles de placement		(69 047)
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(4 136)	(14 007)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(4 136)	(83 054)
RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	(1 051)	2 702

5.7.14. Autres produits d'exploitation

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

5.7.15. Autres charges d'exploitation

(En milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Pertes sur créances irrécouvrables	(498)	(1 060)
Litiges et régularisation Tiers	(2 079)	(1 331)
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(2 577)	(2 391)

5.7.16. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Charges financières	(19 832)	(35 226)
Produits de placement de trésorerie	6 449	1 820
Produits nets des instruments de couverture	(836)	20 454
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(14 219)	(12 952)

5.7.17. Autres produits et charges financiers

Les autres produits financiers 2025 s'élèvent à 1,3 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de la variation de la juste valeur des instruments de couverture pour 1,6 millions d'euros ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour - 0,3 M€.

5.7.18. Impôts

Au 31 décembre 2024 (régime SIIC)

(En milliers d'euros)

	31/12/2024
Résultat net consolidé	(59 192)
Impôts	(6)
Résultat avant impôts	(59 198)
Impôt théorique en %	25 %
Impôt théorique en valeur	(14 800)
Effets des différences permanentes et temporaires	(3 352)
Effet régime SIIC	18 146
TOTAL	14 794
Charges d'impôts effectifs constatés	(6)
Taux effectif d'impôt	0 %

Les effets des différences permanentes et temporaires sont principalement dus au traitement des TSDI.

Au 31 décembre 2025 (exercice de suspension du régime SIIC)

(En milliers d'euros)

	31/12/2025
Résultat net consolidé	(63 851)
Impôts	140
Résultat avant impôts	(63 711)
Impôt théorique en %	25 %
Impôt théorique en valeur	(15 928)
Effets des différences permanentes	7 269
Charges d'impôts effectifs constatés	140
ÉCONOMIE D'IMPÔTS NON RECONNUE AU TITRE DE L'ANNÉE DE SUSPENSION DU RÉGIME SIIC	(8 519)

Les effets des différences permanentes sont principalement dus au traitement des TSDI.

Au 31 décembre 2025, les déficits reportables n'ayant pas donné lieu à comptabilisation d'un impôt différé actif s'élèvent à 60,9 millions d'euros.

La Société a sollicité l'administration fiscale afin de confirmer le traitement de certaines spécificités applicables à la sortie du régime SIIC.

5.7.19. 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.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de l'exercice	(63 851)	(59 192)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	127 096 025	16 579 574
Résultat de base par action <i>(en euros)</i>	(0,50)	(3,57)

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).

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de l'exercice	(63 851)	(59 192)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	126 562 550	16 603 423
Résultat de base par action <i>(en euros)</i>	(0,50)	(3,57)

Instruments dilutifs

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Actions	132 890 512
Actions gratuites	7 728
Actions propres	(17 035)
TOTAL	132 881 205

5.7.20. 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 82,0 millions d'euros figurant dans la « note 5.7.1 – Immeubles de placement » majoré de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations en 2025 pour 13,7 millions d'euros.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Variation des clients et comptes rattachés	2 178	6 392
Variation des autres créances	(979)	5 692
Variation des charges constatées d'avance	185	(47)
Variation des fournisseurs	688	(5 639)
Variation des dettes fiscales et sociales	525	(1 167)
Variation des dépôts de garantie versés	389	(713)
Variation des autres dettes	5 534	(6 287)
Variation des produits constatés d'avance	1 096	(2 933)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	9 616	(4 702)

5.8. Autres Informations

5.8.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2025 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	Dettes sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dettes sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	0,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	23,4 %	4,1x	n/a	n/a	n/a	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	23,4 %	4,1x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
SLL CADIF 2024	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	23,4 %	3,0x	n/a	0,0 %	1 592,1	n/a	05/04/2030	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	23,4 %	3,0x	n/a	0,0 %	1 592,1	E3M + 110bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	23,4 %	3,0x	n/a	0,0 %	1 592,1	E3M + 110-170 bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	fixe 3,00 %	21/11/2026	Corporate
Financements sécurisés	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	E3M + 130-225 bps	n/a	Sécurisé
Intérêts courus	2,5	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	422,5													

- 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)

	31/12/2025
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 ».

5.8.2. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)

	Valeur comptable au 31/12/2025	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 257	2 257		2 257
Instruments de couverture ⁽²⁾	419		419	419
Créances clients	45 704	45 704		45 704
Trésorerie ⁽¹⁾	49 958		49 958	49 958
Autres actifs	15 489	15 489		15 489
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	113 825	63 450	50 377	113 827
Emprunts et dettes financières ⁽²⁾	419 370	419 370		417 661
Dépôts et cautionnements reçus	16 500	16 500		16 500
Instruments de couverture ⁽²⁾	1 925		1 925	1 925
Dettes fournisseurs	36 917	36 917		36 917
Autres passifs financiers	25 407	25 407		25 407
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	500 120	498 195	1 925	498 411

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

5.8.3. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	10 848	77 719
Promesses d'achat d'immeubles	-	-
Montant des frais liés à l'augmentation de capital	-	2 269
Autres	-	50
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	10 848	80 038
Engagements reçus		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	440 000	380 000
Engagements de souscription à l'augmentation de capital		449 128
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	44 750	47 575
Promesse de bail	-	-
Cautions locataires et garanties à première demande	6 750	14 748
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	23 150	20 150
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	514 650	911 601

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de :

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

5.8.4. Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille (jusqu'à la fin des contrats)

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
À moins d'un an	76 978	68 414
À plus d'un an et à moins de 2 ans	70 093	65 359
À plus de 2 ans et à moins de 3 ans	66 447	59 165
À plus de 3 ans et à moins de 4 ans	60 342	51 665
À plus de 4 ans et à moins de 5 ans	49 302	44 316
À plus de 5 ans	115 997	87 030
TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS	439 158	375 949

5.8.5. Informations relatives aux parties liées

5.8.5.1. Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2025 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages à court terme	603	540
Avantages postérieurs à l'emploi	n/a	n/a
Avantages à long terme	n/a	n/a
Indemnités de fin de contrat	n/a	n/a
Paiement en actions	n/a	37

5.8.5.2. Transactions avec les sociétés liées

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Axe seine	(1 136)	(1 137)
Nanterre	(306)	(299)
TOTAL DES PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES	(1 442)	(1 436)

5.8.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	2025		2024	
	Deloitte	EY et Autres	Deloitte	EY et Autres
Société de la Tour Eiffel	194	204	194	204
Filiales	38	29	38	48
Total des honoraires liés à la certification des comptes	232	234	232	252
Autres services	95	4	55	85

Les Autres services correspondent aux Missions ou prestations autres que la certification des comptes (MPACC) et sont constitués pour l'exercice 2025 :

- de l'émission du rapport sur vérification du rapport de durabilité CRSD ;
- de l'émission du rapport d'assurance sur les indicateurs de suivi des critères ESG ;

- de l'émission de l'attestation résultant des procédures convenues relatives aux ratios d'un contrat de crédit.

5.8.7. Événements postérieurs à la clôture**Sortie du régime SIIC**

Voir paragraphe 5.1.2 Principaux événements de la Période – Augmentation de capital.

6.1.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la 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

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement

Risque identifié	Les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 1 331,8 dans le bilan consolidé de votre groupe par rapport à un total bilan de M€ 1 458,4. Comme indiqué dans la note 5.4.1 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût, intégrant les droits et frais. Ils font l'objet d'un amortissement par composant sur une durée d'utilité propre, suivant la méthode linéaire. Les immeubles de placement sont soumis à des tests de perte de valeur à la clôture consistant à comparer leur valeur recouvrable avec leur valeur nette comptable. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants, tel que décrit dans les notes 5.4.1.2 et 5.4.1.3 de l'annexe aux comptes consolidés. L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et une part de jugement importante pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, les montants de budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages accordés aux locataires. Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste dans les comptes consolidés, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont principalement consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par votre groupe ;
- prendre connaissance de la lettre de mission des experts immobiliers, notamment de la nature de leurs diligences, de l'étendue et des limites de leurs travaux, et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de votre groupe ;
- prendre connaissance des rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertise mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ;
- réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées par les experts en les rapprochant notamment aux contrats de location et aux budgets de travaux établis par la direction pour les actifs en développement ;
- participer, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions avec la direction et les experts externes afin d'apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- apprécier, en impliquant nos spécialistes en évaluation immobilière, les hypothèses retenues telles que l'indexation, le taux de rendement et la valeur locative estimée, ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2024 ;
- contrôler que les valeurs d'expertises étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés et, le cas échéant, qu'une provision pour dépréciation est comptabilisée ;
- apprécier le caractère approprié de l'information communiquée dans les notes 5.4.1.2 et 5.4.1.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la directrice générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que 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.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre assemblée générale du 15 mai 2024 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et du 24 mai 2018 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la huitième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La-Défense, le 27 février 2026

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres
Anne Herbein

6.2. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

6.2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

1. Bilan Actif

(En milliers d'euros)

	Notes	Au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	I				
Frais d'établissement	II				
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	4.8.1	512	487	25	49
Immobilisations corporelles					
Terrains	4.8.1	328 769		328 769	296 742
Constructions	4.8.1	533 475	269 403	264 072	267 387
Autres immobilisations corporelles	4.8.1	596	246	350	353
Immo. corp. en cours, avances et acomptes	4.8.1	64 588		64 588	84 575
Immobilisations financières ⁽¹⁾					
Participations	4.8.1	329 639	107 190	222 450	234 275
Créances rattachées à des participations	4.8.1	19 999	0	19 999	15 352
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	4.8.1	1	0	1	1
Autres immobilisations financières	4.8.1	326	0	326	326
Total actif immobilisé	III	1 277 905	377 325	900 579	899 060
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes versés sur commande					
Créances ⁽²⁾					
Créances clients et comptes rattachés	4.8.1.4	21 675	9 934	11 741	15 491
Autres créances	4.8.1.4	607 384	651	606 733	601 675
Charges constatées d'avance	4.8.1.7	113	0	113	240
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	4.6.5.2	103	2	101	103
Autres titres	4.6.5.1	12 653	0	12 653	33 606
Instruments financiers à terme et jetons détenus		0	0	0	0
Disponibilités	4.6.5.1	20 861	0	20 861	18 598
Total de l'actif circulant	IV	662 789	10 587	652 202	669 713
Frais d'émission des emprunts	V	631	0	631	1 135
Primes de remboursement des emprunts	IV				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I À VII)		1 941 324	387 913	1 553 412	1 569 908
(1) Dont à moins d'un an				7 952	3 961
(2) Dont à moins d'un an				626 571	2 638

2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)

	Notes	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé)	4.8.1.8	664 453	83 057
Prime d'émission, de fusion, d'apport	4.8.1.9	335 988	321 014
Réserves légale	4.8.1.4	7 375	7 375
Autres réserves			
Report à nouveau	4.8.1.4	21 407	95 904
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		-76 088	-74 497
Total des capitaux propres	I	953 134	432 852
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES	I bis		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	4.8.1.3	200	369
Provisions pour charges	4.8.1.3	32	0
Total des provisions	II	232	369
EMPRUNTS ET DETTES ⁽¹⁾			
Autres emprunts obligataires	4.8.1.4	167 177	554 769
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.8.1.4	331 872	492 835
Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾	4.8.1.4	7 511	6 909
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.8.1.4	6 510	5 615
Dettes fiscales et sociales	4.8.1.4	5 268	4 919
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8.1.4	14 416	17 539
Autres dettes	4.8.1.4	56 386	43 548
Produits constatés d'avance	4.8.1.7	10 905	10 554
Total des emprunts et dettes	III	600 046	1 136 687
ÉCARTS DE CONVERSION ET DIFF. D'ÉVALUATION - PASSIF	IV		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF	(I à IV)	1 553 412	1 569 908
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)		425 890	743 778
(2) Dont emprunts participatifs			

3. Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	Notes	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Production vendue :					
• De biens					
• De services	4.8.2.1	45 928		45 928	48 810
Montant net du chiffre d'affaires		45 928		45 928	48 810
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				2 484	1 980
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				3 084	
Autres produits				554	3
Total des produits d'exploitation	I			52 050	50 793
CHARGES D'EXPLOITATION					
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾				21 128	20 552
Impôts, taxes et versements assimilés				6 883	7 238
Salaires				1 429	1 034
Cotisations sociales				742	543
Dotations aux amortissement sur immobilisations				18 436	17 989
Dépréciations sur immobilisations				28 671	27 650
Dépréciations sur actif circulant				1 400	1 884
Dotations aux provisions				0	263
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées				4 040	
Autres charges				716	654
Total des charges d'exploitation	II			83 446	77 808
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(I – II)			(31 396)	(27 015)
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN					
Bénéfice attribué ou perte transférée	III				
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV				
PRODUITS FINANCIERS					
Produits financiers de participation ⁽²⁾				28 862	20 663
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾				3 598	351
Reprises sur provisions, dépréciations				14 523	2 469
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				1 214	1 496
Total des produits financiers	V			48 196	24 979
CHARGES FINANCIÈRES					
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				13 645	17 724
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾				68 571	42 546
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				10 672	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie					76
Total des charges financières	VI			92 888	60 346
RÉSULTAT FINANCIER	(V – VI)			(44 692)	(35 367)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(I – II + III – IV + V – VI)			(76 088)	(62 382)
Produits exceptionnels	VII				45 388
Charges exceptionnelles	VIII				57 502
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII – VIII)				(12 115)
Participations des salariés aux résultats	IX				
Impôts sur les bénéfices	X				
Total des produits	(I + III + V + VII)			100 247	121 160
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)				176 335	195 657
BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS – TOTAL DES CHARGES)				(76 088)	(74 497)

(1) Y compris redevances de crédit-bail mobilier
Y compris redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

28 862 20 663

37 121 14 612

4. Annexes au bilan et au compte de résultat

(Article R. 123-195 et R. 123-196 du Code de commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total du bilan avant répartition est de 1 553,4 millions d'euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un déficit de 76,1 millions d'euros.

Les comptes au 31 décembre 2025 sont élaborés et présentés conformément aux principes, normes et méthodes comptables en vigueur en France selon les dispositions du plan comptable général.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, les comptes sont établis selon les dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation (voir paragraphe 4.6.1 Continuité d'exploitation) ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 (voir paragraphe 4.6.2 Changement de règles et méthodes comptables) ;
- indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

4.1. Généralités

La Société de la Tour Eiffel (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») ont pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique.

4.2. Régime SIIC

En date du 15 avril 2004, la Société, en application des dispositions de l'article 46 ter A de l'annexe II du Code général des impôts, a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 du même Code, avec effet au 1^{er} janvier 2004.

