

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

SOMMAIRE

1

Présentation du Groupe 3

Messsage 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 19

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	37
2.7. Activité en matière de recherche et de développement	47
2.8. Perspectives	47

3

Facteurs de risques et assurances RFA 49

3.1. Facteurs de risques	50
3.2. Gestion des risques	51
3.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	59
3.4. Assurances et couvertures des risques	61

4

Rapport sur le gouvernement d'entreprise RFA 63

4.1. Conseil d'Administration	64
4.2. Direction Générale	91
4.3. Conventions courantes et conventions réglementées	92
4.4. Rémunération des mandataires sociaux	93
4.5. Code de gouvernement d'entreprise	106
4.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	108
4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	110
4.8. Participation aux assemblées générales	111
4.9. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise	112

5

Déclaration de la performance extra-financière RFA 115

5.1. Informations générales [ESRS 2]	116
5.2. Informations environnementales [ESRS E]	148
5.3. Informations sociales [ESRS S]	189
5.4. Informations en matière de gouvernance	205
5.5. Tableaux EPRA	210
5.6. Récompenses	229
5.7. Annexes	231

6

États financiers RFA 251

6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2024 et rapport des Commissaires aux comptes	252
6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2024 et rapports des Commissaires aux comptes	278

7

Capital et actionariat RFA 301

7.1. Données boursières et financières	302
7.2. Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel	302
7.3. Autres informations sur le capital et l'actionariat	309

8

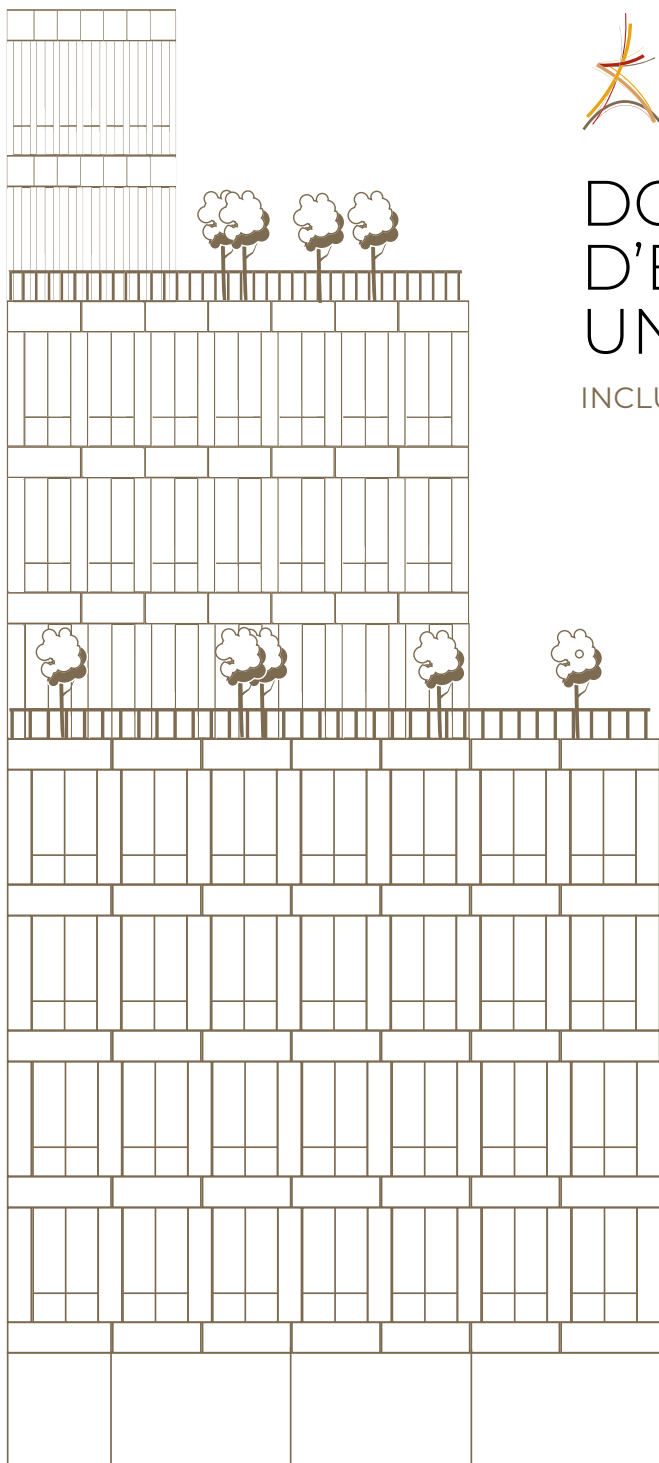
Assemblée Générale RFA 311

8.1. Rapport du Conseil d'Administration et texte des résolutions	312
8.2. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	324
8.3. Délais de paiement	325

9

Autres informations à caractère général RFA 327

9.1. Responsables du document et du contrôle des comptes	328
9.2. Autres informations à caractère juridique	329
9.3. Autres informations sur l'activité du Groupe	329
9.4. Évolution récente et perspectives d'avenir	333
9.5. Documents accessibles au public	334
9.6. Tables de concordance	335
9.7. Glossaire	345



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 28 mars 2025 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.





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**

Bruno Cavagné

Président du
Conseil d'Administration



« Nous restons
ambitieux
pour la Société
de la Tour Eiffel »

Je remercie les administrateurs pour la confiance qu'ils m'ont témoignée en me nommant Président du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel le 15 mai 2024, en succession de Patrick Bernasconi.

Je tiens à adresser à ce dernier, au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, tous nos remerciements pour son engagement durant son mandat de Président. Il a initié l'écriture d'un chapitre clé dans le développement de notre Foncière, avec la mise en œuvre de la nouvelle feuille de route pilotée par Christel Zordan, notre Directrice Générale. Elle vise à mener à bien la transformation de notre portefeuille sur des classes d'actifs et des localisations mieux adaptées tant aux usages des locataires qu'aux enjeux urbains et sociétaux.

Poursuivre le déploiement de la feuille de route

Tous les membres du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés demeurent pleinement mobilisés pour poursuivre le déploiement de la feuille de route de la transformation durable du portefeuille de notre Foncière dans le contexte incertain et chahuté avec lequel nous devons toujours composer.

Les mandats de six administrateurs – Patrick Bernasconi, Jacques Chanut, AG Real Estate, MH Puccini, SMAvie BTP et Suravenir – ont été renouvelés, le 15 mai 2024, pour une durée de trois années. Le Conseil d'Administration a également confirmé sa confiance à Christel Zordan, en renouvelant son mandat de Directrice Générale pour trois ans. Avec l'ensemble de ses membres, nous continuons à soutenir les projets majeurs de développement engagés sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées. Nous sommes à ce titre très satisfaits de voir les premiers d'entre eux, désormais livrés, bénéficier d'un niveau de commercialisation très satisfaisant et en avance sur les plans initiaux. Enfin, nous poursuivons avec constance et détermination la décarbonation de notre portefeuille d'actifs en continuant à viser les plus hauts niveaux d'exigence de performance environnementale, au travers du maintien d'une part d'au moins 80 % d'actifs en exploitation certifiés ou en cours de certification, allant jusqu'à 100 % pour nos actifs en développement.

Préserver les intérêts de la société

Fin 2024, sur un marché restant incertain et face à un risque de non-respect d'un ou de plusieurs covenants bancaires à court terme, susceptibles d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de la dette financière de la Société de la Tour Eiffel, le Conseil d'Administration a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire de ses actionnaires. Cette dernière s'est tenue le 16 décembre dernier en vue de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 millions d'euros. L'opération a été approuvée, ce qui a permis à la Foncière de disposer d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour couvrir ses échéances de refinancement à court terme, réduire le tirage de ses lignes de trésorerie, alléger ses coûts de financement et surtout passer ses covenants bancaires à court terme. Elle a ainsi renforcé sa structure financière et renoué avec les conditions d'un développement pérenne.

Saisir les opportunités de croissance durable

Avec le soutien de son Conseil d'Administration et grâce au renforcement de ses fonds propres qui pérennise sa santé financière, la Société de la Tour Eiffel dispose désormais des moyens nécessaires pour poursuivre l'adaptation de son portefeuille aux nouveaux usages et le maintien de hautes exigences environnementales. Forte des expertises et de l'engagement de toute son équipe, la Société de la Tour Eiffel pourra saisir les futures opportunités de croissance durable à l'aube d'une reprise attendue du cycle immobilier.

Répartition de l'actionnariat
au 31 décembre 2024



52,3 % GROUPE SMABTP

29 %

11,1% MH PUCCINI

6,9% SURAVENIR

5,7% LA MUTUELLE GÉNÉRALE

5,4% AG FINANCE

18,7 % FLOTTANT

Répartition de l'actionnariat
au 15 janvier 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



« Nous maintenons le cap pour relever les grands défis de notre patrimoine immobilier »

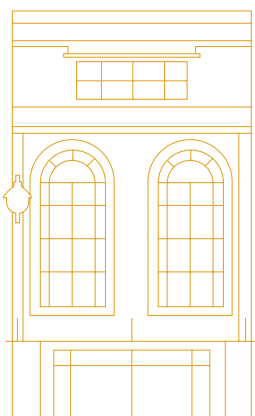
Après une année 2023 difficile pour tous les acteurs immobiliers, comment le marché s'est-il comporté en 2024 ?

Christel Zordan 2024 s'est malheureusement inscrite en continuité de 2023. L'année s'est révélée très compliquée et le marché est resté atone. Les mêmes causes ont produit les mêmes effets. La Banque centrale européenne (BCE) a maintenu sa politique de resserrement monétaire pour contenir l'inflation jusqu'en juin 2024. De leur côté, les banques sont restées frileuses et extrêmement sélectives sur les prêts accordés aux acteurs immobiliers.

La phase d'inflation élevée étant derrière nous, la BCE a procédé à plusieurs baisses successives de ses taux directeurs. Ces mesures laissent entrevoir un « dégrillage » qui devrait redonner de la fluidité aux marchés immobiliers. Cependant, il tarde à produire ses effets et ne touche pas de la même manière toutes les classes et toutes les typologies d'actifs. Le retour à un marché dynamique n'est donc ni pour aujourd'hui ni pour demain.

Dans ce contexte, comment pilotez-vous l'exécution de la feuille de route stratégique lancée en 2022 ?

C.Z. La grande force de notre feuille de route est d'avoir été pensée en réponse à des enjeux sociétaux et urbains de long terme et non en réaction opportuniste à un contexte donné. Elle reste donc tout aussi pertinente et pérenne en 2025 qu'en 2022. Nous poursuivons, avec persévérance et rigueur, la stratégie d'adaptation de notre patrimoine, même si l'atonie du marché pèse sur son rythme d'exécution. Notre plan de cessions avance, mais plus lentement que nous l'escomptions, ce qui, comme nous travaillons à argent constant, freine nos acquisitions. Nous enregistrons néanmoins de belles réalisations sur les deux premiers piliers de la feuille de route – la diversité d'usages et le rééquilibrage géographique – grâce aux redéveloppements de certains de nos actifs. ●●●



Enghien,
Paris



Sur ces deux premiers piliers, quelles avancées majeures constatez-vous en 2024 ?

C.Z. Notre plan de cessions est bien engagé. Nous avons concrétisé cinq opérations en 2024. Depuis février 2022, nous avons vendu une douzaine d'immeubles, à des prix moyens en ligne avec leurs valeurs d'expertise même si les dernières opérations ont connu des ajustements du fait de l'évolution du marché. Ces cessions représentent une valeur globale de près de 210 millions d'euros, soit 12 % de notre patrimoine. Nous sommes donc en phase avec l'objectif de la feuille de route, avec un décalage d'à peine quelques mois, ce qui est un très bon résultat sur notre marché peu porteur. Concernant les acquisitions, nous restons à l'écoute des opportunités, même si nous n'avons pas identifié depuis 2022 de projet en adéquation avec notre stratégie.

Nous avons surtout avancé sur le front des développements, avec 38 millions d'euros d'opérations majeures et innovantes, sur des actifs emblématiques de notre stratégie de création de valeur. Les cinq projets lancés – l'immeuble mixte EvasYon à Lyon, les deux hôtels d'activités Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny, les immeubles de bureaux Jade à Aix-en-Provence et Rivage à Puteaux – représentent 38 000 m² de surface. Pour les quatre d'entre eux livrés fin 2024 ou début 2025 – EvasYon, Jade et les deux actifs LILK –, leur niveau de commercialisation dépasse nos prévisions, ce qui confirme leur adéquation avec les attentes du marché. À cela s'ajoutent deux projets en VEFA¹, Millésime, à Issy-les-Moulineaux, et Manufacture, à Lyon, qui conjuguent localisations attractives, revenus locatifs de qualité et performance environnementale.

La performance environnementale est précisément le troisième pilier de votre feuille de route. Comment a-t-elle évolué en 2024 ?

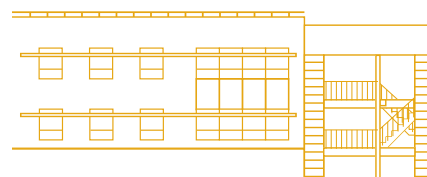
C.Z. La qualité environnementale est un pilier historique de l'ADN de la Société de la Tour Eiffel. Les équipes y sont très attachées et font preuve d'une mobilisation sans faille pour accroître la résilience de notre patrimoine face aux changements climatiques. Nous avons atteint un taux de 83% des actifs certifiés. Un résultat d'autant plus satisfaisant que le niveau d'exigence des labels se renforce en continu.

Pour atteindre l'excellence environnementale, nous veillons à maîtriser nos consommations, notamment d'énergie et d'eau, ce qui implique de connaître notre portefeuille immeuble par immeuble. On ne pilote efficacement que ce que l'on connaît précisément ! Au-delà des labels, nous avons déployé à plus grande échelle notre démarche d'économie circulaire, avec notamment le réemploi de plaques de marbre à Puteaux Rivage : ils ornaient la façade du bâtiment démoli et seront réutilisés dans le cadre du mobilier du projet. Nous multiplions également les expérimentations, avec la géothermie et l'utilisation de peintures biosourcées pour les actifs en développement ainsi que la végétalisation des espaces et l'utilisation de revêtements réfléchissants en toiture terrasse pour les actifs en exploitation.

Nous avons aussi finalisé, auprès du Crédit Agricole d'Ile-de-France, une nouvelle ligne de crédit responsable de 90 millions d'euros sur sept ans, indexée à l'atteinte d'objectifs de réduction des consommations d'énergie, de certification des développements, et de formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

Quel regard portez-vous sur les résultats financiers de 2024 ?

C.Z. Même si notre Foncière demeure résiliente grâce à des fondamentaux solides, une gestion rigoureuse et des équipes très engagées, 2024 est une année de transition sur le plan financier. Comme notre plan de cessions avance bien, nous avons perdu des loyers. Or, la livraison de nos projets lancés en 2022 et 2023 n'est intervenue que fin 2024 voire début 2025 et la commercialisation est en cours.



Jade,
Aix-en-Provence

Si les cinq projets de développement lancés représentent 10,8 millions d'euros de loyers potentiels, nous ne les encaisserons pas avant plusieurs mois, du fait notamment des franchises accordées aux preneurs.

Malgré la fidélité de nos locataires, fruit d'un taux de satisfaction élevé, nos résultats financiers marquent donc le pas. Or, en dépit de ce décalage de revenus, nous devons poursuivre la transformation de notre patrimoine. C'est pour cette raison que nous avons initié, fin 2024, une augmentation de capital.

Quels sont les caractéristiques et les objectifs de cette opération ?

C.Z. Il s'agit d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 millions d'euros. Elle renforce notre structure financière, en couvrant nos échéances de refinancement à court terme et en réduisant le tirage de nos lignes de trésorerie.

Au-delà, elle soutient la poursuite du déploiement de notre feuille de route en nous donnant la capacité de saisir les opportunités tout en restant sereins sur notre équilibre bilantiel. Je suis convaincue que cette stratégie, qui nous permettra d'aborder l'avenir plus sereinement, sera créatrice de valeur à moyen et long terme pour nos actionnaires.

Quelles sont vos priorités pour 2025 ?

C.Z. Nous en avons trois. Nous travaillons pour améliorer encore le taux d'occupation de nos immeubles, en augmentant le nombre et la durée des baux en cours. Nous poursuivons notre plan de cessions des actifs qui ne rentrent plus dans notre stratégie. Enfin, nous accélérons notre plan de développement pour atteindre un tiers d'actifs de typologies diversifiées (logistique urbaine, parcs d'activités, résidentiel géré ou actifs mixtes) et un tiers d'actifs dans les métropoles régionales afin de consolider notre maillage territorial. Tout cela bien sûr sans transiger avec nos exigences environnementales.

Au terme de la feuille de route, la Société de la Tour Eiffel aura réussi si...

C.Z. Nous aurons réussi si nous sommes aussi solides que les autres foncières, avec un taux d'occupation similaire et les mêmes ratios financiers, tout en conservant les marques de fabrique qui nous rendent unique : notre modèle intégré et internalisé, notre agilité liée à notre taille humaine et notre engagement sur la question environnementale.

¹ VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement



« La force de notre feuille de route est d'avoir été pensée en réponse à des enjeux sociétaux et urbains de long terme »

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	79,0	83,1	84,5
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	50,4	54,4	55,1
Résultat d'exploitation courant	48,0	52,8	53,6
Frais financiers ⁽¹⁾	13,0	9,6	13,9
Résultat net (Part du Groupe)	(59,2)	(47,2)	4,0
Résultat EPRA ⁽²⁾	21,9	32,4	31,0
Cash-Flow Courant	24,1	33,7	30,3
Cash-Flow Courant (en euros/action)	1,5	2,0	1,8
Résultat EPRA (en euros/action)	1,3	2,0	1,9
Dividende (en euros/action) ⁽³⁾	-	-	0,75
Valeur du patrimoine en juste valeur (HD)	1 616,9	1 717,4	1 787,4
Valeur du patrimoine au coût amorti	1 343,7	1 404,1	1 384,4
Taux d'occupation financier EPRA	76,3 %	78,0 %	78,1 %
Dette financière nette	719,1	743,4	680,3
Taux moyen de la dette	1,6 %	1,2 %	1,7 %
LTV	44,5 %	43,3 %	38,1 %
ICR (EBE / Frais financiers)	3,9x	5,7x	4,0x
ANR EPRA NTA (en euros/action)	35,0	40,8	49,1
ANR EPRA NDV (en euros/action)	36,8	41,9	51,9
Consommation d'énergie en kWhEF/m².an	112	121	124
Index Egapro	84	98	96
Formation anti-corruption	100 %	100 %	96 %

(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 2024 : soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2025 sur les comptes 2024.

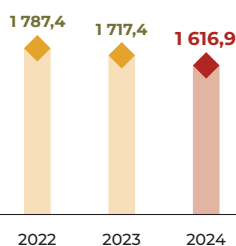
La définition et la réconciliation des indicateurs de Résultat EPRA et de Cash-Flow Courant figurent respectivement aux paragraphes 2.3.1 Cash-Flow Courant et Résultat EPRA et 2.6.1 Résultat EPRA et Résultat Net Courant du présent document.

Le portefeuille immobilier

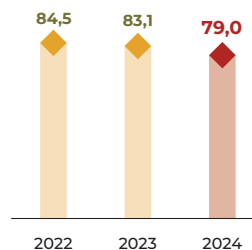
au 31 décembre 2024

Patrimoine et loyer

Évolution du Patrimoine
(En millions d'euros)

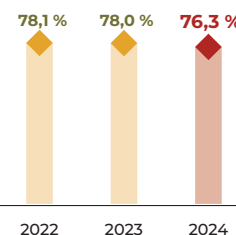


Évolution des loyers
(En millions d'euros)

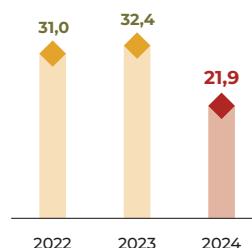


Indicateur EPRA

Évolution du taux d'occupation
(EPRA)

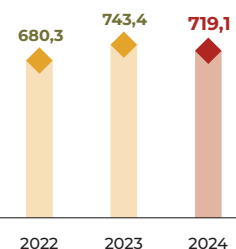


Évolution du résultat net récurrent EPRA
(En millions d'euros)

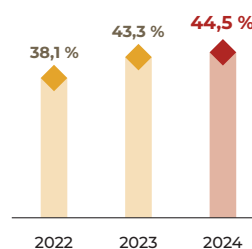


Financement

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.

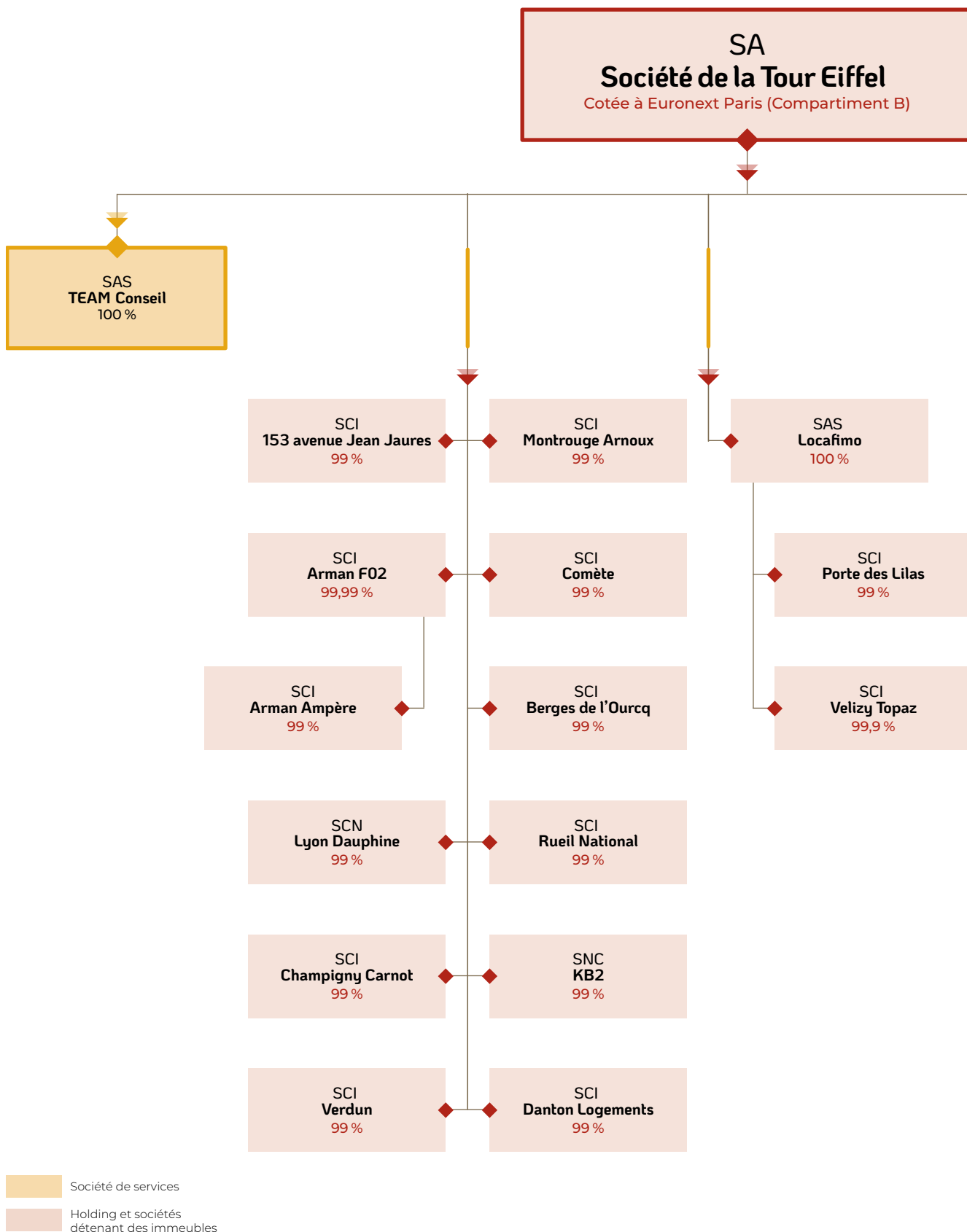
2024

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

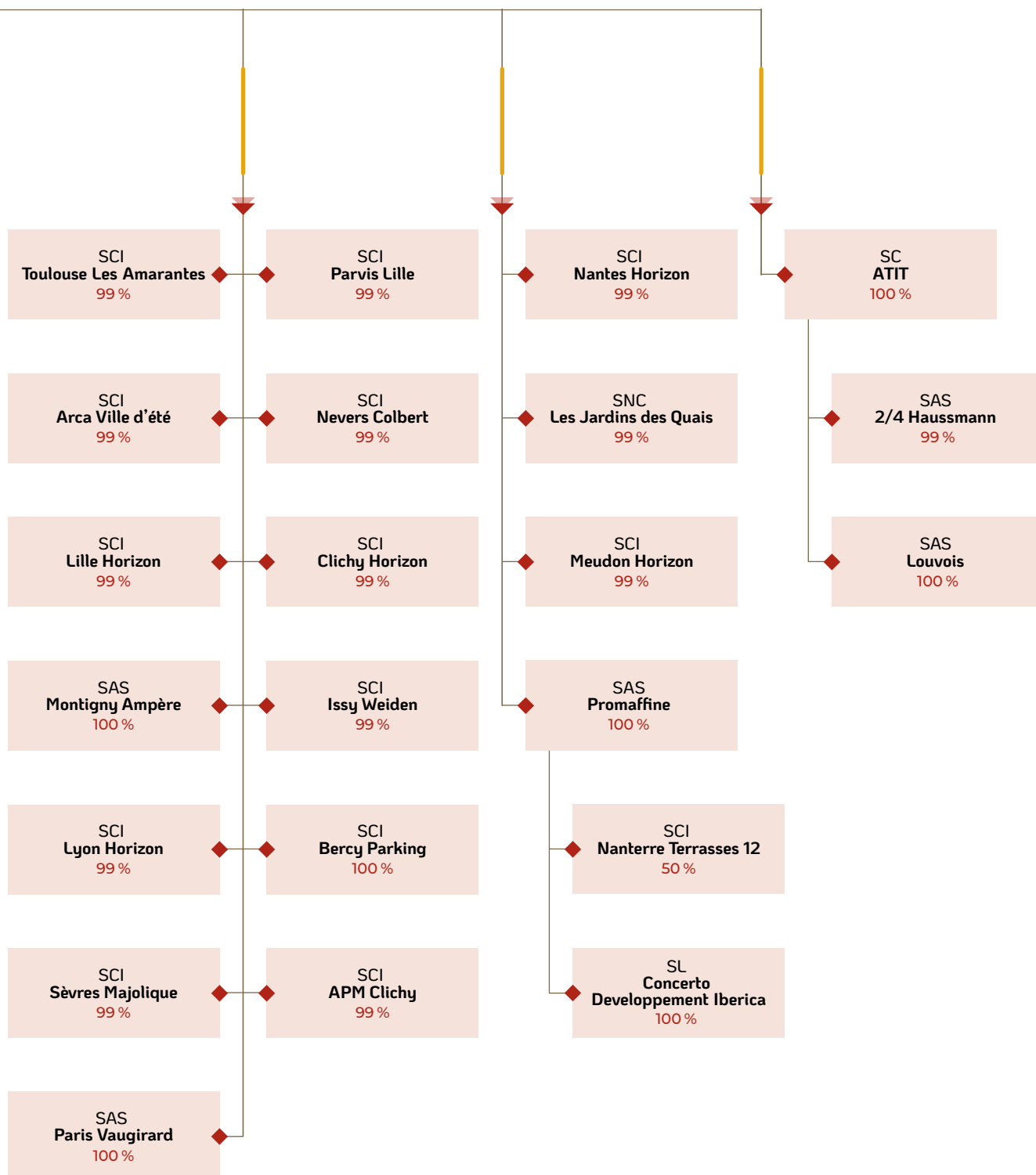
Au regard de la situation financière de la Société et de la confirmation par le Conseil d'Administration de poursuivre le déploiement de la feuille de route initiée en 2022, une augmentation de capital de 600 millions d'euros est lancée. Validée en Conseil d'Administration et en Assemblée Générale Extraordinaire, cette opération sera soutenue financièrement essentiellement par l'actionnaire majoritaire. À la suite de cette opération, la participation du groupe SMABTP au capital de la Société passe de 52,3 % à 93,8 %.



1.3.1.2. Organigramme du Groupe



(Décembre 2024)



1.3.2. PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.2.1. Présentation du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la Société atteint au 31 décembre 2024, 505 974 m² de surface locative totale, porté à 541 480 m² en prenant en compte les constructions en cours, valorisés ensemble à 1,62 milliard d'euros.

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

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

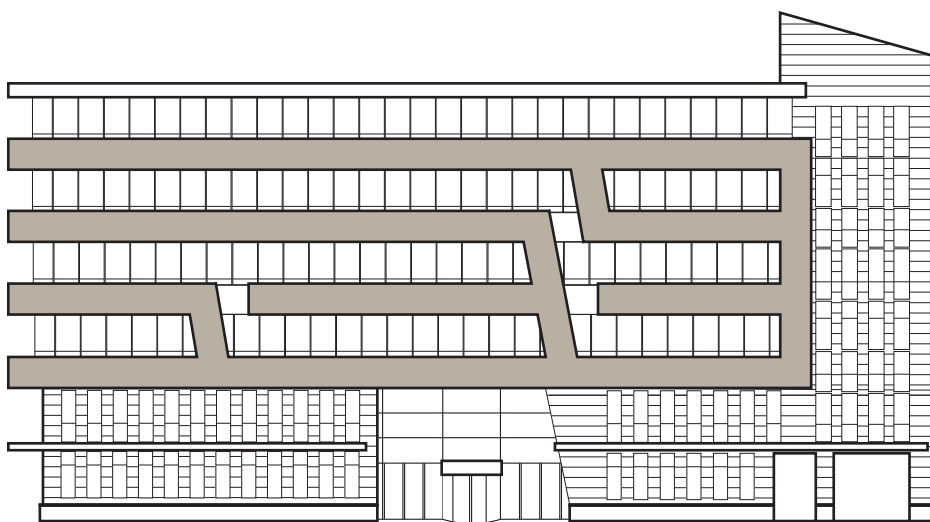
	Surface locative total (en m ²)		Surface locative total (en m ²)
BUREAUX		2 – Région	
1 – Grand Paris		Aix – Parc du Golf	32 896
Asnières	10 391	Aix – Parc du Golf – Jade ⁽¹⁾	4 134
Bagneux	7 881	Le Haillan – Bordeaux	2 925
Champigny	14 153	Lille Hashtag	5 344
Clichy – Les Horizons	1 491	Lilleurope	27 013
Clichy Mozart	3 400	Lyon Kbis	7 597
Guyancourt – Le Berlioz	6 226	Lyon Tangram	5 955
Guyancourt – Odyssée	12 668	Lyon Tessi	2 294
Issy-les-Moulineaux – Le Millésime ⁽¹⁾	4 527	Nantes Kibori	3 959
Issy-les-Moulineaux-Weiden	2 313	Orvault – Cabestan	1 754
Massy – Campus Eiffel (Îlot O)	12 264	Toulouse – Les Amarantes	5 757
Massy – Copernic	16 364	ACTIVITÉ/LOGISTIQUE	
Meudon Green Office Vaugirard	5 467	1 – Grand Paris	
Montigny – Diagonale Sud	5 584	Bobigny – Syrah (Lilk) ⁽¹⁾	7 970
Montrouge – Eiffel O ₂	5 380	Nanterre – Parc Nanterre	73 562
Nanterre – Delta	14 377	Nanterre – Nanturra (Lilk)	5 436
Orsay – Parc d'Orsay	30 877	MIXTE	
Paris Bastille	2 724	1 – Grand Paris	
Paris Bellefond	1 324	Aubervilliers	21 819
Paris – Domino	12 341	2 – Région	
Paris Enghien	1 044	Bordeaux	29 806
Paris – Provence	987	Lyon – EvasYon - Bureaux ⁽¹⁾	5 218
Paris Tour Traversière	7 784	Lyon – EvasYon - Coliving	5 400
Plessis	16 597	Lyon Manufacture – mixte ⁽¹⁾	2 627
Puteaux – LINEA	15 764	RÉSIDENTIEL	
Puteaux – Rivage ⁽¹⁾	9 621	1 – Grand Paris	
Rueil – Cityzen	6 964	Kremlin-Bicêtre II Brossolette	1 668
Sèvres Majolique	5 807	2 – Région	
Saint-Cloud	4 313	Arcachon	1 037
Suresnes	14 940	Lyon Manufacture – résidentiel ⁽¹⁾	1 409
Vélizy – Energy II	5 444	COMMERCE	
Vélizy – Topaz	14 106	2 – Région	
Vélizy – Vauban	7 133	Nevers	5 642

(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.



2

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. Activités et faits marquants	20	2.5. Ressources financières	33
2.1.2. Une augmentation de capital nécessaire à la continuité des activités de la Société	20	2.5.1. Financement et instruments de couverture	33
2.1.3. Suspension du Régime SIIC	20	2.5.2. Endettement et ratio LTV	35
2.1.4. Situation financière	21	2.5.3. Titres hybrides	36
2.1.5. Les engagements durables de la Foncière, plaçant l'innovation au cœur de sa stratégie	22	2.6. Indicateurs de performance EPRA	37
2.1.6. ...renforcés en 2024 avec la mise en place d'un SLL	22	2.6.1. Résultat EPRA et Résultat net courant	37
2.2. Sécurisation des loyers	22	2.6.2. Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA	38
2.2.1. Activité locative	23	2.6.3. Taux de rendement EPRA	40
2.2.2. Principaux marchés	25	2.6.4. Taux de vacance EPRA	41
2.3. Cash-Flow Courant et Résultat IFRS	27	2.6.5. Ratio de coûts EPRA	42
2.3.1. Cash-Flow Courant et Résultat EPRA	27	2.6.6. LTV EPRA	43
2.3.2. Tableau des flux de trésorerie	28	2.6.7. Tableau des CapEx	45
2.3.3. Analyse des résultats consolidés	29	2.6.8. Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA	45
2.4. Cessions, Investissements et Développements	30	2.6.9. Évolution des revenus locatifs bruts	46
2.4.1. Cessions	30	2.7. Activité en matière de recherche et de développement	47
2.4.2. Investissements	30	2.8. Perspectives	47
2.4.3. Le patrimoine	31	2.8.1. Événements postérieurs à la clôture	47
2.4.4. L'évolution du patrimoine	31	2.8.2. Perspectives	47

2.1. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS

« L'augmentation de capital réalisée en ce début d'année 2025 marque une avancée essentielle au rééquilibrage de notre bilan et à la poursuite de la transformation de notre patrimoine. Dans un marché immobilier toujours sous pression, nos équipes sont pleinement mobilisées pour faire face aux enjeux locatifs qui demeurent. Nous continuons nos efforts d'adaptation avec des arbitrages nécessaires et des investissements dans des projets ambitieux et innovants. Nos actions en matière de gestion et de développement durable restent au cœur de notre engagement afin de renouer avec une croissance pérenne. Grâce à la participation de notre actionnaire majoritaire et à l'implication de nos équipes, nous abordons 2025 avec détermination, prêts à saisir les opportunités de marché, à poursuivre nos objectifs et à inscrire la Société dans une dynamique durable. » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

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

- Augmentation de capital de 598,8 M€ en janvier 2025
- Valeur du patrimoine à périmètre constant en baisse de -5,8 % à 1,6 Md€
- 85 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 83 M€ de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides

- Ratio d'endettement (LTV) à 44,5 % (covenant inférieur à 50 %) et LTV EPRA à 63,1 %
- (après prise en compte de l'augmentation de capital : LTV à 18,7 % et LTV EPRA à 26,2 %)
- Ratio ICR (EBE/Frais financiers) à 3,9x (covenant supérieur à 2x)
- 380 M€ de capacité de tirage
- ANR EPRA de continuation (NTA) de 35,0 €/action (après prise en compte de l'augmentation de capital : ANR NTA à 8,9 €/action)
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,7 %

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

- Revenus locatifs bruts de 79,0 M€, en baisse de 0,5 % à périmètre constant
- 95 % des loyers collectés à fin février 2025
- Taux d'occupation EPRA en baisse à 76,3 % (vs. 78,0 %) en raison des cessions
- Coût de la dette encore faible à 1,63 % bénéficiant de la couverture de taux jusqu'à fin 2024
- Résultat net consolidé de - 59,2 M€ (vs. - 47,2 M€)
- Résultat EPRA (nouvelle méthode) de 21,9 M€, ou 1,32 €/action (vs. 1,95 €)
- Cash-Flow Courant par action à 1,45 € (vs. 2,03 €)

2.1.2. UNE AUGMENTATION DE CAPITAL 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 soutenue financièrement par l'actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, portant sa participation de 52,3 % à 93,8 %. Cette levée de fonds permet 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.

Les fonds obtenus sont utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. Après avoir sécurisé ce covenant bancaire clé, les fonds permettront de rembourser en juin 2025 le TSDI 2020 de 180 M€ et ainsi d'éviter la hausse du coût du coupon de 4,5 % à 9,5 %. Dans ce cadre, la Société a déjà réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 €, et placé les 440 M€ restant, notamment destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ en juillet et le TSDI de 180 M€ en juin.

2.1.3. SUSPENSION DU RÉGIME SIIC

Le franchissement des seuils de 60 % du capital et des droits de vote de la Société par le groupe SMABTP entraîne une suspension du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (le « Régime SIIC ») en 2025. Conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts, la Société sortira du statut si ces seuils ne sont pas à nouveau respectés fin 2025.

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 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 n'anticipe pas de charge fiscale supérieure à 2 M€ en 2025 puis 4-6 M€ les années suivantes), et plus particulièrement au regard des enjeux liés à la nécessité de renforcer les fonds propres de la Société.

Il est rappelé qu'une sortie du Régime SIIC aurait 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. En cas de sortie du Régime SIIC, la Société ne sera 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, ni son souhait de préserver sa cotation sur le marché réglementé d'Euronext Paris. En cas de sortie du régime, les actions de la Société redeviendront éligibles au PEA (Plan

d'Epargne en Actions) à compter de début 2026. Enfin la Société pourrait réopter pour le Régime SIIC à l'avenir, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

2.1.4. SITUATION FINANCIÈRE

À fin 2024, la dette brute s'élève à 798,2 M€ et la position de trésorerie s'établit à 79,0 M€ faisant ressortir une dette nette à 719,1 M€.

L'augmentation du ratio LTV (covenant inférieur à 50 %), de 43,3 % à fin 2023 à 44,5 % à fin 2024, est le reflet de la baisse de valeur du patrimoine. En intégrant les 420 M€ de l'augmentation

de capital destinés à rembourser la dette, le LTV ressort à fin 2024 à 18,7 % et le LTV EPRA à 26,2 %.

Le ratio ICR 2024 (covenant supérieur à 2x) ressort à 3,9x, en baisse comparé à 2023 (5,7x) qui avait bénéficié de l'effet de Caps pour 4 M€ et dont la maturité était au 31 décembre 2023.

DETTE FINANCIÈRE

(En millions d'euros)	31/12/2024
Dette financière brute	798,2
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(79,0)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	719,1
LTV	44,5 %

CHIFFRES AU 31/12/2024 POST AUGMENTATION DE CAPITAL

(En millions d'euros)	Echéance	31/12/2024
Produit net de l'augmentation de capital		596,6
Réduction du tirage de la ligne RCF 2018	07/2025	(100,0)
Réduction du tirage de la ligne SLL 2024	04/2030	(60,0)
Remboursement de l'EuroPP 2015	07/2025	(200,0)
Trésorerie résiduelle issue de l'augmentation de capital		(56,6)
DETTE NETTE POST AUGMENTATION DE CAPITAL		302,6
LTV post augmentation de capital		18,7 %
Remboursement du TSDI 2020 ⁽¹⁾	06/2025	(180,0)

(1) Les TSDI ne sont pas compris dans la dette financière.

2.1.5. LES ENGAGEMENTS DURABLES DE LA FONCIÈRE, PLAÇANT L'INNOVATION AU CŒUR DE SA STRATÉGIE

Déjà fortement engagée et pro-active sur l'ensemble des sujets ESG, la Société de la Tour Eiffel poursuit ses initiatives en ligne avec le troisième pilier de sa feuille de route, et s'inscrit pleinement dans la montée en puissance des exigences de transparence avec la taxonomie et la CSRD.

La Foncière a maintenu ses efforts dans la décarbonation de l'activité immobilière, comme l'illustre la baisse de 14 % des consommations d'énergie du périmètre maîtrisé et l'amélioration de la couverture des audits d'adaptation du patrimoine face aux changements climatiques. Elle concentre également ses efforts sur la préservation des ressources et de la biodiversité, en mettant notamment en place des solutions

innovantes d'économie circulaire sur ses chantiers et des contrats de « gestion raisonnée » des espaces verts.

Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel est également pleinement mobilisée sur des enjeux d'innovation au sein de ses activités. Ainsi, au travers d'un pôle dédié, elle travaille sur la gestion des déchets de construction, de rénovation et d'exploitation et sur le réemploi, en ligne avec l'initiative du Booster du Réemploi, et met en place des pratiques d'économie circulaire sur des actifs en cours de rénovation ou construction, participant activement à la décarbonation de l'activité immobilière.

2.1.6. ...RENFORCÉS EN 2024 AVEC LA MISE EN PLACE D'UN SLL

C'est également dans cette démarche que la Société a mis en place en avril dernier une ligne de crédit responsable SLL (« Sustainability Link Loan ») de 90 M€ sur 7 ans (5 ans avec 2 options d'extension d'une année supplémentaire), indexée à l'atteinte d'objectifs pour 2030, de réduction des consommations d'énergie de 15 % par rapport à 2022, de certifications

environnementales des développements avec l'obtention de niveau au moins égal à « très performant », et de 700 heures de formation des collaborateurs aux enjeux ESG. Cette ligne est non tirée à date, à la suite du remboursement de l'encours grâce à une partie du produit de l'augmentation de capital de janvier 2025.

2.2. SÉCURISATION DES LOYERS

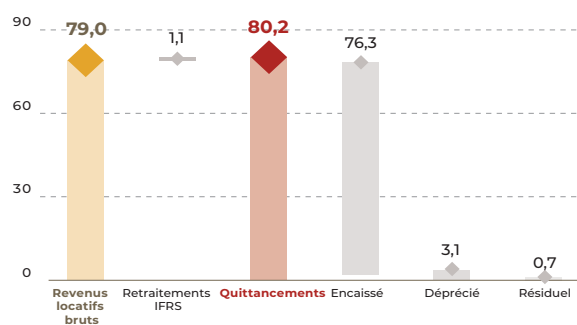
À fin février 2025, sur un total de 80,2 M€ de loyers quittancés en 2024, 95,2 % ont été encaissés (vs. 97,5 % l'an dernier).

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 recul à 95,2 % est le reflet de difficultés rencontrées principalement par deux locataires sur des actifs parisiens, pour lesquels la Société reste confiante quant à leur relocation rapide.

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 sa résilience.

Quittancement 2024

(En millions d'euros)



2.2.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

Près de 12,5 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords avec les locataires en 2024, dont 4,2 M€ de nouveaux baux signés et 8,0 M€ renouvelés. En intégrant les départs annoncés, le solde net de l'activité locative ressort à - 3,5 M€ en loyers annualisés. Il tient compte de renégociations avec le rectorat de Versailles (7 760 m²) à Guyancourt, SDEL à Puteaux (3 070 m²) et Absys Cyborg à Issy-les-Moulineaux (2 230 m²), de signatures avec CACIB (5 380 m²) à Montrouge, EFI (2 930 m²) à Vélizy, Greenbig (1 140 m²) à Puteaux et Ondura à Suresnes (830 m²), ainsi que des départs annoncés d'Air Liquide (9 470 m²) à Champigny, de TeamTo (2 720 m²) à Paris Bastille, de la DGFIP (3 960 m²) à Nantes, d'Enedis (1 250 m²) et de Tereos (1 250 m²) à Lille.

Au-delà des congés ci-dessus, les principaux départs déjà annoncés, effectifs début 2025, concernent la Région Hauts-de-France (3 750 m²) et la SNCF (1 250 m²) à Lille.

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation financier (EPRA) est en baisse à 76,3 % (vs. 78,0 % à fin 2023), en ligne avec les estimations annoncées par la Société dans sa communication du 5 décembre 2024. Ce recul est essentiellement lié aux cessions, dont le taux d'occupation moyen était de 96 % à fin 2023, et au Nanturra (hôtel d'activités à étages de 5 400 m² situé dans le Parc Eiffel Nanterre Seine) dont le taux d'occupation à sa livraison fin novembre 2024 restait limité. Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), le taux d'occupation ressort à 81,8 % (vs. 83,4 %). Par ailleurs, la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,1 ans et 3,1 ans (vs. 5,5 et 3,1 ans à fin 2023).

Au 31 décembre 2024, sur près 410 baux, les loyers annualisés ressortent à 82,6 millions d'euros dont 45 % sont sécurisés par 20 locataires de premier plan. La base locative du Groupe se détaille de la façon suivante :

LES 20 PRINCIPAUX LOCATAIRES

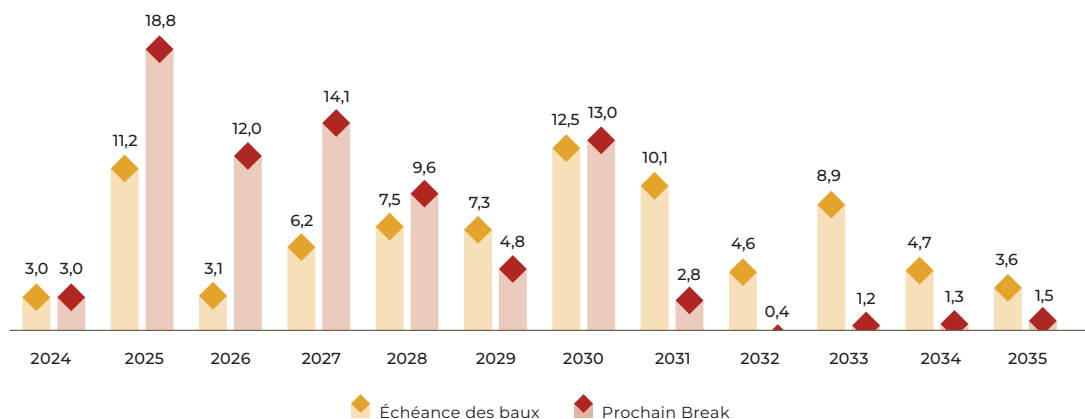
Locataires	Loyer annualisé (En millions d'euros)	%
SNCF *	3,9	5 %
Groupe VINCI *	3,6	4 %
NOKIA NETWORKS France	3,2	4 %
Air Liquide *	2,4	3 %
SCI S.A.M	2,2	3 %
Ministère de l'Intérieur	2,1	3 %
France Travail *	2,0	2 %
TEAMTO	1,9	2 %
CMN	1,6	2 %
INSEEC	1,6	2 %
TESSI*	1,6	2 %
CAT	1,5	2 %
IBM	1,4	2 %
C&S	1,3	2 %
CPS	1,3	2 %
CNTFE (Rectorat de Versailles)	1,2	1 %
ZF MOBILITY France *	1,2	1 %
NXO	1,2	1 %
LESPACE	1,1	1 %
AVNET	1,0	1 %
Autres locataires	45,2	55 %
TOTAL	82,6	100 %

* Multisites.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 3,1 ans (à comparer à 5,5 et 3,1 ans à fin 2023).

Échéance des baux du portefeuille

(En millions d'euros de loyers)



Évolution des loyers IFRS

(En millions d'euros)

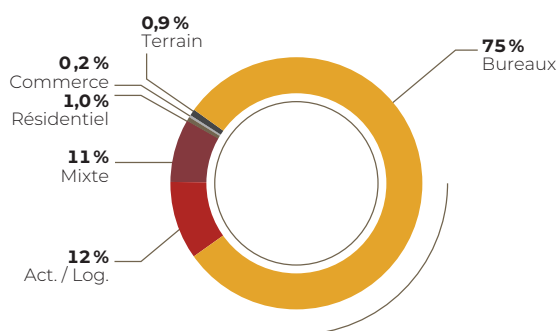


2.2.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

2.2.2.1. Répartition du patrimoine

Société de la Tour Eiffel détient 48 immeubles d'une valeur de 1 617 millions d'euros hors droits, offrant une surface globale de 541 480 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⁾

Un dernier trimestre encourageant

Contexte économique

L'IPC affiche une croissance moyenne de +2,2 % en 2024, mais celle-ci est retombée à +1,2 % a/a au quatrième trimestre. Le recul de l'inflation a permis au pouvoir d'achat des Français de reprendre des couleurs, cependant celui-ci s'est traduit par une augmentation du taux d'épargne et la consommation des ménages reste faible. Le PIB français pourrait ainsi enregistrer +1,1 % en 2024 mais seulement +0,8 % en 2025.

La Banque Centrale Européenne a profité de ce contexte pour réduire ses taux directeurs, abaissant le taux de dépôt de 100 points de base depuis juin pour atteindre 3,0 % en décembre. Une diminution de 100 points de base supplémentaires est attendue au 1^{er} trimestre 2025, mais la résistance de l'inflation « core » en Europe et les incertitudes liées aux Etats-Unis pourraient perturber ce calendrier.

Le taux de l'OAT 10 ans est resté relativement stable autour de 3 % depuis le début de l'année 2023, même s'il reste soumis à une forte volatilité notamment due à la fragilité du gouvernement.

Investissement en France

Après plusieurs années de baisses successives, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette situation s'explique notamment par un frémissement au 4^e trimestre, en attestent les 4,8 milliards d'euros investis (+22 % vs T4 2023).

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

Le marché de l'investissement par classe d'actifs

Après un début d'année plutôt morose, le dernier trimestre 2024 enregistre une meilleure performance et permet d'aborder 2025 avec plus d'optimisme.

Près de 5 milliards d'euros ont été investis en **Bureau** en France cette année, soit une baisse de 27 % par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente plus que 32 % du volume global investi cette année en immobilier d'entreprise contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années. En Île-de-France, moins de 4 milliards d'euros ont été engagés. Seulement 8 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées, toutes situées dans Paris intramuros. Le marché francilien a été dominé par les investissements dans Paris QCA : ce secteur concentre plus de 50 % des montants engagés cette année en Bureau. Dans les métropoles régionales, 1,5 milliard d'euros ont été investis en Bureau en 2024. Lyon reste en tête des métropoles régionales, suivie par AixMarseille et Lille.

S'il concentrait 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, le **Commerce** représente seulement 16 % des montants investis en 2024. 2,4 milliards d'euros ont été investis en commerce, soit une baisse de 23 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat quelque peu décevant s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025. Le commerce de périphérie a porté le marché tout au long de l'année : il représente 56 % des montants engagés en commerce en 2024 et 1,4 milliard d'euros. Parmi les transactions d'ampleur de ce dernier trimestre, citons SOFIDY qui s'est positionné sur le retail park « Les Allées de Corneilles ».

L'année 2024 aura fait la part belle au marché **Industriel**. En effet, ce dernier termine l'année en enregistrant plus de 5 milliards d'euros investis, soit une hausse de 62 % par rapport à 2022. Le secteur représente ainsi 34 % des montants engagés en immobilier d'entreprise en France et devient la principale classe d'actifs. Le marché a notamment été porté par la signature de plusieurs portefeuilles d'envergure, dont 2 qui se sont vendus pour plus de 300 millions d'euros : le portefeuille MONTCLAIR

(1) Source : BNP Paribas Real Estate.

vendu par Blackstone et acquis par Ares Management Corporation et le portefeuille vendu par Altarea et acheté par la société belge WDP. Le marché reste toujours majoritairement dominé par les acteurs anglo-saxons.

2,7 milliards d'euros ont été engagés en **Hôtellerie** au cours de l'année 2024, soit un résultat bien supérieur à celui de 2023 (+25 %). La très grande majorité des transactions se sont réalisées sur des hôtels 3 ou 4 -étoiles. Le marché a bénéficié de 6 transactions : supérieures à 100 millions d'euro, dont une qui s'est signée sur la fin de l'année : Mohari Hospitality et Omnam Investment Group, ainsi que l'artiste Pharrell Williams, ont acquis un hôtel 5 étoiles dans le 1^{er} arrondissement parisien. 2024 s'avère donc être une excellente année pour l'investissement hôtelier en France, qui représente 17% des montants engagés cette année en immobilier d'entreprise, contre moins de 10% en moyenne sur les 10 dernières années.

Le marché a connu un léger rebond au cours du dernier trimestre 2024, permettant ainsi d'atteindre un volume total investi en immobilier d'entreprise identique à celui de 2023. Ce bon dernier trimestre permet d'être un peu plus confiant et d'envisager 2025 sur une note plus optimiste.

Taux de rendement

En Ile-de-France, les taux de rendement prime en Bureau ont poursuivi leur décompression, à l'exception de Paris QCA qui, en cette fin d'année, voit son taux se compresser pour atteindre les 4,00 %.

En Commerce, la correction des taux de rendement prime s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025.

En Logistique, les taux de rendement prime ont continué de se décompresser sur la première partie de l'année, pour ensuite se stabiliser autour de 4,90 %.

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

Un marché en résilience

Recul de la demande placée

Avec 1 750 400 m² placés cette année, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) diminue de 9 % et celui des moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m²) suit la même tendance (-10 %), tandis que les grandes surfaces (> 5 000 m²) sont les plus affectées, avec 546 000 m² placés, soit une diminution de 13 %. En effet, seulement 49 transactions supérieures à 5 000 m² se sont signées cette année. Malgré un regain d'activité, seulement 4 transactions supérieures à 20 000 m² ont été actées. À titre d'exemple, en fin d'année, SANOFI a pris à bail plus de 30 000 m² de bureaux sur l'immeuble CB3 à La Défense.

47 % des volumes se signent dans Paris

Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47 % de la demande placée francilienne. Paris hors QCA se démarque grâce à la signature de 13 transactions supérieures à 5 000 m², ce qui lui permet d'afficher une stabilisation de 1 % de sa demande placée. Paris hors QCA dispose de la transaction locative la plus importante de l'année : une prise à bail de plus de 40 000 m² dans l'immeuble THE GOOD ONE, situé dans le 13^{ème} arrondissement.

Sur le reste de l'Ile-de-France, le secteur de La Défense augmente fortement grâce notamment à la transaction de Sanofi, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-42 %) et dans la Boucle Sud (-32 %). La 1^{ère} Couronne Nord se démarque, enregistrant une hausse de 83 % du volume grâce à la signature de 3 transactions supérieures à 10 000 m².

Des situations contrastées

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2 %. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8 %) alors qu'elle atteint 19,8 % en 1^{ères} Couronnes et 15 % à La Défense.

L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Ile-de-France (+8 % sur un an) ; elle s'établit à 7 millions avec une part de neuf qui reste stable (33 %). Cependant, on constate une diminution des offres en chantiers, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir.

Une évolution à deux vitesses pour les valeurs locatives

Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, les écarts de loyers se creusent entre les différents secteurs géographiques. L'évolution des valeurs locatives reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continue d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint avec une signature à 1 200 €/m²/an.

En périphérie, les loyers moyens se stabilisent, traduisant une sélectivité accrue des utilisateurs. Quant aux mesures d'accompagnement, elles se situent en moyenne à 22 % pour l'ensemble de l'Ile-de-France. Dans Paris, elles sont généralement en dessous des 20 %, alors qu'elles dépassent les 35 % dans les secteurs de La Défense et Péri-Défense.

Net recul des montants investis

Les montants investis en bureaux ont fléchi en 2024, avec 3,4 milliards d'euros engagés, représentant une baisse de 29 % sur un an. À titre de comparaison, sur la moyenne des 5 dernières années, 13 milliards d'euros étaient investis sur un an. L'année 2024 a connu deux vitesses : un premier semestre au ralenti avec seulement 1 milliard d'euros engagés et un second semestre qui a connu un sursaut avec 2,4 milliards d'euros engagé.

116 transactions ont été recensées sur le marché en 2024, alors qu'en moyenne sur les 5 dernières années environ 227 transactions sont signées chaque année. 9 transactions au-dessus des 100 millions d'euros ont été actées, dont 6 opérations ont été signées dans le QCA.

Paris dans son ensemble concentre plus des ¾ des montants engagés. En-dehors de Paris, trois transactions notables : l'acquisition par Corum Eurion de l'opération IN SITU à Issy-les-Moulineaux ainsi que l'achat de l'immeuble LIBERTÉ 1 situé à Charenton-le-Pont par Hines, et enfin l'investissement de Baumont Real Estate France d'un immeuble situé au 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-Sur-Seine.

Les taux de rendement continuent leur décompression avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Seul le secteur de Paris CA voit son taux se compresser autour des 4 %, une tendance qui devrait se prolonger en 2025.

(1) Source : BNP Paribas Real Estate.

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Loyers bruts cash	80,0	85,5	84,6
Charges récurrentes sur immeubles	(14,3)	(12,2)	(15,0)
Frais généraux récurrents	(14,9)	(16,7)	(14,4)
Intérêts financiers versés ⁽¹⁾	(26,8)	(23,0)	(24,9)
CASH-FLOW COURANT	24,1	33,7	30,3
Charges sur paiement en action	(0,3)	(0,6)	(0,8)
Impact IFRS 16	0,8	0,8	0,8
Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges	(2,1)	(3,1)	(1,4)
Franchises et travaux preneur	(1,2)	(1,0)	(0,2)
Divers courant	0,7	2,6	2,3
Frais de projets abandonnés	-	-	-
RÉSULTAT EPRA	21,9	32,4	31,0
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 579 574	16 579 950	16 578 512
CASH-FLOW COURANT (en euros par action)	1,45	2,03	1,83
RÉSULTAT EPRA (en euros par action)	1,32	1,95	1,87

(1) Dont coût des TSDI.

À périmètre constant, les revenus locatifs bruts diminuent de 0,5 %, l'effet des départs et des négociations (- 4,6 M€) étant en grande partie absorbé par celui des indexations (+ 4,2 M€, + 5,3 %). Au global, les loyers reculent de 4,9 % pour s'établir à 79,0 M€, l'impact des cessions (- 4,6 M€) n'étant que partiellement compensé par celui des acquisitions (+ 0,5 M€). Les revenus locatifs nets des charges diminuent de 8,7 %, 2023 ayant bénéficié d'un rattrapage des redevances de charge (2,0 M€) créant un effet de base défavorable pour 2024.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 48,0 M€ (vs. 52,8 M€), enregistrant la nette diminution des frais de fonctionnement (-2,1 M€), en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe. Par ailleurs, le risque clients augmente de 1,5 M€.

Les frais financiers augmentent à 13,0 M€ (vs. 9,6 M€), et font ressortir un taux moyen à 1,6 % (vs. 1,2 %), 2023 ayant bénéficié d'un produit de 4,0 M€ sur des produits de dérivés (caps). L'essentiel de ces caps avait pour maturité fin 2023. En parallèle, les Swaps à -0,50 % permettant de maintenir un taux relativement faible ont produit leurs fruits jusqu'à fin 2024. La Société poursuit sa politique de couverture de taux qui lui garantit à ce stade, pour un nominal de 405 M€, un taux moyen inférieur à 2,50 % à 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 13,8 M€ en 2024 contre 13,4 M€ en 2023, reflet de la hausse des taux sur les 75 M€ du TSDI 2007, indexé sur l'Euribor 3 mois.

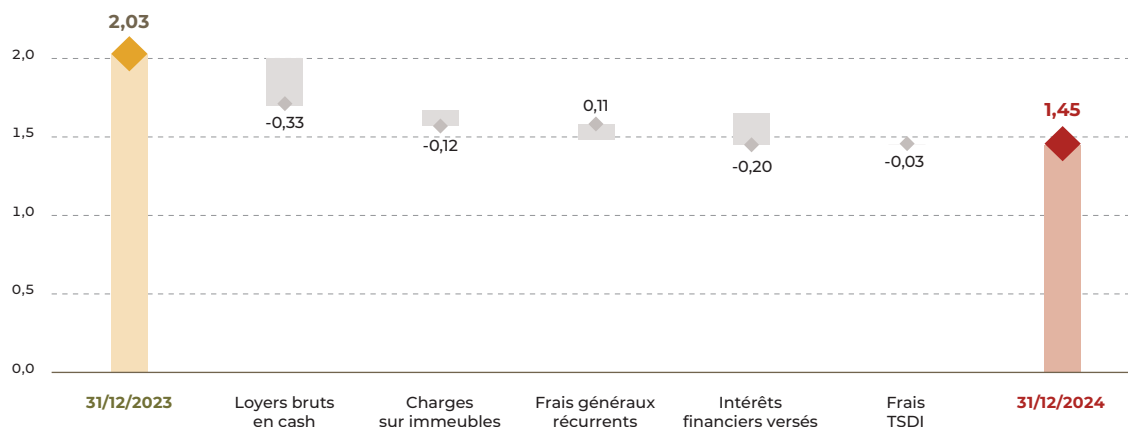
Après prise en compte de ce changement de méthode, des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le Résultat EPRA (résultat net courant ajusté des autres coûts de la structure financière) ressort à 21,9 M€ contre 32,4 M€ en 2023, soit respectivement par action de 1,32 € et 1,95 €. À titre d'information, le résultat EPRA ancienne méthode aurait été de 35,7 M€ en 2024 contre 45,8 M€ en 2023.

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 - 59,2 M€ contre - 47,2 M€ en 2023.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 24,1 M€ soit 1,45 € par action, contre 2,03 € en 2023 reflétant l'évolution du résultat EPRA calculé selon la nouvelle méthode.

Évolution du Cash-Flow Courant par action

(En euros)



2.3.2. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Cash-Flow Courant	24,1	33,7	30,3
Cash-Flow Courant lié à l'activité	50,9	56,7	55,2
Cash-Flow Courant lié aux opérations de financements	(26,8)	(23,0)	(24,9)
Autres flux de trésorerie liés à l'activité	(7,3)	(14,1)	22,3
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	9,1	(69,8)	(27,4)
Autres flux de trésorerie liés aux financements	(6,3)	59,9	(153,8)
Trésorerie d'ouverture	59,5	49,9	178,6
Trésorerie de clôture	79,0	59,5	49,9
VARIATION DE TRÉSORERIE	19,5	9,6	(128,7)

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 9,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre - 69,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Sur l'exercice 2024, ils se décomposent principalement des coûts de construction pour 58,1 millions d'euros, des coûts de rénovation pour 18,3 millions d'euros et des produits des cessions pour un montant total de 86,0 millions d'euros ;
- autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement : ces flux ressortent à - 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 59,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. Sur l'exercice 2024, ils sont principalement le reflet du remboursement d'emprunts pour 85,0 millions d'euros compensés par le tirage de lignes RCF et SLL pour 80,0 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)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	79,0	83,1	(4,1)
Charges immobilières	(14,3)	(12,2)	(2,0)
Frais de fonctionnement	(14,4)	(16,5)	2,1
Coût de l'endettement financier net	(13,0)	(9,6)	(3,3)
Divers (courant)	(1,7)	1,0	(2,6)
Autres coûts liés à la structure financière	(13,8)	(13,4)	(0,4)
Résultat EPRA	21,9	32,4	(10,5)
Dépréciation et amortissement sur IP	(80,8)	(73,8)	(7,0)
Résultat de cession	2,7	6,2	(3,5)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	13,8	13,4	0,4
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(16,8)	(25,4)	8,6
Résultat net non courant	(81,1)	(79,6)	(1,5)
RÉSULTAT NET IFRS	(59,2)	(47,2)	(12,0)

2.4. CESSIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

2.4.1. CESSIONS

Dans un contexte de marché de l'investissement encore très contraint, le Groupe a pu réaliser la cession de 5 actifs (rue du Général de Gaulle au Kremlin-Bicêtre, le Fontenay à Lyon Gerland, rue Auber à Paris, Diagonale Ouest à Montigny-le-Bretonneux, le Parc des Aygalades à Marseille) en 2024 pour un montant de 84,5 M€ hors droits.