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Janvier 2025	Orvault	1 754

Évolution de l'encours des emprunts

Emprunt	Variation	Montant (en milliers d'euros)
RCF CADIF 2018	Remboursement	- 100 000
SLL 2024	Remboursement	- 60 000
EUROPP 2015	Remboursement	- 200 000

Le RCF CADIF 2018 d'un montant nominal de 100 M€ non tiré, arrivant à échéance le 6 juillet 2025, n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.

L'EuroPP 2015 d'un montant nominal de 200 M€, a fait l'objet d'un remboursement à son échéance le 15 juillet 2025.

À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %, entraînant le franchissant à la hausse des seuils de 60 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement a conduit à la suspension du Régime SIIC au titre de l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime à l'issue de la clôture de l'exercice 2025, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

En conséquence, la Société :

- est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun pour l'ensemble de ses résultats à compter de cet exercice de suspension du régime SIIC ;
- est soumis aux règles fiscales inhérentes au régime des SIIC applicables aux exercices passés et de sa sortie ;
- n'est plus soumise aux obligations de distribution à compter de la sortie du Régime SIIC.

4.3. Faits significatifs

Augmentation de capital

Le 17 janvier 2025, la Société a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 598,8 M€ par émission de 116 279 198 actions nouvelles. Le capital social est ainsi porté à 664,5 M€ divisé en 132 890 512 actions de 5,00 euros de valeur nominale chacune.

Comme annoncé, les fonds obtenus ont été utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. La Société a réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 € fin janvier / mi-février 2025, a procédé au remboursement du TSDI 2020 de 180 M€ en juin 2025 (évitant ainsi la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %), ainsi qu'au remboursement de l'EuroPP 2015 de 200 M€ à la mi-juillet 2025.

Cette opération ayant été essentiellement soutenue par le groupe SMABTP, sa participation dans la Société passe de 52,3 % à 93,8 %, franchissant les seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement amène à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) pour l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime pour l'exercice 2026, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés à la clôture de l'exercice, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Dépréciation des titres

Les principales variations des dépréciations des titres sont les suivantes :

Société (En milliers d'euros)	Dépréciation 31/12/2024	Dotations	Reprises	Dépréciation 31/12/2025
SAS Locafimo	51,4	9,3	0,0	60,6
SCI Comète	11,8	0,0	0,7	11,0
SCI Arman F02	19,4	0,9	0,0	20,3
SAS Paris Vaugirard	2,2	0,0	2,2	0,0
SAS Promaffine	12,7	0,3	0,0	13,0
SCI Clichy Horizon	0,1	0,0	0,0	0,1
SCI Nevers Colbert	0,1	0,0	0,0	0,1
SAS Montigny Ampère	8,5	0,0	8,5	0,0
SCI Issy Weiden	0,0	0,1	0,0	0,1
SCI Parvis Lille	0,0	1,2	0,0	1,2
SCI Toulouse	0,0	0,7	0,0	0,7
SCI Axe Seine	0,0	0,1	0,0	0,1

4.4. Évènements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice

Sortie du régime SIIC

Voir paragraphe 4.3 Faits significatifs – Augmentation de capital

4.5. Société consolidante

Les comptes de la Société sont intégrés dans les comptes combinés établis par le groupe prudentiel SGAM BTP.

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	SGAM BTP
	Siège	8 rue Louis Armand – 75015 Paris
	N° d'identification	775 684 764
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	8 rue Louis Armand – 75015 Paris
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble visé ci-dessous dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Société de la Tour Eiffel
	Siège	11 avenue de Friedland - 75008 Paris
	N° d'identification	572 182 269
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	11 avenue de Friedland - 75008 Paris

4.6. Règles et méthodes comptables

4.6.1. Continuité d'exploitation

La société a réalisé une augmentation de capital le 17 janvier 2025 d'un montant brut de 598,8 millions d'euros (voir paragraphe 4.3 Faits significatifs – Augmentation de capital).

Le niveau des ratios de covenants bancaires consolidés au 31 décembre 2025 est conforme à l'ensemble des engagements de la société au titre de chacun de ses contrats de financement. Ainsi, au 31 décembre 2025, le ratio Loan to Value (« LTV ») est de 23,4 % (44,5 % au 31 décembre 2024) et l'ICR de 3,0 (3,9 au 31 décembre 2024).

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 30 juin 2026 et 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 ces deux dates de test.

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 obtenu un premier accord de principe portant sur la totalité du montant de 330 millions d'euros à refinancer et poursuit ses discussions avec l'ensemble de ses partenaires financiers.

Au regard de ces éléments, le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a arrêté les comptes du 31 décembre 2025 selon le principe de continuité d'exploitation.

4.6.2. Changement de règles et méthodes comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 cité ci-avant.

Ce règlement a été appliqué de manière prospective aux opérations survenues à compter du 1^{er} janvier 2025, il n'a donc pas de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel. Ce dernier est dorénavant constitué des seuls produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel et aux éléments qui y sont inscrits par nature (écritures comptables purement fiscale, changements de méthodes comptables inscrits en résultat et corrections d'erreurs). Le résultat exceptionnel constaté dans les comptes 2024 ne fait pas l'objet de retraitements selon la définition (PCG art. 513-5 nouveau). Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert le 01/01/2025 sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs.
- Suppression des transferts de charges au profit d'une comptabilisation directement dans les comptes adéquates ;
- Évolutions au niveau du bilan de la terminologie des postes et de la présentation des charges constatées d'avance au niveau des créances ;
- Évolutions au niveau du compte de résultat : notamment la terminologie, la présentation au niveau du résultat d'exploitation des cessions des immobilisations incorporelles et corporelles qui ne sont pas afférentes à un évènement majeur et inhabituel, et la présentation des cessions des immobilisations financières au niveau du résultat financier ;
- Annexe complétée et restructuration des tableaux normés pour la présentation des informations.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Le bilan et compte de résultat 2024 tel que présenté dans les comptes annuels 2024 sont présentés en paragraphe 4.8.3 Bilan et compte de résultat 2024.

4.6.3. Immobilisations

4.6.3.1. Terrains et Constructions

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition. La Société a fait le choix de l'activation des frais d'acquisition et des coûts d'emprunt, le cas échéant.

Les immobilisations ont été comptabilisées selon l'approche par composants. La valeur brute a été répartie entre le terrain et quatre composants principaux sur la base d'expertises réalisées par les services techniques de la société TEAM Conseil et des arbitrages de la Direction financière de la Société.

Chaque composant est amorti sur une durée d'utilité qui lui est propre suivant le mode linéaire, et le plan suivant :

- structure 35 à 60 ans ;
- étanchéité 15 et 30 ans ;
- équipements 20 et 50 ans ;
- aménagements 10 à 50 ans.

L'état des immeubles au 31 décembre 2025 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

4.6.3.2. Valorisation des actifs immobiliers

Les immobilisations font l'objet de tests de perte de valeur à la clôture. La valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une provision pour dépréciation est, le cas échéant, constatée.

Pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2025, la Société a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine, dont le ou les choix dépendent des caractéristiques propres à chaque immeuble (vente à utilisateur, actifs stabilisés, caractéristiques des baux, restructuration lourde...), sont les suivantes :

- méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées dans un marché profond et liquide avec des transactions fréquentes ;
- méthode de capitalisation des revenus nets ;
- méthode de l'actualisation des flux futurs ;
- méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables en cas de permis de construire purgé de tout recours, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (normes TEGOVA, RICS, charte de l'expertise en évaluation immobilière, rapport COB de février 2000).

Ces experts utilisent des hypothèses de flux futurs (valeurs locatives de marché, loyers, vacance commerciale, montants de budgets de travaux à réaliser et dates des travaux – en particulier pour les actifs en développement), de taux (taux de rendement, taux d'actualisation notamment) et d'avantages accordés aux locataires (franchises de loyers, travaux, 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.

Impact du contexte économique sur les évaluations au 31 décembre 2025

L'intensification des tensions géopolitiques, les restrictions au commerce international consécutives à l'annonce par le gouvernement américain des droits de douane le 2 avril 2025 et leurs risques inflationnistes, la croissance restreinte de nombreuses économies ont accru le niveau d'incertitude générale sur les marchés mondiaux et augmenter les risques sur les marchés du crédit et de l'investissement. Ainsi, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport au 31 décembre 2025, 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.

4.6.3.3. Autres immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire selon le plan suivant :

- matériel de bureau 3 ans ;
- mobilier 5 ans.

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

4.6.3.4. Participations et autres titres immobilisés

Les participations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires. La Société a opté pour l'inclusion des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur actuelle et s'agissant d'une société immobilière, cette valeur actuelle (actif net réévalué) prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue. Ces actifs font l'objet d'une expertise immobilière semestrielle.

4.6.4. Créances et dettes

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les principaux locataires des immeubles de la Société sont des sociétés sans historique d'incidents de paiement. La multiplicité des locataires minimise le risque de crédit. Lors de la signature d'un bail, le locataire donne un dépôt de garantie ou une caution bancaire correspondant à trois mois de loyers. En cas de défaut de paiement, les cas sont analysés au niveau d'un comité ad hoc et des pénalités de retard de paiement sont appliquées. Ces créances font l'objet d'un déclassement en créances douteuses et d'un provisionnement à 100 % du montant hors taxe sous déduction de la garantie, via un compte de dotation aux provisions pour dépréciation d'exploitation.

Au 31 décembre 2025, les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 9,9 millions d'euros.

4.6.5. Valeurs mobilières de placement et actions propres

4.6.5.1. Valeurs mobilières de placement/Disponibilités/Concours bancaires

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation.

Les disponibilités et les concours bancaires sont enregistrés pour leurs montants figurant en banque, sous réserve des décalages des opérations non encore enregistrées par les établissements bancaires (dépenses non débitées en banque, remises non créditées en banque, etc.).

4.6.5.2. Contrat de liquidité et actions gratuites à octroyer aux salariés et dirigeants

Au 31 décembre 2025, la Société détient 17 035 de ses actions pour un montant brut de 0,1 million d'euros décomposé comme suit :

- 12 371 actions (contrat de liquidité) pour un montant net de 52 milliers d'euros ;
- 4 664 actions détenues pour octroi des actions gratuites (aux salariés et dirigeants) pour un montant de 49 milliers d'euros.

4.7.2. Affectation du résultat 2024

L'Assemblée Générale du 29 avril 2025 a décidé d'affecter le déficit de l'exercice 2024 en réserve indisponible pour - 74,5 millions d'euros.

(En milliers d'euros)

	Montants
Résultat de l'exercice 2024	(74 497)
Report à nouveau antérieur	-
Affectation à la réserve légale	-
Bénéfice distribuable de l'exercice	-
Solde prélevé sur le compte « Prime d'émission »	-
Distributions	-
Sous forme numéraire	-
Sous forme d'actions nouvelles	-

La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours de Bourse du dernier jour de cotation. Sur cette base, une provision pour dépréciation a été comptabilisée pour 8 milliers d'euros.

4.6.6. Frais d'émission des emprunts

Les frais engagés pour la souscription d'emprunts sont comptabilisés à l'actif du bilan au poste « Frais d'émission des emprunts » et rapportés au compte de résultat en charge financières par étalement sur la durée des emprunts.

4.6.7. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 32,2 millions d'euros et des charges refacturées aux locataires pour 13,7 millions d'euros.

Les loyers et les charges refacturées aux locataires sont comptabilisés en chiffre d'affaires lors de leur quittance. Ils sont neutralisés en produits constatés d'avance lorsqu'ils concernent une période postérieure à la date de clôture de l'exercice.

Les redevances prévisionnelles des charges relatives à l'exercice sont comptabilisées en produits à recevoir lorsque les appels de fonds effectués auprès des locataires sont inférieurs aux charges qui leur sont imputables, et en avoir à établir lorsque les appels de fonds effectués auprès des locataires sont supérieurs aux charges qui leur sont imputables.

4.7. Informations complémentaires

4.7.1. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

Au titre de l'année 2025, la rémunération des administrateurs s'élève à 0,4 million d'euros.

En outre, les rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction, au titre de leur mandat social, s'élèvent à 0,6 million d'euros.

4.7.3. Résultat financier – remontée de résultats 2025

Les statuts de l'ensemble des filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières font état d'une clause d'affectation des résultats dès la clôture de l'exercice, sauf décision contraire des associés. Les filiales ont toutes pour date d'arrêté des comptes le 31 décembre.

En conséquence, au 31 décembre 2025, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2025 de ses filiales sous la forme juridique de Sociétés Civiles Immobilières.

4.7.4. Suivi des attributions d'actions gratuites

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2024	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2025
6 mars 2025		4 000		(260)	3 740
28 novembre 2025		4 000			4 000
TOTAL		8 000		(260)	7 740

4.7.5. Résultat net par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre d'actions à la clôture de l'exercice :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de l'exercice	(76 088)	(74 497)
Nombre d'actions ordinaires	132 890 512	16 611 314
Résultat net par action (en euros par action)	(0,57)	(4,48)

4.7.6. Risques climatiques

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.

4.7.7. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31/12/2025
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	
Montant des travaux restant à engager	10 636
Promesses d'achat d'immeubles	
Montant des frais liés à l'augmentation de capital	
Engagement de retraite	84
Autres	
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	10 720
ENGAGEMENTS REÇUS	
Engagements hors bilan reçus liés au financement	
Lignes de crédit non utilisées	440 000
Engagements de souscription à l'augmentation de capital	
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	
Promesses de ventes d'immeubles	7 500
Cautions locataires et garanties à première demande	4 023
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	451 523

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de la ligne de crédit SMA pour 350 M€ et du SLL CADIF 2024 pour 90 M€.

4.7.8. Indemnité de départ

À la clôture, aucun dispositif d'indemnisation des mandataires sociaux à l'issue de leur mandat n'est en vigueur.

Engagement de départs à la retraite

L'évaluation de ces engagements, a pris en compte différents paramètres propres aux salariés de la Société, ainsi que diverses

données spécifiques. Les paramètres retenus sont notamment basés sur des évaluations actuarielles s'appuyant sur un taux d'actualisation et de revalorisation annuelle des salaires, d'hypothèses de mortalité et d'hypothèses de rotation de personnel.

Ces engagements ont été évalués au 31 décembre 2025 à 0,1 million d'euros.

4.7.9. Honoraires des Commissaires aux comptes

	2025	
	Deloitte	EY et Autres
(En milliers d'euros)		
Honoraires afférents à la certification des comptes	194	204
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	95	4
TOTAL	289	208

4.7.10. Effectif moyen

Catégories de salariés	31/12/2025	31/12/2024
Mandataires sociaux	1	1
Cadres	4	4
TOTAL	5	5

4.7.11. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2025 est conforme à l'ensemble des engagements de la Société au titre de ses contrats de financement (calculés sur les chiffres consolidés).