Depuis le début de la mise en œuvre de la feuille de route, les cessions se sont réalisées avec des valorisations globalement alignées sur celles des expertises. Les dernières transactions intègrent toutefois des ajustements entre 20 % et 28 % imposés par l'évolution du marché et la nécessité pour la Société de poursuivre la rationalisation de son portefeuille dans une période à fort enjeu bilantiel.

2.4.2. INVESTISSEMENTS

EvasYon est un projet mixte situé à Lyon et comprend un immeuble de bureaux de 5 200 m² et un immeuble de coliving de 5 400 m². Démarré à l'été 2023, ce redéveloppement (ex Lyon Dauphiné) a été livré en 2 phases : fin 2024 pour la partie coliving et début 2025 pour la partie bureaux. Le coliving est totalement sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec Bikube, un opérateur spécialisé.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, la construction du Jade, immeuble de bureaux d'une surface de 4 130 m² (dont terrasse) est en cours de finalisation, la livraison étant prévue mi-mars 2025. L'immeuble est pré-loué à 33 % à fin 2024. Des discussions sont en cours sur l'intégralité des surfaces.

À Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe poursuit le redéveloppement de Rivage, un immeuble de bureaux structure bois béton (non IGH) de 9 700 m² (HQE BD Excellent, BREEAM Excellent). Le chantier a débuté en septembre 2023. La démolition de la superstructure existante s'est achevée au 2^{ème} trimestre 2024. Les travaux de superstructure sont en cours avec une livraison prévue à fin 2025 / début 2026.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a livré au 4^{ème} trimestre 2024 le Nanturra, un hôtel d'activités à étages, divisible, de 5 400 m² sous sa marque LILK (Light Industrial Last Kilometer). 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. L'actif est pré-loué à 35 %. Un second projet, l'immeuble le Syrah, de même nature et également divisible, d'une superficie de 8 000 m² a été lancé à Bobigny dans la ZAC

des vignes. La livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2025. Le Syrah se démarque notamment par sa performance environnementale (Géothermie sur sondes, matériaux bas carbone, agriculture urbaine, etc...). Concernant le Nanturra, il a également été construit avec des matériaux bas carbone tels que la peinture biosourcée et des enrobés bas carbone. Ces 2 projets, à la pointe de l'innovation, visent par ailleurs la certification BREEAM Excellent.

Ces six projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viennent alimenter le plan de développement au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives. Au total les cinq projets lancés (EvasYon, Puteaux, Nanturra, Syrah et Jade) représentent 10,8 M€ de loyers potentiels.

La VEFA « Millésime », 4 500 m² de bureaux (HQE Excellent, BREEAM Excellent, Well silver) situés à Issy les Moulineaux, est pré louée pour 10 ans dont 9 ans fermes aux Nouveaux Constructeurs. L'achèvement du gros œuvre a été réalisé avec une livraison programmée pour le 3^{ème} trimestre 2025.

Par ailleurs, la VEFA « Manufacture » située à Lyon, a atteint le stade « hors d'eau ». Cet ensemble immobilier mixte et réversible de 4 000 m² comprend des bureaux (HQE Excellent, BREEAM Very Good), des logements (BBC Effinergie) et des commerces. Sa livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2025 pour les bureaux et commerces et au 4^{ème} trimestre 2025 pour les logements.

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

2.4.3. LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine s'élève à 1 617 M€, pour 75 % de bureaux (1 219 M€), 12 % de locaux d'activité / logistique (188 M€), 11 % à usage mixte (177 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en

totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 209 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 83 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale à fin 2024.

2.4.4. L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Société de la Tour Eiffel a procédé au 31 décembre 2024, 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 8,7 % 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 1 616,9 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)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux	1 219,5	1 357,0	1 430,4
Activité/Logistique	188,0	176,0	182,8
Mixte	176,9	155,5	147,5
Résidentiel	15,4	11,8	9,0
Commerce	3,2	3,1	3,1
Terrain	14,0	14,0	14,7
TOTAL	1 616,9	1 717,4	1 787,4

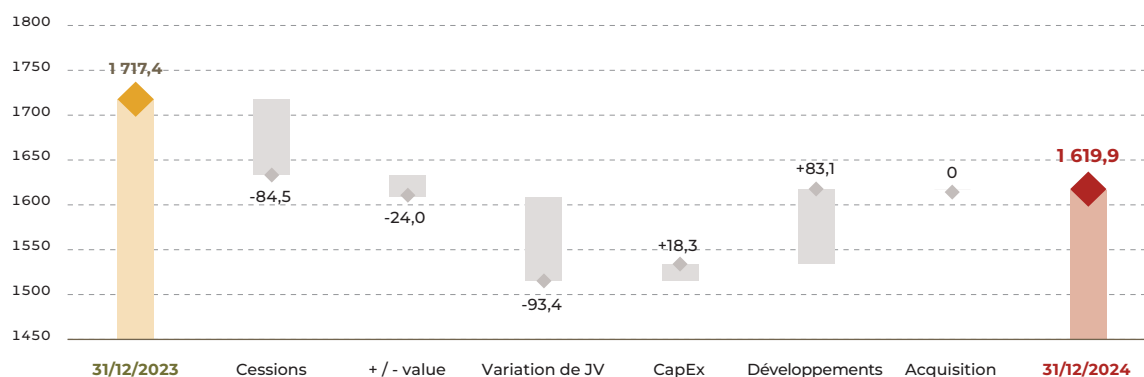
VALEUR D'EXPERTISE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Grand Paris	1 209,0	1 289,2	1 345,8
Région	407,9	428,3	441,6
TOTAL	1 616,9	1 717,4	1 787,4

Évolution du patrimoine à la Juste Valeur (Hors Droits)

(En millions d'euros)



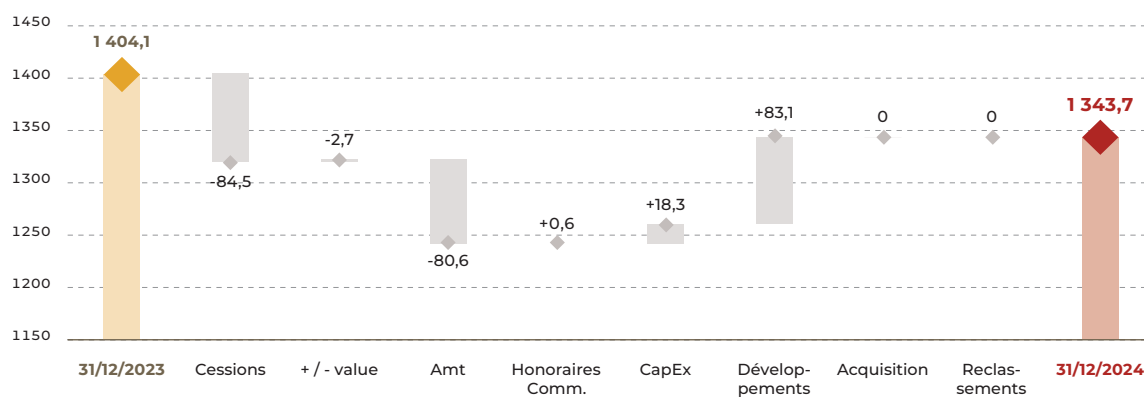
L'évaluation au 31 décembre 2024 du patrimoine de la Société est en baisse de 5,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2023. Cette diminution résulte de la poursuite de la remontée des taux de capitalisation moyen retenus dans les expertises et qui s'établit à 6,01 % (+20 pb vs. fin 2023). Cette baisse est limitée de manière marginale par l'effet de la hausse des loyers. Après prise en compte des éléments de périmètre le patrimoine s'élève à 1 616,9 M€ (Cessions : -84,5 M€, moins-values de cessions :

-24,0 M€, variation de juste valeur : -93,4 M€, Capex : +18,3 M€, développements : +83,1 M€ et acquisition : 0 €).

Au 31 décembre 2024, les experts indépendants estiment que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est de 118,9 millions d'euros, pour une valeur droits inclus de 1 715 millions d'euros, soit un rendement effectif potentiel de 6,9 % (constructions incluses).

Évolution du patrimoine au coût amorti

(En millions d'euros)



2.5. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.5.1. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Début avril 2024, la Société a mis en place une nouvelle ligne de crédit responsable, dont les conditions financières sont indexées sur des critères de performances ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), pour un montant de 90 M€ et une durée maximale de 7 ans (5 ans avec deux options d'extension d'une année supplémentaire). Elle permet d'allonger la maturité de la dette et de maintenir la liquidité du Groupe, tout en soulignant sa démarche exigeante et transverse en matière ESG.

La marge de ce nouveau financement est ajustée selon l'atteinte de trois critères ESG cohérents avec les objectifs et la stratégie du Groupe :

- 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 ;

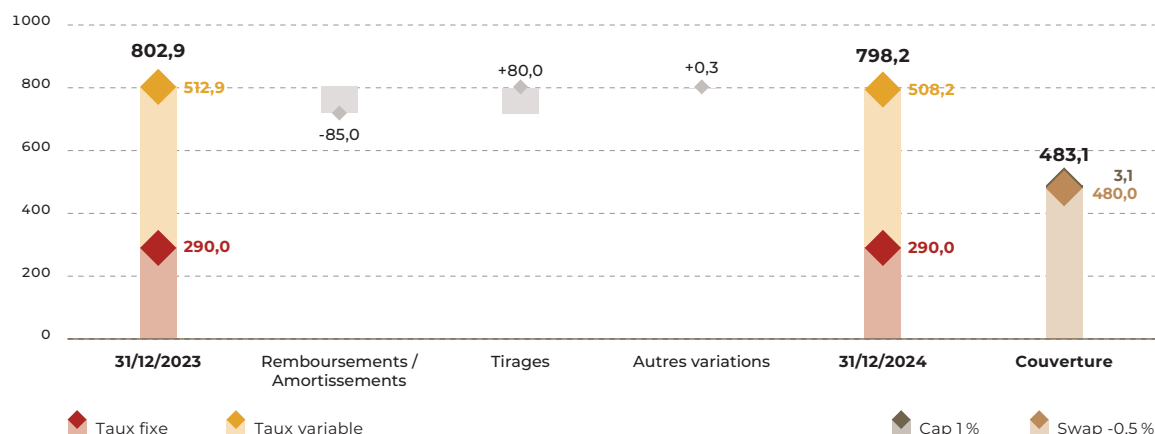
- La formation des collaborateurs aux enjeux ESG, visant 700 heures avec au moins 10 heures pour plus de 90 % des effectifs d'ici 2030.

Cette ligne vient remplacer la ligne de crédit RCF CADIF 2017 arrivant à échéance. La Société a procédé au remboursement de cette dernière début avril 2024, tirée à hauteur de 80 M€, en répartissant ses tirages pour le même montant entre la ligne RCF CADIF 2018 et la ligne Natixis 2017.

La Société a également remboursé le 4 octobre dernier la ligne de trésorerie RCF Natixis 2017 utilisée à hauteur de 60 M€ en tirant le 30 septembre dernier pour le même montant sur la nouvelle ligne de trésorerie SLL CADIF 2024. La trésorerie de la Société s'est retrouvée ainsi temporairement augmentée de 60 M€ au 30 septembre 2024 : elle était de 133,8 M€ au 30 septembre 2024, à comparer à 63,5 M€ au 30 juin 2024. Enfin, sur l'année, la Société aura amorti ses emprunts sécurisés à hauteur de 3,9 M€.

Évolution de la dette financière

(En millions d'euros)



En décembre 2020, le Groupe a souscrit à trois swaps pour un nominal de 480 millions d'euros à un taux fixe de - 0,503 % contre Euribor 3M, sur quatre ans (soit jusqu'au 31 décembre 2024), rendant certaines options inutiles.

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 %.

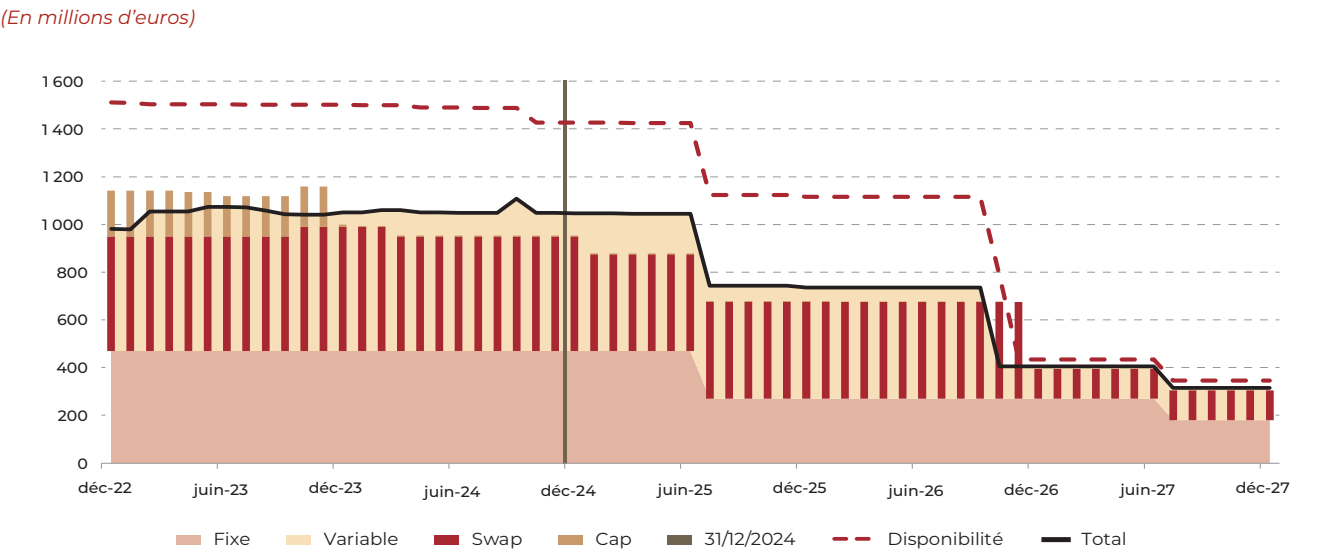
SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS

(En millions d'euros)	Taux	Echéance	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
EURO PP 2015 200 M€	Fixe	07/2025	200,0	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	30,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	Variable	07/2025	100,0	80,0	50,0
SLL CADIF 2024 90 M€	Variable	04/2029	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	25,7
DETTE FINANCIÈRE			792,1	796,1	725,7

SYNTHÈSE DES TITRES HYBRIDES

(En millions d'euros)	Taux	Step-up	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
TSDI 2007 75 M€	Variable	07/2017	75,0	75,0	75,0
TSDI 2020 180 M€	Fixe	06/2025	180,0	180,0	180,0

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



Les instruments financiers à taux fixe comprennent :

- l'EuroPP 2015 de 200 M€,
- l'EuroPP 2017 de 90 M€,
- le TSDI 2020 de 180 M€,
- 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€ (tirée à hauteur de 100 M€),
- la ligne de trésorerie SLL 2024 de 90 M€ (tirée à hauteur de 60 M€),

- le Term Loan 2019 de 330 M€,
- le TSDI 2007 de 75 M€,
- les financements sécurisés amortissables dont le montant était de 12,1 M€ au 31 décembre 2024.

Les disponibilités comprennent les montants non tirés :

- la ligne de crédit SMA de 350 M€,
- le solde de 30 M€ de 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 RATIO LTV

La dette financière brute s'élève à 798,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 802,9 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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 719,1 millions d'euros à fin 2023 contre 743,4 millions d'euros à fin 2023 :

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Dette financière brute	798,2	802,9	730,2
Trésorerie	(79,0)	(59,5)	(49,9)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	719,1	743,4	680,3

L'encours moyen de la dette en nominal s'élève à 796 millions d'euros en 2024 contre 789 millions d'euros en 2023. Le taux d'intérêt moyen est de 1,63 % contre 1,22 % au cours de l'exercice précédent.

Le niveau d'endettement du Groupe au 31 décembre 2024 représente 44,5 % du patrimoine dont la valeur est de 1 616,9 millions d'euros, contre 43,3 % au 31 décembre 2023.

La maturité moyenne de la dette financière passe à 2,6 ans au 31 décembre 2024 contre 3,6 ans au 31 décembre 2023 (en prenant en compte la dette non tirée).

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

RATIOS D'ENDETTEMENT (LTV)

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeur du Patrimoine (HD ⁽¹⁾)	1 616,9	1 717,4	1 787,4
Dette financière nette	719,1	743,4	680,3
DETTE FINANCIÈRE NETTE/JUSTE VALEUR PORTEFEUILLE (LTV)	44,5 %	43,3 %	38,1 %

(1) Hors droits de transfert.

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 2024 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 118,9 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,00 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 178,6 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 30,3 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 1,50 %.

Par ailleurs, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base d'une augmentation de capital de 598,8 millions d'euros permettant de réduire l'endettement financier net de 420 millions d'euros, le ratio LTV aurait été de 18,7 % à fin 2024.

Enfin, toutes choses étant égales par ailleurs, le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la dette financière nette venait à augmenter de 89,3 millions d'euros, ou 505,9 millions d'euros post augmentation de capital.

RATIOS DE FINANCEMENT

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Coût moyen de la dette	1,63 %	1,22 %	1,72 %
Emprunt à taux fixe ou capé	98 %	98 %	132 %
Maturité de la dette (en années)	2,6	3,6	5,5

RATIOS ICR

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs nets	64,8	70,9	69,5
Excédent brut d'exploitation courant (EBE)	50,4	54,4	55,1
Charges financières	(35,2)	(31,6)	(17,9)
Produit de placement de trésorerie	1,8	0,0	0,0
Produits nets des instruments de couverture	20,5	22,0	3,9
Frais financiers ⁽¹⁾	13,0	9,6	13,9
ICR (REVENUS LOCATIFS NETS / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	5,0X	7,4X	5,0X
ICR (EBE / FRAIS FINANCIERS ⁽¹⁾)	3,9X	5,7X	4,0X

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

Par ailleurs, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de l'excédent brute d'exploitation de la Société, le ratio ICR (EBE / Frais financiers) limite de 2,0 x serait atteint si les frais financiers venaient à augmenter de 12,2 M€ en base annuelle.

Avec un swap moyen passant de -0,5 % à 2,5 %, les frais financiers devraient connaître une augmentation de l'ordre de 3 % sur

480 M€, soit plus de 14 M€ de frais financiers supplémentaires. Le risque de bris de covenant au 30 juin 2025 était donc avéré sur la base de la structure financière au 31 décembre 2024. L'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025 pour un montant brut de 598,8 M€ permet de passer ce covenant.

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 2024

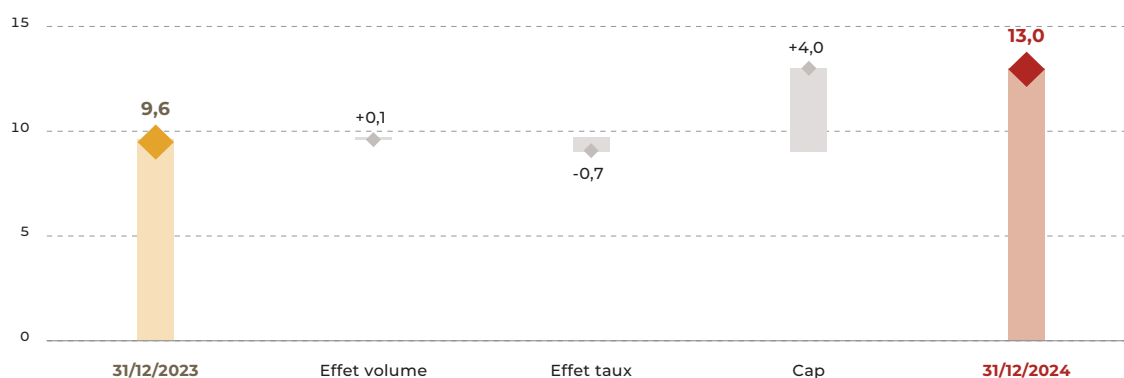
(En millions d'euros)	Encours	LTV max.	ICR min.	DSCR min.	Dette sécurisée	Patrimoine libre	LTV	ICR/CFF	DSCR	Dette sécurisée	Patrimoine libre	Taux	Échéance	Nature du financement
EURO PP 2015	200,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	5,0x	na	na	na	fixe 3,30%	15/07/2025	Corporate
EURO PP 2017	90,0	55%	2x	na	na	na	44,5%	5,0x	na	na	na	fixe 2,98%	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
RCF Pool CADIF 2018	100,0	50%	2x	na	< 20%	> 500 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
SSL CADIF 2024	60,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	E3M + n.a.	05/04/2029	Corporate (RCF)
TL Pool BNPP/SG 2019	330,0	50%	2x	na	< 20%	> 1 000 M€	44,5%	3,9x	na	0,8%	1 520,2	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	12,1	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	E3M + 130-225bps	na	Sécurisé
Intérêts courus + autres	6,0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
TOTAL DETTE FINANCIÈRE	798,2													

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2024 est conforme aux engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois et, avec la réalisation de l'augmentation de capital d'un montant brut 598,8 millions d'euros au 17 janvier 2025, elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Frais financiers ⁽¹⁾

(En millions d'euros)



2.5.3. TITRES HYBRIDES

Le Groupe dispose de TSDI pour un montant global de 255 millions d'euros, composé de deux émissions :

- juillet 2007 : 75 millions d'euros à un taux d'intérêt égal au taux Euribor 3 mois et une marge de 3,80 % par an avec un remboursement à la main de la Société ;
- juin 2020 : 180 millions d'euros à un taux d'intérêt de 4,5 % par an et une première option de remboursement en 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).

Désormais, le Résultat EPRA intègre deux nouveaux ajustements :

- Les autres coûts liés à la structure financière, tels que celui des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) comptabilisés comme des fonds propres. Leur coût étant

traité comme un dividende et n'a pas d'impact sur le compte de résultat.

- Les éléments non opérationnels et exceptionnels.

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

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net IFRS (part du Groupe)	(59,2)	(47,2)	4,0
Retraitements pour le calcul du Résultat EPRA :			
(i) Variation de Juste Valeur des immeubles de placements/ou retraitements des amortissements et dépréciations nettes si méthode du coût amorti	80,8	73,8	72,1
(ii) Plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement	(2,7)	(6,2)	1,9
(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	16,8	25,4	(36,1)
(vii) Coûts d'acquisition dans le cadre de share deals ou participations sans prise de contrôle	-	-	-
(viii) Retraitements liés à la structure de financement	(13,8)	(13,4)	(11,0)
(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	21,9	32,4	31,0
Nombre d'actions moyen circulation	16 579 574	16 579 950	16 578 512
RÉSULTAT EPRA (euros par action)	1,32	1,95	1,87

MÉTHODE DE CALCUL PRÉCÉDENTE

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat EPRA	35,7	45,8	42,0
Résultat EPRA (euros par action) ⁽¹⁾	1,32	1,95	1,87

(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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	79,0	83,1	84,5
Revenus locatifs nets	64,8	70,9	69,5
Frais de fonctionnement	(14,4)	(16,5)	(14,4)
Excédent brut d'exploitation courant	50,4	54,4	55,1
Résultat d'exploitation courant	48,0	52,8	53,6
Autres produits et charges d'exploitation	0,9	2,0	2,4
Coût de l'endettement financier net	(13,0)	(9,6)	(13,9)
Divers (courant)	(0,2)	0,6	0,0
Impôts (courant)	0,0	(0,0)	(0,2)
Sociétés mises en équivalence (courant)	-	-	(0,0)
Résultat net courant	35,7	45,8	42,0
Autres coûts liés à la structure financière	(13,8)	(13,4)	(11,0)
RÉSULTAT EPRA	21,9	32,4	31,0
Dépréciation et amortissement sur IP	(80,8)	(73,8)	(72,1)
Résultat de cession	2,7	6,2	(1,9)
Annulation des autres coûts liés à la structure financière	13,8	13,4	11,0
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(16,8)	(25,4)	36,1
Impôts (non courant)	-	-	-
Divers (non courant)	-	-	-
Résultat net non-courant	(81,1)	(79,6)	(26,9)
Résultat net non courant (Part du Groupe)	(81,1)	(79,6)	(26,9)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	(59,2)	(47,2)	4,0
Résultat par action (en euros) ⁽¹⁾	(4,40)	(3,66)	(0,42)
Résultat dilué par action (en euros) ⁽¹⁾	(4,40)	(3,65)	(0,42)
Résultat EPRA par action (en euros)	1,32	1,95	1,87

(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.

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)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	577,1	650,2	722,5
Retraitement TSDI	(254,9)	(254,9)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	257,9	297,8	390,8
Ajustement Valorisation TSDI	30,0	2,6	4,3
EPRA NNNAV ⁽¹⁾	610,0	695,8	862,7
Retraitement goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	610,0	695,8	862,7
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	2,1	(13,7)	(39,9)
Retraitement Immobilisation incorporelle	(0,3)	(0,3)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI	(30,0)	(2,6)	(4,3)
EPRA NTA	581,4	678,9	817,6
Retraitement des impôts différés des actifs non stratégiques	-	-	-
Goodwill sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisation incorporelle	0,3	0,3	0,5
EPRA NAV ⁽¹⁾	581,7	679,1	818,2
Ajustement JV des immobilisations incorporelle	-	-	-
Droits de transfert	97,9	107,1	115,1
EPRA NRV	679,6	786,2	933,3

(1) Ancien format.

LES INDICATEURS D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION

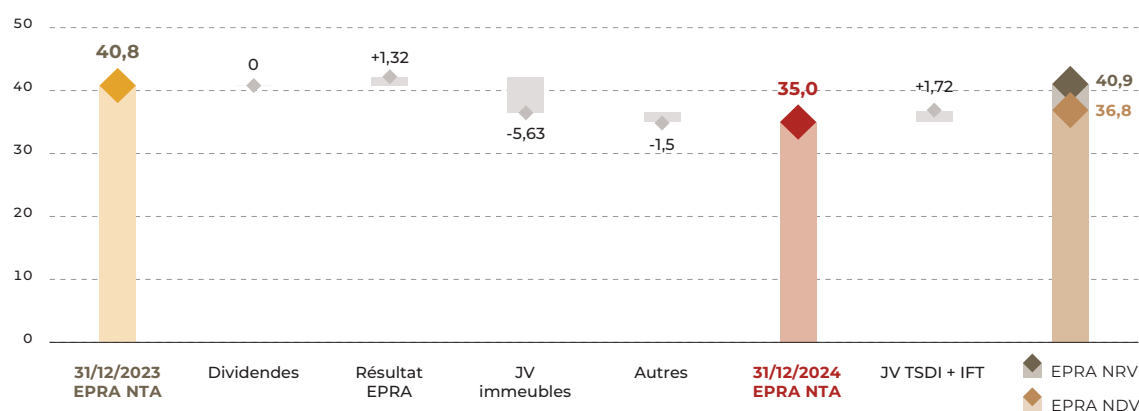
(En euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 597 106	16 621 460	16 636 800
EPRA NNNAV ⁽¹⁾	36,8	41,9	51,9
EPRA NDV	36,8	41,9	51,9
EPRA NTA	35,0	40,8	49,1
EPRA NAV ⁽¹⁾	35,1	40,9	49,2
EPRA NRV	40,9	47,3	56,1

(1) Ancien format.

Évolution de l'ANR EPRA NTA

(En euros par action)



L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 40,8 € à 35,0 € à fin 2024, essentiellement en raison de l'ajustement de la valeur du patrimoine (-5,6 € par action). L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action, qui intègre

la hausse de valorisation des instruments de couverture, passe de 41,9 € à 36,8 €.

En prenant en compte l'effet de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, l'ANR EPRA NTA et l'ANR EPRA NDV ressortent respectivement à 8,9 € et 9,1 € par action.

2.6.3. TAUX DE RENDEMENT EPRA

TAUX DE RENDEMENT EPRA

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement – détenus en pleine propriété	1 616,9	1 717,4	1 787,4
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	(153,8)	(132,2)	(60,2)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 463,1	1 585,3	1 727,2
Droits de mutation	95,1	104,6	113,9
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 558,2	1 689,9	1 841,2
Loyers bruts annualisés	75,7	81,2	78,8
Charges sur immeubles annualisés	(12,8)	(12,2)	(12,3)
Loyers nets annualisés (A)	62,9	69,0	66,4
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	11,0	9,0	10,3
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	73,9	78,0	76,8
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	4,0 %	4,1 %	3,6 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA (C/B)	4,7 %	4,6 %	4,2 %

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)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	25,3	24,4	24,4
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	106,5	110,6	111,4
TAUX DE VACANCE EPRA (A/B)	23,7 %	22,0 %	21,9 %

TAUX DE VACANCE EPRA PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux	23,4 %	22,0 %	21,7 %
Activité/Logistique	17,9 %	11,0 %	12,7 %
Mixte	33,5 %	35,4 %	36,2 %
Résidentiel	0,0 %	0,7 %	0,6 %
Commerce	41,8 %	45,6 %	43,1 %
TOTAL	23,7 %	22,0 %	21,9 %

TAUX DE VACANCE EPRA PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Grand Paris	27,4 %	25,3 %	24,9 %
Région	11,5 %	11,6 %	12,0 %
TOTAL	23,7 %	22,0 %	21,9 %

2.6.5. RATIO DE COÛTS EPRA

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

RATIO DE COÛTS EPRA

(En millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur immeubles	(46,8)	(43,7)	(46,9)
Frais de fonctionnement	(14,4)	(16,5)	(14,4)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(2,4)	(1,6)	(1,5)
Charges refacturées	32,5	31,5	31,8
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)	(30,7)	(29,9)	(30,6)
Coût de la vacance	10,4	8,4	9,4
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(20,3)	(21,6)	(21,2)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	79,0	83,1	84,5
Charges du foncier	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	78,7	82,8	84,2
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus locatifs bruts EPRA (C)	78,7	82,8	84,2
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	39,0 %	36,2 %	36,3 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	25,8 %	26,1 %	25,1 %

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⁾	478,9	-	-	-	478,89	478,9
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	319,3	-	-	-	319,3	319,3
TSDI	254,9	-	-	-	254,9	-
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	46,6	-	-	-	46,6	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-	-	-	-
Compte courant	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(79,0)	-	-	-	(79,0)	(79,0)
Dettes nettes (A)	1 020,7	-	-	-	1 020,7	719,1
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 554,9	-	-	-	1 554,9	1 554,9
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	46,7	-	-	-	46,7	46,7
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,3	-	-	-	15,3	15,3
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 616,9	-	-	-	1 616,9	1 616,9
LTV EPRA (A/B)	63,1 %	-	-	-	63,1 %	44,5 %

(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)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	478,9	710,8	719,1
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-	-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	319,3	92,1	11,0
TSDI	254,9	254,9	254,8
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	46,6	26,8	24,1
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dettes)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(79,0)	(59,5)	(49,9)
Dettes nettes (A)	1 020,7	1 025,0	959,2
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 554,9	1 654,4	1 726,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	46,7	47,5	49,0
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	15,3	15,5	12,2
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	-	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 616,9	1 717,4	1 787,4
LTV EPRA GROUPE (A/B)	63,1 %	59,7 %	53,7 %
LTV EPRA	63,1 %	59,7 %	53,7 %
LTV	44,5 %	43,3 %	38,1 %

(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)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Provision long terme	1,0	1,7	1,7
Autres passifs financiers	0,2	0,2	0,3
Dettes fiscales et sociales	12,2	13,4	15,8
Dépôts et cautionnements reçus	15,8	16,3	16,9
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,3	0,5	0,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	83,8	73,6	61,2
Dettes d'exploitation	113,3	105,8	96,7
Clients et comptes rattachés	47,6	54,5	43,9
Dépôts et cautionnements versés	0,8	0,8	1,4
Autres créances et comptes de régularisation	18,4	23,8	27,4
Créances d'exploitation	66,7	79,1	72,7
DETTES D'EXPLOITATION NETTES	46,6	26,8	24,1
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	-	-	-

2.6.7. TABLEAU DES CAPEX

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(En millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	-	-	-	94,3	-	94,3
Développements	83,1	-	83,1	31,7	-	31,7
Travaux sur patrimoine existant	18,8	-	18,8	15,6	-	15,6
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	18,3	-	18,3	15,6	-	15,6
Mesures d'accompagnement	0,6	-	0,6	-	-	-
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	102,0	-	102,0	141,6	-	141,6
Passage d'une base comptabilisés à décaissés	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS DÉCAISSÉS	102,0	-	102,0	141,6	-	141,6

2.6.8. RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

(En millions d'euros)	Référence	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	21,9	45,8	42,0
EPRA NNAV ⁽²⁾	2.6.2	610,0	695,8	862,7
EPRA NDV	2.6.2	610,0	695,8	862,7
EPRA NTA	2.6.2	581,4	678,9	817,6
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	581,7	679,1	818,2
EPRA NRV	2.6.2	679,6	786,2	933,3
Taux de rendement initial net EPRA	2.6.3	4,0 %	4,1 %	3,6 %
Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA	2.6.3	4,7 %	4,6 %	4,2 %
Taux de Vacance EPRA	2.6.4	23,7 %	22,0 %	21,9 %
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	2.6.5	39,0 %	36,2 %	36,3 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	2.6.5	25,8 %	26,1 %	25,1 %
LTV EPRA	2.6.6	63,1 %	59,7 %	53,7 %
Investissements immobiliers EPRA	2.6.7	102,0	141,6	54,8

(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)

		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat EPRA ⁽¹⁾	2.6.1	1,3	2,0	1,9
EPRA NNAV ⁽²⁾	2.6.2	36,8	41,9	51,9
EPRA NDV	2.6.2	36,8	41,9	51,9
EPRA NTA	2.6.2	35,0	40,8	49,1
EPRA NAV ⁽²⁾	2.6.2	35,1	40,9	49,2
EPRA NRV	2.6.2	40,9	47,3	56,1
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)		16 603 423	16 608 518	16 607 922
Nombre d'actions dilué en fin de période		16 597 106	16 621 460	16 636 800

(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)	2023	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	2024
Bureaux	65,5	(3,4)	(3,7)	3,3	-	-	0,4	62,0
Activité/Logistique	10,8	(0,9)	(0,8)	0,5	-	0,0	-	9,7
Mixte	5,7	-	(0,1)	0,4	-	0,1	-	6,1
Résidentiel	0,7	-	(0,0)	0,0	-	-	-	0,7
Commerce	0,4	-	0,1	0,0	-	-	-	0,5
TOTAL	83,1	(4,3)	(4,6)	4,2	-	0,1	0,4	79,0

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

(En millions d'euros)	2023	Cession	Reloc.	Index	Vac. Prov.	Livr.	Acq.	2024
Grand Paris	60,3	(3,6)	(4,6)	3,1	-	0,0	0,4	55,6
Région	22,9	(0,7)	0,0	1,1	-	0,1	-	23,4
TOTAL	83,1	(4,3)	(4,6)	4,2	-	0,1	0,4	79,0

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

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.