(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 2015	0,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	23,4 %	4,1x	n/a	n/a	n/a	fixe 3,30 %	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	23,4 %	4,1x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
SLL CADIF 2024	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	23,4 %	3,0x	n/a	0,0 %	1 592,1	n/a	05/04/2030	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	23,4 %	3,0x	n/a	0,0 %	1 592,1	E3M + 110bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	23,4 %	3,0x	n/a	0,0 %	1 592,1	E3M + 110-170 bps	23/10/2026	Corporate
Ligne de Crédit SMA	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	fixe 3,00 %	21/11/2026	Corporate
TSDI 2007	75,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	E3M + 380bps		Corporate
TSDI 2020	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4,5 %		Corporate
Intérêts courus	4,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL DETTE BANCAIRE	499,08													

- 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 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.

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

4.8. Notes et commentaires

4.8.1. Notes sur le bilan

4.8.1.1. État des immobilisations

Nature des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires	512			512
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	512			512
Immobilisations corporelles				
Terrains	296 742	32 844	817	328 769
Constructions	495 585	44 821	6 931	533 475
Autres immobilisations corporelles	596	0	0	596
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	84 575	57 885	77 873	64 588
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	877 498	135 550	85 621	927 428
Immobilisations financières				
Participations	340 311	0	10 672	329 639
Créances rattachées à des participations	15 352	8 609	3 961	19 999
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	1	0	0	1
Autres immobilisations financières	326		0	326
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	355 990	8 609	14 633	349 965
TOTAL GÉNÉRAL	1 234 000	144 159	100 254	1 277 905

Ventilation des augmentations

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Virements		Entrées		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles	135 550	77 359		58 191		
Total immobilisations financières	8 609	657		7 952		
TOTAL GÉNÉRAL	144 159	78 016	0	66 143	0	0

Ventilation des diminutions

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Virements		Sorties		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles	85 621	77 359		4 084		4 178
Total immobilisations financières	14 633	657	3 305			10 672
TOTAL GÉNÉRAL	100 254	78 016	3 305	4 084	0	14 850

État des amortissements

Immobilisations amortissables (En milliers d'euros)	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires	3 ans	Linéaire	463	24	0	487
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			463	24	0	487
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	Entre 10 et 60 ans	Linéaire	140 666	18 409	3 978	155 097
Autres immobilisations corporelles	Entre 3 et 5 ans	Linéaire	243	3	0	246
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			140 909	18 412	3 978	155 343
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL			141 372	18 436	3 978	155 830

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices (En milliers d'euros)	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice	Durée moyenne d'amortissement restant à courir (en années)
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 135	535	612	1 135	1
TOTAL GÉNÉRAL	1 135	535	612	1 135	1

Ventilation des augmentations					
Dotations	Dotations de l'exercice	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles	24		24		
Immobilisations corporelles	18 412		17 561		850
Immobilisations financières	8 609				
TOTAL GÉNÉRAL	27 045	0	17 585	0	850

Ventilation des diminutions					
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Éléments transférés à l'actif circulant	Provenant de l'actif circulant	Éléments cédés	Hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	3 978			315	3 664
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	3 978	0	0	315	3 664

4.8.1.3. État des provisions et dépréciations

Nature des provisions (En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Risques et charges					
Provisions pour :					
• Litiges	293			94	200
Autres provisions pour risques et charges	76	32	76		32
TOTAL	369	32	76	94	232

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

Nature des dépréciations <i>(En milliers d'euros)</i>	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Total des immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Constructions	87 532	28 671	1 897	114 306
Total des immobilisations corporelles	87 532	28 671	1 897	114 306
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	106 037	12 580	11 427	107 190
Total des immobilisations financières	106 037	12 580	11 427	107 190
TOTAL GÉNÉRAL	193 568	41 251	13 324	221 496

4.8.1.4. État des créances et des dettes

Créances <i>(En milliers d'euros)</i>	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	19 999	7 952	12 047
Prêts ⁽¹⁾⁽²⁾	0	0	0
Autres immobilisations financières	326	0	326
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	8 645	8 645	0
Autres créances clients	13 030	13 030	0
Taxe sur la valeur ajoutée	5 450	5 450	0
Divers	97	97	0
Groupe et associés ⁽²⁾	586 599	586 599	0
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	15 238	12 637	2 602
Charges constatées d'avance	113	113	0
TOTAL	649 497	634 523	14 974

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice.

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice.

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques.

Dettes (En milliers d'euros)	Degré d'exigibilité du passif			
	Montant brut	Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾				
Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾	167 177	2 177	90 000	75 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾ :				
• À 1 an max. à l'origine	8	8		
• À plus d'1 an à l'origine	331 864	331 864		
Emprunts et dettes financières diverses ⁽¹⁾⁽²⁾	7 511		7 511	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 510	6 510		
Personnel et comptes rattachés	503	503		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	444	444		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 234	4 234		
Autres impôts, taxes et assimilés	87	87		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14 416	14 416		
Groupe et associés ⁽²⁾	51 654	51 654		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	4 733	3 096	845	792
Produits constatés d'avance	10 905	10 905		
TOTAL	600 046	425 898	98 356	75 792

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice.

Emprunts remboursés en cours d'exercice.

540 000

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques.

4.8.1.5. Éléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Postes du bilan (En milliers d'euros)	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations	329 625	
Créances rattachées à des participations	19 999	
Autres créances	593 437	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 913	
Autres dettes	51 285	
Produits de participation	28 862	
Charges financières	37 121	

4.8.1.6. Charges à payer et produits à recevoir

Natures des charges à payer (En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres emprunts obligataires	2 177	9 769
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 864	2 827
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 291	5 490
Dettes fiscales et sociales	885	574
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 740	15 977
Autres dettes	2 785	2 399
TOTAL	25 742	37 036

Nature des produits à recevoir (En milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
Créances rattachées à des participations	548	657
Créances clients et comptes rattachés	1 702	2 501
Autres créances	26 340	20 074
Disponibilités	50	85
TOTAL	28 640	23 316

4.8.1.7. Produits et charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance (En milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
Produits d'exploitation	10 905	10 554
TOTAL	10 905	10 554

Charges constatées d'avance (En milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
Charges d'exploitation	113	240
TOTAL	113	240

4.8.1.8. Composition du capital social

Catégorie d'actions	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant (en milliers d'euros)
Actions ordinaires	16 611 314	116 279 198		132 890 512	5	664 453

4.8.1.9. Variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Augmentation de capital	Résultat de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Capital	83 057		581 396		664 453
Primes d'émission, de fusion, d'apport	321 014		14 975		335 988
Réserve légale	7 375				7 375
Autres réserves	95 904	(74 497)			21 407
Résultat de l'exercice	(74 497)	74 497		(76 088)	(76 088)
TOTAL	432 852	-	596 371	(76 088)	953 134

4.8.2. Notes sur le compte de résultat

4.8.2.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Nature du chiffre d'affaires (En milliers d'euros)	Montant HT
Loyers et charges locatives	40 185
Refacturation contractuelle des taxes	4 845
Produits des activités annexes	899
TOTAL	45 928

4.8.2.2. Liste des filiales (plus de 50 %)

Informations financières (En milliers d'euros)	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés ⁽¹⁾	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
			Brute	Nette					
SAS TEAM CONSEIL	250	100,00 %	4 118	4 118	1 717		13 206	-315	
SAS LOCAFIMO	78 457	100,00 %	190 334	129 651	65 120		14 831	-1 595	
SCI 153 AV JEAN JAURES	-918	99,00 %	5 094	5 094	8 422		876	-992	
SCI BERGES DE L'OURCQ	-1 880	99,00 %	1	1	17 366			-1 881	
SCI COMETE	1	99,00 %	16 375	5 312	17 272		2 852		
SCI CHAMPIGNY	-3 080	99,00 %	1	1	17 223		-1	-3 095	
SCI RUEIL NATIONAL	-13 010	99,00 %	1	1	22 194		2 716	-13 017	
SCI VERDUN	-6 117	99,00 %	1	1	21 138			-6 118	
SCI ARMAN F02	-6 737	99,99 %	20 255		45 724		5 196	-1 735	
SCI MONTRouGE	-1 584	99,00 %	1	1	22 756		683	-1 654	
SAS PROMAFFINE	-306	100,00 %	12 932		13 655			-607	
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	88	100,00 %	210	210	556		346	-113	
SCI NEVERS COLBERT	336	100,00 %	155	102	3 024		485	235	
SC ATIT	-52	100,00 %			991			-56	
SCI BERCY PARKINGS	-86	100,00 %	160	160	91		24	-87	
SCI APM CLICHY	172	99,90 %	1 289	1 289	4 861		830	171	85
SCI CLICHY HORIZON	-225	99,90 %	2 330	2 237	7 021		525	-226	32
SCI ISSY WEIDEN	-372	99,90 %	126	1	12 679		998	-373	
SCI LILLE HORIZON	-520	99,90 %			10 068		688	-521	
SCI LYON HORIZON	-441	99,90 %			23 176		1 784	-442	
SCI MEUDON HORIZON	-200	99,90 %	5 972	5 972	24 431		2 586	-201	
SCI NANTES HORIZON	-1 028	99,90 %	1 350	1 350	10 155		340	-1 029	361
SCI PARVIS LILLE	-1 597	99,90 %	10 991	9 759	20 832		1 890	-1 598	
SCI SEVRE MAJOLIQUE	-543	99,90 %	637	637	13 685		1 461	-544	
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	-940	99,90 %	698	1	11 800		1 182	-941	376
SNC LES JARDINS DES QUAIS	7 126	99,00 %	55 092	55 092	14 333		7 783	7 069	1 581
SCI LYON DAUPHINE	-1 777	99,90 %	1	1	32 874		1 125	-1 778	
SNC KB2	-406	99,90 %	1	1	6 536		412	-407	870
SCI DANTON	-1 616	99,90 %	1	1	10 405		37	-1 617	

(1) Montant net après dépréciations.

4.8.3. Bilan et compte de résultat 2024**4.8.3.1. Bilan Actif 2024***(En milliers d'euros)*

		Au 31/12/2024		
		Brut	Amort. Prov.	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires		512	463	49
Fonds commercial ⁽¹⁾				
Immobilisations corporelles				
Terrains		296 742		296 742
Constructions		495 585	228 198	267 387
Autres immobilisations corporelles		596	243	353
Immobilisations en cours		84 575		84 575
Immobilisations financières ⁽²⁾				
Autres participations		340 311	106 037	234 275
Créances rattachées à des participations		15 352		15 352
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		1		1
Autres immobilisations financières		326		326
Total	I	1 234 000	334 940	899 060
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances ⁽³⁾				
Clients et comptes rattachés		24 417	8 926	15 491
Autres		604 880	3 205	601 675
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres		112	9	103
Autres titres		33 636	30	33 606
Instruments de trésorerie				
Disponibilités		18 598	0	18 598
Charges constatées d'avance ⁽³⁾		240	0	240
Total	II	681 884	12 171	669 713
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	1 135	0	1 135
Primes de remboursement des obligations	IV			
Écarts de conversion actif	V			
TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV + V)	1 917 019	347 111	1 569 908

*(1) Dont droit au bail.**(2) Dont part à moins d'un an.**(3) Dont part à plus d'un an.*

3 967

2 638

4.8.3.2. Bilan Passif 2024

(En milliers d'euros)

		Au 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé)		83 057
Prime d'émission, de fusion, d'apport		321 014
Réserves :		
• Légale		7 375
• Autres		95 904
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(74 497)
Total	I	432 852
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
• Risques		369
• Charges		
Total	II	369
EMPRUNTS ET DETTES ⁽¹⁾		
Autres emprunts obligataires		554 769
Emprunts et dettes :		
• Auprès des établissements de crédit ⁽²⁾		492 835
• Financières divers ⁽³⁾		46 244
• Fournisseurs et comptes rattachés		5 615
Dettes :		
• Fiscales et sociales		4 919
• Sur immobilisations et comptes rattachés		17 539
Autres dettes		4 212
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		10 554
Total	III	1 136 687
ÉCARTS DE CONVERSION PASSIF	IV	
TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV)	1 569 908
(1) Dont à plus d'un an.		743 778
Dont à moins d'un an.		392 909
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque.		8
(3) Dont emprunts participatifs.		

4.8.3.3. Compte de résultat 2024

(En milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2024 au 31/12/2024		
	France	Exportation	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾			
Production vendue :			
● De biens			
● De services	48 810		48 810
Chiffre d'affaires net	48 810		48 810
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			1 980
Autres produits			3
Total I			50 793
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾			
Autres achats et charges externes			20 552
Impôts, taxes et versements assimilés			7 238
Salaires et traitements			1 034
Charges sociales			543
Dotations aux :			
● Amortissements sur immobilisations			17 989
● Dépréciations sur immobilisations			27 650
● Dépréciations sur actif circulant			1 884
● Provisions pour risques et charges			263
Autres charges			654
Total II			77 808
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)			(27 015)
Bénéfice attribué ou perte transférée III			
Perte supportée ou bénéfice transféré IV			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation ⁽³⁾			20 663
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			351
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			2 469
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 496
Total V			24 979
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			17 724
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			42 546
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			76
Total VI			60 346
RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)			(35 367)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)			(62 382)

(En milliers d'euros)

Au 31/12/2024

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Sur opérations de gestion		906
Sur opérations en capital		43 500
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		982

Total	VII	45 388

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Sur opérations de gestion		250
Sur opérations en capital		44 417
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		12 836

Total	VIII	57 502

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII – VIII)	(12 115)

Participations des salariés	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	

Total des produits	(I + III + V + VII)	121 160

Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		195 657

BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS – TOTAL DES CHARGES)		(74 497)

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

(3) Dont produits concernant les entités liées.

20 663

(4) Dont intérêts concernant les entités liées.

14 612

6.2.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels ;
- la 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

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié	Les immobilisations corporelles représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 657,8 (terrains et constructions) par rapport à un total de bilan de M€ 1 553,4. Comme cela est indiqué dans les notes 4.6.3.1 « Terrains et constructions » et 4.6.3.2 « Valorisation des actifs immobiliers » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition, intégrant les frais d'acquisition et les coûts d'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement par composant sur une durée d'utilité propre, suivant la méthode linéaire. Les immobilisations sont soumises à des tests de perte de valeur à la clôture consistant à comparer la valeur actuelle des actifs à leur valeur nette comptable. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier réalisée par des experts indépendants. L'évaluation d'un actif immobilier requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et une part de jugement importante pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement, les valeurs locatives de marché, les montants de budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers, travaux, etc.) accordés aux locataires. Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste dans les comptes annuels, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.
Notre réponse	Nos travaux ont principalement consisté à : ● prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par la direction ; ● prendre connaissance de la lettre de mission des experts immobiliers, notamment de la nature de leurs diligences, de l'étendue et des limites de leurs travaux, et apprécier leur compétence et indépendance vis-à-vis de votre société ; ● prendre connaissance des rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertise mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ; ● réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées par les experts en les rapprochant notamment aux contrats de location et aux budgets de travaux établis par la direction pour les actifs en développement ; ● participer, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions avec la direction et les experts externes afin d'apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; ● apprécier, en impliquant nos spécialistes en évaluation immobilière, les hypothèses retenues telles que l'indexation, le taux de rendement et la valeur locative estimée, ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2024 ; ● contrôler que les valeurs d'expertises étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes annuels et, le cas échéant, qu'une provision pour dépréciation est comptabilisée ; ● apprécier le caractère approprié de l'information communiquée dans la note 4.6.3.2. de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié	Au 31 décembre 2025, les titres de participation s'élèvent à M€ 329,6 de valeur brute au bilan de votre société et une provision pour dépréciation a été enregistrée à hauteur de M€ 107,2. Ils sont constitués de participations dans des sociétés immobilières pour l'essentiel. Comme indiqué dans la note 4.6.3.4 « Participations et autres titres immobilisés » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, ils sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires s'il y a lieu, et font l'objet, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'inventaire. Cette valeur d'inventaire est déterminée en prenant en compte la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par ces participations. La valeur des immeubles repose sur des expertises immobilières très sensibles aux hypothèses retenues. Compte tenu de cette sensibilité et du montant des titres de participation au bilan, nous avons considéré leur évaluation comme un point clé de l'audit.
Notre réponse	Nos travaux ont principalement consisté à : - prendre connaissance du processus de détermination des valeurs d'inventaire des titres de participation ; - prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation ; - rapprocher l'actif net retenu par la direction, dans ses évaluations, avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; - vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ; - contrôler qu'une dépréciation a été comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à sa valeur comptable. Nos travaux portant sur l'appréciation des plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales ont en particulier consisté à : - prendre connaissance de la lettre de mission des experts immobiliers, notamment de la nature de leurs diligences, de l'étendue et des limites de leurs travaux, et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de votre société ; - prendre connaissance des rapports d'expertises immobilières, examiner de manière critique les méthodologies d'expertise mises en œuvre, les paramètres de marché utilisés (valeurs locatives de marché, taux de rendement, taux d'actualisation) et les principales hypothèses retenues ; - réaliser des tests, sur la base de sondages, sur les données utilisées par les experts en les rapprochant notamment aux contrats de location et aux budgets de travaux établis par la direction pour les actifs en développement ; - participer, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions avec la direction et les experts externes afin d'apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la directrice générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que 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.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société de la Tour Eiffel par votre assemblée générale du 15 mai 2024 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et du 24 mai 2018 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la huitième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La-Défense, le 27 février 2026

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres
Anne Herbein

6.2.3. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec les sociétés SMABTP, SMAVie Btp, SMA S.A., MM. Puccini, La Mutuelle Générale, Suravenir, actionnaires de votre société

Personnes concernées

MM. Patrick Bernasconi (administrateur de votre société, de SMABTP et de SMAVie Btp), Jacques Chanut (administrateur de votre société, de SMABTP, de SMA S.A. et de SMAVie Btp) et Bruno Cavagné (administrateur de votre société, de SMABTP, de SMA S.A. et de SMAVie Btp).

Emission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Nature, objet et modalités

Votre société a procédé le 19 juin 2020 à l'émission de 180 M€ de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) assortis d'un coupon de 4,50 % avec une première possibilité de remboursement après cinq ans. Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 14 avril 2020 et approuvée par l'assemblée générale du 29 avril 2021.

Les TSDI ont été souscrits le 19 juin 2020 de la façon suivante :

- Groupe SMA : 148 M€;
- Malakoff Humanis : 15 M€ ;
- La Mutuelle Générale : 4 M€ ;
- Suravenir : 13 M€.

Au titre de cette convention, sont intervenues les opérations suivantes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- rémunération versée de 3 772 603 € ;
- remboursement du TSDI de 180 M€.

Avec la SMABTP, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %

Personnes concernées

Les sociétés SMA S.A., (actionnaire de votre société), SMAVie Btp (actionnaire de votre société), Imperio (actionnaire de votre société), ainsi que MM. Patrick Bernasconi (administrateur de votre société, de SMABTP et de SMAVie Btp), Jacques Chanut (administrateur de votre société, de SMABTP, de SMA S.A. et de SMAVie Btp) et Bruno Cavagné (administrateur de votre société, de SMABTP, de SMA S.A. et de SMAVie Btp).

Convention de trésorerie***Nature, objet et modalités***

Cette convention de trésorerie, d'un montant maximal de 350 M€, conclue le 10 décembre 2021 entre la SMABTP et votre société, a été autorisée par votre conseil d'administration du 11 mars 2021 et approuvée par l'assemblée générale du 29 avril 2021. La durée de cette convention est de cinq ans, le taux d'intérêt de 3 % l'an. Aucune garantie n'est requise. Votre société bénéficie d'une faculté de remboursement partiel ou total sans pénalités.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, aucun montant n'a été tiré ni remboursé et aucun intérêt n'a été constaté.

Paris-La Défense, le 10 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres
Anne Herbein



EVASYON
Lyon

7

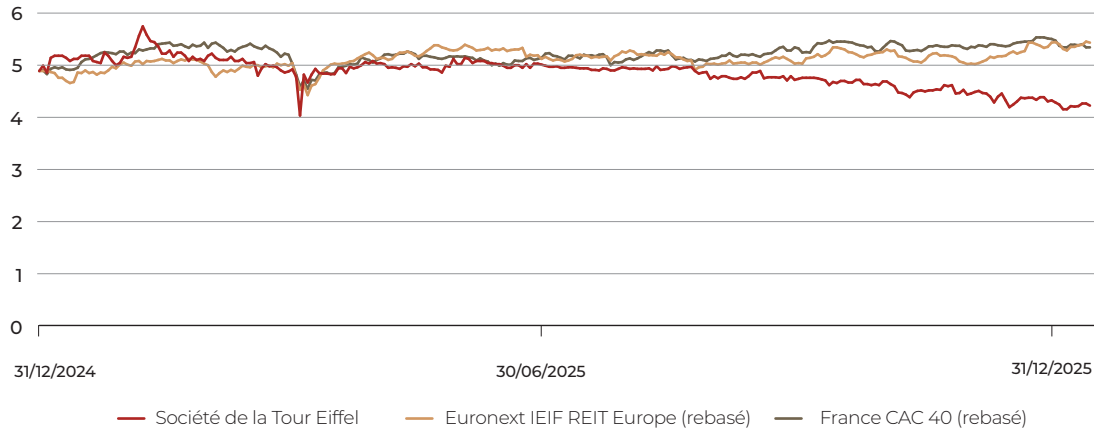
CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1. Données boursières et financières	348	7.3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat	355
7.2. Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel	348	7.3.1. Capital social	355
7.2.1. Informations relatives au capital	348	7.3.2. Actionnariat	355
7.2.2. Actionnariat du Groupe	350	7.3.3. Pacte d'actionnaires	355
7.2.3. Dividendes et résultats annuels	353		
7.2.4. Opérations afférentes aux titres de la Société	354		

7.1. DONNÉES BOURSIÈRES ET FINANCIÈRES

Évolution du cours de Bourse sur l'année 2025

(En euros)



7.2. ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

7.2.1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, pour un montant de 598,8 millions d'euros, le capital social de la Société s'établit, à la date d'établissement du rapport de gestion, à 664 452 560 euros. Il est divisé en 132 890 512 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie.

7.2.1.1. Augmentations de capital

La Société a lancé le 18 décembre 2024 une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (DPS) d'un montant cible d'environ 600 millions d'euros (voir communiqué de presse du 18 décembre 2024 – *La Société de la Tour Eiffel lance une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant d'environ 600 M€*).

L'augmentation de capital a fait l'objet d'un prospectus ayant reçu le visa n° 24-525 en date du 17 décembre 2024, composé du document d'enregistrement universel de la société, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0204, de l'amendement du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 17 décembre 2024 sous le numéro D.24-0204-A01, de la note d'opération et du résumé du prospectus.

La réalisation de cette opération le 17 janvier 2025 a été rendue possible grâce au Groupe SMABTP qui souscrit à l'essentielle de celle-ci (voir communiqué de presse du 15 janvier 2025 – *Société de la Tour Eiffel annonce la levée de 598,8 M€ dans le cadre de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, essentiellement souscrite par le groupe SMABTP*).

7.2.1.2. Évolution du capital sur cinq ans

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime d'émission				
Situation au 31/12/2020	–	–	–	82 948 700		16 589 740	5 €
15/06/2021	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 28 086 926,92	–	–	–	–
Situation au 31/12/2021	–	–	–	82 948 700		16 589 740	5 €
15/06/2022	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 24 874 881,00	–	–	–	–
23/11/2022 ⁽³⁾	Augmentation de capital	107 870	- 107 870	83 056 570	21 574	16 611 314	5 €
Situation au 31/12/2022	–	–	–	83 056 570		16 611 314	5 €
15/06/2023	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 12 432 830,25	–	–	–	–
Situation au 31/12/2023	–	–	–	83 056 570		16 611 314	5 €
Situation au 31/12/2024				83 056 570		16 611 314	5 €
17/01/2025	Augmentation de capital	581 395 990	14 974 516,01	664 452 560	116 279 198	132 890 512	5 €
SITUATION AU 31/12/2025				664 452 560		132 890 512	5 €

(1) Exercice d'options de souscription d'actions.

(2) Exercice de l'option de paiement du dividende en actions.

(3) Livraison d'actions gratuites par augmentation de capital libérée par prélèvement sur le compte de prime d'émission.

(4) Augmentation de capital réservée aux salariés.

(5) Exercice de bons de souscription d'actions.

7.2.1.3. Opérations d'achat d'actions

Programme de rachat d'action en cours

Un nouveau programme de rachat d'action a été mis en place par le Conseil d'Administration le 29 avril 2025 sur autorisation de l'Assemblée Générale ordinaire du même jour, en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions sont les suivantes :

- nombre maximal de titres dont le rachat est autorisé : 10 % du nombre total des actions composant le capital social ;
- prix maximum d'achat : 20 euros par action ;
- durée de l'autorisation : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 29 avril 2025 ;
- montant maximal de l'opération 265 781 020 euros.

Un contrat d'intermédiation a été conclu le 10 octobre 2019 avec la société de Bourse Gilbert Dupont, il se reconduit annuellement par tacite reconduction en vue du rachat d'actions destinées à couvrir les plans d'actions gratuites.

Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité a été confié à la société de Bourse Gilbert Dupont (groupe Société Générale) le 2 juin 2015 portant sur des actions de la Société de la Tour Eiffel admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris. Conclu pour une durée de 12 mois, il se reconduit annuellement par tacite reconduction.

Un avenant à ce contrat de liquidité a été conclu le 19 décembre 2018 avec effet au 1^{er} janvier 2019 à la suite de la publication d'un nouveau modèle de contrat-type par l'association française des marchés financiers (AMAFI).

Le contrat de liquidité sera suspendu si le programme de rachat d'actions n'est pas renouvelé. Son exécution sera suspendue dans les conditions visées à l'article 5 de la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018.

À la signature de ce contrat, la Société a apporté la somme de 400 000 euros. Aucun moyen complémentaire n'y a été adjoint.

Opérations réalisées en 2025

Au cours de l'exercice 2025, l'autorisation de l'Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2024 a été utilisée comme suit :

- la Société n'a procédé à aucun rachat d'action Société de la Tour Eiffel ;
- dans le cadre du contrat de liquidité conclu entre la Société et la société de Bourse Gilbert Dupont, les mouvements suivants ont été effectués :
 - achat de 64 092 actions pour un montant global de 310 888 euros et un cours moyen de 4,85 euros,
 - vente de 61 265 actions pour un montant global de 300 795 euros et un cours moyen de 4,91 euros.

Au 31 décembre 2025, la Société de la Tour Eiffel détenait directement 17 035 de ses propres actions, soit 0,01 % du capital, la valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat est de 100 951 euros.

La valeur nominale de l'action est de 5 euros.

Prochain programme de rachat d'action – descriptif du programme de rachat d'action

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2025 d'autoriser le Conseil d'Administration à mettre en œuvre un nouveau programme de rachat par la Société de ses propres actions, en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Les conditions de ce nouveau programme de rachat d'actions seraient les suivantes :

- nombre maximum de titres dont le rachat serait autorisé : 10 % du capital de la Société de la Tour Eiffel ;
- prix maximum d'achat : 20 euros par action ;
- durée de l'autorisation : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale.

7.2.2. ACTIONNARIAT DU GROUPE

7.2.2.1. Droits de vote double

Aux termes de la vingt-troisième résolution de l'Assemblée Générale extraordinaire en date du 5 décembre 2014, il a été décidé de ne pas conférer de droit de vote double tel qu'institué par la loi n° 2014-384 en date du 29 mars 2014 aux titulaires d'actions visées à l'article L. 225-123, alinéa troisième, du Code de commerce. Les statuts ont été modifiés en conséquence.

7.2.2.2. Évolution de l'actionnariat sur l'année 2025

Depuis le 1^{er} janvier 2025, avec la réalisation de l'augmentation de capital, la Société a reçu des déclarations de franchissement de seuil de la part de ses actionnaires :

- le 23 janvier 2025 : Le Groupe de concert SMABTP (constitué des sociétés SMABTP, SMAVié BTP, SMA SA et Imperio Assurances et Capitalisatin SA) déclare avoir franchi en hausse, le 17 janvier 2025, les seuils de 2/3 et 90 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 124 669 399 actions. Par

son courrier du 30 janvier 2025, le Groupe de concert SMABTP confirme qu'il n'envisage (i) ni d'acquérir des actions de la Société, (ii) ni de réaliser l'une des opérations visées à l'article 223-12 I, 6° du règlement général de l'AMF ;

- le 23 janvier 2025 : La Mutuelle Générale déclare avoir franchi en baisse, le 17 janvier 2025, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 939 924 actions ;
- le 23 janvier 2025 : AG Finance déclare avoir franchi en baisse, le 17 janvier 2025, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 890 957 actions ;
- le 24 janvier 2025 : MH Puccini déclare avoir franchi en baisse, le 17 janvier 2025, les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 1 837 157 actions ;
- le 28 janvier 2025 : Suravenir déclare avoir franchi en baisse, le 17 janvier 2025, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 1 145 089 actions.

L'ensemble de ces déclarations résulte de l'augmentation de capital de la Société.

7.2.2.3. Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2025

Le groupe SMABTP détient plus de 93,8 % du capital et des droits de vote de la Société.

Faisant suite à l'opération d'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la situation de l'actionnariat évolue telle que présentée dans la partie suivante.