Les fonds obtenus sont utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. La Société a déjà réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 €, et placé les 440 M€ destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ en juillet et le TSDI de 180 M€ en juin (après avoir sécurisé le ratio ICR).

Cette opération ayant été essentiellement soutenue financièrement 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 et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de cet exercice (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Cession d'actif

En date du 8 janvier 2025, le Groupe a cédé un actif de 1 754 m² à Nantes.

2.8.2. PERSPECTIVES

Avec une structure financière rééquilibrée, la Société de la Tour Eiffel est en capacité de poursuivre le déploiement de sa feuille de route annoncée en 2022. Elle vise l'adaptation durable du patrimoine en réduisant la part de l'immobilier de bureau à deux tiers, et en se développant vers plus de diversité d'usages. Elle ambitionne également de renforcer son maillage territorial en ciblant un tiers de ses actifs dans les grandes métropoles françaises. Enfin, de façon transverse, les équipes s'attachent à améliorer les performances environnementales de son parc immobilier, avec notamment un objectif de certification d'au moins 80 % des immeubles.

Depuis 2022, cette gestion dynamique du portefeuille s'est concrétisée par plus de 210 M€ d'arbitrages d'immeubles (13 % du patrimoine) devenus inadaptés aux enjeux du Groupe. Parallèlement, elle a investi près de 200 M€ dans des actifs plus

en phase avec leur marché et engagé 134 M€ dans des développements et redéveloppements, avec 90 M€ dépensés à fin 2024.

Malgré un contexte de marché ayant freiné sa progression initiale, elle 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, elle poursuit activement son rééquilibrage territorial. Enfin, son engagement environnemental se traduit par 83 % d'actifs certifiés, illustrant son ambition d'allier performance économique et responsabilité durable.

Avec l'appui du Conseil d'Administration, la Société de la Tour Eiffel reste déterminée à poursuivre cette trajectoire vertueuse, en surmontant les défis et en saisissant les opportunités de marché.



3

FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES

3.1. Facteurs de risques	50	3.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	59
3.2. Gestion des risques	51	3.3.1. Objectifs des procédures de contrôle et de gestion des risques	59
3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière	51	3.3.2. Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière	60
3.2.2. Risques liés à la politique de financement	54	3.4. Assurances et couvertures des risques	61
3.2.3. Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance	55		
3.2.4. Risques juridiques	57		
3.2.5. Risques technologiques	59		

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

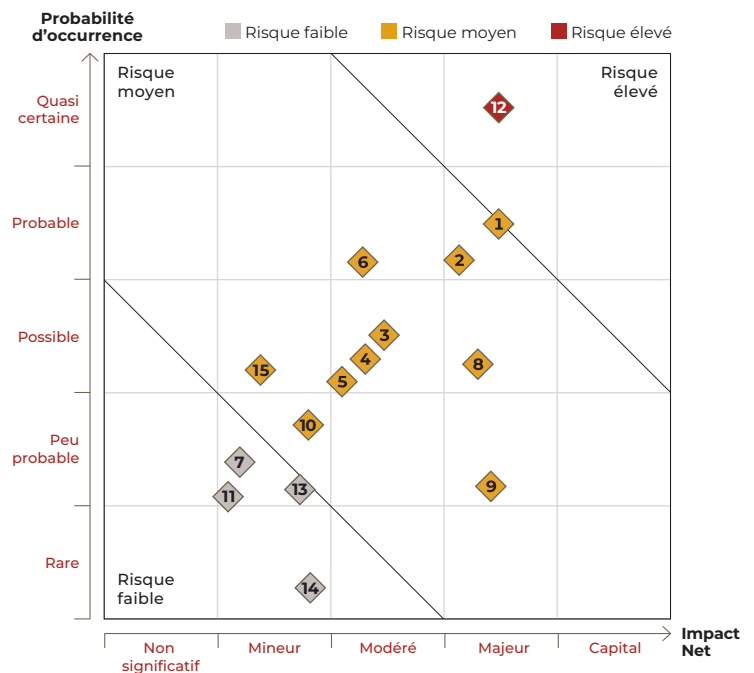
- 8 Risques liés aux changements climatiques
- 9 Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
- 10 Risques liés à la santé et à la sécurité
- 11 Risques liés au capital humain

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 de l'opération d'Augmentation de Capital, la Société a ajusté sa cartographie des risques en ce qui concerne :

- le risque de liquidité ; et
- les risques liés au régime SIIC qui deviennent « Sortie du Régime SIIC ».

Le « risque de liquidité » étant moins élevé que précédemment, il baisse d'un niveau, passant à la 7^{ème} place, échangeant son positionnement avec le « risque de taux d'intérêt ».

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.

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.

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.

Commentaires

Voir 2.2. Sécurisation des loyers.

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

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

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

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

Impacts potentiels : Résultat, ANR, LTV et liquidité.

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.

Commentaires

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2024 ressort à 6,00 %. Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2024, une variation à la hausse de 50 points de base ferait varier de 151,2 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 54,0 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 155,4 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 40,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, les loyers potentiels constructions incluses ressortent à 120,2 millions d'euros (107,8 millions d'euros dont 25,3 millions d'euros d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché pour les actifs en exploitation) contre 118,9 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

Commentaires

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.

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

Commentaires

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.

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.

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'intérêts 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'intérêts :

- 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'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts 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 2024, la dette bancaire brute consolidée du Groupe s'élève à 798 millions d'euros en valeur nominale, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 508 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 483 millions d'euros par des contrats de *cap* et *swap*. Ainsi, au 31 décembre 2024, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 98 %.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2024, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact estimé à - 1,0 million d'euros sur le résultat net (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts, le résultat net après effet des couvertures, serait impacté de + 1,0 million d'euros.

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 %.

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.

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2024 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement (voir 2.5.2 Endettement et ratio LTV).

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité pour les 12 prochains mois et, avec la réalisation de

l'augmentation de capital d'un montant brut 598,8 millions d'euros au 17 janvier 2025, elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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 2024, 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 30 millions d'euros sur ses lignes de trésorerie (RCF et 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.

Avec l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, ces capacités sont réhaussées d'environ 598,8 millions d'euros. Celle-ci permet à la Société de respecter les covenants bancaires à 12 mois (LTV et d'ICR) et de disposer d'un fonds de roulement suffisant.

Commentaires

La maturité moyenne de la dette bancaire passe à 2,6 ans au 31 décembre 2024 contre 3,6 ans au 31 décembre 2023 (en prenant en compte la dette non tirée).

Le ratio *Loan to Value* (« LTV ») au 31 décembre 2024 est de 44,5 % (43,3 % au 31 décembre 2023).

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, DPEF.

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.¹⁹³

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.

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 ;
- 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 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 2024.

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. 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.

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.

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.

Commentaires

26 % 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.

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 ;

- 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

Commentaires

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.

Voir la DPEF « 5.3.1. Effectifs propres - Collaborateurs [ESRS S1] » pour plus de détail.

3.2.4. RISQUES JURIDIQUES

12. Sortie du régime SIIC

Avec l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP 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) et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de l'exercice 2025 (soit le 31 décembre 2025), 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 aurait 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. En cas de sortie du Régime SIIC, la Société ne sera 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 pourrait réopter pour le Régime SIIC postérieurement à sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

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 n'anticipe pas de charge fiscale supérieure à 2 millions d'euros en 2025 et 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, en cas de sortie du Régime SIIC, les actions de la Société redeviendront 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, 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 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 et aux obligations subordonnées à durée indéterminée émises par la Société et lui a consenti une ligne de crédit non tirée de 350 millions d'euros.

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.

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 SMA, 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 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 des moyens informatiques, des données et archives, leur vol, l'interruption de l'activité entraînant un coût de remise en état des moyens informatiques et porter atteinte à l'image de la société.

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

- ralentissement des prises de décision opérationnelle ;
- 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 afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.

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 et la Direction administrative et 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 administrative et 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.

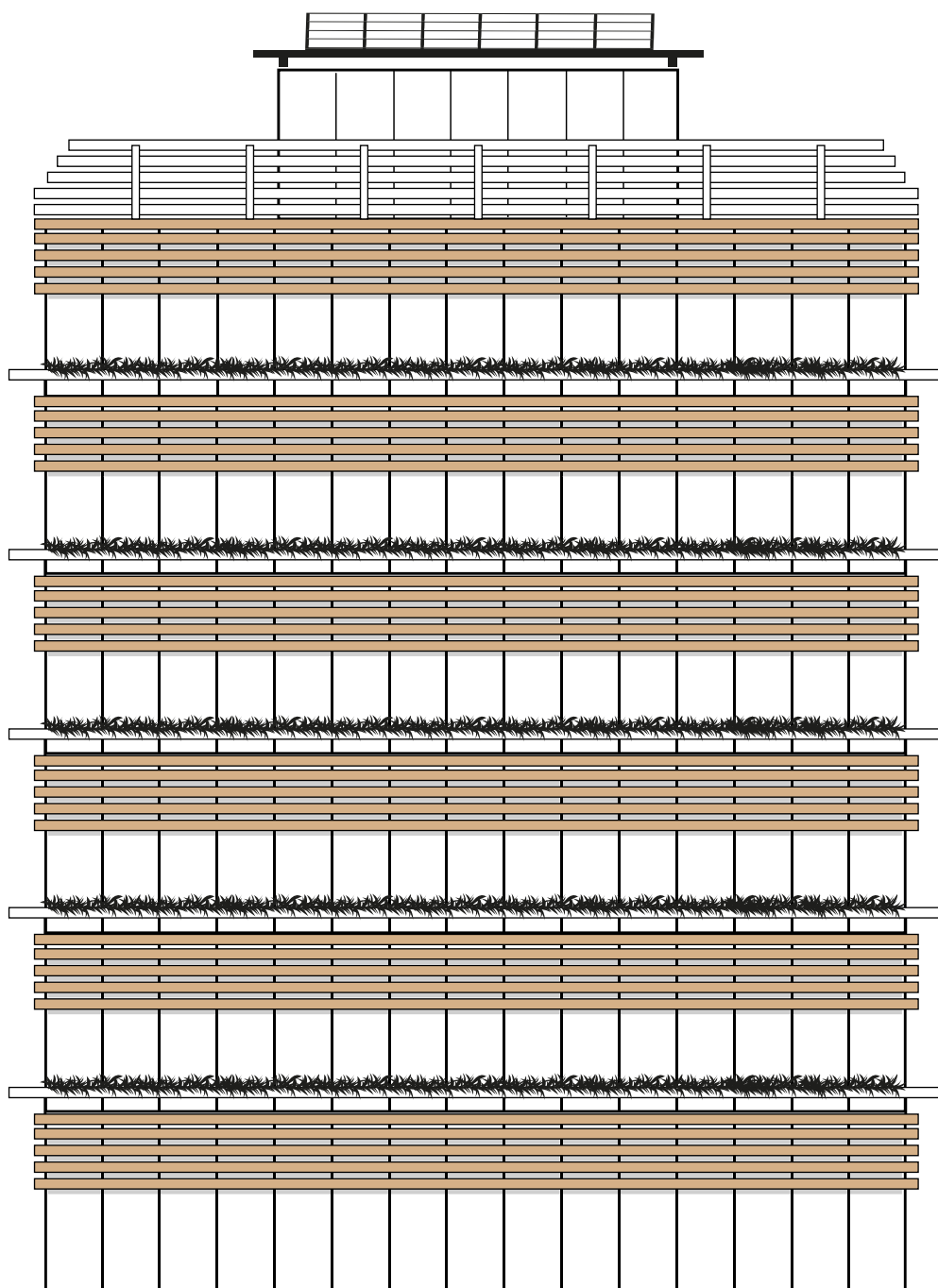
Les travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers du Groupe sont assurés par des polices d'assurance

« 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 2024 est de 917 K€. Ce montant global se décompose ainsi qu'il suit :

• Assurances « Multirisques Immeubles » :	531 K€
• Autres assurances dont « Responsabilité Civile » et « Corporate » :	386 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.



4

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1. Conseil d'Administration	64	4.4. Rémunération des mandataires sociaux	93
4.1.1. Composition du Conseil d'Administration	64	4.4.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux	93
4.1.2. Censeurs	66	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	96
4.1.3. Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration	66	4.5. Code de gouvernement d'entreprise	106
4.1.4. Administrateurs indépendants	67	4.6. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	108
4.1.5. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2024	68	4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	110
4.1.6. Conditions de préparation et d'organisation du Conseil	87	4.8. Participation aux assemblées générales	111
4.1.7. Comités	89	4.9. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise	112
4.1.8. Déontologue	91	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	91	4.9.2. Opérations avec les apparentés	113
4.2. Direction Générale	91		
4.3. Conventions courantes et conventions réglementées	92		
4.3.1. Conventions courantes	92		
4.3.2. Conventions liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société	92		
4.3.3. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée	92		

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 2024, les changements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil :

Administrateur/ Censeur	Mouvement	Décisions
MH Puccini	Changement de représentant permanent	Nomination de Philippe Borde en remplacement de Jean-Yves Mary à compter du 6 mai 2024
Patrick Bernasconi	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026
Jacques Chanut	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026
AG Real Estate	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026
MH Puccini	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026
SMAVIE BTP	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026
Suravenir	Renouvellement administrateur	Renouvellement par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026
Bruno Cavagné	Nomination administrateur et nomination Président du Conseil d'administration	Nomination en qualité d'administrateur par l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026 et nomination en qualité de Président du Conseil d'administration par le Conseil d'administration du 15 mai 2024 pour la durée de son mandat d'administrateur
La Mutuelle Générale	Changement de représentant permanent	Nomination de Matthieu Esposito en remplacement de Patrick Sagon à compter du 24 septembre 2024

Au 31 décembre 2024, 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 (AG 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 : N/A
Bernasconi Patrick Administrateur *		2018	2026			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / social et gouvernance	CA : 90 % Comité des investissements : N/A
AG Real Estate, représentée par Serge Fautré Administrateur	✓	2015	2026			●		Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international	CA : 88 % Comité des investissements : 100 %
Chanut Jacques Administrateur *		2020	2026	●			●	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / environnement et climat / social et gouvernance	CA : 75 % Comité d'audit : 66 % Comité ESG : 75 %
De Cazenove Bibiane Administratrice	✓	2016	2024	✱				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	2024		●				CA : 88 % CNR : 100 %
MH Puccini, représentée par Philippe Borde *** Administrateur	✓	2015	2026			●			CA : 88 % Comité des investissements : 0 %
SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin Administrateur *		2018	2024				●	Environnement et climat / social et gouvernance	CA : 100 % Comité ESG : 100 %
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur *		2014	2024		●			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / international / gouvernance	CA : 75 % 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 : 88 % Comité d'audit : 100 %
Sonnier Christine Administratrice	✓	2020	2025			●	✱	Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / international / environnement et climat / social	CA : 75 % Comité des investissements : 100 % Comité ESG : 100 %
Suravenir, représentée par Alexa Sempiana Administrateur	✓	2015	2026					Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / gouvernance	CA : 88 %
Wiedmer Brouder Marie Administratrice	✓	2014	2025		✱			Secteur des foncières / finance, comptabilité et économie / <i>risk management</i> / international / gouvernance	CA : 100 % Comité des investissements : 100 %
Desurmont Philippe Censeur *		2020	2025					Secteur des foncières / finance et comptabilité / <i>risk management</i>	CA : 100 %
Hecquard Maxence Censeur *		2019	2024					Secteur des foncières / finance et comptabilité	CA : 100 %

*Membres liés au Groupe SMA.

**Représentant permanent de La Mutuelle Générale depuis le 24 septembre 2024 (précédemment représentée par Patrick Sagon).

***Représentant permanent de MH Puccini à partir du 6 mai 2024 (précédemment représentée par Jean-Yves Mary).

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 Maxence Hecquard et des mandats des administrateurs suivants :

- SMA BTP ;
- SMA SA ;

- Bibiane de Cazenove ;
- La Mutuelle Générale.

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 et renouvelé par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022 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 2024.

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 2024 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 2024, au sein du Comex qui regroupe les membres du Comité de direction, la proportion hommes/femmes est assurée à 50 % de femmes et 50 % 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 6 mars 2025.

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 2024

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 de la Foncière de Transformation Immobilière (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 (Groupe Action Logement) et Présidente de l'Observatoire de la Charte pour la Parité dans l'Immobilier.

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2024 :

7 588

(dont 3 240 actions acquises mais non cessibles dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 19)

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 SMA :
- SGAM btp : Administrateur
- SMAvie BTP : Administrateur
- SMABTP : Représentant permanent de SMAvie BTP administrateur
- SMAvie BTP : Président du Conseil d'Administration
- 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
- Sagevie : Président du Conseil d'Administration
- Châteaux des deux rives : représentant permanent de SMAvie BTP, Administrateur puis Vice-Président
- Batipremière SICAV : représentant permanent de SMAvie BTP Administrateur
- GALAU SAS : Président (mandat hors groupe SMA)
- MATÉA : Président (mandat hors groupe SMA)
- CESE : Conseiller au Conseil Economique, Social, Environnemental (mandat hors groupe SMA)
- COI : Vice-président du Conseil d'Orientation des Infrastructures (mandat hors groupe SMA)
- GIESPER : Président (mandat hors groupe SMA)
- CNETP, Caisse nationale des entrepreneurs de TP : Administrateur (mandat hors groupe SMA)

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

- 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 de 2002 à 2006. 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 Canaliseurs 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 vice-président du COI, Conseil d'Orientation des Infrastructures, et conseiller du CESE. Il était vice-président de la SGAM BTP depuis 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 2024 :

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 2024 :

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 2024 :**

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**Année d'échéance du mandat** : 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations

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
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (groupe SMABTP) : administrateur
- 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
- CAISSE DE GARANTIE IMMOBILIÈRE DU BÂTIMENT – CGI BAT (groupe SMABTP) : membre du Conseil de surveillance
- 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
- 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 2024 :****5 277 627**

**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
- PROTEC btp SA (groupe SMABTP) : Président 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
- SAGEVIE (groupe SMABTP) : représentant permanent de SMA SA, 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

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 :**

- Néant
- Mandats et fonctions exercés hors Groupe :
- ASCENCIO : Administrateur
- DTH (États-Unis) : Administrateur
- INTERPARKING : Président du CA
- SCHOLEN VAN MORGEN : 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 (Etats-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 2024 :**

12

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES PAR
AG FINANCE, APPARTENANT AU MÊME GROUPE
QU'AG REAL ESTATE, AU 31 DÉCEMBRE 2024 :**

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 (Etats-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, Sicafe immobilière publique cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.

Il a exercé également des fonctions de CFO et financières auprès de SKYNET, Belgacom et JP Morgan.

Monsieur Fautré est également Président du Comité de Pilotage de l'Executive Master en Immobilier St. Louis (EMI/Ichec) 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

Année d'échéance du mandat : 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024)

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 2024 :

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**Année d'échéance du mandat** : 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- LMG – Immobilier de Placements (SC) : Gérante
- MG Immeubles d'Exploitation (SCI) : Gérante
- MG Réalisations Sanitaires et Sociales (SCI) : Gérante
- Flex Conseil et Services (SAS à associé unique) : Présidente

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

- Mutuelles de Fonctionnaires pour la Gestion de l'Assurance Maladie – MFGAM (GIE) : Administrateur (fin en 2020)
- 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 2024 :****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 Investissements et Trésorerie 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 Neuflyze 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

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 2024 :

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 : 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 :

- 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)

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

- R2E : Retraite Epargne Expertise : Administrateur (fin en 2020)
- Epsens : Administrateur, Président et membre du comité d'audit et du comité des risques (fin 31/10/2024)

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**Année d'échéance du mandat :** 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes 2024)**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE :**

- Membre du Comité environnemental, social et de gouvernance

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 2024 :****86 201****FABIENNE TIERCELIN**Représentant permanent de SMA SA
au Conseil d'administration**Né 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

3775 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 :

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS HORS GROUPE :

- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMABTP (groupe SMABTP) : administrateur
- SOCIÉTÉ ANONYME GÉNÉRALE D'ASSURANCE SUR LA VIE – SAGEVIE (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 :

Néant

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2024 :**

3 272 474



AGNÈS AUBERTY

Représentant permanent de SMAVIE BTP
au Conseil d'administration

Né 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
- CCR Ré : Administrateur
- PACTINVEST – SAS (Groupe SGAMBtp) : Administrateur
- SMART LENDERS : Membre du Conseil de surveillance

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

- Néant

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 est membre depuis 2021 de la Commission consultative de l'AMF Gestion et Investisseurs Institutionnels.

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2024 :**

152

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 Les Miroirs
- 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

- Membre du Comité de surveillance de la SCI NANTERRE IMMO
- 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 2024 :****1 145 089**

**ALEXA SAMPIANA**

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

Né 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
- Membre du Comité de surveillance de la SCI NANTERRE IMMO
- 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
- TOTEM, filiale du Groupe Orange, administrateur indépendant
- 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 :**

- Néant

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 est administratrice de la société TOTEM (filiale d'Orange) depuis janvier 2023. Enfin, elle a rejoint en novembre 2019 le Comité Consultatif des Placements de l'Institut Pasteur en qualité de membre permanent.

**NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
AU 31 DÉCEMBRE 2024 :**

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

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 2024 :

57 099



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 :

- ASF (Association des sociétés financières) : membre du Conseil d'Administration
- SICAV ÉPARGNE ET ÉTHIQUE OBLIGATIONS : Présidente
- 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

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 6e (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 :

- Fédération Française des Banques Alimentaires – Responsable du Pôle Philanthropie

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

BIOGRAPHIE :

Après 7 années à la Direction Immobilière de L'Oréal, responsable de la France, Christine Sonnier a été détachée auprès la Fédération Française des Banques Alimentaires en janvier 2024, et assure 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 2024 :****10**

**MAXENCE HECQUARD**

Censeur

Née 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**Année d'échéance du mandat :** 2025 (Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024)**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
- BTP Banque : membre du Comité des risques
- ELECTRUM SAS : Président

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

- Financière Tiepolo SAS : membre du Comité stratégique

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

Née 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 des investissements (dirigeant effectif)
- SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, SMAvie BTP SAM (groupe SMA) : Directeur des investissements (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 des investissements du Groupe SMA. 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 2024, 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 6 mars 2025 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'intérêt 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 2024

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 8 fois, avec un taux moyen d'assiduité de 91 %.

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

Finance comptabilité	<ul style="list-style-type: none"> Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2023 et documentation associée Comptes consolidés au 30 juin 2024 et documentation associée Budgets Proposition d'affectation du résultat
Rééquilibrage de la structure financière de la Société	<ul style="list-style-type: none"> Sélection d'un conseil financier Étude des différentes options de restructuration bilantielle de la Société Approbation du projet d'augmentation de capital, convocation de l'assemblée générale extraordinaire Mise en oeuvre de l'augmentation de capital
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Proposition de renouvellement des mandats d'administrateurs et nomination d'un nouvel administrateur Renouvellement du mandat de la Directrice Générale Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration Renouvellement de la composition des Comités spécialisés Rapports et documents pour l'Assemblée Générale Auto-évaluation du Conseil
Politique de rémunération	<ul style="list-style-type: none"> 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 2024.

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

Dans le cadre de la recommandation 13 du Code Middenext, 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.

12 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 6 mars 2025.

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. L'objectif de ces formations dispensées par Middenext était de mieux appréhender les enjeux de la RSE devenue une exigence pour toutes les entreprises.

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 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 Services Autres que la Certification des Comptes (« SACC ») ;
- 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 2024, 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 2024, atterrissage, comptes sociaux (annuels 2023) et consolidés (annuels 2023 et semestriels 2024), renouvellement et nomination des Commissaires aux comptes, suivi de l'indépendance des Commissaires aux comptes, autorisation préalable de services autres que la certification des comptes pour 2024, 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 5 mars 2024, 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 2024 ont été confiées à titre de SACC :

- le rapport en tant qu'organisme tiers indépendant pour l'émission d'un rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales de l'exercice clos le 31 décembre 2023, mission confiée exclusivement au cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit ;
- 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.

En 2024, 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 2024, le Comité de nomination et des rémunérations s'est réuni une 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 2024, propositions sur le renouvellement de mandat d'administrateurs, proposition de nomination d'un nouvel administrateur, proposition du renouvellement du mandat de la Directrice Générale, fixation de la rémunération des membres du Conseil d'Administration pour l'exercice 2024.

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 2024, le Comité des investissements s'est réuni 1 fois avec un taux d'assiduité de 80 % sur les principaux points suivants : l'évolution du patrimoine depuis le lancement de la feuille de route, les cessions en cours.

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 2024, le Comité ESG s'est réuni 4 fois avec un taux d'assiduité de 94 % 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) 2023, 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 par ailleurs assuré une formation sur ce sujet auprès des nouveaux salariés du Groupe au cours d'une session dans le courant de l'exercice 2024, le 17 juin 2024.

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 6 mars 2025, le Conseil a fait la revue des conventions courantes conclues au cours de l'exercice 2024 ainsi que de celles conclues antérieurement et toujours en cours.

Cette procédure prévoit :

- une information des Directions financières et du Secrétariat général 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 6 mars 2025 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 2024, les opérations suivantes sont intervenues au titre de cette convention : Intérêts constatés sur l'exercice 2024 par les capitaux propres : 8 100 000 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 2024, 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 2024.

4.4. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

4.4.1. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

(dixième et onzième résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2025)

4.4.1.2. 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 Middledent :

- 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) permette 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.

4.4.1.3. 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.

4.4.1.4. 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 2025

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 2025 est fixée à 352 505 euros soit une augmentation de 2,3 % par rapport à la rémunération fixe de l'exercice 2024, qui était de 344 580 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 la contribution à l'adaptation de la structure de frais de fonctionnement de la Société (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 contribution à l'adaptation de la structure de frais de fonctionnement de la Société) sont intrinsèquement liés à la stratégie de la Société.

Les critères ESG retenus sont en lien avec des indicateurs présentés dans la DPEF 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'arrêt 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 : contribution à l'adaptation de la structure de frais de fonctionnement de la Société	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.

En cas de plan au 1er semestre 2025 et compte tenu de l'indisponibilité des données permettant la constatation de certains critères de performance, les seuls critères de performance retenus pour l'attribution éventuelle gratuite d'actions seront :

- la qualité de l'exécution de la feuille de route (poids 50 %) ;
- le niveau de taux d'occupation (poids 50 %).

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 MiddleNext ;
- 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).

4.4.1.5. 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 2024, 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 2025 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 2024 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 3 120 euros, le montant alloué au Comité des investissements la somme de 4 680 euros et le montant alloué au Comité ESG la somme de 14 820 euros, soit un total de 33 540 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 72 461,25 euros au titre de l'exercice 2024 ;
- 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 309 168 euros au titre de l'exercice 2024.

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

(douzième à quinzième résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 avril 2025)

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 douzième 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 2024 et attribués au titre de 2024 (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 15 mai 2024.

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.

4.4.2.2. Rémunérations versées et attribuées à Monsieur Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 15 mai 2024 (treizième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2025)

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au cours de l'exercice à Patrick Bernasconi

TABLEAU 1. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	2023	2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	53 010 €	28 830 €
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	53 010 €	28 830 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2023		Montants 2024	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	53 010 €	53 010 €	28 830 €	28 830 €
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	53 010 €	53 010 €	28 830 €	28 830 €

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
Patrick Bernasconi Président du Conseil d'Administration Date début mandat : 17 février 2022 Date fin de mandat : 15 mai 2024		X		X		X		X

4.4.2.3. Rémunérations versées et attribuées à Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration depuis le 15 mai 2024 (quatorzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2025)

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

	2023	2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	NA	32 968 €
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	NA	32 968 €

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

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2023		Montants 2024	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	NA	NA	32 968 €	32 968 €
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	NA	NA	32 968 €	32 968 €

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 Date fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026 qui se tiendra en 2027		X		X		X		X

4.4.2.4. Rémunérations et avantages versés et attribués à Madame Christel Zordan, Directrice Générale (quinzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2025)

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

	2023	2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	527 528 €	574 634 €
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)	46 800 € ⁽¹⁾	20 480 € ⁽²⁾
TOTAL	574 328 €	610 735 €

(1) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2023 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur 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.

(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.

Tableau récapitulatif des rémunérations de Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 2. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

	Montants 2023		Montants 2024	
	attribués	versés	attribués	versés
Rémunération fixe	332 928 €	332 928 €	344 580 €	344 580 €
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	179 792 € (1)	182 131 €	214 099 € (2)	179 792 €
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	0 €	0 €	0 €	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)	14 808 €	14 808 €	15 955 €	15 955 €
TOTAL	527 528 €	529 867 €	574 634 €	540 327 €

(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 2023 : 221 952 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 2024 : 229 720 euros.

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 %	100 %	45 944 €
	Objectif 2 : qualité de l'engagement des projets de développement	20 %	100 %	45 944 €
	Objectif 3 : contribution à l'adaptation de la structure de financement de la Société	20 %	100 %	45 944 €
Sous-total objectifs qualitatifs		60 %	100 %	137 832 €
Objectifs quantitatifs	Objectif 4 : volume des cessions engagées par la société et le respect de la valeur d'expertise des immeubles cédés	16 %	100 %	36 755 €
	Objectif 5 : taux d'occupation	16 %	57,5 %	21 134 €
	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 %	100 %	18 377 €
Sous-total objectifs quantitatifs		40 %	83 %	76 267 €
TOTAL PART VARIABLE	100 %	100 %	93,2 %	214 099 €

Taux de réalisation global des conditions de performance

Exercice	2024	2023	2022	2021
TAUX DE RÉALISATION GLOBAL DES CONDITIONS DE PERFORMANCE	93,2 %	81,0 %	83,7 %	100,0 %

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2024 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 2024 par Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 5. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

N/A.

Actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2024 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)

(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, 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.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 2024 pour Christel Zordan, Directrice Générale

TABLEAU 7. POSITION RECOMMANDATION AMF N° 2021-02

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
	Plan n° 19		
Christel Zordan, Directrice Générale	30/11/2023	3 240	(1)

(1) L'attribution définitive des actions gratuites pour l'exercice 2023 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur 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.

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	

4.4.2.5. Informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce pour les membres du Conseil d'Administration (douzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2025)

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 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence
Patrick Bernasconi Président du Conseil d'administration jusqu'au 15 mai 2024 et administrateur	En qualité d'administrateur : 48 330,14 €	En qualité d'administrateur : 42 901,09 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 27 270,36 €	En qualité d'administrateur : 48 330,14 €	En qualité d'administrateur : 90 %
	En qualité de membre du comité des rémunérations * : 4 680 €	En qualité de membre du comité des rémunérations * : 3 120 €	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 * : 4 680 €	En qualité de membre du comité des rémunérations * : 100 %
Bruno Cavagné Président du Conseil d'Administration et administrateur à partir du 15 mai 2024	N/A	N/A	N/A	En qualité d'administrateur : 32 968,40 €	N/A	En qualité d'administrateur : 100 %

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence
Didier Ridoret Administrateur jusqu'au 15 mai 2024	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 83 %	En qualité d'administrateur : 6 768,41 €	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 100 %
	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 : 780 €	En qualité de membre du comité des investissements : 1 560 €	En qualité de membre du comité des investissements : 100 %
AG Real Estate, représentée par Serge Fautré Administrateur	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 67 %	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 88 %
	En qualité de membre du comité des investissements : 1 560 €	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 : 1 560 €	En qualité de membre du comité des investissements : 100 %
Jacques Chanut Administrateur	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 33 %	En qualité d'administrateur : 19 790,49 €	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	En qualité d'administrateur : 75 %
	En qualité de membre du comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du comité ESG : 780 €	En qualité de membre du comité ESG : 50 %	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 d'audit : 1 560 €	En qualité de membre du comité d'audit : 2 340 €	En qualité de membre du comité d'audit : 66 %	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 %
Bibiane de Cazenove Administratrice	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 23 807,42 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 24 777,07 €	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	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 : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 19 988,69 €	En qualité d'administrateur : 83 %	En qualité d'administrateur : 24 777,07 €	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 100 %
	En qualité de membre du comité ESG : 3 120 €	En qualité de membre du comité ESG : 780 €	En qualité de membre du comité ESG : 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 %
La Mutuelle Générale, représentée par Patrick Sagon jusqu'au 24 septembre 2024 Administrateur	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 19 988,69 €	En qualité d'administrateur : 67 %	En qualité d'administrateur : 80 %	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 12 733,59 €
	En qualité de membre du comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 780 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %	En qualité de membre du comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 780 €

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence
La Mutuelle Générale, représentée par Matthieu Esposito depuis le 24 septembre 2024 Administrateur	N/A	N/A	N/A	En qualité d'administrateur : 100 %	N/A	En qualité d'administrateur : 9 550,19 €
MH Puccini, représentée par Jean-Yves Mary jusqu'au 6 mai 2024 Administrateur	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 67 %	En qualité d'administrateur : 0 %	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 0 €
	En qualité de membre du comité des investissements : 1 560 €	En qualité de membre du comité des investissements : 2 340 €	En qualité de membre du comité des investissements : 100 %	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 €
MH Puccini, représentée par Philippe Borde depuis le 6 mai 2024 Administrateur	N/A	N/A	N/A	En qualité d'administrateur : 100 %	N/A	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €
SMA SA, représentée par Fabienne Tiercelin Administrateur	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 19 988,68 €	En qualité d'administrateur : 67 %	En qualité d'administrateur : 24 777,07 €	En qualité d'administrateur : 19 252,55 €	En qualité d'administrateur : 100 %
	En qualité de membre du comité ESG : 1 560 €	En qualité de membre du comité ESG : 780 €	En qualité de membre du comité ESG : 50 %	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 %
SMABTP, représentée par Pierre Esparbes Administrateur	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 83 %	En qualité d'administrateur : 19 790,49 €	En qualité d'administrateur : 22 887,24 €	En qualité d'administrateur : 75 %
	En qualité de membre du comité des rémunérations : 2 340 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 1 560 €	En qualité de membre du comité des rémunérations : 100 %	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 %
SMAvie BTP, représentée par Agnès Auberty Administrateur	En qualité d'administrateur : 26 521,94 €	En qualité d'administrateur : 23 807,42 €	En qualité d'administrateur : 100 %	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	En qualité d'administrateur : 26 521,94 €	En qualité d'administrateur : 88 %
	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 Administratrice	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 19 988,69 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 19 790,49 €	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 75 %
	En qualité de membre du comité ESG * : 6 240 €	En qualité de membre du comité ESG * : 3 120 €	En qualité de membre du comité ESG * : 100 %	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 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 : 780 €	En qualité de membre du comité des investissements : 1 560 €	En qualité de membre du comité des investissements : 100 %

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Taux de présence	Montants attribués au cours de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Taux de présence
Suravenir, représentée par Thomas Guyot jusqu'au 20 décembre 2023 Administrateur	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	En qualité d'administrateur : 16 169,95 €	En qualité d'administrateur : 33 %	N/A	En qualité d'administrateur : 11 983,15 €	N/A
Suravenir, représentée par Alexa Sempiana depuis le 20 décembre 2023 Administrateur	N/A	N/A	N/A	En qualité d'administrateur : 22 283,78 €	N/A	En qualité d'administrateur : 88 %
Marie Wiedmer Brouder Administratrice	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 23 807,42 €	En qualité d'administratrice : 100 %	En qualité d'administratrice : 24 777,07 €	En qualité d'administratrice : 26 521,94 €	En qualité d'administratrice : 100 %
	En qualité de membre du comité des investissements * : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements * : 6 240 €	En qualité de membre du comité des investissements * : 100 %	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 %
Philippe Desurmont Censeur	En qualité de censeur : 26 521,94 €	En qualité de censeur : 23 807,42 €	En qualité de censeur : 100 %	En qualité de censeur : 24 777,07 €	En qualité de censeur : 26 521,94 €	En qualité de censeur : 100 %
	En qualité de membre du comité des investissements : 780 €	En qualité de membre du comité des investissements : 3 120 €	En qualité de membre du comité des investissements : 50 %	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 : 100 %
Maxence Hecquard Censeur	En qualité de censeur : 26 521,94 €	En qualité de censeur : 23 807,42 €	En qualité de censeur : 100 %	En qualité de censeur : 24 777,07 €	En qualité de censeur : 26 521,94 €	En qualité de censeur : 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 %	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 %

*Président de comité.

4.4.2.6. 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	2024	2023	2022	2021	2020
Directeur Général / Directrice Générale	Christel Zordan	Christel Zordan	Christel Zordan	Thomas Georgeon / Christel Zordan ⁽¹⁾	Thomas Georgeon
Rémunération (en euros)	540 327	529 867	485 119	709 994	405 571
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général / Directrice Générale	2 %	9 %	- 32 %	75 %	- 10 %

Informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	2024	2023	2022	2021	2020
	Patrick Bernasconi / Bruno Cavagné ⁽²⁾	Patrick Bernasconi	Didier Ridoret / Patrick Bernasconi ⁽³⁾	Didier Ridoret	Didier Ridoret
Président du Conseil d'administration					
Rémunération (en euros)	61 798	53 010	46 021	36 588	33 808
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'administration	17 %	15 %	26 %	8 %	- 21 %
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	94 927	111 937	129 313	153 082	145 326
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	- 15 %	- 13 %	- 16 %	5 %	12 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	69 836	115 362	100 472	124 221	119 118
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	- 39 %	15 %	- 19 %	4 %	3 %
SMIC (en euros)	21 622	20 966	20 147	18 655	18 473
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération moyenne	6	5	4	5	3
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération médiane	8	5	5	6	3
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur SMIC	25	25	24	38	22
Ratio Président du Conseil d'administration sur rémunération moyenne	1	0	0	0	0
Ratio Président du Conseil d'administration sur rémunération médiane	1	0	0	0	0
Ratio Président du Conseil d'administration sur SMIC	3	3	2	2	2
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Societe de la Tour Eiffel					
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	69 610	74 040	69 416	72 882	73 797
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	- 6 %	7 %	- 5 %	- 1 %	23 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	56 616	58 021	55 610	58 756	61 615
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	- 2 %	4 %	- 5 %	- 5 %	15 %
SMIC (en euros)	21 622	20 966	20 147	18 655	18 473
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération moyenne	8	7	7	10	5
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur rémunération médiane	10	9	9	12	7
Ratio Directeur Général / Directrice Générale sur SMIC	25	25	24	38	22
Ratio Président du Conseil d'administration sur rémunération moyenne	1	1	1	0	0
Ratio Président du Conseil d'administration sur rémunération médiane	1	1	1	0	0
Ratio Président du Conseil d'administration sur SMIC	3	3	2	2	2
EPRA NTA (en euros par action)	35,0	40,8	49,1	50,9	53,0
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 14,3 %	- 16,9 %	- 3,5 %	- 3,9 %	1,6 %
EPRA Earning (en euros par action)	1,32	1,95	1,87	1,64	2,38
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 32,4 %	4,5 %	14,3 %	- 31,3 %	- 18,4 %
Dividende (en euros par action)	-	0,75	1,5	2	2
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 100,0 %	- 50 %	- 25,0 %	0,0 %	- 33,3 %
Patrimoine (en millions d'euros)	1 616,9	1 717,4	1 787,4	1 797,1	1 866,0
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	-5,9 %	- 3,9 %	- 0,5 %	- 3,7 %	0,3 %
Revenus locatifs nets (en millions d'euros)	79,0	83,1	84,5	84,7	92,9
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 5,0 %	- 1,7 %	- 0,1 %	- 8,8 %	- 4,3 %

(1) Mme Christel Zordana 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.

4.4.2.7. 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 2024 ou en cours de validité au 31 décembre 2024

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 2024

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° 18	Plan n° 19	Plan n° 20
Date d'Assemblée	29/04/2021	25/05/2023	15/05/2024
Date du Conseil d'Administration	05/12/2022	30/11/2023	06/03/2025
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	32 000	29 000	4 000
Nombre attribué à Christel Zordan, Directrice Générale à compter du 02/11/2021	4 000	4 000	4 000
Date d'acquisition des actions	05/12/2023	30/11/2024	06/03/2026
Date de fin de période de conservation	05/12/2024	30/11/2025	06/03/2027
Conditions de performance	(1)	(2)	(3)
Nombre attribué à Bruno Meyer, Directeur Général Délégué jusqu'au 25/07/2023	3 000	N/A	N/A
Date d'acquisition des actions	05/12/2023	N/A	N/A
Date de fin de période de conservation	05/12/2024	N/A	N/A
Conditions de performance	(1)	N/A	N/A
Nombre attribué aux salariés de la Société et d'une filiale	25 000	25 000	N/A
Date d'acquisition des actions	05/12/2023	30/11/2024	06/03/2026
Date de fin de période de conservation	05/12/2024	30/11/2025	06/03/2027
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2024	25 799	24 140	N/A
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	6 201	4 860	N/A
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	0	N/A

(1) L'attribution définitive des actions gratuites de la Directrice Générale et du Directeur Général Délégué pour l'exercice 2022 était soumise à la réalisation de critères de performance qualitatifs basés sur la conception, l'approbation et l'amorçage de la feuille de route à cinq ans, la mise en place d'une nouvelle organisation adaptée à cette feuille de route et la qualité de l'engagement des projets de développements et quantitatifs basés sur les cessions et acquisitions d'actifs, le ratio Loan to Value et le taux d'occupation. Le Conseil d'Administration du 12 avril 2023 a constaté un niveau de réalisation des critères de performance susmentionnés de 83,7 % donnant droit à l'acquisition de 3 348 actions à l'issue de la période d'acquisition pour la Directrice Générale et de 68,7 % donnant droit à l'acquisition de 2 061 actions à l'issue de la période d'acquisition pour le Directeur Général Délégué.

(2) 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.

(3) 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.

4.5. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise Middledenext 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	<p>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.</p> <p>Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025 a constaté :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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'intérêt n'a été identifié. <p>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 2024, ces services consistent en l'émission du rapport en tant qu'organisme tiers indépendant pour l'émission d'un rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales de l'exercice clos le 31 décembre 2023, mission confiée exclusivement au cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit, 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.</p> <p>Le Code Middledenext 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.</p> <p>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.</p>
R3	Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	oui	<p>Le Conseil d'Administration comprend sept administrateurs indépendants sur un total de quatorze administrateurs.</p> <p>Les critères d'indépendance définis par le Code Middledenext révisé en septembre 2021 sont examinés annuellement lors du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025 a ainsi procédé à la revue de la qualité d'indépendance des administrateurs.</p>
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 au bénéfice de l'ensemble des membres du Conseil d'administration ont été dispensées les 27 mai et 13 septembre 2024 (voir paragraphe 4.16.9.).
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 2024.
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 94 % 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 50 % de femmes et l'Index égalité professionnelle (Egapro) est de 84 %.
R16	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants	oui	La rémunération variable 2024 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 »	non	Habituellement revu en fin d'année, le Plan de succession des dirigeants a été présenté début 2025 au Conseil d'Administration. Ce décalage est lié au projet de recapitalisation de la Société.
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 Middenext) 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 6 mars 2025.

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
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	16/12/2024 1 ^{re} résolution	12 mois	600 M€		CA du 16 décembre 2024 Augmentation de capital de 581 395 990 €
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	15/05/2024 20 ^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 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	15/05/2024 22 ^e résolution	26 mois	30 M€ ⁽¹⁾	350 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 une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	15/05/2024 23 ^e résolution	26 mois	20 % du capital par période de 12 mois	350 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	15/05/2024 24 ^e résolution	26 mois	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale		Délégation non utilisée
Autorisation consentie au Conseil d'Administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions des vingtième et vingt-et-unième résolutions de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024, de fixer, dans la limite de 10 % du capital, le prix d'émission dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale	15/05/2024 25 ^e résolution	26 mois	Fixation du prix dans la limite de 10 % du capital		Délégation non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	15/05/2024 26 ^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 10 % 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	15/05/2024 27 ^e résolution	26 mois	10 % du capital		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	15/05/2024 28 ^e résolution	26 mois	600.000 euros		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		Délégation non utilisée
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	15/05/2024 30 ^e résolution	26 mois	10 % du capital social par période de 24 mois		Délégation non utilisée

(1) Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 27^e résolution de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

(2) Sous-plafond sur lequel s'impute toute augmentation de capital réalisée en vertu de la 21^e résolution de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

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 2024.
- 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 2024.
- 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.societetou Eiffel.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.societetou Eiffel.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 2024

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 2024.

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 2024 (en nom propre)

Zordan Christel	7 588 actions
Agnès Auberty	152 actions
AG Real Estate	890 957 actions ⁽¹⁾
Bernasconi Patrick	10 actions
Cavagné Bruno	10 actions
de Cazenove Bibiane	16 actions
La Mutuelle Générale	939 924 actions
Chanut Jacques	10 actions
MH Puccini	1 837 157 actions
SMABTP	5 277 627 actions
SMA SA	86 201 actions
SMAVie BTP	3 272 474 actions
Sonnier Christine	10 actions
Suravenir	1 145 089 actions
Imperio	57 099 actions
Wiedmer Brouder Marie	257 actions
TOTAL	13 514 581 ACTIONS

(1) En ce compris les 890 957 actions détenues au 31 décembre 2023 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

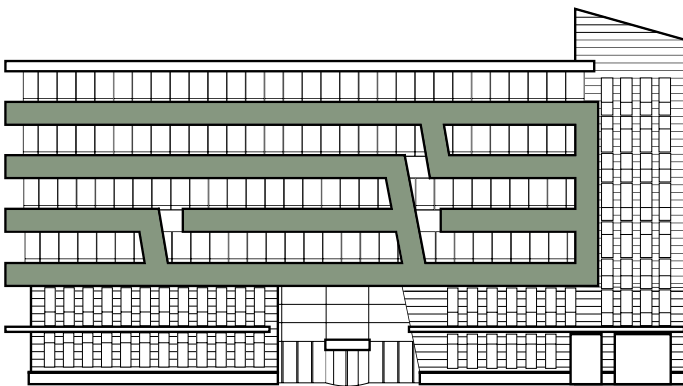
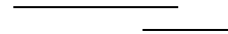
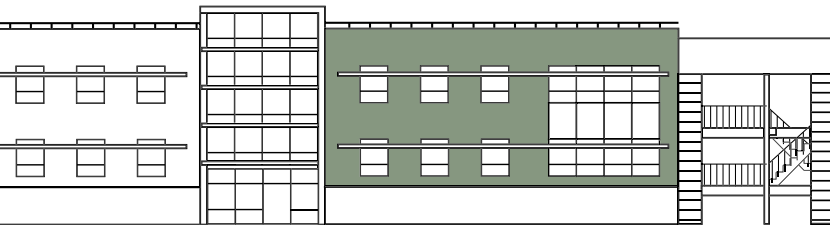
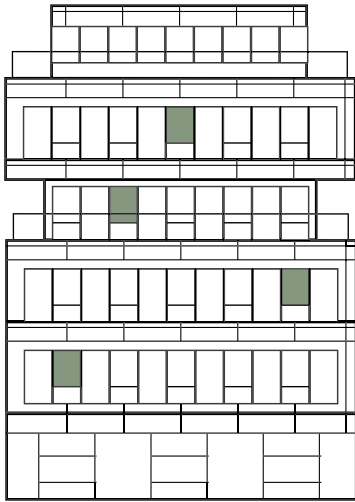
Le Conseil d'Administration a prévu, en application des dispositions des articles L. 225-185 et L. 225-197-1 du Code de commerce, que les dirigeants sont tenus de conserver au nominatif la moitié des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

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.



5

DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

5.1. Informations générales [ESRS 2]	116	5.4. Informations en matière de gouvernance	205
5.1.1. Base d'établissement des déclarations	116	5.4.1. Conduite des affaires [ESRS G1]	205
5.1.2. Gouvernance	119	5.5. Tableaux EPRA	210
5.1.3. Stratégie	123	5.5.1. Synthèse des consommations	210
5.2. Informations environnementales [ESRS E]	148	5.5.2. Social	227
5.2.1. Changement climatique [ESRS E1]	148	5.6. Récompenses	229
5.2.2. Gestion des ressources aquatiques et marines [ESRS E3]	165	5.7. Annexes	231
5.2.3. Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]	171	5.7.1. Niveaux des certifications environnementales obtenues	231
5.2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5]	176	5.7.2. Indicateurs SFDR	231
5.2.5. Taxinomie européenne	181	5.7.3. Tableau de correspondance avec l'EPRA et les GRI Standards	235
5.3. Informations sociales [ESRS S]	189	5.7.4. Tableau de correspondance avec les obligations de la DPEF	236
5.3.1. Effectifs propres - Collaborateurs [ESRS S1]	189	5.7.5. Liste des points de données dans les normes transversales et thématiques qui sont requis par d'autres actes législatifs de l'union	237
5.3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]	195	5.7.6. Financement responsable	245
5.3.3. Communautés touchées [ESRS S3]	199	5.7.7. Rapport du vérificateur indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière	246
5.3.4. Consommateurs et utilisateurs finaux [ESRS S4]	201		

5.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES [ESRS 2]

5.1.1. BASE D'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS

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

Les informations extra-financières participent à présenter une image fidèle de l'entreprise, de sa stratégie et de son modèle économique. Dans cette perspective, la Société expose avec transparence les processus, contrôles et procédures qui définissent sa gouvernance, formant ainsi une toile robuste pour le contrôle, la gestion et la surveillance des risques et des opportunités.

Cette démarche s'appuie sur les exigences de publication énoncées par la réglementation CSRD – tout en répondant aux exigences de la réglementation en matière de Déclaration de Performance Extra-Financière à laquelle la Société est soumise jusqu'en 2024.

Méthodologie de reporting

PÉRIMÈTRES GLOBAUX DE REPORTING

Le reporting réalisé considère trois périmètres distincts :

	Corporate	Gestion	Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège	Gestion des immeubles par TEAM Conseil	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège Social	Parties communes des immeubles et usages communs	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.**

Temporalité

La période de reporting pour les données environnementales : énergie, émissions de gaz à effet de serre et eau s'étend du 1^{er} novembre 2023 au 31 octobre 2024. La fréquence des relevés est mensuelle lorsque les données sont disponibles, sinon une valeur annuelle est demandée.

La période de reporting pour les données environnementales liées aux déchets s'étend du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Cependant, les données de novembre et décembre sont quasi-intégralement estimées puisque la collecte des données du second semestre débute au début du mois de novembre.

La période de reporting pour les données sociales et de gouvernance s'étend du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Tout actif acquis entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2024 pourra être intégré en année N. En revanche, les actifs acquis au second semestre 2024 ne pourront être intégrés qu'au reporting de l'année N+1.

De la même manière, un actif cédé en année N, est exclu du reporting de cette même année. Ils ne sont pas considérés dans le périmètre de la DPEF 2024, s'ils sont cédés lors du premier semestre.

Principes de choix des indicateurs

Le choix des indicateurs se fait en tenant compte des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance de la Société de la Tour Eiffel, ainsi que des risques associés à ces enjeux. Ce choix est cohérent avec le référentiel publié par l'EPRA et, par voie de conséquence, avec les standards GRI.

Les indicateurs peuvent être classés selon trois catégories. Les indicateurs en **valeur absolue** permettent de quantifier exactement 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.

Extrapolations en cas d'absence totale ou partielle de données

Energy Manager (énergie, GES, eau)

Afin d'expliquer de manière cohérente des variations importantes concernant les indicateurs de consommations énergétiques, il est nécessaire de répertorier précisément :

- Actif non reportable : les actifs dont le synoptique « alimentation » est connu ou dont les données de consommations énergétiques sont inconnues (ou inexploitable) sur au moins la moitié de la surface totale de l'actif pendant 1 mois ou plus ;
- Données temporelles largement incomplètes : toute partie d'actif pour laquelle les consommations énergétiques sont inconnues (ou inexploitable) pour une période de plus de 3 mois ;
- Données temporelles légèrement incomplètes : toute partie d'actif pour laquelle les consommations énergétiques sont inconnues (ou inexploitable) pour une période de moins de 3 mois ;

Les consommations des actifs non reportables ne sont pas comptabilisées et leur surface considérée comme « non reportable ». Le même traitement est appliqué aux données temporelles largement incomplètes (selon la définition ci-dessus). Enfin, les données manquantes (inconnues ou non exploitable) des séries de données légèrement incomplètes sont estimées à partir de la moyenne des données disponibles. Pour consulter la liste des actifs concernés par cette catégorisation, veuillez vous référer à la Section 5.1.1.2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

Complément de ces méthodes : en cas d'inoccupation partielle des bâtiments

En cas d'inoccupation partielle des bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis, il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m², des parties exploitées aux parties non exploitées.

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.

Précision des estimations quantitatives pouvant être effectuées :

Registre antérieur : application des données de la clôture précédente lorsqu'elles ne sont pas disponibles sur la clôture en cours et lorsqu'elles sont disponibles et non estimées dans la clôture de la période précédente ;

Extrapolation : application d'une formule d'estimation des données à partir des données transmises sur la période de clôture en cours, dans le cas de données partiellement transmises par un prestataire ;

Dotation : application d'une formule d'estimation des données à partir du dispositif de gestion des déchets déployé sur le site,

dans le cas où aucune donnée n'a été transmise par un prestataire en année N et N-1 ;

Estimation surfacique : application d'une formule d'estimation des données basée sur les moyennes de production de déchets constatées sur des sites similaires. Dans le cas où aucune donnée n'a été transmise par un prestataire en année N et N-1 et où aucune dotation n'est connue.

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 (9 actifs en 2024, représentant 38 118 m² et 7% de la surface totale).

Biodiversité

Pour des raisons de cohérence et de matérialité, et à l'exception des indicateurs liés aux études écologiques, seuls les actifs disposant d'au moins 600 m² d'espaces verts sur site sont considérés comme éligibles pour le calcul de l'indicateur de label qui prend en considération ce critère supplémentaire.

Cas spécifique du calcul des indicateurs LfL (Like for Like)

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.

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 Conduite des affaires (paragraphe 5)
GOV-3 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation	ESRS E1 Changement climatique (paragraphe 13)
SBM-2 Intérêts et points de vue des parties intéressées	ESRS S1 Effectifs de l'entreprise (paragraphe 12)
	ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur (paragraphe 9)
	ESRS S3 Communautés touchées (paragraphe 7)
	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finals (paragraphe 8)
SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	ESRS E1 Changement climatique (paragraphe 18 et 19)
	ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes (paragraphe 16)
	ESRS S1 Effectifs de l'entreprise (paragraphe 13 à 16)
	ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur (paragraphe 10 à 13)
	ESRS S3 Communautés touchées (paragraphe 8 à 11)
IRO-1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finals (paragraphe 9 à 12)
	ESRS E1 Changement climatique (paragraphe 20 et 21)
	ESRS E2 Pollution (paragraphe 11)
	ESRS E3 Ressources aquatiques et marines (paragraphe 8)
	ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes (paragraphe 17 et 19)
	ESRS E5 Utilisation des ressources et économie circulaire (paragraphe 11)
	ESRS G1 Conduite des affaires (paragraphe 6)

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

Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

Depuis 2021, les émissions de gaz à effet de serre (GES) ont été calculées selon la méthodologie du GHG Protocol. En 2024, la Société a adopté la méthode Bilan Carbone®, développée par l'ADEME, dont les détails sont présentés dans le rapport dans la Section 5.2.1.8 Émissions brutes des GES [ESRS E1-6]. Afin d'assurer la comparabilité avec les données des années précédentes, les tableaux présentant la méthodologie appliquée selon le GHG Protocol sont disponibles en annexe dans les Tableaux EPRA.

Modifications méthodologiques apportées au calcul des émissions de GES de la Société en 2024

Corporate

- **Énergie** : Ajout de la consommation d'énergie liée au télétravail. Ces émissions n'étaient pas prises en compte en 2023.
- **Hors énergie (fuites de fluides frigorigènes)** : Prise en compte des fuites de fluides frigorigènes (estimation sur benchmark avec la puissance des équipements de froid). En 2023, les émissions en fin de vie avaient été prises en compte à la place des émissions en utilisation.
- **Intrants – biens et matières** : Ajout des émissions liées aux repas des collaborateurs d'une organisation pendant leur temps de travail. Ces émissions n'étaient pas prises en compte en 2023.
- **Déchets directs** : Corrections sur les facteurs d'émissions utilisés.
- **Déplacements** :
 - **Déplacements professionnels** :
 - Transfert des émissions liés aux hôtels dans les intrants – services.
 - Transfert des émissions dans les déplacements professionnels et prise en compte uniquement de la partie combustion (la fabrication des véhicules de fonction est déjà prise en compte dans les immobilisations).
 - Utilisation de la même hypothèse (Coût d'un véhicule de location : 0,4€/km) et prise en compte des immobilisations des véhicules de location via le facteur d'émissions « Voiture – Motorisation moyenne » qui comptabilise la fabrication, la production et l'acheminement du carburant et la combustion.
 - Utilisation des données des « cartes essence » des collaborateurs.
 - **Déplacements domicile-travail** :
 - Collecte des données via un questionnaire collaborateurs sur les déplacements domicile-travail (distance et mode de transport).
 - Rectification de l'hypothèse suivante « toutes les personnes venant en voiture le font avec une voiture de fonction ». Les résultats du questionnaire déplacement domicile travail montrent que 47 % des collaborateurs réalisent leurs trajets domicile travail en voiture le font avec une voiture personnelle.
- **Immobilisations** :
 - La Bilan Carbone® 2023 a pris en compte les immobilisations des véhicules dans la partie « Énergie ». La fabrication des véhicules soit être prise en compte dans les immobilisations lors qu'il est possible de le faire. Le Bilan Carbone® 2023 n'a

également pas pris en compte l'amortissement de la ligne « Amortissement Installations et agencement 2023 » (environ 17 tonnes). En transférant les émissions liées à la fabrication des véhicules de fonction/de service (environ 12 tonnes) et en ajoutant les émissions liées à l'« Amortissement Installations et agencement 2023 » on arrive à un résultat pour l'année 2023 d'environ 100 tonnes.

- Utilisation des données réelles sur le matériel informatique à la place des ratios monétaires.

Exploitation

- **Énergie** : Pas de changement méthodologique.
- **Hors énergie (fuites de fluides frigorigènes)** : Prise en compte des fuites de fluides frigorigènes (estimation sur un benchmark de l'ADEME quand la quantité de fluide remplacée n'était pas connue). En 2023, les émissions en fin de vie avaient été prises en compte à la place des émissions en utilisation.
- **Eau** : Recalcul des consommations d'eau.
- **Opex** : Exclusion des excluent les lignes que ne concernent pas directement les achats de biens et services (impôts, charges, taxes...), ainsi que les doubles-comptes (eau, énergie déjà pris en compte dans la partie Énergie et Eau).
- **Capex** : Re-calcul des CAPEX avec d'autres facteurs d'émissions.
- **Déchets** : Correction de certains facteurs d'émissions.

Développement

Re-calcul en prenant en compte les données des ACV (Analyse de cycle de vie des opérations) et l'amortissement des travaux (50 ans pour les constructions et 30 ans pour les rénovations).

Exclusion du calcul des émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

Les déplacements des visiteurs et des clients (données difficilement sondables, l'échantillonnage n'étant pas représentatif à date).

Éléments de contexte permettant de comprendre s'il y a des déviations avec les standards utilisés (Ademe ou GHG Protocol)

Une des principales différences entre le GHG Protocol et la méthode Bilan Carbone® est que le GHG Protocol n'intègre pas de concept d'amortissement. Toutes les émissions sont comptabilisées sur l'année d'acquisition du bien, ce qui présente l'avantage de représenter de manière plus réaliste les flux de GES émis dans l'atmosphère, ces GES étant majoritairement émis à la construction du bien. Toutefois, cette méthode sur la comptabilisation des immobilisations peut poser problème pour construire un plan de transition, puisqu'il devient difficile de suivre les variations du bilan d'une année à l'autre.

Consommations énergétiques et consommations d'eau

Concernant l'énergie, les actifs suivants sont exclus des consommations consolidées, soit en raison de la qualité de notre connaissance de l'arborescence énergétique insuffisante (synoptique), soit en raison d'une qualité de la donnée insuffisante sur la période de reporting :

- MONTIGNY - 6 G EIFFEL - DIAGONALE SUD
- ARCACHON 6 VILLE D'ÉTÉ
- PARIS PROVENCE
- 37 BELLEFOND
- BERCY BASTILLE

Ces exclusions représentent 3% de la surface totale de notre patrimoine en Exploitation, sur un périmètre total de 520 476 m².