7.2.2.4. Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans – actionnaires détenant plus de 5 % du capital et/ou des droits de vote

Répartition du capital par catégories d'actionnaires sur 3 ans

Actionnariat	Situation au 31/12/2025			Situation au 31/12/2024			Situation au 31/12/2023		
	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽²⁾	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽²⁾	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽²⁾
Actionnaires détenant plus de 5 % du capital									
Groupe SMABTP ⁽³⁾ résident	124 669 399	93,81	93,83	8 693 401	52,33	52,38	8 693 401	52,33	52,39
Actionnaires de référence									
MH Puccini résident	1 837 157	1,38	1,38	1 837 157	11,06	11,07	1 837 157	11,06	11,07
SURAVENIR résident	1 145 089	0,86	0,86	1 145 089	6,89	6,90	1 145 089	6,89	6,90
LA MUTUELLE GÉNÉRALE résident	939 924	0,71	0,71	939 924	5,66	5,66	939 924	5,66	5,66
AG FINANCE non-résident	890 957	0,67	0,67	890 957	5,36	5,37	890 957	5,36	5,37
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs									
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs ⁽⁴⁾	9 229	0,01	0,01	8 053	0,05	0,05	4 813	0,03	0,03
Auto-détention									
Actions autodétenues	17 035	0,01	-	14 208	0,09	-	18 854	0,11	-
Flottant									
Actionnariat flottant	3 381 722	2,54	2,55	3 082 525	18,56	18,57	3 081 119	18,55	18,57
Total	132 890 512	100,00	100,00	16 611 314	100,00	100,00	16 611 314	100,00	100,00

(1) À la connaissance de la Société.

(2) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).

(3) Groupe constitué des sociétés SMABTP, SMAvie BTP, SMA SA et IMPERIO. Les entités du groupe SMABTP agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

À la connaissance de la Société, des mesures ont été prises afin d'éviter que le contrôle de la Société soit exercé de manière abusive : désignation d'une Directrice Générale n'appartenant pas au groupe SMABTP, actionnaire majoritaire, et disposant

d'une expérience et de compétences lui permettant d'exercer ses fonctions avec l'indépendance requise, nomination d'administrateurs indépendants au Conseil d'Administration, au Comité d'audit, au Comité de nomination et des rémunérations et au Comité environnemental, social & sociétal et gouvernance. La Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Le tableau ci-dessous présente, sur la base des informations disponibles à ce jour, la répartition du capital et des droits de vote après la réalisation de l'augmentation de capital :

Répartition du capital et des droits de vote de la Société post augmentation de capital

Actionnariat	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽²⁾
Groupe SMABTP ⁽³⁾	124 669 399	93,81 %	93,82 %
MH Puccini	1 837 157	1,38 %	1,38 %
Suravenir	1 145 089	0,86 %	0,86 %
La Mutuelle Générale	939 924	0,71 %	0,71 %
AG Finance	890 957	0,67 %	0,67 %
Dirigeants et sociétés contrôlées par des dirigeants / administrateurs ⁽⁴⁾	8 053	0,01 %	0,01 %
Auto-détention	14 208	0,01 %	0,00 %
Public	3 385 725	2,55 %	2,55 %
TOTAL	132 890 512	100 %	100 %

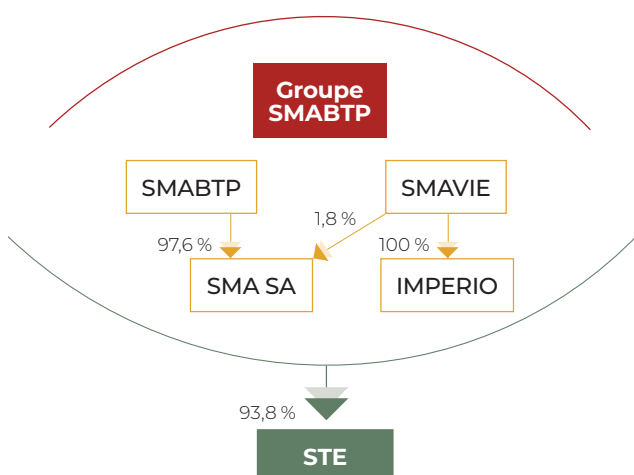
(1) À la connaissance de la Société.

(2) L'écart entre les droits de vote théoriques et les droits de vote exerçables n'est pas significatif (inférieur à 2 %).

(3) Les entités du groupe SMABTP agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

(4) Les actions des administrateurs sont prises en compte sur la base de leurs déclarations.

Structure de détention du groupe SMABTP



Le groupe SMABTP est organisé autour de deux sociétés d'assurance mutuelle pivots, SMABTP et SMAVIE.

SMABTP et SMAVIE ont une direction commune. D'une part, Monsieur Pierre Esparbes est Directeur Général de ces deux entités. D'autre part, Monsieur Jacques Chanut est Président du Conseil d'Administration de SMABTP et administrateur délégué de SMAVIE ; de même, Monsieur Bruno Cavagné est Président du Conseil d'Administration de SMAVIE et administrateur délégué de SMABTP. Par ailleurs, un tiers des membres du Conseil d'Administration de ces deux sociétés est en commun. Les entités du groupe SMABTP qui détiennent des actions de la Société agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

En outre, le groupe SMABTP a développé une identité commerciale forte en développant une image d'experts de l'assurance des professionnels du BTP et en mettant au point des outils permettant de répondre à l'ensemble de leurs besoins en assurances qu'il s'agisse d'assurances de personnes, de responsabilités ou de biens. À cet égard, pour renforcer encore son identité forte d'acteur global, le groupe SMABTP présente ses logos et ses marques sous la marque commune SMABTP.

Ces deux sociétés sont toutes les deux affiliées à la SGAM BTP qui est une société de groupe d'assurance mutuelle, forme sociale créée par l'ordonnance n° 2001-766 du 29 août 2001 pour formaliser l'existence de groupe au sein des sociétés d'assurances mutuelles. SMABTP et SMAVIE en sont les principaux affiliés puisqu'elles ont contribué respectivement à hauteur d'environ 69 % et 18 %, soit un total de 87 %, au fonds d'établissement de la SGAM BTP.

Ces critères permettent à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) dans le cadre de l'exécution de ses missions de qualifier expressément de « groupe » l'ensemble constitué par SMABTP, SMAVIE et leurs filiales.

Au plan comptable, en application de l'article L. 345-2 du code des assurances, la SGAM BTP, en sa qualité de société de groupe d'assurance, établit des comptes combinés étant rappelé que, conformément à l'article 61 du Règlement du CRC n° 99-02 du 29 avril 1999, le « lien de combinaison résulte du fait que deux ou plusieurs entités ont, en vertu de relations suffisamment proches (affectio familiae) ou d'un accord entre elles, soit une direction commune, soit des services communs assez étendus pour engendrer un comportement social, commercial, technique ou financier commun » étant précisé que « la simple poursuite d'objectifs communs, notamment moraux ou sociaux voire économiques, ne suffit pas à présumer ce lien ».

7.2.3. DIVIDENDES ET RÉSULTATS ANNUELS

7.2.3.1. Résultat annuel de la Société de la Tour Eiffel

(En millions d'euros)

	2025	2024
Produits d'exploitation	52,1	50,8
Charges d'exploitation	(83,4)	(77,8)
Résultat d'exploitation	(31,4)	(27,0)
Résultat financier	(44,7)	(35,4)
Résultat avant impôts	(76,1)	(62,4)
Résultat net exceptionnel	-	(12,1)
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(76,1)	(74,5)

Le résultat net de la Société est de -76,1 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre -74,5 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette diminution est principalement la conséquence de l'effet conjugué de la baisse de 2,6 millions d'euros des loyers nets et de la diminution des produits de participation nets des dotations et reprises pour dépréciation des titres et des actifs pour 16,0 millions d'euros compensés par la diminution de 8,0 millions d'euros des charges financières nettes et de 11,7 millions d'euros d'amortissements.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

7.2.3.2. Dividende

Conformément à la proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale du 29 avril 2025 a décidé de suspendre le dividende en raison des incertitudes macroéconomiques et des enjeux du portefeuille.

7.2.3.3. Dividendes sur cinq ans

Exercice	Dividende par action	Nombre d'actions ayant eu droit au paiement du dividende	Nominal
2020	2 € ⁽¹⁾	16 584 797	5 €
2021	1,5 € ⁽²⁾	16 583 254	5 €
2022	0,75 € ⁽³⁾	16 611 314	5 €
2023	-	16 611 314	5 €
2024	-	132 890 512	5 €

(1) Dont 0,30646 euro provenant du bénéfice distribuable 2020 et 1,69353 euro prélevé sur la prime d'émission (3^e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2021).

(2) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (3^e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022).

(3) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (3^e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 25 mai 2023).

7.2.3.4. Politique de dividende

Depuis 2021, la Société ne génère plus de bénéfice distribuable, elle n'a donc aucune obligation de distribution au titre du Régime SIIC et les montants versés aux actionnaires depuis cette date ont été entièrement prélevés sur la prime d'émission.

Ainsi, les montants par action de 1,50 euro et 0,75 euro distribués par la Société respectivement au titre des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2022 ont été prélevés sur le compte de prime d'émission. Eu égard aux résultats de la Société pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024, et compte tenu des incertitudes macro-économiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'Administration a décidé de suspendre le dividende pour ces exercices.

Compte tenu du niveau de participation des actionnaires à l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, le Régime SIIC est suspendu, entraînant la levée des obligations distributives prévues aux termes de ce régime pour l'exercice 2025. Les seuils de 60 % en capital et/ ou droits de vote n'étant pas à nouveau respecté au 31 décembre 2025, la Société est sortie du Régime SIIC.

Si la Société n'entend pas verser de dividende à court terme, le Conseil d'Administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses capacités distributives, en lien avec son Cash-Flow d'exploitation par action. L'objectif à long terme est de rétablir puis faire croître régulièrement le dividende tout en respectant la stratégie de la Société et en tenant compte de l'environnement économique.

La Société conserve par ailleurs la faculté de réopter pour le Régime SIIC à la suite de sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

Les dividendes et acomptes sur dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques).

7.2.4. OPÉRATIONS AFFÉRENTES AUX TITRES DE LA SOCIÉTÉ

7.2.4.1. Rachat

Les opérations de rachat d'actions sont décrites au paragraphe 7.2.13 Opérations d'achat d'actions du présent document.

7.2.4.2. Options de souscription ou d'achat d'actions

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions.

7.2.4.3. Actions gratuites

Les plans antérieurement octroyés et en cours de validité au 31 décembre 2025 sont décrits au paragraphe 4.4.2.5 du présent document.

Plan du 28 novembre 2025

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 15 mai 2024 a autorisé dans sa 29^e résolution le Conseil d'Administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société constaté à l'issue de cette Assemblée Générale.

Usant de cette autorisation, le Conseil d'Administration a attribué le 28 novembre 2025, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, 4 000 actions gratuites à Madame Christel Zordan, Directrice Générale, dont l'attribution définitive est conditionnée à l'atteinte de conditions de performance ;

La période d'acquisition est fixée à un an, suivie d'une période de conservation d'un an.

Madame Christel Zordan, Directrice Générale, est tenue de conserver au nominatif la moitié au moins des actions gratuites qu'elle aura reçues jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Plan du 6 mars 2025

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 15 mai 2024 a autorisé dans sa 29^e résolution le Conseil d'Administration à procéder, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de ses filiales de son choix, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société constaté à l'issue de cette Assemblée Générale.

Usant de cette autorisation, le Conseil d'Administration a attribué le 6 mars 2025, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, 4 000 actions gratuites à Madame Christel Zordan, Directrice Générale, dont l'attribution définitive est conditionnée à l'atteinte de conditions de performance.

La période d'acquisition est fixée à un an, suivie d'une période de conservation d'un an.

Madame Christel Zordan, Directrice Générale, est tenue de conserver au nominatif la moitié au moins des actions gratuites qu'elle aura reçues jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Récapitulatif des plans d'attribution d'actions gratuites en cours de validité

Ce tableau figure au paragraphe 4.4.2.5, tableau 10.

7.2.4.4. Opérations réalisées par les dirigeants

À la connaissance de la Société, aucune opération n'a été réalisée par les dirigeants pendant l'exercice.

7.3. AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

7.3.1. CAPITAL SOCIAL

7.3.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital était de 664 452 560 euros représenté par 132 890 512 actions de 5 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées. Le nombre de droits de vote théoriques s'élève à 132 890 512 au 31 décembre 2025, et le nombre de droit de vote exerçables à 132 873 477.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix des actionnaires (article 8 des statuts).

7.3.1.2. Capital autorisé non émis

L'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 a adopté plusieurs résolutions visant à doter le Conseil d'Administration des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la Société, en l'autorisant à recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, aux moments et aux conditions que le Conseil d'Administration jugera opportuns.

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours figure au paragraphe 4.6 du présent document.

7.3.1.3. Information sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option

Néant.

7.3.1.4. Nantissements sur les titres au nominatif de la Société

À la connaissance de la Société, il n'a pas été constitué de nantissement sur les actions au nominatif de la Société.

7.3.2. ACTIONNARIAT

7.3.2.1. Identification des actionnaires

La Société peut, en vue de l'identification des propriétaires des titres au porteur, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, demander, à tout moment, les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires (article 8 des statuts).

7.3.2.2. Évolution de l'actionariat depuis le 1^{er} janvier 2026

La Société n'a pas reçu de notification de franchissement de seuil de la part d'un actionnaire depuis le 1^{er} janvier 2026.

7.3.3. PACTE D'ACTIONNAIRES

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaires ou d'autres contrats susceptibles d'avoir un impact sur le cours de Bourse.

Il n'existe pas de pacte intra-groupe ou de pacte signé entre la Société et/ou ses filiales avec des tiers au Groupe, susceptible de

modifier la répartition des pouvoirs ou la remontée des flux financiers des filiales vers la société cotée.

Il est précisé que les entités du groupe SMABTP qui détiennent des actions de la Société agissent de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.



Aubervilliers

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1. Rapport du Conseil
d'Administration
et texte des résolutions

358

8.2. Tableau des résultats des cinq
derniers exercices

370

8.3. Délais de paiement

371

8.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET TEXTE DES RÉOLUTIONS

La présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2026 est décrite ci-après.

► APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

(Première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se soldant par une perte de 76 087 931,44 euros et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par une perte de 63,849 millions d'euros, tels que les comptes ont été présentés.

Texte de la première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, **approuve** tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte de 76 087 931,44 euros.

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte de ce que la Société n'a engagé aucune dépense ou charge non déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés telle que visées à l'article 39-4 ou 39-5 dudit Code au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Texte de la deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025, **approuve** ces comptes tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte nette part du groupe de 63,849 millions d'euros.

► AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE *(Troisième résolution)*

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice au poste de réserve indisponible à hauteur de 21 406 657,47 euros et sur le poste « Report à nouveau » du bilan pour le solde soit 54 681 273,97 euros. L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Texte de la troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et ayant constaté que l'exercice clos le 31 décembre 2025 se solde par une perte de 76 087 931,44 euros, **décide**, conformément à la proposition du Conseil d'Administration, de l'affecter sur le poste de réserve indisponible à hauteur de 21 406 657,47 euros qui sera ainsi réduit à due concurrence et sur le poste « Report à nouveau » du bilan pour le solde soit 54 681 273,97 euros.