Concernant l'eau, aucun actif ne fait l'objet d'exclusion dans l'agrégation des performances. En revanche, une méthodologie similaire à celle appliquée sur nos indicateurs en Energie est en cours de déploiement sur l'ensemble de nos arborescences en eau par actif. L'objectif étant de pouvoir être en mesure de qualifier la qualité de la maîtrise de nos arborescences (nombre de points et leurs usages) et la qualité de la donnée afférente (complétude). Les actifs suivants restent concernés par des problèmes de collecte, pouvant conduire à de fortes variations par rapport à l'année 2023 :

- ASNIÈRES-85 DERVAUX
- VÉLIZY-4 P DAUTIER-ENERGY II
- SAINT-CLOUD-48 CARNOT-FRANAY

- MARSEILLE-PARC-7A
- LYON-45 ST JEAN DE DIEU
- LE HAILLANT-1 SATELLITES
- MEUDON-43BIS VAUGIRARD-KOTO
- TOUR LILLE EUROPE
- LILLE-11-ROTTERDAM-LILLEEUROP10
- ARCACHON 6 VILLE D'ÉTÉ
- ORVAULT 37
- BELLEFOND
- BERCY BASTILLE
- ORSAY-PARC EIFFEL PARIS SACLAY A1
- BORDEAUX CHARTRONS VILLAGES

Ces actifs représentent 126 325 m² (24 %) de notre patrimoine en Exploitation, sur un périmètre total de 520 476 m².

5.1.2. GOUVERNANCE

5.1.2.1. 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 ;
- 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 2024.

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 partie 4.1.5 du DEU établit des fiches détaillées des mandats, fonctions et compétences exercés par les membres du Conseil d'Administration et par les membres de la Direction.

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, 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- examiner et d'approuver la cartographie des risques.

La Direction Générale a élaboré, en mars 2022, une feuille de route patrimoniale intégrant les enjeux environnementaux, adoptée à l'unanimité au Conseil d'Administration, et a développé fin 2022 une stratégie globale dont les axes visent à :

- valoriser et diversifier le patrimoine (qui reprend les éléments de la stratégie patrimoniale) ;
- créer et renforcer la proximité avec les locataires ;
- faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés ;
- accompagner et contribuer à la transformation des territoires ;
- optimiser et pérenniser la performance financière ;
- déployer et accélérer la dynamique environnementale.

La Directrice générale préside également le Comité de pilotage RSE qui se réunit mensuellement avec le 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 au niveau de chacune des équipes, selon les thèmes abordés.

La Direction RSE et Innovation organise au sein de la Foncière l'élaboration d'une cartographie des risques et opportunités liés à chaque activité de l'entreprise et la propose au Comité de pilotage RSE. Elle est ensuite soumise au Comité ESG, qui lui-même émet ses recommandations au Conseil d'Administration. Des politiques et des actions sont associées à la cartographie pour maîtriser les risques et se saisir des opportunités.



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 différents Comités au cours de l'année.

5.1.2.2. 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]

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 :

- un ensemble de formations prévues par le Plan Atténuation sur trois ans, couvrant notamment les réglementations DEET – Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, CSRD, 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 (IEIF), l'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 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]).

La Société s'appuie sur ces diverses sources d'expertise et sur son processus de veille sectorielle et réglementaire pour identifier et sélectionner les Risques et Opportunités – RO – significatifs liés à son activité.

Transparence et gestion responsable : la communication interne sur la durabilité au sein de l'entreprise

La Société a procédé à une revue des risques significatifs qui pourraient avoir un impact défavorable conséquent sur son activité, sa situation financière ou ses résultats parmi lesquels elle a identifié les principaux risques liés aux enjeux ESG : (cf. 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités pour plus d'informations).

Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion de ces risques significatifs et revoit, lors de ses séances avec le management de la Société, la situation des risques identifiés ainsi que le Plan d'actions pour les réduire ou les éliminer.

La mission principale du Comité ESG est de placer les enjeux RSE 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 2024 : 4 Comités ESG tenus,
 - résultats 2023 : 4 Comités ESG tenus,
- Un objectif de 10 Comités RSE internes impliquant la Direction Générale par an :
 - résultat 2024 : 11 Comités RSE tenus,
 - résultat 2023 : 11 Comités RSE tenus.

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*. 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.

5.1.2.3. 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 la Section 4.4 Rémunération des mandataires sociaux du DEU.

5.1.2.4. Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4]

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Atténuation, la Société a déployé des processus approfondis de *due diligence* (diligence raisonnable). Ces derniers englobent une variété d'études spécialisées, telles que des analyses écologiques, des audits énergétiques, des analyses de cycle de vie, et des simulations thermo dynamiques pour les projets en cours de développement.

En ce qui concerne les acquisitions, une *due diligence* environnementale est systématiquement réalisée. Parallèlement, un travail d'analyse préliminaire est réalisé sur le portefeuille immobilier de l'entreprise, exploitant le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM), afin d'évaluer et de mieux comprendre les implications environnementales.

Ces initiatives démontrent l'engagement de la Société envers une approche proactive et réfléchie en matière d'atténuation des risques liés au climat.

CARTOGRAPHIE DES INFORMATIONS RELATIVE AUX PROCÉDURES DE DILIGENCE RAISONNABLE

Éléments clés de la diligence raisonnable	Paragraphes dans la DPEF
Intégration de la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2] 5.2.1.1. Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] 5.3.1.3. Politiques liées aux salariés de l'entreprise [S1-1] 5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1] 5.4.1.4. Gestion des relations avec les fournisseurs [G1-2]
Engagement des parties prenantes concernées dans toutes les étapes clés de la diligence raisonnable	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]
Identification et évaluation des impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]
Mise en œuvre d'actions pour remédier à ces impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> 5.2.1.5. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique [E1-3] 5.2.3.5. Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3] 5.2.4.3. Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2] 5.3.1.6. 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] 5.3.2.6. 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] 5.3.3.5. 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] 5.3.4.6. 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	<ul style="list-style-type: none"> 5.3.1.7 ; 5.3.2.7 ; 5.3.4.7 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] 5.4.1.9 Cibles et résultats liés à la gouvernance

5.1.2.5. Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5]

Gestion des risques

La Société de la Tour Eiffel a élaboré un système d'identification et de priorisation des enjeux ESG qui représentent les risques les plus significatifs au vu de son activité et de ses caractéristiques. Ce système repose sur une analyse de matérialité organisée en deux étapes :

- Dans un premier temps, les risques majeurs sont identifiés par la Société au regard d'un système de notation prenant en compte leur occurrence et leurs impacts potentiels avant la mise en place d'éléments de maîtrise.
- Dans un second temps, les différentes parties prenantes de la Société hiérarchisent les risques identifiés au préalable par celle-ci selon leurs attentes en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

En 2020, la Société de la Tour Eiffel avait sollicité ses parties prenantes internes et externes via un questionnaire des enjeux ESG pour réaliser sa Matrice de Matérialité, et 55 % d'entre eux avaient répondu.

La Société de la Tour Eiffel a actualisé sa cartographie des risques en 2024 en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire et en sollicitant différentes parties prenantes internes. Des parties prenantes externes, locataires d'une part et fournisseurs et prestataires d'autre part, ont été sollicités en 2024 afin de renouveler la matrice en prenant en compte la double matérialité, telle que demandée par la réglementation CSRD.

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. Ces contrôles se déclinent en trois catégories principales : environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

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, garantissant ainsi leur exactitude et leur cohérence.

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.

5.1.3. STRATÉGIE







5.1.3.1. 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 robuste, non seulement axé sur la création de valeur financière, mais également sur des leviers de valeurs extra-financières. Au cœur de sa stratégie opèrent six piliers stratégiques, orchestrés par la Direction Générale, façonnant ainsi une approche globale de durabilité et de croissance :






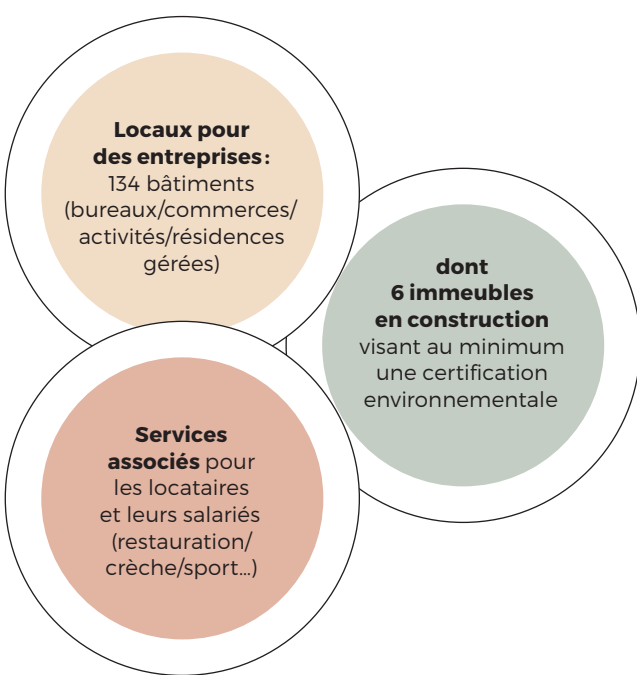
-  1. valoriser et diversifier le patrimoine ;
-  2. créer et renforcer la proximité avec les locataires ;
-  3. Faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés ;
-  4. accompagner et contribuer à la transformation des territoires ;
-  5. optimiser et pérenniser la performance financière ;
-  6. 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.



Le modèle d'affaires

CAPITAL	OFFRES
<div>  <p>Ressources humaines et compétences</p> <ul style="list-style-type: none"> • 48 salariés • 52 % de femmes cadres • « Pure player » de l'immobilier institutionnel • Un Conseil d'Administration agile et efficace s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG </div> <div>  <p>Indicateurs financiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chiffre d'affaires (loyers): 79 M€ • 35,0 € ANR EPRA NTA par action • 719 M€ de dette financière nette • 44,5 % ratio <i>Loan to Value</i> (LTV) </div> <div>  <p>Ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise foncière: 74,5 ha • Dépendances pour nos activités de construction et exploitation: énergie, eau, sable, métaux • Mesure et réduction de la consommation d'eau par m² • 100 % énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour les parties communes </div> <div>  <p>Patrimoine immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Montant: 1,617 Md€ • Surface totale: 505 970 m² • 75 % Grand Paris et 25 % en régions • 75 % bureaux • 25 % hors bureaux : <ul style="list-style-type: none"> - Activité → 11,6 % - Commerce → 0,2 % - Mixte → 10,9 % - Résidentiel → 1 % - Terrain → 0,9 % • Risque locatif dilué avec 397 locataires </div> <div>  <p>Empreinte sociétale</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1800 fournisseurs • Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier • Charte achats responsables et relations fournisseurs • Fondation d'entreprise depuis 2007 </div>	<p>Nos produits et services</p> <p>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</p> <div>  <p>Locaux pour des entreprises: 134 bâtiments (bureaux/commerces/activités/résidences gérées)</p> <p>Services associés pour les locataires et leurs salariés (restauration/crèche/sport...)</p> <p>dont 6 immeubles en construction visant au minimum une certification environnementale</p> </div> <p>Nos expertises de Foncière intégrée</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Commercialiser et valoriser le patrimoine ◆ Gérer en interne le portefeuille immobilier et la relation client ◆ Développer sur ses réserves foncières et redévelopper son patrimoine ◆ Acquérir et céder des actifs immobiliers
<p>NOS CINQ ENJEUX</p>	<p>→ 1 La nouvelle donne économique et financière</p> <p>→ 2 La transformation territoriale et la mixité</p>

STRATÉGIE	IMPACTS & CONTRIBUTIONS
<p>Nos orientations</p> <ul style="list-style-type: none"> → 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 <p>Notre dynamique de croissance</p> <ul style="list-style-type: none"> → Améliorer le taux d'occupation → Poursuivre et diversifier les développements → Améliorer la qualité de son patrimoine 	<div>  <p>Pour nos locataires Proposer des actifs performants et un accompagnement solide et incarné</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80 % de taux de satisfaction locataires (Grand Paris) • 70 % des actifs disposent au minimum 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 </div> <div>  <p>Pour nos salariés Accroître l'employabilité et la cohésion</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1133 heures de formation pour nos équipes (3,29 % de la masse salariale) • 100 % des salariés actionnaires, intéressement et participation dès trois mois d'ancienneté • Fidélisation des salariés (6 % de turnover) </div> <div>  <p>Pour nos investisseurs Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle</p> <ul style="list-style-type: none"> • 95 % de taux de recouvrement • 12,5 M€ de baux signés ou renouvelés • Résultat EPRA de 1,32 € par action </div> <div>  <p>Pour notre écosystème Promouvoir l'éthique des affaires et construire des relations de long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15,7 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées • Emplois soutenus sur les sites et les territoires : 145,9 M€ de montants payés aux fournisseurs • Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (231 K€ de subventions et dons versés) </div> <div>  <p>Pour notre planète Maîtriser notre empreinte environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> • 112 kWh_{EF}/m² de consommation d'énergie en exploitation (Moyenne OID : 130 kWh_{EF}/m²) • Calcul du Biotope Surfactive sur 100 % des actifs • 83 % du patrimoine certifié et 100 % des immeubles livrés certifiés • 64 % des actifs ont fait l'objet d'un audit adaptation et 69 % ont déployé un plan d'action d'adaptation • Partenariats pour l'économie circulaire ou l'emploi de matériaux biosourcés </div>
<p>→ 3 La transition écologique et la biodiversité</p>	<p>→ 4 Les évolutions sociétales : modes de travail et mobilité</p> <p>→ 5 La révolution digitale et logistique</p>

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 (cinq chantiers en cours en 2024), elle est soumise à une dépendance au foncier disponible ainsi qu'aux ressources naturelles liées aux matières premières et matériaux de construction. Pour plus d'informations sur les niveaux de certification de ces projets, veuillez vous référer à la Section 5.7.1 Niveaux de certifications environnementales obtenues.

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 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 sept 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** qui recouvrent les sujets de l'urgence climatique et la décarbonation des activités immobilières ou encore les atteintes à la flore et à la faune. Pour y répondre la Foncière peut s'appuyer, d'une part, sur une démarche engagée depuis plus de dix ans lui permettant une fine connaissance de ses actifs et de la data associée, dont la performance énergétique de son patrimoine, et d'autre part, sur l'accroissement de la dynamique environnementale pour réduire son empreinte comme axe stratégique, 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,
- 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,
- le suivi des volumes de fluides frigorigènes réinjectés dans les installations de climatisation par les mainteneurs des sites,
- la réalisation d'audits adaptation suivis de plans de mise en œuvre d'action permettant la résilience de ses actifs,
- la sobriété foncière et le déploiement de label visant la préservation de la biodiversité, faune et flore, sur les actifs éligibles.

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 en construction) pour profiter de l'embellie continue du e-commerce (*voir encadré page suivante*).

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 et elle a mis en place notamment une charte des achats responsables et des relations fournisseurs.

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.

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.

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 pour 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 l'embellie du e-commerce.

Deux hôtels d'activités ont été ainsi développés et sont en cours de construction :

- **Le Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine** 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 offrira 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 sera visée présidant notamment à l'installation de panneaux solaires et de 27 bornes de recharge pour véhicules électriques.

Panneaux photovoltaïques sur le chantier du Jade sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, permettant la recharge des outils tels que les visseuses, etc. Une autre unité, plus importante, de panneaux photovoltaïques permet quant à elle d'alimenter la base vie du chantier, ainsi que de recharger les véhicules électriques présents sur site.

« 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 nos 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** 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 visera 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.

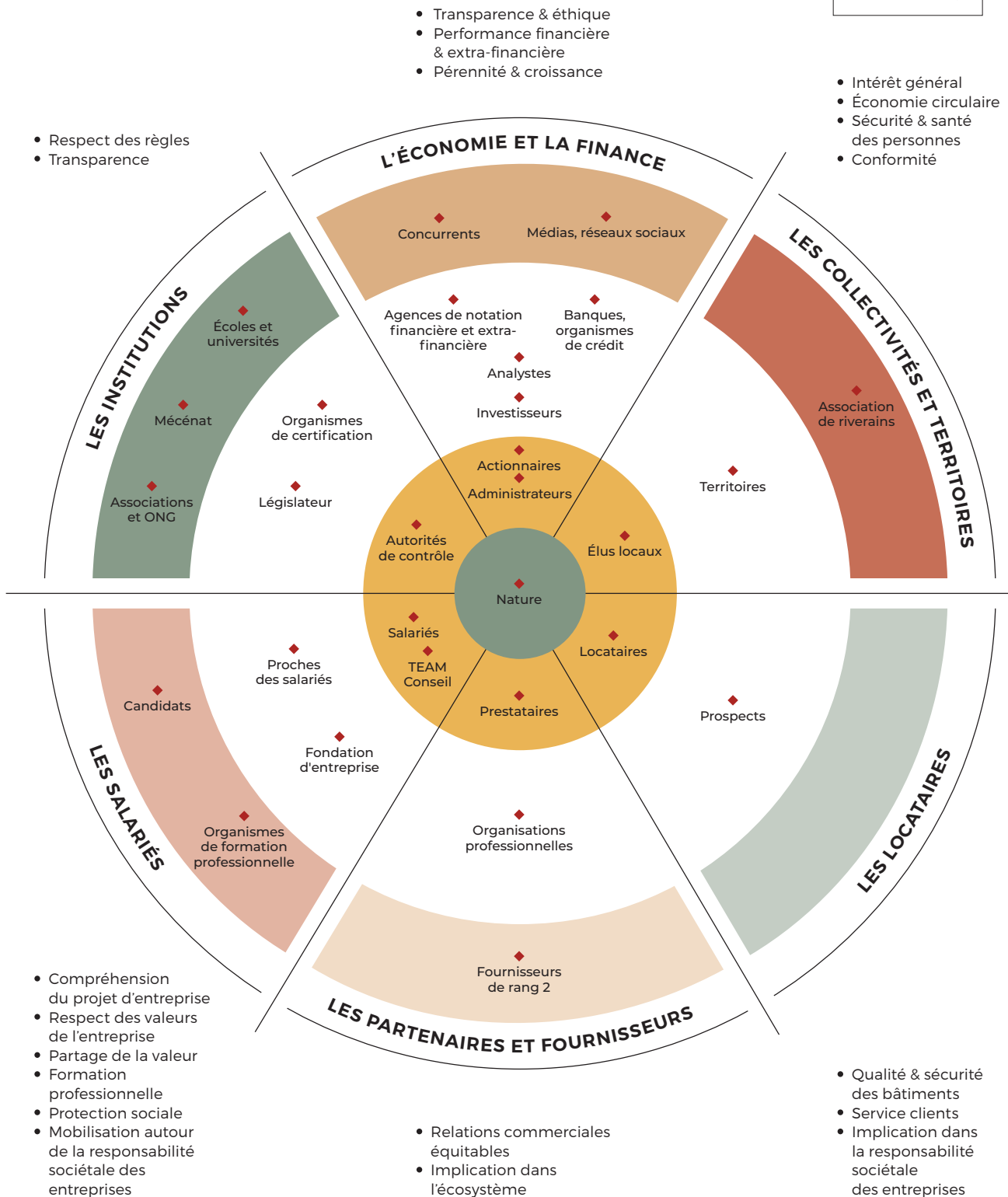
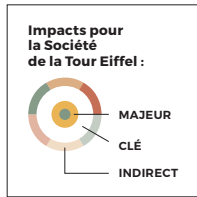
« La reconversion de fonciers existants représente l'un des grands défis du développement immobilier présent et à venir. Ce projet illustre la détermination de la Société de La Tour Eiffel à mettre en œuvre une logistique urbaine durable aussi bien sur le plan environnemental que sur le développement 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 Jordan, Directrice Générale.



Perspective du Syrah à Bobigny

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE ET LA CHAÎNE DE VALEUR

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



INTERACTIONS ENTRE LA CHAÎNE DE VALEUR, LES PARTIES PRENANTES ET LES THÉMATIQUES ESG

Étape	Parties prenantes clés	Thématiques ESG / ESRS concernés
AMONT	Extraction de matières premières et fabrication de biens Partenaires commerciaux ● Entreprises de construction Architectes, urbanistes, Brokers, promoteurs Fournisseur de matériaux et équipements ● Communautés touchées ● Voisinage Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales	<ul style="list-style-type: none"> - 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] - Impact sur les communautés locales [ESRS S3]
	Construction et réhabilitation lourde Clients ● Locataires Partenaires commerciaux ● Entreprises de construction Promoteurs/architecte Fournisseur de matériaux et équipements ● Communautés touchées ● Voisinage Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Pollution [ESRS E2] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - Impact sur les communautés locales [ESRS S3]
ACTIVITÉS PROPRES	Exploitation : Asset et Property management Clients ● Locataires Partenaires commerciaux ● Prestataires de services Entreprises de construction Promoteurs/architectes Propriétaires fonciers Communautés touchées ● 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 ●	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Pollution [ESRS E2] - 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]
	Déconstruction 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 ●	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Pollution [ESRS E2] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Effectif propre [ESRS S1] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - Communautés touchées [ESRS S3]
AVAL		

● impactées ● concernées

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.

5.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication privilégiés
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> 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...), jusqu'aux études réalisées sur chacun de ses bâtiments et enfin par le suivi d'indicateurs spécifiques aux enjeux de la nature.	<p>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.</p> <p>La recherche volontaire de labels de durabilités atteste de l'engagement de la Société à respecter la nature dans son activité.</p>
L'économie et la finance	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<p>Participation active à de nombreuses associations et fondations de la place (OID, FEI, IEIF, C3D, Cercle 30, APROMA, AICN, UNISSON(S))</p> <p>Comité ESG, Comité d'Audit, Comité de Pilotage RSE</p> <p>Publication de rapports ESG (DPEF, Rapport Intégré)</p> <p>Participation à des questionnaires ESG (GRESB, Ethifiance, EcoVadis)</p> <p>Publication de communiqués de presse et contenu dédié sur les réseaux sociaux</p>
Les collectivités et les territoires	<ul style="list-style-type: none"> 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 maintien vise à mieux appréhender les attentes locales et développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires.	Fondation d'entreprise de la Tour Eiffel
Les locataires	<ul style="list-style-type: none"> Locataires Prospects 	<p>L'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de maintenir un dialogue fluide et continu, pour une gestion de proximité et constructive.</p> <p>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.</p>	<p>Questionnaires de satisfaction annuels</p> <p>Interactions directes régulières entre les équipes de STE et les locataires</p> <p>Comités Environnementaux annuels (et diffusion de compte rendus)</p>
Les partenaires et les fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> Prestataires Organisations professionnelles Fournisseurs de rang 2 	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Processus de diligence raisonnable</p> <p>Sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes (réalisé auprès de 196 fournisseurs réguliers)</p>

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication privilégiés
Les salariés	<ul style="list-style-type: none"> ● Salariés ● TEAM Conseil ● Proches des salariés ● Fondation d'entreprise ● Candidats ● Organismes de formation professionnelle 	La Société développe des relations saines entre ses collaborateurs, afin d'intégrer leurs droits et intérêts dans sa stratégie et modèle économique. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon fonctionnement des processus et dispositifs mis en place.	<p>Échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques (formels et informels)</p> <p>Entretiens annuels, et mi-annuel depuis 2024</p> <p>Réunions avec les Responsables des Ressources Humaines</p> <p>Échanges mensuels avec les délégués du personnel</p> <p>Comité Social et Economique</p> <p>Suivi de la feuille de temps (SIRH)</p> <p>Réunion de service</p> <p>Réunion d'intégration des nouveaux arrivants</p>
Les institutions	<ul style="list-style-type: none"> ● 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.	<p>Intervention dans le cadre de formations dans les écoles et université</p> <p>Organisation d'un concours pour des étudiants en architecture et/ou ingénierie</p> <p>Mécénat et participation à de fonds de dotation d'intérêt sociaux</p> <p>Dialogue direct avec les institutions financières</p> <p>Audit des rapports de durabilité pour vérifications des données</p>

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.

Description des groupes de parties prenantes	Processus d'interaction
LA NATURE ET LES ÉCOSYSTÈMES	
La Nature, en tant que partie prenante silencieuse, est placée au cœur des préoccupations des parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel. La foncière est consciente de son interdépendance avec les écosystèmes. Ainsi, elle intègre pleinement les enjeux liés au changement climatique, à la gestion responsable des ressources, à la préservation de la biodiversité et à la mise en œuvre de pratiques durables dans l'ensemble de ses activités. Cela reflète son engagement dans la réduction de son empreinte écologique tout en assurant la pérennité de ses projets à long terme.	<ul style="list-style-type: none"> ● Prise en compte des référentiels scientifiques ● Veille réglementaire et scientifique pour les enjeux liés à la Nature et la biodiversité ● Recherche de labels/certifications de durabilité
L'ÉCONOMIE ET LA FINANCE	
Les acteurs économiques et financiers jouent un rôle essentiel dans l'objectif de création de valeur durable. La foncière considère la transparence et l'éthique comme des piliers fondamentaux dans ses relations avec ses parties prenantes. En plus d'assurer une performance financière optimale, elle évalue les impacts extra-financiers de ses projets afin de répondre aux critères de durabilité exigés par les investisseurs. Cela permet non seulement de garantir la rentabilité et la pérennité des projets, mais aussi de s'aligner avec les attentes de ses parties prenantes, dans un modèle économique intégrant la responsabilité sociale et environnementale.	<ul style="list-style-type: none"> ● Participation active à de nombreuses associations et fondations de la place (OID, FEI, IEIF, C3D, BOOSTER du Réemploi, des ENR&R, APROMA, AICN, UNISSON(S), Cercle 30) ● Réponse aux agences ESG (i.e. Ethifinance, GRESB) ● Comité ESG ● Publication de la DPEF
LES COLLECTIVITÉS ET LES TERRITOIRES	
Les collectivités locales et les territoires sont des parties prenantes privilégiées, au cœur de la prise en compte des enjeux d'intérêt général, de l'économie circulaire et la garantie de la sécurité et la santé des populations locales. La conformité aux réglementations locales et les enjeux environnementaux sont des priorités dans l'élaboration des projets. Par une étroite collaboration avec ces parties prenantes, la Société s'assure que les projets sont bien intégrés au sein des territoires et apportent des bénéfices durables via des externalités positives aux communautés, tout en respectant les normes de sécurité et de durabilité.	<ul style="list-style-type: none"> ● Fondation d'entreprise ● PALLADIO
LES LOCATAIRES	
Les locataires sont les utilisateurs finaux des biens immobiliers, au cœur des préoccupations de la Société de la Tour Eiffel. La foncière veille à offrir des bâtiments de qualité, sûrs et respectueux des normes environnementales. Elle accorde une attention particulière à l'expérience, à la sécurité et au bien-être des locataires, en veillant à ce qu'ils évoluent dans des espaces confortables et soucieux de leur empreinte écologique. En effet, leur satisfaction et leur bien-être, essentiels pour la rentabilité des projets, sont également liés à la qualité écologique des bâtiments (efficacité énergétique, respect des normes environnementales, etc.). Ainsi, les attentes des locataires en matière de durabilité influencent non seulement la rentabilité, mais aussi la valeur à long terme des propriétés.	<ul style="list-style-type: none"> ● Questionnaires annuels de satisfaction ● Interactions directes régulières entre les équipes de STE et les locataires ● Comités environnementaux et diffusion de compte rendus ● Coordination pour la déploiement des mesures d'efficacité énergétique et de sobriété
LES PARTENAIRES ET LES FOURNISSEURS	
Les partenaires et fournisseurs jouent un rôle clé dans l'approvisionnement en matériaux et services nécessaires à la construction et à la maintenance des projets. Leur contribution va au-delà de la simple fourniture de produits et services : elle implique également une approche responsable en matière de sélection des matériaux, de gestion des déchets et de réduction de l'empreinte écologique. En soutenant des pratiques d'approvisionnement durables et locales, la foncière s'assure que ses projets respectent les principes de circularité et de réduction de l'empreinte environnementale. La foncière s'engage à travailler avec des acteurs respectant des normes sociales strictes, garantissant des conditions de travail décentes et la promotion de la diversité. En matière de gouvernance, elle privilégie des partenaires transparents, engagés contre la corruption et respectueux des principes éthiques, pour assurer une gestion responsable et une conformité rigoureuse. Ces relations avec les partenaires et fournisseurs renforcent la qualité et la durabilité des projets, tout en favorisant la cohésion et l'alignement de l'ensemble de la chaîne de valeur.	<ul style="list-style-type: none"> ● Processus de diligence raisonnable ● Sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes (réalisé auprès de 196 fournisseurs réguliers)

Description des groupes de parties prenantes

Processus d'interaction

LES SALARIÉS

La foncière considère ses collaborateurs comme des acteurs majeurs dans la mise en œuvre de son modèle de création de valeur durable. Leur compréhension du projet global de l'entreprise et le respect des valeurs partagées sont essentiels pour la réussite des projets immobiliers. Leur bien-être et leur développement professionnel sont associés à des objectifs de responsabilité sociale et environnementale. L'implication des collaborateurs dans des projets durables, leur sécurité au travail et leur développement personnel sont des éléments clés pour garantir la performance à long terme de l'entreprise, tout en contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux.

- Échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques (formels et informels)
- Entretiens annuels, et mi-annuel
- Réunions avec les Responsables des Ressources Humaines
- Échanges mensuels avec les délégués du personnel
- Comité Social et Economique
- Suivi de la feuille de temps (SIRH)
- Réunion de service
- Réunion d'intégration des nouveaux arrivants

LES INSTITUTIONS

Les institutions publiques et privées, en tant qu'acteurs régulateurs, veillent à l'établissement de cadres législatifs et réglementaires favorisant la durabilité des projets. Le respect des normes et la transparence dans ses pratiques sont essentiels pour la Société de la Tour Eiffel. Par ailleurs, la foncière collabore activement avec ces institutions pour promouvoir des initiatives durables, en tirant parti des incitations publiques et des dispositifs de soutien visant à encourager des pratiques responsables. Ces relations permettent de garantir que les projets de la foncière sont non seulement conformes aux exigences légales, mais contribuent également à la mise en œuvre des objectifs environnementaux et sociaux à long terme.

- Intervention dans le cadre de formations dans les écoles et université
- Organisation de concours pour des étudiants en architecture et/ou ingénierie
- Mécénat et participation à de fonds de dotation d'intérêt sociaux
- Dialogue direct avec les institutions financières
- Rapports de durabilité

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 en 2024 un échantillon de locataires sur leur satisfaction, comme elle le fait chaque année, alternativement sur son patrimoine en Régions et dans le Grand Paris. 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, cela s'est fait par le partage, ainsi qu'à leurs collaborateurs, une plateforme ludique, dédiée à cet enjeu et à d'autres sujets ESG, « la Durabilité à tous les étages. »

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 seconde 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 a d'ailleurs obtenu la médaille Platine, le plus haut niveau attribué par EcoVadis, 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, intéressant toutes les forces vives de la Foncière. Par ailleurs, la Direction Générale a accordé une journée par an à chaque salarié qui le souhaite, afin de mener sur son temps de travail des missions de bénévolat ou de mécénat de compétences pour des associations de leur choix grâce à la mise en place de la plateforme d'engagement citoyen Vendredi. Les salariés de la Foncière ont également expérimenté une journée « Duoday » accueillant ainsi une personne en situation de handicap en duo avec un professionnel volontaire en 2023.