(En euros)

Résultat de l'exercice	(76 087 931,44)
Affectation à la Réserve indisponible qui passera de 21 406 657,47 euros à	0
Affectation au poste « Report à nouveau » qui passera de 0 euro à	(54 681 273,97)
Affectation à la réserve légale (5 %)	0
Bénéfice distribuable de l'exercice	0

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les distributions versées au titre des trois (3) exercices précédents, ont été les suivantes :

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 €

(1) Nombre d'actions ayant un droit au paiement de la distribution.

► RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES VISÉES AUX ARTICLES L. 225-38 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

(Quatrième résolution)

Nous vous indiquons qu'aucune nouvelle convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Texte de la quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, **approuve** les conclusions dudit rapport et prend acte purement et simplement du fait qu'aucune convention ni aucun engagement nouveau, non déjà soumis au vote de l'Assemblée Générale, n'est intervenu au cours de l'exercice 2025.

► RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION

(Cinquième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur d'Imperio Assurances et Capitalisation, dont le siège social est situé 18-20, rue Clément Bayard, 92300 Levallois Perret, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 351 392 543, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Imperio Assurances et Capitalisation, en qualité d'administrateur, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère qu'Imperio Assurances et Capitalisation ne peut pas être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant Imperio Assurances et Capitalisation sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administrateur d'Imperio Assurances et Capitalisation vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler Imperio Assurances et Capitalisation, dont le siège social est situé 18-20, rue Clément Bayard, 92300 Levallois Perret, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 351 392 543, en qualité d'administrateur pour une durée de trois (3) années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Imperio Assurances et Capitalisation a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATRICE DE MADAME CHRISTINE SONNIER

(Sixième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administratrice de Madame Christine Sonnier, née le 5 juillet 1962 à Lyon (69006), de nationalité française, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Madame Christine Sonnier, en qualité d'administratrice, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que Madame Christine Sonnier peut être qualifiée d'administratrice indépendante au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant Madame Christine Sonnier sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administratrice de Madame Christine Sonnier vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée Générale, **décide** de renouveler le mandat de Madame Christine Sonnier, en qualité d'administratrice, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Madame Christine Sonnier a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

► RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATRICE DE MADAME MARIE WIEDMER BROUDER

(Septième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administratrice de Madame Marie Wiedmer Brouder, née le 15 avril 1958 à Lorient (56100), de nationalité française, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Madame Marie Wiedmer Brouder, en qualité d'administratrice, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que Madame Marie Wiedmer Brouder peut être qualifiée d'administratrice indépendante au regard des critères d'indépendance du Code Middlednext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant l'expertise et l'expérience de Madame Marie Wiedmer Brouder sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat d'administratrice de Madame Marie Wiedmer Brouder vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée Générale, **décide** de renouveler le mandat de Madame Marie Wiedmer Brouder, en qualité d'administratrice, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Madame Marie Wiedmer Brouder a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE CENSEUR DE MONSIEUR PHILIPPE DESURMONT

(Huitième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat de Censeur de Monsieur Philippe Desurmont, né le 25 octobre 1966 à Paris (75016), de nationalité française, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations et décision favorable du Conseil d'Administration, nous vous proposons de bien vouloir renouveler Monsieur Philippe Desurmont, en qualité de Censeur, pour une durée de trois (3) années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant l'expertise et l'expérience de Monsieur Philippe Desurmont sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

Texte de la huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le mandat de Censeur de Monsieur Philippe Desurmont vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler Monsieur Philippe Desurmont, en qualité de Censeur pour une durée de trois (3) années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Monsieur Philippe Desurmont a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES ADMINISTRATEURS POUR L'EXERCICE OUVERT LE 1^{ER} JANVIER 2026

(Neuvième résolution)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration et des administrateurs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2025 aux paragraphes 4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.1.4.

Texte de la neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, **approuve** la politique de rémunération des administrateurs et du Président du Conseil d'Administration pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026 telle que présentée dans le rapport précité (document d'enregistrement universel 2025 aux paragraphes 4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.1.4).

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE POUR L'EXERCICE OUVERT LE 1^{ER} JANVIER 2026

(Dixième résolution)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2025 aux paragraphes 4.4.1.1 et 4.4.1.3.

Texte de la dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, **approuve** la politique de rémunération de la Directrice Générale pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026 telle que présentée dans le rapport précité (document d'enregistrement universel 2025 aux paragraphes 4.4.1.1 et 4.4.1.3).

APPROBATION DES INFORMATIONS VISÉES AU I DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE

(Onzième résolution)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2025 au paragraphe 4.4.2.

Texte de la onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, **approuve** les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de

commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société (document d'enregistrement universel 2025 au paragraphe 4.4.2).

► APPROBATION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ OU ATTRIBUÉS AU TITRE DU MÊME EXERCICE AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

(Douzième à treizième résolutions)

Conformément à la législation applicable, il vous est demandé de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à :

- Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2025 au paragraphe 4.4.2.1 (douzième résolution) ;
- Madame Christel Zordan, Directrice Générale, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2025 au paragraphe 4.4.2.2 (treizième résolution).

Texte de la douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, **approuve** les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice, à Monsieur Bruno Cavagné, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (document d'enregistrement universel 2025 au paragraphe 4.4.2.1).

Texte de la treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, **approuve** les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Christel Zordan, au titre de son mandat de Directrice Générale tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (document d'enregistrement universel 2025 au paragraphe 4.4.2.2).

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

(Quatorzième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit (18) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant

ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 29 avril 2025 dans sa dix-septième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte reconnue par l'Autorité des marchés financiers, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ; et
- d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer en Bourse ou hors marché sur ses actions dans le cadre de tout autre objectif autorisé par la réglementation en vigueur ou toute autre pratique de marché admise ou qui viendrait à être autorisée à la date des opérations considérées. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 20 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 265 781 020 euros.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

Les actions rachetées et conservées par la Société seront privées de droit de vote et ne donneront pas droit au paiement du dividende.

Texte de la quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, **autorise** ce dernier, avec faculté de délégation dans les conditions fixées par la loi, pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, au règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à procéder à l'achat, à faire acheter ou à vendre, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, des actions de la Société dans la limite de 10 %

du nombre d'actions composant le capital social à la date considérée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 29 avril 2025 dans sa dix-septième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Société de la Tour Eiffel par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte reconnue par l'Autorité des marchés financiers, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ; et
- ou d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer en bourse ou hors marché sur ses actions dans le cadre de tout autre objectif autorisé par la réglementation en vigueur ou toute autre pratique de marché admise ou qui viendrait à être autorisée à la date des opérations considérées. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera sauf en période d'offre publique sur les actions de la Société.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 20 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 265 781 020 euros.

L'Assemblée Générale **confère** tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de procéder à la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, effectuer toutes

déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Les actions rachetées et conservées par la Société seront privées de droit de vote et ne donneront pas droit au paiement du dividende.

► DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES

Afin que le Conseil d'Administration soit en capacité de saisir les opportunités de financement en fonds propres qui se présenteraient à la Société, il est proposé, la mise en place au profit du Conseil d'Administration de délégations financières.

L'ensemble de ces délégations financières a pour objet de doter la Société de la flexibilité et de la réactivité nécessaires pour lui permettre de renforcer ses fonds propres et saisir les opportunités stratégiques qui se présentent à elle en autorisant le Conseil d'Administration à choisir, notamment en fonction de l'évolution des conditions de marché et de ses besoins de financement, les moyens les plus adéquats au financement de la Société de la Tour Eiffel, aux moments et selon des modalités qui lui paraissent les plus adaptés.

L'approbation de ces délégations par l'assemblée, permettrait au Conseil d'Administration d'initier dans des conditions appréciables de flexibilité et de réactivité, une opération de placement, mais aussi d'être en mesure de saisir une opportunité d'accroître la valorisation globale de la Société.

Le Conseil d'Administration établirait à chaque usage de ces autorisations, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, un rapport destiné aux actionnaires décrivant les conditions définitives de l'opération.

Ces délégations et autorisations mettraient fin aux délégations et autorisations de même nature données au Conseil d'Administration par les précédentes Assemblées Générales.

Les résolutions proposées à l'approbation de l'Assemblée Générale sont les suivantes :

► 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 (Quinzième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de 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.

La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la délégation ne pourra être supérieur à 400 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 500 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

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 l'Assemblée Générale sauf stipulation contraire.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de 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 des actionnaires.

Étant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 400 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).
À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 500 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

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.

4. En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
 - a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, ou certaines d'entre elles seulement, et notamment celle d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
5. Prend acte que la présente délégation emporte de plein droit renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit immédiatement et/ou à terme ;
6. Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
7. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;
8. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ; et
9. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► 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 SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR OFFRE AU PUBLIC (À L'EXCLUSION DES OFFRES VISÉES AU 1 DE L'ARTICLE L. 411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) ET/OU EN RÉMUNÉRATION DE TITRES DANS LE CADRE D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE (Seizième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de 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.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 240 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission). Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le plafond global prévu à la quinzième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 500 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le plafond global prévu à la quinzième résolution.

Le prix d'émission des actions sera librement fixé par le Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, et le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52, L. 22-10-54 et L. 228-92 :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, de 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.

Étant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3. Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 240 000 000 euros ; (ou la contre-valeur au jour de l'émission). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le plafond global prévu à la quinzième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 400 000 000 euros (ou la contre-valeur au jour de l'émission).

Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le plafond global prévu à la quinzième résolution ;

4. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi ;
5. Décide de déléguer, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des actions nouvelles émises et que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société,

soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'Administration ;

6. Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission ;
7. Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, ou certaines d'entre elles seulement ;
8. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;
9. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ; et
10. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► **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 SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR UNE OFFRE VISÉE AU 1 DE L'ARTICLE L. 411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

(Dix-septième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies de 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, dans le cadre d'offres au public, au profit

d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit, pour partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 30 % du capital par période de 12 mois, ledit capital étant apprécié au jour de la décision du Conseil d'Administration d'utilisation de la délégation.

Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la résolution, et sur le plafond global prévu à la quinzième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 400 000 000 euros. Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le nominal maximum des titres de créance susceptibles d'être émis en vertu de la seizième résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la résolution, et sur le plafond global prévu à la quinzième résolution.

Le prix d'émission des actions sera librement fixé par le Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, et le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52 et L. 228-92 :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies de 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, dans le cadre d'offres au public, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit, pour partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des

actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3. Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 % du capital par période de 12 mois, ledit capital étant apprécié au jour de la décision du Conseil d'Administration d'utilisation de la présente délégation.
Le montant des émissions d'actions ordinaires réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la présente résolution, et sur le plafond global prévu à la quinzième résolution ;
Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 400 000 000 euros. Le montant des émissions de titres de créances réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le nominal maximum des titres de créance susceptibles d'être émis en vertu de la seizième résolution et, le cas échéant, d'une résolution qui viendrait s'y substituer pendant la durée de validité de la présente résolution, et sur le plafond global prévu à la quinzième résolution ;
4. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;
5. Décide de déléguer, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des actions nouvelles émises et que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission librement fixé par le Conseil d'Administration ;
6. Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, ou certaines d'entre elles seulement ;
7. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière ;
8. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ; et
9. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► 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 (Dix-huitième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour décider que chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des quinzième à dix-septième résolutions le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce (soit à ce jour dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Texte de la dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes :

1. Décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des quinzième à dix-septième résolutions le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce (soit à ce jour dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée ;
2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ; et
3. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES ET/OU PRIMES (Dix-neuvième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par 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. Le montant d'augmentation de capital au titre de cette résolution ne devra pas excéder les sommes pouvant être incorporées au capital à la date du Conseil d'Administration faisant usage de la délégation, étant précisé que ce plafond constitue un plafond autonome. Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par 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 ;
2. Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation ;
3. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
4. Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder les sommes pouvant être incorporées au capital à la date du Conseil d'Administration faisant usage de la présente délégation, étant précisé que ce plafond constitue un plafond autonome et que ce montant ne tient pas compte du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire (en ce compris les ajustements), pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
5. Confère au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
6. Prend acte de ce que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, il en rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation en vigueur ; et
7. Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

► DÉLÉGATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'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 AU CAPITAL DANS LA LIMITE DE 20 % IMMÉDIATEMENT OU À TERME, À UNE QUOTITÉ DU CAPITAL EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

(Vingtième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder, à l'émission de 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, en cas d'apport en nature lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 20 % du capital (tel qu'existant à la date de l'opération).

Le montant des émissions réalisées en vertu de cette résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième résolution, de la dix-septième résolution et, le cas échéant, des résolutions qui viendraient s'y substituer pendant la durée de validité de la résolution, et sur le plafond global prévu à la quinzième résolution.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingtième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux articles L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-92 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à procéder, à l'émission de 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 lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
3. Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 20 % du capital (tel qu'existant à la date de l'opération), compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

Le montant des émissions réalisées en vertu de la présente résolution s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième résolution, de la dix-septième résolution et, le cas échéant, des résolutions qui viendraient s'y substituer pendant la durée de validité de la présente résolution, et sur le plafond global prévu à la quinzisième résolution ;

4. Décide de supprimer, en tant que de besoin, au profit des titulaires de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et/ou valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation ;
5. Prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières ainsi émises le cas échéant en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit ;
6. Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ; et
7. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ;
8. Prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

► DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION 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 SUPPRESSION DE DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION AU PROFIT DES ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE EN APPLICATION DES ARTICLES L. 3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL

(Vingt-et-unième résolution)

En conséquence du projet de renouvellement des délégations de compétence et autorisations financières, nous vous soumettons une résolution visant à consentir au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission de 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, au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de Groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de cette délégation serait de 600 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

Le prix des actions à émettre, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

La mise aux voix de cette résolution relevant d'une exigence légale, le Conseil d'Administration n'en recommande pas l'approbation.

Texte de la vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1. Délègue sa compétence au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission de 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, au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
2. Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation ;
3. Fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation ;
4. Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 600 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
5. Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1) de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne ;
6. Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement

qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions ; et

7. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

► AUTORISATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS ORDINAIRES DE LA SOCIÉTÉ AU PROFIT DES SALARIÉS ET MANDATAIRES SOCIAUX, DANS LA LIMITE D'UN (1) % DU CAPITAL (Vingt-deuxième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de trente-huit (38) mois, l'autorisation de procéder, en une ou plusieurs fois, au profit de certains mandataires sociaux et/ ou salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre.

En cas d'attribution d'actions à émettre, cette autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions.

Le Conseil d'Administration procédera aux attributions, déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions et fixera les conditions et modalités de ces attributions.

Les attributions d'actions effectuées en vertu de cette autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un (1) % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration étant précisé qu'en tout état de cause, le nombre total d'actions ordinaires attribuées gratuitement en vertu de cette présente résolution ou de toute autre autorisation antérieure, ne pourra pas représenter plus de 10 % du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.

La durée de la période d'acquisition ou, le cas échéant, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation est fixée à la durée minimale légale.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1, L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit de certains mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce de son choix et sous réserve que les conditions légales d'attribution soient remplies, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre.

En cas d'attribution d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la ou des périodes d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions ;

2. fixe à trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette autorisation ;
3. décide que le Conseil d'Administration procédera aux attributions, déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions et fixera les conditions et modalités de ces attributions ;
4. décide que les attributions d'actions effectuées en vertu de la présente autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un (1) % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration, sous réserve des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et, le cas échéant, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital, étant précisé qu'en tout état de cause, le nombre total d'actions ordinaires attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution de la présente assemblée générale ou de toute autre autorisation antérieure, ne pourra pas représenter plus de 10 % du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
5. décide que la durée de la période d'acquisition ou, le cas échéant, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation est fixée à la durée minimale légale ;
6. décide, par exception à ce qui précède, en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ou au sens de la loi applicable au bénéficiaire ou toute disposition équivalente en droit étranger, et en cas de décès, l'attribution des actions ordinaires pourra intervenir avant le terme du délai de la période d'acquisition, à la demande du bénéficiaire, et les actions ordinaires seront librement cessibles ;
7. prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution ;
8. délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions ci-dessus et dans les limites autorisées par les textes en vigueur et notamment, fixer, le cas échéant, les modalités et conditions des émissions qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation et la date de jouissance des actions nouvelles, constater la réalisation des augmentations de capital, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente résolution et faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
9. prend acte que cette autorisation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet ; et
10. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à faire usage de la présente autorisation, il informerait chaque année l'Assemblée Générale ordinaire des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce, dans les conditions prévues par l'article L. 225-197-4 dudit Code.

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

(Vingt-troisième résolution)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires pour **(i)** réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation d'actions acquises par suite de rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois, **(ii)** imputer la différence entre la valeur comptable des actions ordinaires annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles, **(iii)** modifier en conséquence les statuts.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre cette délégation.

Texte de la vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment l'article L. 22-10-62 :

1. autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à :
 - réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation d'actions acquises par suite de rachats réalisés dans le cadre

de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale ;

- imputer la différence entre la valeur comptable des actions ordinaires annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles ; et
 - modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ;
2. Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
 3. Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

► POUVOIRS

(Vingt-quatrième résolution)

Nous vous demandons enfin de donner pouvoir afin d'accomplir les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Texte de la vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Le Conseil d'Administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous a proposé.

8.2. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

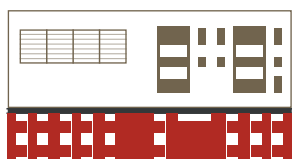
(En Euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	664 452 560	83 056 567	83 056 567	83 056 567	82 948 700
Nombre :					
• d'actions émises	132 890 512	16 611 314	16 611 314	16 611 314	16 589 740
• d'obligations convertibles en actions					
Chiffres d'affaires (H.T.)	45 928 320	48 810 131	51 844 364	49 290 870	48 957 618
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	(30 941 061)	(287 262)	8 660 996	19 003 036	38 289 819
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions	(30 941 061)	(287 262)	8 600 996	19 003 036	38 289 819
• dotations aux amortissements et provisions	(76 087 927)	(74 496 943)	(59 873 660)	(35 224 344)	(8 481 939)
Résultat distribué					
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions			1	1	2
• dotations aux amortissements et provisions	(1)	(4)	(4)	(2)	(1)
Dividende attribué					
Nombre de salariés	5	5	5	6	5
Montant de la masse salariale	1 429 019	1 034 242	2 188 636	1 512 280	1 834 340
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	741 930	543 042	764 533	751 670	871 029

8.3. DÉLAIS DE PAIEMENT

Les informations prévues par l'article D. 441-6 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2025 DONT LE TERME EST ÉCHU (ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

	Article D. 441 I. -1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. -2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						363						58
Montant total des factures concernées H.T.												
(en euros)		0	2 182 603	178 468	190 971	2 552 043		322 010	51 724	81 981	528 296	984 012
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		0,00 %	2,19 %	0,18 %	0,19 %	2,56 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice								0,70 %	0,11 %	0,18 %	1,15 %	2,14 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						0						74
Montant total des factures exclues												
(en euros)						0						9 927 305
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement												
						● Délais légaux : 30 jours						● Délais légaux : 30 jours



SYRAH
Bobigny

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

9.1. Responsables du document et du contrôle des comptes	374	9.4. Évolution récente et perspectives d'avenir	379
9.1.1. Déclaration des responsables du document	374	9.4.1. Événements récents intervenus depuis l'arrêté du rapport de gestion de l'exercice 2025	379
9.1.2. Responsables du contrôle des comptes	374	9.4.2. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	379
9.2. Autres informations à caractère juridique	375	9.4.3. Perspectives d'avenir	379
9.2.1. Renseignements de caractère général concernant la Société de la Tour Eiffel	375	9.5. Documents accessibles au public	380
9.3. Autres informations sur l'activité du Groupe	375	9.5.1. Responsable de l'information	380
9.3.1. Engagements hors bilan	375	9.5.2. Calendrier financier	380
9.3.2. Informations concernant les experts	376	9.5.3. Documents accessibles au public	380
9.3.3. Rapport condensé des experts	377	9.5.4. Lieux où peuvent être consultés les documents juridiques	380
9.3.4. Tableau de passage relatif aux écarts de valorisation	379	9.5.5. Documents incorporés par référence	380
9.3.5. Dépendance à l'égard de brevets ou licences	379	9.6. Tables de concordance	381
		9.6.1. Table de concordance du document d'enregistrement universel	381
		9.6.2. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	390
		9.7. Glossaire	391

9.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

9.1.1. DÉCLARATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT

9.1.1.1. Responsable du document d'enregistrement universel

Madame Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

9.1.1.2. Déclaration du responsable

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément aux corps de

normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont une table de concordance figure au paragraphe 9.6.2 du présent document, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le 11 mars 2026

Christel Zordan

Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel

9.1.2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

9.1.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

Titulaires				
Nom	Adresse	Date nomination 1 ^{er} mandat	Dates de renouvellement	Échéance
Deloitte & Associés Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre Représenté par Monsieur Emmanuel Proudhon	6, place de la Pyramide 92908 Paris-La-Défense Cedex	AGM du 15 mai 2024		AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029
Ernst & Young et Autres Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre Représenté par Madame Anne Herbein	1-2, place des Saisons Paris-La-Défense 1 92400 Courbevoie	AGO du 24 mai 2018	AGM du 15 mai 2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029

9.1.2.2. Honoraires des Commissaires aux comptes

Le tableau des honoraires des Commissaires aux comptes figure à la rubrique 6.1.1 (5.8.6) des comptes consolidés du présent document.

9.2. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE

9.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

9.2.1.1. Dénomination sociale – siège social

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (article 2 des statuts)

11-13 avenue de Friedland 75008 Paris (article 4 des statuts)

Tél : 01 53 43 07 06

9.2.1.2. Forme juridique – législation applicable

Société anonyme à Conseil d'Administration régie par le droit français (article 1 des statuts).

9.2.1.3. Durée

Constituée le 2 mars 1889 avec une durée expirant le 1^{er} mars 1988, prorogée jusqu'au 1^{er} janvier 2067 (article 5 des statuts).

9.2.1.4. Objet social

La Société a pour objet :

1. à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique ;
2. accessoirement, la société pourra exercer directement ou par personne interposée toute activité immobilière tel qu'activités de crédit-bail, marchands de biens ou promotion immobilière.

Et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières en France et à l'étranger pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et susceptibles d'en assurer l'exécution ou le développement, telles que :

- l'emprunt de toutes sommes d'argent et la constitution de toutes garanties notamment réelles pour les besoins d'une acquisition ;
- l'obtention de tous financements nécessaires afin de réaliser l'objet social ;
- toute transaction de produits financiers, y compris la souscription de contrat de couverture de taux (article 3 des statuts).

9.2.1.5. Registre du commerce et des sociétés – code A.P.E. – code LEI (identifiant d'entité juridique)

SIREN 572 182 269 RCS Paris

Code APE 6820B

Code LEI 969500LIJD0OW1446X30

9.2.1.6. Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année (article 32 des statuts).

9.3. AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ DU GROUPE

9.3.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan qui figurent au paragraphe 6.1.1 (5.8.3) de l'Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2025 du présent document, sont exhaustifs sous réserve des modifications intervenues depuis cette date et indiquées ci-après.

Depuis le 1^{er} janvier 2026, les engagements donnés ou reçus par la Société et ses filiales, listés au paragraphe 6.1.1 (5.8.7), n'affectent pas les engagements hors bilan indiqués au paragraphe 6.1.1 (5.8.3) de l'Annexe aux comptes consolidés.

9.3.2. INFORMATIONS CONCERNANT LES EXPERTS

L'ensemble du patrimoine immobilier de Société de la Tour Eiffel fait l'objet chaque année d'une évaluation au 30 juin et au 31 décembre.

Le patrimoine immobilier de la société est composé principalement de bureaux. Pour l'établissement de certains de ses agrégats financiers, la société valorise ses immeubles à leur juste valeur.

Le Groupe a procédé ainsi à fin décembre 2025, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des experts indépendants pour 98 % de sa valeur. Elle a retenu ces valeurs ainsi que le prix de vente pour les actifs sous promesse.

La méthodologie utilisée par les experts est décrite au paragraphe 6.1.1 (5.4.1).

Les valorisations sont fondées sur les états locatifs, les investissements prévus et l'état des négociations en cours (départs et arrivées attendus) fournis par Société de la Tour Eiffel.

L'indexation retenue pour les loyers est fonction de la typologie de l'actif ainsi que de l'activité du locataire. Présent essentiellement dans le secteur du bureaux, Société de la Tour Eiffel est amenée à utiliser principalement trois indices : ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires), l'ILC (indice des loyers commerciaux) et l'ICC (indice du coût de la construction) dans respectivement 91 %, 6 % et 1 % des cas. De manière plus rare, Société de la Tour Eiffel utilise également l'indice de référence des loyers (IRL) et l'indice FFB (Fédération Française du Bâtiment) du coût de la construction.

L'ensemble des hypothèses utilisées dans le cadre des valorisations du patrimoine sont revues et contrôlées par les Commissaires aux comptes. Cette vérification vise notamment à confirmer la pertinence de ces éléments, dont les principales variables sont listées dans le paragraphe 6.1.1 (5.4.1).

Les évaluations correspondent à des valeurs vénale hors droits (HD), soit après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,90 %, 7,40 % ou 8,00 % de la valeur « hors droits », en fonction de la typologie et de la localisation géographique du bien, et 1,80 % pour les immeubles en TVA.

Les honoraires des experts sont définis en début de mission sur la base d'un forfait par actif, selon des critères de typologie, taille, complexité, et localisation.

Des informations sur la variation de juste valeur, sur le rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par les experts indépendants, et sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine sont indiquées au paragraphe 6.1.1 (5.4.1).

Conformément aux principes établis par le Code de déontologie des SIIC, Société de la Tour Eiffel 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. Les actifs font l'objet d'une visite par les experts indépendants au minimum tous les cinq ans.

Le résultat des expertises, les rendements associés et les taux d'occupation sont illustrés ci-dessous par typologie d'actifs :

31 décembre 2025 <i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur vénale Hors droits	Valeur vénale Droits inclus	Rendement NIY EPRA	Rendement Topped-up EPRA	Taux d'occupation Financier
Bureaux	1 191	1 272	4,0 %	4,6 %	74,3 %
Activité / Logistique	190	203	5,0 %	5,8 %	83,6 %
Mixte	177	187	2,8 %	2,8 %	54,3 %
Résidentiel	17	17	4,7 %	4,7 %	100,0 %
Commerce	4	4	5,0 %	5,0 %	58,3 %
Terrain	14	14	n.a.	n.a.	n.a.
PATRIMOINE	1 592	1 697	4,0 %	4,5 %	73,1 %

9.3.3. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS

Cadre général

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers, Société de la Tour Eiffel a approché les experts listés ci-dessous selon la répartition suivante :

31 décembre 2025 (En milliers d'euros)	Typologie	Nombre de bâtiments	Valeur vénale		Montant du CA de l'expert	
			Hors droits	Droits inclus	2025	2024
BNPP Real Estate Valuation France	Bureaux	21	510 030	546 874	99	105
	Activité/ logistique	22	166 670	178 946		
	Mixte	4	91 000	93 996		
	Résidentiel	1	15 870	16 156		
	Commerce	4	3 620	3 888		
	Terrain	0	3 560	3 624		
CBRE Valuation	Bureaux	71	643 290	685 380	67	67
	Activité/ logistique	1	23 100	23 600		
	Mixte	5	86 400	92 800		
	Résidentiel	1	920	985		
	Terrain	0	10 340	10 480		
Actifs non expertisés (promesses)	Bureaux	4	37 250	40 230		
PATRIMOINE		134	1 592 050	1 696 958	166	172

Rapport des experts

« Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs au 31 décembre 2025.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêts.

Cette mission a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Ainsi, les expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens selon les termes des baux en vigueur et selon les normes comptables IFRS (notamment les normes IAS 40 et IFRS 13). Conformément au statut de foncière cotée de Société de la Tour Eiffel, la juste valeur est définie dans les normes IAS 40 et IFRS 13 comme « le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. »

Il est admis par les instances professionnelles que la juste valeur est identique pour les immeubles de placement à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) et la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière la valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Les experts confirment que les immeubles ont été évalués « ligne-par-ligne » dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille et que les immeubles font l'objet d'une visite par les experts indépendants au minimum tous les cinq ans.

Compétence et indépendance

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'experts indépendants à votre société.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons par ailleurs que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Mission

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des cinq dernières années.

Pour réaliser l'expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux ;
- partie descriptive des actes d'acquisition ;
- détail du quittance ;
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par les experts.

Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites...), plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (*The European Group of Valuers'Associations*) ;
- le « Appraisal and valuation manual » de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ;
- les « International Valuation Standards » de l'*International Valuation Standard Committee*.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par capitalisation ;
- méthode par DCF ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la rubrique 6.1.1 (5.4.1.2).

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

Réserve

L'intensification des tensions géopolitiques, les restrictions au commerce international consécutifs à l'annonce par le gouvernement américain des droits de douane le 2 avril 2025 et leurs risques inflationnistes, la croissance restreinte de nombreuses économies ont accru le niveau d'incertitude générale sur les marchés mondiaux et augmenter les risques sur les marchés du crédit.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut changer rapidement lorsque les conditions de marché fluctuent.