5.1.3.3. Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]

Analyse des enjeux de durabilité

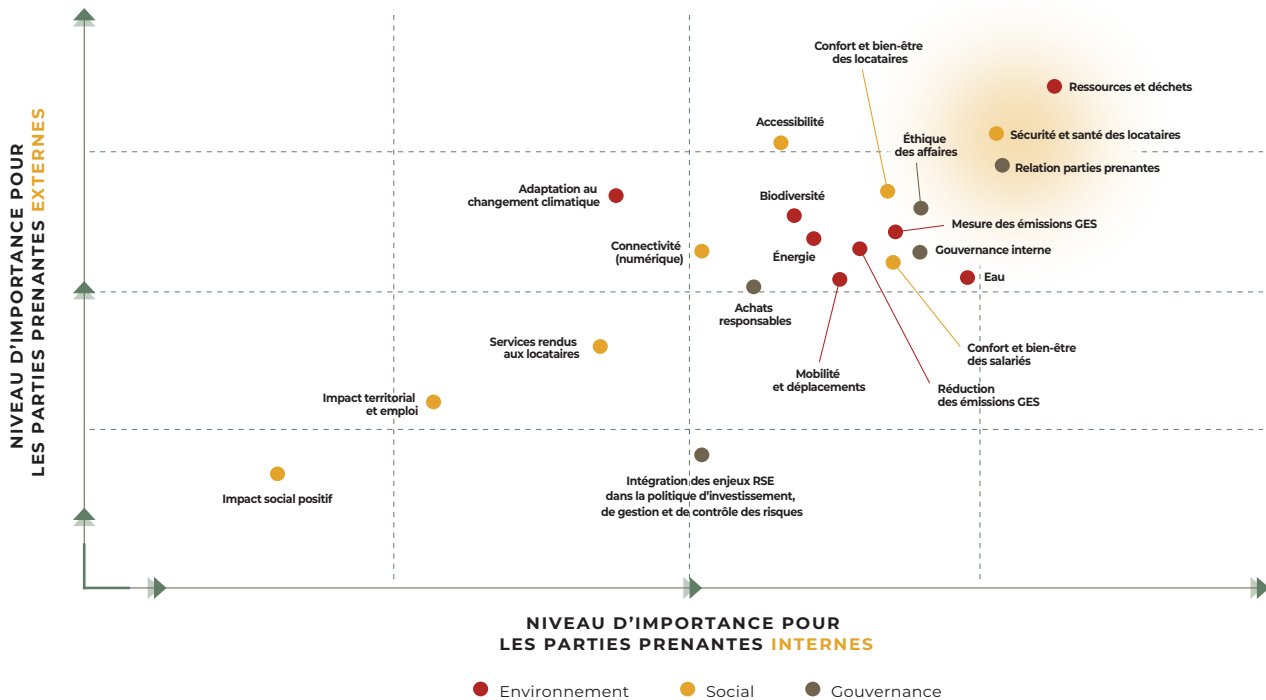
En 2023, les normes de reporting européennes régissant les futurs rapports de durabilité pour toutes les entreprises ont été officiellement adoptées via la directive CSRD transposée dans le droit français le 6 décembre 2023. La Société de la Tour Eiffel n'est toutefois tenue de se conformer à ces standards de publication qu'à partir de 2026, sur son exercice 2025. Néanmoins, désirant se préparer progressivement à cette évolution, elle a entrepris un travail considérable notamment en matière d'analyse de matérialité.

Cette démarche repose sur le concept de **double matérialité**. Elle implique d'identifier les enjeux de durabilité jugés importants et essentiels pour l'entreprise et sa chaîne de valeur, et d'évaluer leur éventuel impact sur les individus et l'environnement – matérialité d'impact –, ainsi que de leur influence potentielle sur la performance financière de la Foncière –

matérialité financière. Ces travaux s'accompagneront de consultations approfondies des parties prenantes externes pertinentes, abordant toutes les thématiques identifiées sous ces deux perspectives de matérialité. Ce nouvel exercice a débuté mi 2023 et est en cours en 2024 afin de consulter toutes les parties prenantes de Société de la Tour Eiffel.

Cette année, la déclaration extra-financière reprend les principaux enjeux identifiés dans la cartographie des risques réalisée en 2023. En 2024, deux risques déjà identifiés (qualité de vie au travail et gestion des déchets) ont été scindés en deux afin d'apporter plus de granularité à l'analyse des risques. Ainsi, la cartographie des risques intègre désormais le développement du capital humain et la gestion des ressources. Ce rapport inclut également une mise à jour des actions entreprises pour chaque thématique.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG



À noter : On entend par « matérialité » ce qui peut avoir un impact significatif sur une entreprise, ses activités et sa capacité à créer de la valeur financière et extra-financière pour elle-même et ses parties prenantes. La matrice de matérialité est donc un outil qui permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ESG d'une entreprise. Chaque enjeu est priorisé, du point de vue des parties prenantes internes (business) et des parties prenantes externes. Ceux qui sont prioritaires des deux points de vue sont retenus pour figurer dans les rapports RSE. ⁽¹⁾

(1) Source : Novethic.

Analyse des risques et opportunités

La Société de la Tour Eiffel a actualisé sa cartographie des risques et opportunités RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise) en 2024 en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire.

Cartographie des risques et opportunités

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.

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	Consommation s énergétiques en kWhEF/m² des actifs en exploitation	<p>"Pour baisser les consommations, il faut d'abord les comprendre" : cela entraîne l'identification les leviers d'action.</p> <p>Étude pour installation de panneaux solaires sur tous les sites éligibles, 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</p> <p>Stratégie d'atténuation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exigence de complétude et de précision de la donnée ; ● étude de l'efficacité énergétique & de l'intensité d'usage du parc et des pratiques de maintenance ; ● communication d'un plan de sobriété aux locataires ; ● développement des énergies renouvelables. <p>En faveur d'une lucidité sur les atouts et les faiblesses énergétiques de son parc, d'une réduction des coûts liés aux énergies 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.</p>
	Gestion des ressources	Risques de transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	L'absence de stratégie de gestion des ressources 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 — empreinte carbone, pollutions, atteintes à la biodiversité — s'intensifient. Par ailleurs, le non-alignement avec les réglementations européennes, telles que la Taxonomie Européenne, constitue un risque de transition, pouvant exposer l'entreprise à des sanctions, nuire à sa réputation et affaiblir sa compétitivité.	<p>% des chantiers TCE ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés</p> <p>% 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</p>	<p>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 — permet de réduire significativement l'empreinte environnementale et la consommation de matières premières. L'innovation dans les matériaux recyclés ou biosourcés, ainsi que les pratiques telles que le réemploi et l'éco-conception, renforcent la compétitivité en répondant aux attentes croissantes des investisseurs et des locataires pour des actifs immobiliers responsables. Par ailleurs, l'intégration de l'économie circulaire dans cette stratégie permet de limiter la dépendance aux matériaux vierges et d'atténuer les risques économiques liés à la volatilité des prix et aux ruptures d'approvisionnement.</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUITE)	Gestion des déchets	Risque de transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	Une mauvaise gestion des déchets par les gestionnaires de bâtiments, 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 au sens où il peut y avoir des pénalités pour des non-conformités aux lois. Par ailleurs, le traitement de l'amiante, qui est un déchet dangereux dans le cadre de travaux, est un sujet majeur dans notre activité. Le cadre de la Taxinomie impose aussi un DNSH d'économie circulaire traitant de la gestion et de la valorisation des déchets en phase de développement, construction et rénovation.	% des actifs <i>(en valeur)</i> immobiliers en exploitation concernés par le tri et le reporting des déchets	<p>Les actions mises en place visent à dynamiser le réemploi dans le cadre des travaux, en s'impliquant activement dans des démarches innovantes pour soutenir le développement de cette filière. Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> la multiplication des diagnostics ressources en amont des chantiers, favorisant la réutilisation, le réemploi et le recyclage des matériaux; 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. <p>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.</p>
	Adaptation	Risques physiques	Le changement climatique présente un risque physique et structurel pour les bâtiments, pouvant entraîner son indisponibilité physique et donc une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur de l'actif, que ce soit par l'augmentation de l'intensité des vagues de chaleur, des inondations ou encore par les tempêtes plus violentes, voire la sécheresse qui impacte potentiellement les fondations en cas de présence d'argile. Il est donc essentiel de s'adapter dès aujourd'hui aux conséquences futures du changement climatique.	% <i>(en valeur)</i> d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	<p>Mises en place d'actions suite aux audits adaptation 2021 et 2022</p> <p>Stratégie d'adaptation propre à la gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> étude des capacités de résilience et d'adaptation des actifs <i>via</i> des audits d'adaptation ; mais aussi de la résilience des arbres <i>via</i> des audits phytosanitaires ; amélioration par la mise en place d'actions préconisées par les audits. <p>Stratégie d'adaptation propre au développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimisation des capacités de résilience et d'adaptation des actifs ; notamment par des désartificialisations de parcelles et de végétalisation de toitures. <p>En faveur d'économies non négligeables quant à l'évitement ou la limitation de l'impact des risques climatiques, mais aussi d'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.</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUITE)	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 mauvaise intégration de ces bâtiments ainsi que 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 (ab. 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.	% (<i>en valeur</i>) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité % (<i>en valeur</i>) 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 : <ul style="list-style-type: none">écologue missionnée sur les opérations ;réduction de l'artificialisation (parcelles désartificialisées) ;limitation des nuisances ;sensibilisation. Qui contribue au confort utilisateur <i>via</i> la notion de biophilie, et peut constituer un avantage préférentiel vis-à-vis des concurrents. Les nouvelles plantations contribuent à la réduction des îlots de chaleurs (arbres fruitiers au Plessis Galilée/Parc d'Orsay, des plantes grimpantes dans le Parc de Nanterre). <i>A contrario</i> l'abattage d'une trentaine d'arbres dans le Parc du Golfe non compensé favorise l'effet d'îlot de chaleur.
	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 avec des matériaux de construction particulièrement émetteurs, 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.	Emissions de GES en $kqeqCO_2/m^2$ Empreinte carbone périmètre corporate (tCO_2eq/ETP)	Les actions mises en place permettent : <ul style="list-style-type: none">de sensibiliser les différents métiers de la société aux enjeux carbone ;développer la filière de réemploi (encore peu structurée en France) ;et positionner le bas carbone comme un critère déterminant 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. Cette consommation est parfois amplifiée par des fuites ou des équipements inefficaces, aggravant le gaspillage. Par ailleurs, l'eau est exposée à diverses pollutions qui la rendent impropre à l'usage, accentuant ce phénomène. Le dérèglement climatique accroît ces défis, faisant peser des risques concrets sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel: <ul style="list-style-type: none">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.

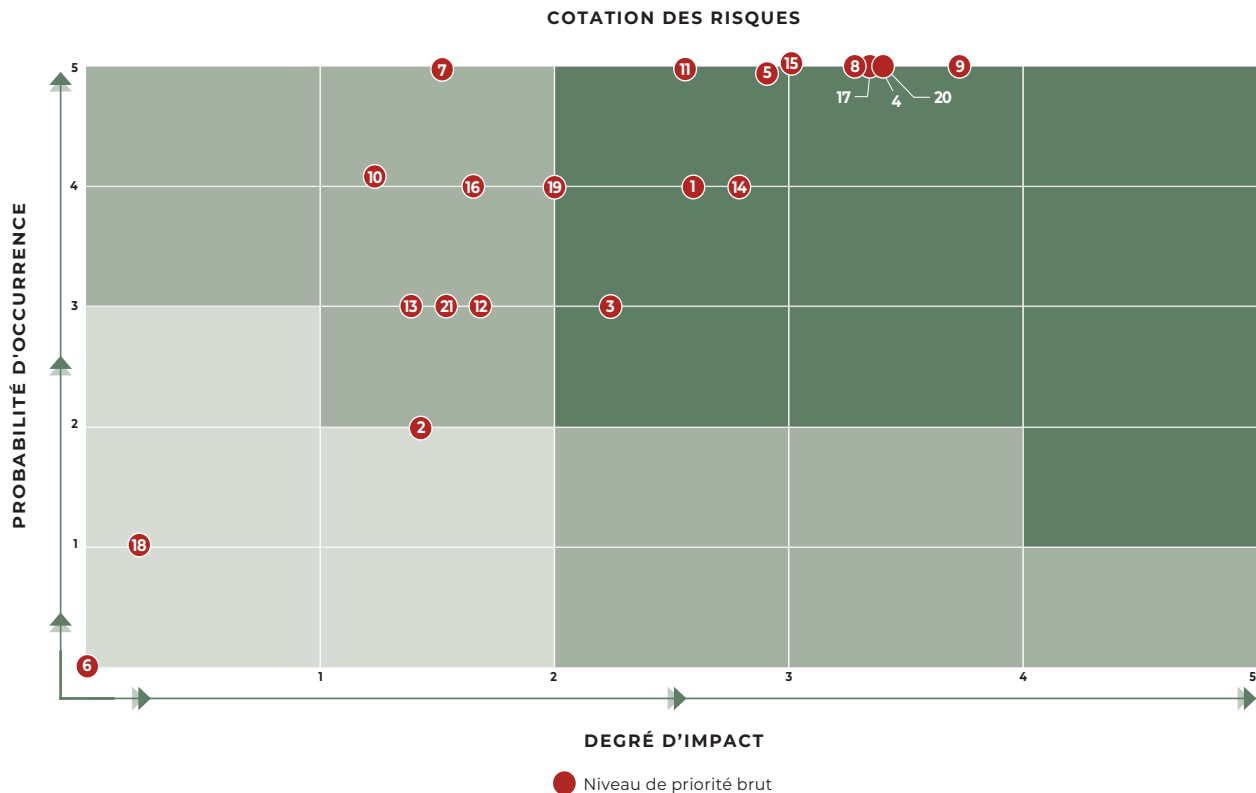
THÈME	ENVIRONNEMENT (SUJÉT)			
	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s) Opportunités
SOCIAL	Mobilité douce	Risque de transition : Risques de réputation	Le risque de marché et de réputation relatif aux déplacements des usagers des actifs immobiliers et 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.	<p>% des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant d'un espace de stockage pour les vélos</p> <p>% des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques</p> <p>Le déploiement d'une stratégie de mobilité douce va au-delà de la simple 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.</p> <p>Ce dispositif renforce l'attractivité des actifs immobiliers, offrant un avantage concurrentiel, tout en favorisant une meilleure intégration aux dynamiques locales et territoriales.</p>
	Confort et bien-être des locataires	Risque de transition : Risques de marché et de réputation	<p>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.</p> <p>Des locaux inadaptés aux nouvelles attentes du marché du travail peuvent ainsi impacter négativement la valeur des actifs immobiliers.</p>	<p>% de satisfaction des locataires</p> <p>Des initiatives créatrices de lien social, telles que la mise en valeur des espaces verts et l'installation de potagers, sont mises en place.</p> <p>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</p>
	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).	<p>Part des prestataires ayant fait l'objet d'un questionnaire ESG annuel ayant une politique RSE</p> <p>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.</p>
	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.	<p>Taux d'absentéisme en raison de maladie</p> <p>Afin de garantir la santé et la sécurité des collaborateurs, le dialogue social est privilégié.</p> <p>Une charte de télétravail a été mise en place en 2022, offrant flexibilité et adaptation aux besoins de chacun.</p> <p>Par ailleurs, la formation continue sur les risques d'accidents de travail permet une meilleure prévention et compréhension des risques.</p>
	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)	<p>% de surface accessible aux PMR des actifs immobiliers en exploitation</p> <p>La société de la Tour Eiffel participe à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduites au niveau du territoire</p>
	Santé et sécurité des locataires	Risque de transition : Risques de marché et de réputation	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>% <i>(en nombre)</i> de contrôles réglementaires et obligatoires effectués pour les actifs en exploitation</p> <p>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</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
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.
	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.
GOUVERNANCE	Corruption et conflit d'intérêt (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 <i>via</i> des formations dispensées, ce qui permet également de prévenir des risques futurs <i>via</i> la mobilisation de tous les effectifs de la Société de la Tour Eiffel sur le sujet.
	Corruption et conflit d'intérêt (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'intérêt 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.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
GOUVERNANCE	Evasion fiscale	Risque de transition : Risques politique et juridique	Risque d'évasion fiscale		N/A
	Respect des Droits de l'Homme - Ethique	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.

Synthèse des résultats de cotation des risques



LÉGENDES

CRITIQUE

1. Corruption et conflit d'intérêts (salariés)
3. Corruption et conflit d'intérêts (conseil d'administration)
4. Gouvernance RSE intégrée
5. Achats responsables
8. Adaptation
9. Énergie
11. Biodiversité
14. Santé et sécurité des locataires
15. Confort et bien-être des locataires
17. Gestion des déchets
20. Gestion des ressources

MAJEUR

2. Respect des droits de l'homme éthique
7. Carbone
10. Gestion de l'eau
12. Santé et sécurité des collaborateurs
13. Développement du capital humain
16. Impact territorial
19. Accessibilité aux PMR
21. Qualité de vie au travail

MODÉRÉ

6. Évasion fiscale
18. Mobilité douce

Plan d'actions

Le plan d'actions exposé découle de l'analyse menée sur la matrice de matérialité et l'identification des risques et opportunités définis dans la section précédente. Ce plan englobe à la fois le périmètre d'exploitation et les projets de développement ⁽¹⁾. Le périmètre RSE 2024 est composé de 69 actifs, dont 62 en exploitation et sept en développement (cinq chantiers en cours et deux acquisitions en cours par le biais de Vente en l'État Futur d'Achèvement), et s'étend sur une superficie locative de 520 476 m².

Ce plan établit des objectifs quantifiables en matière de durabilité, permettant ainsi d'aligner la stratégie et le modèle économique avec les ambitions environnementales, sociales et de bonne gouvernance de la Société.

À noter : Seules les données relatives aux projets de bâtiment en pleine propriété, en chantiers, c'est-à-dire hors VEFA, sont recueillies sur le périmètre développement. Les indicateurs suivis et exposés dans cette DPEF se limitent donc au périmètre exploitation et aux cinq projets en cours de développement (sauf pour le calcul des dépenses d'investissements alignés avec la Taxinomie européenne, qui considère l'ensemble).

(1) Voir <https://societetoureiffel.com/patrimoine/> pour une vue globale du patrimoine de la Société.

TABEAU DE BORD ESG

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2023	Résultats 2024
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	70 kWhEF/m ²	(1)
Consommations énergétiques en kWhEF/m ²	↘	●	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations énergétiques d'une année sur l'autre :	121 kWhEF/m ² (périmètre constant) 121 kWhEF/m ² (périmètre courant)	112 kWhEF/m ² (périmètre constant) 112 kWhEF/m ² (périmètre courant)
% des actifs (<i>en surface</i>) ayant été couverts par la collecte des données fluides (parties communes & privées)	→		Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant subi un audit énergétique	↗		Exploitation	80 % en 2030	42 %	45 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) dont le contrat de maintenance multitechnique bénéficie de clause CPE ou équivalent (clauses bonus/malus)	↗		Exploitation	30 % en 2030	2,00 %	2,40 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) équipé d'une GTB/GTC	↗		Exploitation	100 % en 2030	73 %	71 %
% 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	30 %	15 %
Atténuation						
Émissions de GES (<i>kgeq CO₂/m²</i>)	↘	●	Exploitation	Réduire systématiquement les émissions de GES liées à l'énergie d'une année sur l'autre	12 kgeq CO ₂ /m ² courant et constant	9 kgeq CO ₂ /m ² courant et constant
Empreinte carbone périmètre corporate (<i>tCO₂/ETP</i>)	↗		Corporate	< 15 tCO ₂ éq/ETP/an en 2030	18 tCO ₂ e/ETP	20 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	64 %	58 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	↗		Exploitation	80 % en 2030	50 %	79 %
Adaptation						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant fait l'objet d'un audit adaptation	↗	●	Exploitation	80 % en 2030	60 %	64 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) faisant l'objet d'un plan d'action PPA adaptation	↗		Exploitation	80 % en 2030	40 %	69 %
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	0,22 m ³ /m ² périmètre courant et constant	0,17 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	13 %	14 %
Biodiversité						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) éligibles bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité	↘		Exploitation	80 % en 2030	61 %	54 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant bénéficié d'un calcul CBS	→	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
Économie circulaire						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) concernés par le reporting des déchets	↘	●	Exploitation	80 % en 2030	79 %	76 %
% de chantiers TCE sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	↘		Chantiers	80 % en 2030	60 %	49 %

(1) Variation à la baisse liée à un changement de méthodologie de calcul de l'indicateur.

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2023	Résultats 2024
Certifications						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) bénéficiant d'une certification environnementale	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 80 %	72 %	83 %
% 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 %
SOCIAL						
Santé & sécurité des locataires						
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués (taux de levée/clôture)	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 90 %	87 %	94 %
Condition de travail						
Turnover (Taux de rotation volontaire)	→	●	Corporate		6 %	6 %
Confort & bien-être des locataires						
% de satisfaction des locataires interrogés	↗	●	Exploitation Alternativement Grand Paris / Régions	Indicateur de suivi : 80 %	Région : 74 %	Grand Paris : 80 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires	→		Exploitation	Indicateur de suivi : 80 %	70 %	68 %
Accessibilité aux PMR						
% de surface accessible PMR	→	●	Exploitation	90 % en 2030	86 %	86 %
Impact territorial						
Budget alloué aux dons, aux instances locales et cotisations d'associations professionnelles (<i>en euros</i>)	↗	●	Corporate	150 000 €	224 542 €	231 945 €
Achats responsables- 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		196	195
Index EGAPRO	↘		Corporate	Indicateur de suivi : > 94	98	84
% annuel de la masse salariale consacrée à la formation	↗	●	Corporate	Indicateur de suivi : 3 %	3,16 %	3,29 %
% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable/ ESG	→	●	Corporate	Indicateur de suivi : 100 %	89 %	89 %
GOVERNANCE						
Gouvernance RSE intégrée						
Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	→	●	Corporate	Indicateur de suivi : 3/an	4	4
Nombre de Comités RSE internes impliquant la Direction Générale	→		Corporate	Indicateur de suivi : 10/an	11	11

(2) Changement du mode de calcul pour que ne soit pris en compte au dénominateur que les actifs susceptibles d'avoir un tel label.

 Nouveau  Performance  Performance  Performance

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 :

- **L'obligation de Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)** : l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017. La Société n'est pas concernée par cette réglementation mais étant dans une démarche d'amélioration continue, une DPEF est réalisée annuellement de manière volontaire. Le travail de veille a consisté précisément à s'assurer que les attendus de l'obligation aient bien été anticipés dans le processus de réalisation de la DPEF : cette dernière se positionne et se conforme à l'exhaustivité des articles tels que cités par l'Organisme Tiers Indépendant dans son rapport (articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce) ;
- **Taxinomie et Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** : réglementations européennes. La Société de la Tour Eiffel est soumise à la Taxinomie européenne en 2024. Dans ce rapport, elle publie les informations suivantes :
 - l'éligibilité des activités,
 - l'alignement du chiffre d'affaires,
 - les critères d'absence de préjudice significatif,
 - la conformité aux garanties minimales.
 Pour plus de détails, se référer à la Section 5.2.5.
 - La Société s'est engagée dans la mise en conformité de son reporting de durabilité en 2023, puis a intensifié ses efforts en 2024 en reprenant les trois axes de la CSRD et leur déploiement, ainsi que la publication de nouveaux indicateurs exigibles dans le cadre de cette nouvelle directive, afin d'être conforme en 2025, l'année à laquelle elle doit publier.

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° 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'automatisation 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 ;

● **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 RT globale et RT par 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 »).

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. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES [ESRS E]

5.2.1. CHANGEMENT CLIMATIQUE [ESRS E1]



L'activité humaine a eu un impact sans précédent sur le dérèglement climatique et les conséquences de ce phénomène sont d'ores et déjà perceptibles. Les deux derniers rapports du GIEC publiés en 2021 et 2023 font notamment état de la hausse prévue des températures globales de la planète de 1,5 °C en 2030 et d'une hausse constatée du niveau des mers de 20 centimètres. Le changement climatique d'origine humaine reste le principal facteur des températures extrêmes de l'air et de la surface de la mer. Ces rapports font également le constat d'une accélération des conséquences du dérèglement climatique. Le niveau des eaux a, par exemple, augmenté annuellement de manière quasiment trois fois plus importante en 2018 que dans le siècle précédent.

2024 a été confirmée comme étant l'année la plus chaude jamais enregistrée à l'échelle mondiale, et la première année civile où la température moyenne mondiale a dépassé 1,5 °C au-dessus de son niveau préindustriel. (service Copernicus sur le changement climatique (C3S).

Le secteur du bâtiment est particulièrement vulnérable aux effets du changement climatique, ce qui expose les bâtiments à divers risques. Il est donc crucial pour ce secteur de s'adapter au changement climatique afin de réduire ses impacts.

En conséquence, le dérèglement climatique représente un enjeu important pour l'activité de la Société de la Tour Eiffel

Les 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.

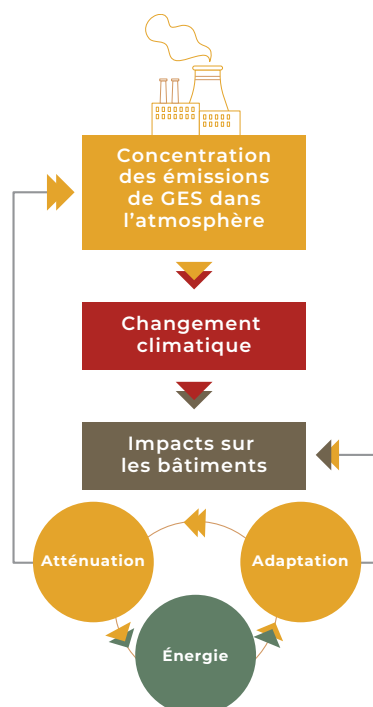
Ces dommages peuvent ainsi entraîner une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur des actifs.

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.

Afin de prendre en compte ce risque, aussi bien sur un aspect stratégique qu'opérationnel, 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.

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 solutions d'adaptation pour faire face aux divers aléas susceptibles d'impacter son patrimoine immobilier. Par la systématisation du recours à l'économie circulaire elle participe à la préservation de l'éco-système.



5.2.1.1. Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1]



Le Plan Atténuation de la Société a pour ambition de réduire un maximum d'impacts négatifs envers l'environnement et couvre donc une grande partie des problématiques et des enjeux développés dans d'autres parties de ce document. Il a été présenté au Comité ESG et validé par la Direction du Groupe. Il est donc présenté ici de façon globale et non exhaustive.

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 DEET, SFDR, Taxinomie au Comité ESG et/ou au Conseil d'Administration.
En 2024, 79 % des administrateurs ont suivi une formation délivrée par Middenext.
2. Formation des salariés de la Foncière : le Plan Atténuation prévoit de poursuivre la formation des salariés de la Société en programmant des interventions pertinentes sur les sujets spécifiques selon les métiers. Au niveau du Comité exécutif des interventions par des partenaires tiers sur des sujets spécifiques sont organisées et des MOOCs sont proposés.
En 2024 un plan de formation 2024/2025 structuré sur les sujets ESG a été mis en oeuvre, bénéficiant ainsi à 89 % des collaborateurs.
3. Primes RSE : dans le cadre du Plan Atténuation, des objectifs progressifs de performance RSE ont été prévus pour l'ensemble des salariés. En 2024, 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 5.34.5 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]).
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. Mécénats : la Foncière soutient également des projets de mécénat tels que la sponsoring du Rugby Club de Massy, la contribution au financement de la Brigade Sapeurs-Pompiers ou encore la contribution au fonds de dotation Clichy Mécénat qui promeut des activités culturelles, sportives et d'interventions sociales. Des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel sont intervenus auprès des étudiants de l'Ecole d'Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP) afin de présenter l'application de principes ESG dans la reversibilité immobilière.
9. 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.
10. Trajectoires énergie et carbone : Ces dernières années, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi un travail d'analyse de son portefeuille immobilier via le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM) et la *Science Base Target Initiative* (SBTi), en retenant le scénario de réchauffement climatique potentiel +1,5 °C. Cette analyse a eu pour but d'évaluer les objectifs de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre pour atteindre une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris.

Locataires

1. Accompagnement des locataires :

Bien que les consommations des parties privatives représentent 11 % des émissions de gaz à effets de serre (EGES) 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.

2. Engagement des locataires dans une démarche bas-carbone :

Afin d'engager et d'accompagner efficacement les locataires dans une démarche bas carbone, le Plan Atténuation prévoit notamment l'insertion dans les nouveaux baux :

- d'objectifs de réduction des consommations ;
 - de l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur ;
 - clauses qui seront insérées dans le bail type en 2025 ;
- et plus généralement :
- 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.

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 CapEx représentaient environ 26 % des EGES totales de

la Société en 2024, notamment en raison du fait de la haute émissivité des matériaux de construction (voir la section *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 ;
 - développer les Énergies Renouvelables sur les nouveaux projets ;
 - systématiser l'étude de faisabilité d'installation de géothermie ;
 - protéger et promouvoir la biodiversité sur les nouveaux projets ;
 - développer l'économie circulaire sur les nouveaux projets.
- CapEx et Rénovations lourdes :
 - favoriser l'économie circulaire ;
 - déployer les ACV sur 100 % des rénovations.
- Ensemble des opérations « travaux » :
 - développer un programme environnemental en visant les objectifs de la Taxinomie européenne ;
 - après étude globale du patrimoine, développer les Énergies Renouvelables sur les actifs en exploitation éligibles ;
 - 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 ;
 - protéger et promouvoir la biodiversité ;
 - impliquer les prestataires de travaux.

Des mesures ont été mises en place afin de répondre à chacun de ces objectifs.

Exploitation

i. 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 tel que décrit dans la partie Consommation d'énergie et mix énergétique.

Grâce à ce travail de partenariat initié il y a plusieurs années, les objectifs suivants ont pu être atteints :

- 100 % des sites ont des synoptiques vérifiés et actualisés soit 1 192 PdL (Points de Livraison) ;
- 100 % des consommations des parties communes sont reportées.

Les actions d'amélioration de la performance commune à l'ensemble du parc 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 ;
- le déploiement des Énergies Renouvelables ;

(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.

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.

ii. Objectif zéro combustible fossile

Les émissions de gaz à effet de serre (EGES) 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 EGES en période d'exploitation. L'amélioration de ce mix énergétique s'opère :

- par le développement des énergies renouvelables ;
- 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.

iii. Gestion des fluides frigorigènes

Les émissions réelles dues aux fuites des fluides frigorigènes installés sur les bâtiments ne sont pas connues de façon exhaustive à l'échelle de l'ensemble du parc, mais sont non négligeables. En effet, beaucoup de fluides frigorigènes ont un fort PRG (Pouvoir de Réchauffement Global) et donc même de faibles fuites en volume peuvent être significativement émettrices. 100 % des principaux mainteneurs ont déjà été formés à la gestion de telles fuites, pour qu'elles puissent significativement être détectées et mesurées efficacement. Afin d'améliorer la précision du calcul des fuites de fluide frigorigène, une démarche de collecte des CERFA de recharge en fluide frigorigène a été engagée auprès des principaux mainteneurs.

Le Plan Atténuation prévoit de maîtriser le quantitatif des émissions de GES des fluides frigorigènes, et de réduire l'utilisation de fluides à fort PRG. Les objectifs sont de /

- 100 % de fluides nouvellement installés à PRG inférieur à 750 en 2024
- et 100 % de fluides nouvellement installés à PRG inférieur à 150 en 2030.

iv. Mainteneurs multitechniques

Les mainteneurs multitechniques exercent une influence sur près de 40 % des EGES en exploitation (énergie – fluides – OpEx).

Afin de maîtriser ces émissions, le Plan Atténuation prévoit la montée en compétences des mainteneurs des sites, par une grille de critères environnementaux dans les consultations, et une formation obligatoire sur l'enjeu d'efficacité énergétique.

En parallèle de la formation des mainteneurs, différents leviers d'actions vont être mis en place d'ici 2025, notamment avec :

- mise en place de contrats de performance énergétique ou de clauses de performance énergétique au sein des contrats ;
- l'ajout dans les contrats de maintenance des objectifs de réduction (consommations & fuites frigorigènes) avec incitation financière associée.

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.

ÉTUDE DE LA CONFORMITÉ À LA TRAJECTOIRE DE L'ACCORD DE PARIS

En 2023, la Société de la Tour Eiffel a mené une étude pour calculer les trajectoires « carbone » de ses actifs compatibles avec l'Accord de Paris et son engagement de contenir le réchauffement en deçà de + 1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle.

À l'aide de l'initiative SBTi (décomposition des budgets carbone pour chaque secteur économique), la Société a déterminé les niveaux d'émissions surfaciques annuels auxquels elle doit ramener chaque actif pour que sa trajectoire soit conforme à l'Accord de Paris.