Il est important de noter que les conclusions énoncées dans les rapports ne sont valables qu'à la date de l'évaluation. Nous recommandons que les évaluations soient surveillées de près, car nous continuons de suivre la façon dont les marchés réagissent à l'environnement actuel.

Paramètre de valorisation additionnel – IFRS 13

Le Groupe applique à compter du 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS 13 qui définit l'évaluation de la juste valeur comme l'utilisation optimale de l'immeuble (« high and best use »). La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux selon les données utilisées dans le cadre des évaluations.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement de Société de la Tour Eiffel, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marchés et les taux de rendement sont classifiés au niveau 3.

Observation

La valeur présentée ci-dessus est brute et nette, avant et après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,9 %, 7,4 % ou 8,0 % de la valeur « hors droits », en fonction de la typologie et de la situation géographique du bien, et 1,8 % pour les immeubles en TVA.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous confirmons que nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Société de la Tour Eiffel, dispose d'une assurance en responsabilité professionnelle, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document d'enregistrement universel de Société de la Tour Eiffel. »

BNP PARIBAS Real Estate
Valuation France
50, cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

CBRE Valuation
131, avenue de Wagram
75017 Paris

9.3.4. TABLEAU DE PASSAGE RELATIF AUX ÉCARTS DE VALORISATION

Certaines valorisations d'immeubles ont pu faire l'objet de retraitement à la hausse ou à la baisse afin d'ajuster cette valeur à la date du 31 décembre 2025 compte tenu des règles IFRS de détermination et de comptabilisation de la juste valeur.

Le montant des retraitements effectués entre les valeurs retenues dans les rapports condensés des experts et la juste valeur apparaissant dans les comptes au 31 décembre 2025 est présenté en note 6.1.1 (5.4.1.3) du présent document.

9.3.5. DÉPENDANCE À L'ÉGARD DE BREVETS OU LICENCES

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. À ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la

Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

9.4. ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

9.4.1. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS INTERVENUS DEPUIS L'ARRÊTÉ DU RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2025

Il n'y a pas eu d'événements intervenus depuis la publication des résultats annuels le 26 février 2026.

9.4.2. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 26 février 2026, date d'arrêté du rapport de gestion.

Il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage, y compris les procédures en cours ou menaces de

procédures dont l'émetteur a connaissance qui pourrait avoir ou a eu récemment, au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

9.4.3. PERSPECTIVES D'AVENIR

Les perspectives décrites au paragraphe 2.8 du présent document demeurent inchangées, ainsi que celles décrites dans le communiqué de presse du 26 février 2026 et dans la présentation aux analystes en date du 27 février 2026. Le

communiqué de presse et la présentation aux analystes précités sont disponibles sur le site de la Société : www.societetoureiffel.com.

9.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

9.5.1. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Christel Zordan, Directrice Générale

Tél. : +33 (0)1 53 43 07 06

9.5.2. CALENDRIER FINANCIER

Les résultats au 30 juin 2026 seront publiés le 22 juillet 2026 après Bourse.

Ils seront présentés aux analystes le 23 juillet 2026.

9.5.3. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les copies de la dernière version à jour des statuts, du règlement intérieur, des rapports des Commissaires aux comptes et des autres informations réglementées prévues à l'article 221-1 du Règlement Général de l'AMF, ainsi que les informations

financières historiques sur la Société de la Tour Eiffel et ses filiales accessibles au public pour les exercices 2023, 2024 et 2025, peuvent être consultées sur le site Internet de la Société : www.societetoureiffel.com.

9.5.4. LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS JURIDIQUES

Site Internet de la Société : www.societetoureiffel.com.

Les informations figurant sur le site Internet de la Société (<http://www.societetoureiffel.com/>), à l'exception de celles

incorporées par référence, ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel. À ce titre, ces informations n'ont pas été examinées par l'AMF.

9.5.5. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

En application de l'article 19 du règlement européen 2017/1129, les éléments suivants sont inclus par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et sociaux de l'exercice 2024 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement en pages 252 à 273, 278 à 293, 274 à 277 et 294 à 298 du document d'enregistrement universel 2024 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 mars 2025 sous le n° D.25-0190 (<https://societetoureiffel.com/investisseurs/information-financiere/>) ;
- les comptes consolidés et sociaux de l'exercice 2023 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement en pages 230 à 253, 258 à 272, 254 à 257 et 273 à 277 du document d'enregistrement universel 2023 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 mars 2024 sous le n° D.24-0204 (<https://societetoureiffel.com/investisseurs/information-financiere/>).

9.6. TABLES DE CONCORDANCE

9.6.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du règlement délégué (UE)2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction ; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	374	9.1
1.2	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	374	9.1
1.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne : a) son nom ; b) son adresse professionnelle ; c) ses qualifications ; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.	377-378	9.3.3
1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.		N/A
1.5	Fournir une déclaration indiquant que : a) le [document d'enregistrement/prospectus] a été approuvé par [nom de l'autorité compétente], en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 ; b) [nom de l'autorité compétente] n'approuve ce [document d'enregistrement/prospectus] qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129 ; c) cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du document d'enregistrement/prospectus.	1	1 ^{re} page
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	374	9.1
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.		N/A
3	FACTEURS DE RISQUES		
3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée « facteurs de risque ». Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offreur ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.	51-63	3

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	375	9.2
4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	375	9.2
4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	375	9.2
4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	375 ; 380	9.2 ; 9.5
5	APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1	Principales activités		
5.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents –, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	20-21 ; 22-26 ; 27-29 ; 30-32 ; 299 ; 323	2.1 ; 2.2 ; 2.3 ; 2.4 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.1)
5.1.2	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	30-32 ; 48 ; 299 ; 323-324	2.4 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3)
5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	16-17 ; 25-26	1.3.2 ; 2.2.2
5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	20-21 ; 48 ; 299 ; 323-324 ; 324 ; 379	2.1 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3 ; 4.4) ; 9.4
5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	3-17 ; 48 ; 115-291	1 ; 2.8 ; 5
5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	379	9.3.5
5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.		NA
5.7	Investissements		
5.7.1	Décrire les investissements importants (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	12-17 ; 30-32 ; 299 ; 323-324	1.3 ; 2.4 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.2.1 (4.3)
5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	16 ; 30-32 ; 299 ; 304-305 ; 315	1.3.2.1 ; 2.4 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.1.1 (5.4.3-5.4.7) ; 6.1.1 (5.8.3)
5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	14-15 ; 301-302 ; 332 ; 334	1.3.1.2 ; 6.1.1 (5.3) ; 6.2.1 (4.8.1.5) ; 6.2.1 (4.8.2.2)
5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	115-291	5
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	12-17 ; 350-352	1.3 ; 7.2.2
6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	301-302 ; 334	6.1.1 (5.3.2) ; 6.2.1 (4.8.2.2)

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1	Situation financière		
7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	4-5 ; 6-9 ; 10-11 ; 18-49 ; 294-316 ; 320-338	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 1.2 ; 2 ; 6.1.1 ; 6.2.1
7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur : a) l'évolution future probable des activités de l'émetteur ; b) ses activités en matière de recherche et de développement. Les exigences prévues au point 7.1 peuvent être satisfaites par l'inclusion du rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil.	4-5 ; 6-9 ; 48 ; 48	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.7 ; 2.8
7.2	Résultats d'exploitation		
7.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	10-11 ; 18-49 ; 299 ; 323-324 ; 324	1.2 ; 2 ; 6.1.1 (5.1.2) ; 6.2.1 (4.3 ; 4.4)
7.2.2	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	10-11 ; 18-49	1.2 ; 2
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	33-37 ; 38-47 ; 294-295 ; 298 ; 309 ; 333	2.5 ; 2.6 ; 6.1.1 (1) ; 6.1.1 (4) ; 6.1.1 (5.7.5) ; 6.2.1 (4.8.1.9)
8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	27-29 ; 297 ; 313	2.3 ; 6.1.1 (3) ; 6.1.1 (5.7.20)
8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	27-29 ; 30-32 ; 33-37 ; 306 ; 309 ; 313-314	2.3 ; 2.4 ; 2.5 ; 6.1.1 (5.6) ; 6.1.1 (5.7.6) ; 6.1.1 (5.8.1)
8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	33-37 ; 306 ; 313-314	2.5 ; 6.1.1 (5.6) ; 6.1.1 (5.8.1)
8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	33-37 ; 56-57 ; 315 ; 327 ; 344-345	2.5 ; 3.2.2 ; 6.1.1 (5.8.3) ; 6.2.1 (4.7.7) ; 6.2.3
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE		
9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	59-61 ; 139-145 ; 197-203 ; 215-216 ; 375	3.2.4 ; 5.1.1.3.D ; 5.1.2.5 ; 5.1.3.2.B ; 9.2

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
10.1	Fournir une description : a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	4-5 ; 6-9 ; 20-21 ; 22-26 ; 48 ; 379	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.1 ; 2.2 ; 2.8 ; 9.4
10.2	Signaler toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	4-5 ; 6-9 ; 20-21 ; 48 ; 379	Message du Président du Conseil d'Administration ; Entretien avec la Directrice Générale ; 2.1 ; 2.8 ; 9.4
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.		NA
11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer. La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants : a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence ; b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision ; c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.		NA
11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base : a) comparable aux informations financières historiques ; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.		NA

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1	Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci : a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ; b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions ; c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans ; d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires. Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d). Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes : a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ; b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ; c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins ; d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur. S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.	66-93 ; 93 ; 112-113	4.1 ; 4.2 ; 4.9
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale. Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite. Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale. Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 12.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.	69 ; 89 ; 107-108 ; 112-113	4.1.4 ; 4.1.6.4 ; 4.5 ; 4.9
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d) : Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	95-106 ; 315 ; 326	4.4 ; 6.1.1 (5.8.5.1) ; 6.2.1 (4.7.1)
13.2	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	95-106 ; 107-108 ; 112 ; 310	4.4 ; 4.5 ; 4.9.1.4 ; 6.1.1 (5.7.7)

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
	Pour le dernier exercice clos de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, point a) :		
14.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	66-93 ; 93	4.1 ; 4.2
14.2	Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	94 ; 95-106	4.3 ; 4.4
14.3	Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	91-92 ; 115-291 ; 317-319 ; 339-343	4.1.7 ; 5 ; 6.1.2 ; 6.2.2
14.4	Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	107-108	4.5
14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	358-370	8.1
15	SALARIÉS		
15.1	Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	211-212 ; 280-281	5.1.3.1.H ; 5.2.5.5
15.2	Participations et stock options Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	98-106 ; 112 ; 309 ; 354	4.4.2 ; 4.9.1.6 ; 6.1.1 (5.7.5.2) ; 7.2.4.3
15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	105-106 ; 109-110	4.4.2.5 ; 4.6
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	351-352	7.2.2.4
16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	350-352	7.2.2
16.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	351-352	7.2.2.4
16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	355	7.3.3

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES		
17.1	Le détail des transactions avec des parties liées [qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du parlement européen et du conseil] conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées : a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	94 ; 113 ; 315 ; 344-345	4.3 ; 4.9.2 ; 6.1.1 (5.8.5) ; 6.2.3
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques		
18.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	293-345 ; 380	6 ; 9.5.5
18.1.2	Changement de date de référence comptable Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.		NA
18.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002. Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec : a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE ; b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément audit règlement.	293-345	6
18.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels. Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers auditis soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	324-325	4.6.2
18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	293-345	6

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
18.1.6	États financiers consolidés Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.	294-319	6.1
18.1.7	Date des dernières informations financières La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter : a) à plus de dix-huit mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités ; b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.	293-345 ; 380	6 ; 9.5.5
18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.		NA
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques		
18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas : a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente ; b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.	317-319 ; 339-343 ; 344-345	6.1.2 ; 6.2.2 ; 6.2.3
18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	316	6.1.1 (5.8.6)
18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.		NA
18.4	Informations financières pro forma		
18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.		NA
18.5	Politique en matière de dividendes		
18.5.1	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	353 ; 358-370	7.2.3 ; 8.1
18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	10-11 ; 353	1.2 ; 7.2.3

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage		
18.6.1	Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	59-61 ; 310 ; 311 ; 379	3.2.4 ; 6.1.1 (5.7.7) ; 6.1.1 (5.7.12) ; 9.4.2
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur		
18.7.1	Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	379	9.4
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES		
19.1	Capital social		
	Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent :		
19.1.1	Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions : a) le total du capital social autorisé de l'émetteur ; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	294-295 ; 298 ; 309 ; 312-313 ; 321 ; 333 ; 348-350 ; 350-352 ; 355 ; 370	6.1.1 (1) ; 6.1.1 (4) ; 6.1.1 (5.7.5) ; 6.1.1 (5.7.19) ; 6.2.1 (2) ; 6.2.1 (4.8.1.8) ; 7.2.1 ; 7.2.2 ; 7.3.1 ; 8.2
19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.		NA
19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	304 ; 349-350 ; 351-352	6.1.1 (5.4.5) ; 7.2.1.3 ; 7.2.2.4
19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.		N/A
19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.		N/A
19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.		N/A
19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	349	7.2.1.2
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre ; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	375	9.2.1
19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	355	7.3
19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	59-61 ; 111	3.2.4 ; 4.7
20	CONTRATS IMPORTANTS		
20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	17 ; 33-37 ; 294-316 ; 344-345	1.3.2.2 ; 2.5 ; 6.1.1 ; 6.2.3
21	DOCUMENTS DISPONIBLES		
21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	380	9.5

9.6.2. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Information requise par le rapport financier annuel	Pages dans le présent document	Rubriques
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	374	9.1.1
Rapport de gestion		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière, des risques concernant la Société mère et l'ensemble consolidé et tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation du capital et de leur utilisation, (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	18-49 ; 50-63 ; 109-110 ; 370 ; 371	2 ; 3 ; 4.6 ; 8.2 ; 8.3
Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	111	4.7
Informations relatives aux rachats et ventes d'actions (art. L. 225-211, al 2, du Code de commerce)	349-350	7.2.1.3
Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité et des engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités art. L. 225-102-1, al. 5 à 8, R. 225-104, R. 225-105 et R. 225-105-2-II du Code de commerce	115-291	5
Informations sur les activités dangereuses art. L. 225-102-2 du Code de commerce	115-291	5
États financiers		
Comptes annuels	320-338	6.2.1
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	339-343	6.2.2
Comptes consolidés	294-316	6.1.1
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	317-319	6.1.2

9.7. 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'arrêté.

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 de charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de vacance EPRA

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

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.

POUR EN SAVOIR +



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

societetoureiffel.com



Le rapport
intégré



Le document
d'enregistrement
universel



SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN



FONDATION
SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

LA FONDATION

www.fondationsocietetoureiffel.org

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





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