Une évaluation du potentiel de décarbonation de son patrimoine est en cours pour évaluer la faisabilité, les vecteurs de décarbonation et les moyens requis pour atteindre ces niveaux d'émissions. Aucune analyse des émissions verrouillées n'a été réalisée dans la mesure où les émissions annuelles dépendent de nombreux facteurs (évolution du patrimoine, météo, occupation des locaux...).

L'alignement avec la Taxinomie européenne des investissements impliqués par les actions actuellement décrites dans le plan d'atténuation est évalué dans la Section 5.2.5 dédié à la Taxinomie européenne.

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 le levier d'action le plus important. De plus, elle permet d'impliquer tous les salariés dans la démarche de réduction carbone de l'entreprise en concrétisant l'empreinte de leurs pratiques quotidiennes.

i. 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 :

- limiter les déplacements en avion : depuis 2021, aucun trajet réalisable en moins de 4 h 30 par d'autres moyens ne peut être fait en avion ;
- décarboner la flotte de véhicules : depuis cette année, 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 2023 : 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 : 59 % des salariés en 2023 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 %.

ii. Réduction des émissions du siège

La Société veille à maîtriser ses émissions dues 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° en hiver et 26 °C +/- 1,5° en été.

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.

iii. 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.

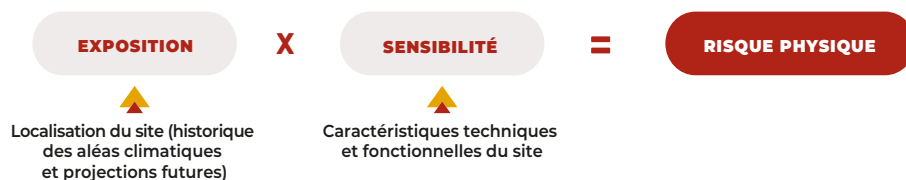
iv. Maîtrise des émissions dues au mobilier

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 5.2.4 Utilisation des ressources et économie circulaire (E5).

5.2.1.2. 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 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 de pionnière sur le marché.

Chaque année, la cartographie des aléas climatiques est étendue, le cas échéant, aux 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.



Dans ce cadre, la Société identifie deux principaux types d'aléas 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 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, centrée sur une 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 diminution des charges locatives peut constituer un avantage compétitif crucial pour la Société aux 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. 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 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

5.2.1.3. 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. 5.2.1.8 Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]). 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 et de leurs caractéristiques intrinsèques (date de construction, types de matériaux utilisés, travaux d'isolation, etc.).

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⁾ chaque année, avec des mises à jour ciblées pour prendre en compte les changements dans le portefeuille. Cette plateforme est un outil qui produit une analyse des risques auxquels sont exposés les bâtiments afin d'identifier leur vulnérabilité, au travers de leurs principales caractéristiques et selon leur exposition, au regard des scénarios du GIEC. Ces scénarios simulent l'évolution du climat jusqu'à 2100 et

permettent ainsi d'anticiper l'évolution des aléas en fonction des différents scénarios de réchauffement climatique :

- **le scénario ambitieux**, avec une politique climatique visant à diminuer les concentrations de CO₂, ce sont les scénarios RCP2.6 ou SSP1-2.6 ;
- **le scénario intermédiaire**, avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations de CO₂, ce sont les scénarios RCP 4.5 ou SSP2-4.5 ;
- **le scénario Business-as-Usual**, sans politique climatique, ce sont les 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.

5.2.1.4. Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-2]

Les politiques d'atténuation du changement climatique 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. En ce sens, la Société de la Tour Eiffel calcule depuis plusieurs années son bilan carbone (détaillé dans la Section 5.2.1.8 Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES) afin d'identifier les principaux postes d'émissions et de définir des trajectoires de réduction de ses impacts.

La Société de la Tour Eiffel structure ses politiques autour de l'**atténuation** du changement climatique avec :

POLITIQUES ORGANISATIONNELLES :

- La mesure de l'empreinte carbone de l'entreprise pour acquérir une bonne connaissance des leviers d'action ;
- La formation des différentes parties prenantes, notamment des décisionnaires, aux risques liés au changement climatique ;
- L'intégration des enjeux ESG dans les processus décisionnels par l'entremise des Comités ESG ;
- Le déploiement d'une politique de certification environnementale ambitieuse.

POLITIQUE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DES ACTIFS :

- Par 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) ;
- Par la mise en place de plans de réduction ou d'évitement des consommations par site ;
- Par la participation à des initiatives telles que les Booster du Réemploi et Booster des EnR&R et la Charte Sobriété.

Les politiques liées à l'adaptation au changement climatique 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 5.2.1.5 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique[E1-3].

La Société de la Tour Eiffel structure ses politiques d'**adaptation** au changement climatique autour de :

POLITIQUES ORGANISATIONNELLES :

- La formation des différentes parties prenantes internes, y compris des équipes décisionnaires, aux risques liés au changement climatique, et plus largement aux enjeux ESG ;
- L'intégration des enjeux ESG dans les processus décisionnels par l'entremise des Comités ESG ;
- 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 ;
- Par la mise en œuvre d'une méthode d'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).

POLITIQUE D'ADAPTATION AUX RISQUES PHYSIQUES DES BÂTIMENTS ET DE LEURS OCCUPANTS :

- Par l'élaboration des plans d'urgence en cas de risque avéré, incendie, inondation, tempête, pour les bâtiments exposés ;
- Mise en place 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 vulnérabilité ;
- Par 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.

(1) Voir <https://o-immobilierdurable.fr/r4re/>

POLITIQUES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Politiques	Domaines	Descriptions
Politique environnementale	Atténuation du changement climatique	La Société de la Tour Eiffel s'engage dans la lutte contre le réchauffement climatique à travers son Plan Atténuation. Ce plan consiste à mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) de ses activités et à mettre en place des actions de réduction dans tous les métiers de la société. Il fixe des objectifs à long terme pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, en réponse aux programmes et textes nationaux.
	Adaptation au changement climatique	<p>La Société de la Tour Eiffel adapte son patrimoine immobilier aux effets du changement climatique en évaluant la vulnérabilité de ses bâtiments aux risques climatiques. Après les cartographies de 2019 et 2021, chaque année, est lancée sur environ 20 à 30 % des actifs, une campagne d'audit de vulnérabilité aux risques climatiques vis-à-vis du climat actuel et à horizon 2100 sur la base des scénarios du GIEC, ainsi que les plans d'adaptation associés. La société vise à auditer l'intégralité de son portefeuille immobilier.</p> <p>Sur les sites certifiés, des scénarios de gestion de crises naturelles et accidentelles sont mis en place. Pour ses projets de développement, la société privilégie, par exemple, l'installation de brise-soleil et de vitrages performants pour les bâtiments exposés aux îlots de chaleur.</p>
Politique de gestion de l'énergie	Efficacité énergétique	<p>Le Groupe a pour ambition d'intégrer une gestion responsable des ressources énergétiques. La Société œuvre à réduire systématiquement les consommations énergétiques de son patrimoine en assurant le bon fonctionnement des équipements et en encourageant ses locataires à adopter des comportements économes en énergie, notamment via les comités environnementaux. Pour chaque projet de développement, la Politique de déploiement d'énergies renouvelables est appliquée.</p> <p>La Direction RSE est également responsable de l'innovation, intégrant ainsi les enjeux environnementaux et énergétiques dans les stratégies de développement de la Société.</p>
	Déploiement d'énergies renouvelables	Pour ses projets de développement, la Société réalise des études de faisabilité pour la production d'énergies renouvelables et s'efforce d'installer des dispositifs tels que des panneaux photovoltaïques ou des systèmes de géothermie sur tous les projets éligibles. Chaque projet fait également l'objet d'une simulation thermique dynamique pour optimiser l'efficacité énergétique.
	Implication des parties prenantes	<p>La Société de la Tour Eiffel engage activement ses parties prenantes internes et externes dans sa démarche environnementale pour participer aux efforts d'atténuation du changement climatique. Cette politique inclut l'annexe aux contrats de la Charte des Achats Responsables et des Relations Fournisseurs, ainsi que l'organisation de Comités Environnementaux avec les locataires, afin d'impliquer l'ensemble des parties prenantes tout au long de la chaîne de valeur.</p> <p>L'ambition de la Société de la Tour Eiffel est de réduire systématiquement les consommations énergétiques de son patrimoine (notamment en s'assurant du bon fonctionnement des équipements) et d'encourager ses locataires à adopter des comportements économes en énergie. Le détail de ces politiques peut être consulté dans les Sections 5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1] et 5.3.4.3 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1].</p>
Politique développement	Efficacité énergétique	La Société vise à maîtriser son impact en prenant en compte les enjeux ESG à chaque phase des projets de développement. Pour ce faire, les équipes travaillent à l'obtention de certifications et de labels environnementaux, avec pour objectif que 100 % des actifs obtiennent une certification BREEAM Excellent ou HQE Très Performant.

5.2.1.5. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique [E1-3]

ACTIONS EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
CORPORATE		
Engagement des parties prenantes du secteur de l'immobilier	Participation au Booster du Réemploi et au Booster des Energies Renouvelables et de Récupération	Ce programme vise à accélérer le recours aux énergies renouvelables et de récupération aussi bien sur le parc immobilier existant que dans les projets à venir, développant ainsi le potentiel de production d'énergie et participant également aux efforts de décarbonation. Soutenue par l'ADEME, cette initiative est dirigée par Action for Market Transformation – A4MT, qui supervise déjà le Booster du Réemploi en faveur de l'économie circulaire, dont la Société de la Tour Eiffel est également un acteur pionnier depuis son lancement en 2020.
	Signature en octobre 2023 de la Charte de la Sobriété des bâtiments tertiaires	La signature de cette charte consolide la politique et les engagements RSE de la Société. En s'associant à d'autres acteurs de l'immobilier, la Société de la Tour Eiffel se mobilise pour des actions communes afin de réduire la consommation d'énergie au sein des bâtiments.
DÉVELOPPEMENT		
Engagement des parties prenantes du secteur de l'immobilier	Participation à UNISSON(S)	Le mouvement Unisson(s) promeut l'architecture 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 dans un contexte où les réglementations environnementales nationales et européennes déterminent des objectifs et un calendrier pour atteindre la neutralité Carbone à l'horizon 2050. Il réunit les acteurs de la construction, de l'aménagement et du paysage, afin d'explorer les solutions et idées pour une architecture bas carbone et du vivant. Le mouvement Unisson(s) est en premier lieu une démarche collective, culturelle et politique qui vise à rassembler autour de son manifeste en mettant en action l'intelligence collective.
Performance environnementale	Certifications environnementales	100 % des actifs en développement, construction ou réhabilitation, visent au moins une certification BREEAM Excellent ou HQE Très Performant. Des certifications ou des labels additionnels peuvent également être recherchés, tels que Wired Score, Osmoz ou des labels d'efficacité énergétique ou carbone telles que BBCA ou Effinergie.
	Performance énergétique	Quatre actifs (sur cinq) sont conformes au Décret BACS et sont donc équipés d'un système permettant la gestion technique des bâtiments (GTB) et une étude est en cours sur le cinquième (Nanterre Seine – Nanturra).
Energies renouvelables	Production d'énergie renouvelable	Inclusion dès la conception de dispositifs de production d'énergies renouvelables en autoproduction : trois actifs sont équipés de panneaux photovoltaïques et deux utilisent la géothermie.
Développement de l'utilisation de matériaux bas carbone	Utilisation de matériaux de construction bas carbone	Deux actifs intègrent du béton bas carbone et un autre fait l'objet d'une étude d'opportunité pour l'utilisation de ciment bas carbone. Divers matériaux biosourcés sont également utilisés, on pourra citer en exemple : les enrobés à base de végétaux, la peinture aux algues, des matériaux d'isolation.
Efficacité des matériaux	Réemploi	<ul style="list-style-type: none"> ● Sur site (Amont) : quatre actifs intègrent une démarche de réemploi, dont un actif réemployant les chemins de câbles et la métallerie, et un autre réutilisant les terres dépolluées sur site. ● (Aval) : réemploi en dehors du site sur trois actifs, accompagné d'un rapport Cycle up pour l'un d'entre eux. ● Prescription dans les CCTP : réemploi du faux plancher pour Lyon EvasYon et des chemins de câbles pour Bobigny.
	Réduction de l'empreinte carbone à la construction	<p>Réalisation d'analyses de cycle de vie et labellisations E+C-</p> <ul style="list-style-type: none"> ● E2C1 (Rivage à Puteaux et EvasYon Bureaux à Lyon) ; ● RE2020 (Syrah à Bobigny & Jade à Aix – Parc du Golf). <p>Étude STD réalisée pour l'ensemble des actifs en développement et SED pour Rivage à Puteaux et Jade à Aix – Parc du Golf.</p>

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
EXPLOITATION		
Développement des énergies renouvelables	Étude de faisabilité	Énergies Renouvelables (EnR) sur chaque actif par un expert externe sur 100 % du patrimoine.
Efficacité énergétique	Réduction de la consommation énergétique	<p>Implication des locataires dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques.</p> <p>Suivi des audits énergétiques, indicateur clé de la conformité Décret tertiaire sur 45 % des actifs en 2024.</p> <p>Installation ou amélioration de GTB dans le cadre du Décret BACS pour réduire les consommations CVC.</p> <p>Isolation des bâtiments pour améliorer la performance énergétique.</p> <p>Remplacement des menuiseries.</p> <p>Mise en place de systèmes de refroidissement naturel (<i>Free-cooling</i>) pour réduire les consommations liées à la climatisation (naturel ou mécanique).</p> <p>Installation favorisant les mobilités douces (IRVE, Installation de Recharge pour Véhicule Électrique, locaux à vélos).</p> <p>Peinture de toitures de couleur claire (réduction des consommations liées à la climatisation).</p> <p>Optimisation du fonctionnement des actifs par un commissioning 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.</p>
	Mobilité durable	<p>Développement de l'usage du vélo par l'installation de parking dédiés.</p> <p>Installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques.</p>

ACTIONS EN MATIÈRE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La Société de la Tour Eiffel a développé diverses politiques pour mieux superviser les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et assurer la cohérence des actions déployées. Afin de gérer les risques liés à l'adaptation au changement climatique, la Société met en œuvre plusieurs actions, dont voici une liste non exhaustive :

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
IDENTIFICATION DES RISQUES		
Ingénierie	Réalisation d'étude des risques climatiques	Pour s'assurer du suivi des risques sur ses actifs, la Société La Tour Eiffel a réalisé une étude des risques climatiques sur la plateforme R4RE sur 100 % de ses actifs.
	Réalisation d'audits adaptation	Dans la continuité de 2022 et pour atteindre ses objectifs, la Foncière a également poursuivi sa campagne de réalisation d'audits d'adaptation pour atteindre 66 %. Cet effort sera poursuivi en 2025, afin de couvrir l'intégralité des actifs.
DÉVELOPPEMENT		
Fondée sur la nature	Lutte contre les îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> ● Désartificialisation des parcelles. 28 % sur le projet EvasYon à Lyon et 8 % sur Syrah à Bobigny (hors toiture) ; ● Développement des espaces verts extérieurs (objectifs). 76 % d'espaces verts sur la parcelle de l'actif Jade ; ● Lutte contre l'étalement urbain sur l'actif Nanturra à Nanterre, puisqu'il s'agit d'un projet de logistique en hauteur ; ● Développement d'un projet d'agriculture urbaine de 1 800 m² sur l'actif Syrah à Bobigny, ainsi que 15 % d'espace vert sur la parcelle ; ● Création de toitures végétalisées sur les sites de Rivage à Puteaux (609 m²) et d'EvasYon.
Ingénierie	Lutte contre les retraits et gonflement d'argiles	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation de diagnostics sur les risques liés au retrait et gonflement des argiles et au gypse sur les actifs LILK® (Light Industrial, Last Kilometer) Syrah à Bobigny et Nanturra à Nanterre ; ● Mesures de lutte contre les risques sismiques et contre les retraits et gonflements des argiles sur l'actif de Jade à Aix Parc du Golf.

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
EXPLOITATION		
Amélioration continue	Mise en œuvre des recommandations d'audits	Sur la base des préconisations faites dans les audits, la Société de la Tour Eiffel a déployé des actions d'adaptation sur son patrimoine. En effet, près de 50% des actifs étaient concernés par la mise en œuvre d'au moins une recommandation faite à la suite de ces audits.
Ingénierie et gestion	Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> Formalisation d'une procédure de gestion des risques ; Installation de dispositifs anti-eau (batardeaux) pour les entrées du parking ; Planification des équipements d'évacuation d'eau.
Fondée sur la nature	Aménagement extérieur et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Désartificialisation des revêtements de voiries et parking extérieurs par des revêtements drainants ; Végétalisation des toitures, terrasses et des patios ; Densification et amélioration de la qualité des espaces verts (trois strates végétales) ; Augmentation des masques solaires via des plantes grimpantes sur les façades.

5.2.1.6. 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

Trajectoire de réductions des émissions de GES

La Société de la Tour Eiffel s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de GES qui découlent d'une part de sa trajectoire de réduction des consommations énergétiques, et d'autre part de son objectif de sortie des énergies fossiles d'ici à 2050.

Ces trajectoires concernent le patrimoine en exploitation sur les trois scopes du bilan carbone. En effet, les consommations énergétiques sont réparties sur les trois scopes dans la mesure où :

- le scope 1 recueille les consommations gaz et fioul du périmètre bailleur ;
- le scope 2 : les consommations électriques et de réseaux urbains du périmètre bailleur, les consommations du périmètre des parties communes en exploitation ;
- le scope 3 les consommations du périmètre preneurs, c'est à dire les locataires.

La définition de ces trajectoires, basée sur les émissions actuelles des actifs et les évolutions futures, garantit que leur réalisation est pleinement alignée avec les objectifs de la Société. Un travail a été réalisé pour identifier les objectifs raisonnablement atteignables pour la Société et les trajectoires découlant des budgets carbone nécessaires pour s'aligner sur les objectifs de maintien du réchauffement climatique et s'efforcer de respecter la limite de +1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle, conformément à l'Accord de Paris.

Indicateur clé

- Les émissions de GES du patrimoine :**
 - Objectif : réduction systématique des émissions liées à l'énergie d'une année sur l'autre (en kgeqCO₂/m² sur le patrimoine) :**
 - Résultat 2024 : 9 kgeqCO₂/m²
 - Résultat 2023 : 12 kgeqCO₂/m²

Cet indicateur est en baisse du fait de la réduction des consommations d'énergie en 2024.

Autres indicateurs

- Pour le périmètre corporate :**
 - Objectifs : Empreinte carbone inférieure à 15 tCO₂eq/ETP/an en 2030 :**
 - Résultat 2024 : 20 tCO₂eq/ETP
 - Résultat 2023 : 17,8 tCO₂eq/ETP
- % des trajets professionnels effectués en avion (en km) :**
 - Résultat 2024 : 0 %
 - Résultat 2023 : 0,75 %

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel avaient anticipé l'obligation de la RE2020 de réaliser des analyses de cycle de vie à la conception des projets en cours de développement afin d'optimiser leurs émissions de gaz à effet de serre associées.

- Développement : % des projets ayant bénéficié d'une ACV**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %

Trajectoire énergie

Dans le cadre d'une recherche prospective sur les indicateurs de performance énergétique, la Société de la Tour Eiffel a souhaité analyser l'évolution historique des consommations énergétiques de ses actifs sur différents périmètres spatiaux et temporels, et projeter dans le futur les gains probables induits par ses divers projets ayant un impact sur sa stratégie d'atténuation.

Les consommations énergétiques intégrées dans le calcul de l'indicateur sont les consommations énergétiques dont TEAM Conseil a la maîtrise et la responsabilité, exprimées en kWh EF PCS/ m² (Somme des surfaces utiles brut des actifs concernés) et hors facteurs d'influence externe (climat, taux d'occupation notamment).

Il s'agit donc des consommations « communes » (consommation d'un point de livraison énergétique alimentant les parties communes ou des installations techniques du bâtiment desservant un ou plusieurs locataires) dont TEAM Conseil assure la gestion, représentant plus de 60% de notre patrimoine.

Sont donc exclus de cette définition :

- Les points « communs » portés par des tiers (alimentation de copropriété par exemple) ;
- Les consommations des lots privés.

L'année 2017 a été choisie comme année de référence pour déterminer la trajectoire des consommations en s'appuyant sur l'analyse des Plans Pluri-Annuels de travaux et plus particulièrement sur trois faisceaux :

- amélioration continue de la performance énergétique ;
- mise en conformité au Décret BACS pour les actifs concernés ;
- solarisation du patrimoine.

Cette analyse a fait ressortir sur l'ensemble du patrimoine une baisse de 43 % de 2011 à 2022, ramenée à 13 % si l'on considère la période de 2017 à 2022.

La projection de l'évolution de ces consommations nous amène à estimer un atterrissage à -13 % complémentaire pour la période de 2022 à 2030.

L'impact des consommations privatives de chacun des locataires de la Société, monolocataires comme multilocataires, est tel que l'enjeu de sensibilisation des utilisateurs des actifs apparaît comme primordial. Une démarche de sensibilisation a été lancée par la gamification « la durabilité à tous les étages » (cf. la Section 5.3.4.6 Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les locataires, et efficacité de ces actions [S4-4]).

Par ailleurs, les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont lancé une étude globale de solarisation des actifs de la Foncière, la réalisation des préconisations issues de ces audits fera l'objet du déploiement d'un plan pluriannuel, venant ainsi compléter les installations déjà mises en place.

Indicateur clé

- **Les consommations énergétiques (périmètre bailleur sur les actifs multilocataires et en pleine propriété) du patrimoine :**
 - **Objectif : réduire de 25 % d'ici à 2030 par rapport à 2017**
 - Résultat 2024 : 64 kWhEF /m²
 - Résultat 2023 : 70 kWhEF/m²

Autres indicateurs

- **Les consommations énergétiques du patrimoine :**
 - **Objectif : réduire systématiquement d'une année sur l'autre :**
 - Résultat 2024 : 112 kWhEF /m²
 - Résultat 2023 : 120 kWhEF /m²
- **% des PdL couverts par un commissioning :**
 - Résultat 2024 : 56 %
 - Résultat 2023 : 59 %
- **% (en valeur) des actifs avec production d'ENR :**
 - Résultat 2024 : 15 %
 - Résultat 2023 : 30 %

La Société de la Tour Eiffel porte une attention toute particulière aux performances énergétiques des projets de développement les immeubles livrés intégrant immédiatement le patrimoine de la Foncière.

- **Développement : % des projets ayant fait l'objet d'une STD (Simulation Thermodynamique) :**
 - **Objectif : 100 %**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %

Par ailleurs, chaque projet fait l'objet d'une étude de faisabilité et le cas échéant, intègre une production d'énergies renouvelables.

- **Développement : % des projets examinant l'installation de production d'énergies renouvelables :**
 - **Objectif : 100 %**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %

Trajectoire réemploi

La Société de la Tour Eiffel présente un objectif de pourcentage des chantiers Tous Corps d'État (TCE) incluant du réemploi (amont ou aval). L'objectif visé en 2030 est de 80 % sur les actifs en exploitation.

La mesure des émissions évitées grâce au réemploi constitue une seconde étape que la Foncière souhaite franchir avec l'aide d'AMO Économie Circulaire sur les chantiers de taille importante et/ou fréquents ou encore avec l'aide d'Urbyn pour les plus petits chantiers pour permettre une extrapolation à l'ensemble des projets.

Autres indicateurs

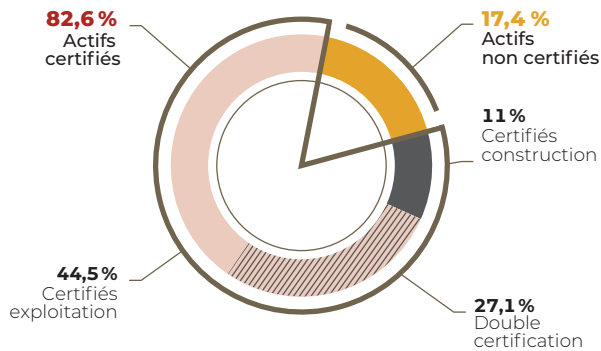
- **Exploitation : % des chantiers TCE ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés :**
 - Résultat 2024 : 49 %
 - Résultat 2023 : 60 %
- **Développement : % des projets éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective :**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %
- **Développement : % 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 :**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %

Certifications environnementales

La Société de la Tour Eiffel a fait certifier ses premiers immeubles en 2012 et depuis, n'a eu de cesse d'utiliser cet outil d'amélioration des qualités environnementales de ses actifs, jusqu'à atteindre l'objectif de 80 % d'immeubles certifiés BREEAM ou HQE.

Dans une quête de qualité, les actifs s'efforcent d'obtenir, autant que possible, une double certification.

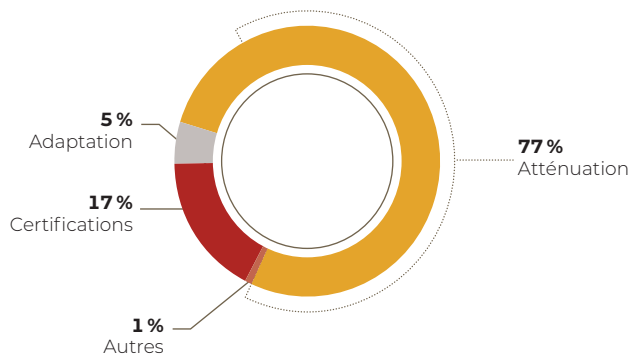
Pourcentage (en valeur) d'actifs certifiés



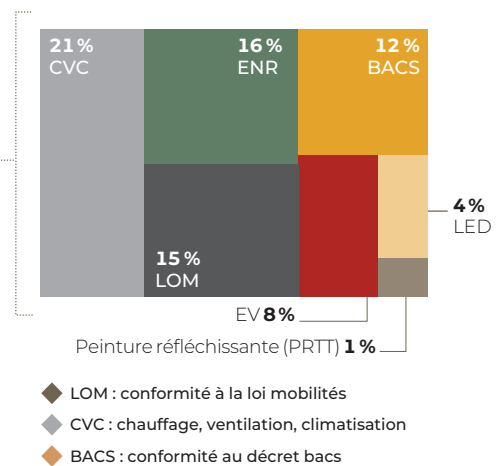
Indicateur clé

- % (en valeur) d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale ;
 - Objectif : 80 %
 - Résultat 2024 : 83 %
 - Résultat 2023 : 72 %

Budget CapEx RSE 2024



Focus Atténuation 2024



Les budgets CapEx alloués aux enjeux RSE en 2025 s'élèvent à hauteur de 4,3 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 77 % des CapEx. On constate en particulier l'investissement important dans la mobilité douce (loi LOM), le remplacement des équipements CVC et leur automatisation (BACS).

Indicateur clé

- % d'actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique :
 - Objectif : 80 % en 2030
 - Résultats 2024 : 45 %
 - Résultat 2023 : 42 %

Autres indicateurs

Objectifs et résultats du plan d'actions

- % (en valeur) d'actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos :
 - Objectif : 80 % en 2030
 - Résultats 2024 : 57 %
 - Résultat 2023 : 64 %
- % (en valeur) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques :
 - Objectif : 80 % en 2030
 - Résultats 2024 : 79 %
 - Résultat 2023 : 50 %

- % (en valeur) d'actifs équipé d'une GTB/GTC :

- Objectif : 100 % en 2030
- Résultats 2024 : 71 %
- Résultat 2023 : 73 %

- % (en valeur) des actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres) :

- Objectif : 80 % en 2030
- Résultats 2024 : 15 %
- Résultat 2023 : 31 %

Objectifs et résultats du plan d'actions

- Développement : % des projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont :

- Objectif : 100 %
- Résultat 2024 : 100 %
- Résultat 2023 : 100 %

- Développement : % des projets ayant fait l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) :

- Objectif : 100 %
- Résultat 2024 : 100 %
- Résultat 2023 : 100 %

Cibles liées à l'adaptation du changement climatique

Réalisation des audits d'adaptation

La Société de la Tour Eiffel présente un objectif de pourcentage des actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation en 2030 de 80 %. Cet objectif traduit sa volonté d'identifier à moyen terme les actions à mettre en œuvre sur chacun de ses actifs pour les adapter et planifier progressivement leur mise en œuvre. Le seuil fixé à 80 % anticipe les variations de périmètre annuelles.

- **% (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation :**
 - **Objectif : 80 % en 2030**
 - Résultat 2024 : 64 %
 - Résultat 2023 : 60 %
- **% (en valeur) d'actifs pour lesquels une étude des risques climatiques (R4RE) a été menée :**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %

Réalisation des plans d'actions

La Société de La Tour Eiffel s'est également engagée à intégrer, sur 80 % de ses actifs en 2030, des solutions d'adaptation dans le PPA sous cinq ans. En 2023, 40 % des actifs sont concernés.

L'objectif pour la Foncière est d'assurer la mise en œuvre de plans d'actions sur les sites ayant fait l'objet d'une analyse des risques physiques.

- **% (en valeur) d'actifs ayant, suite à un audit, établi un plan d'actions adaptation au sein du PPA :**
 - **Objectif : 80 % en 2030**
 - Résultat 2024 : 69 %
 - Résultat 2023 : 40 %
- **% (en valeur) d'actifs ayant mis en oeuvre au moins une préconisation à la suite d'audit d'adaptation préalablement réalisé :**
 - Résultat 2024 : 49 %
 - Résultat 2023 : 25 %
- **% (en valeur) d'actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence :**
 - Résultat 2024 : 46 %
 - Résultat 2023 : 36 %

5.2.1.7. Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]

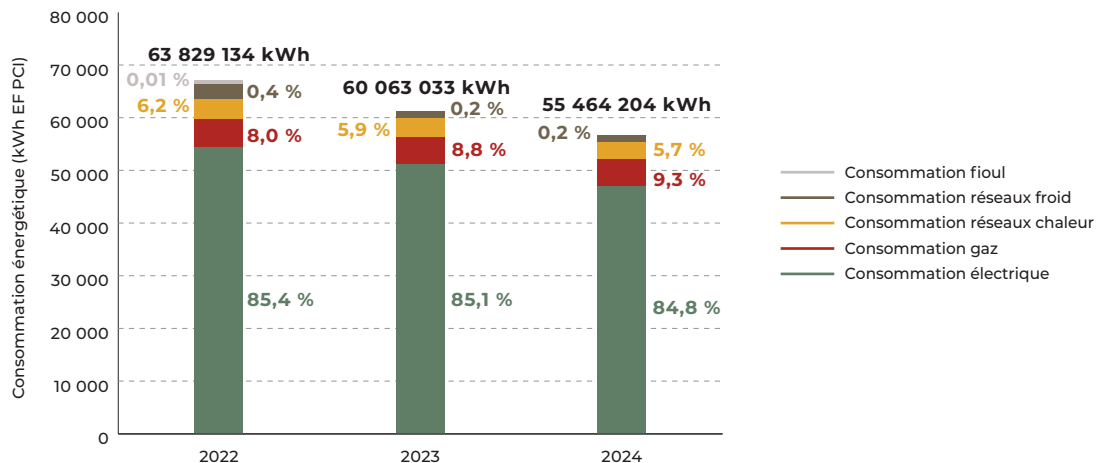
Les consommations d'énergie sont détaillées dans les tableaux en fin du présent rapport, conformes aux standards EPRA et comportant les détails des consommations énergétiques du patrimoine immobilier et du siège par source de production. Se référer à la Section 5.5.1 Synthèse des consommations Tableau EPRA.

La Société de la Tour Eiffel analyse et reporte, chaque année le mix énergétique de chacun des fluides consommés. Les résultats mettent en avant que chaque année, les consommations sont principalement liées à l'électricité, qui présente un faible facteur

d'émissions de gaz à effet de serre (GES) par kWh. Ainsi, les réductions de consommations électriques impactent faiblement les efforts de réduction de GES. Cependant, les efforts en matière de réductions de consommations électriques restent importants pour la Société, en cohérence avec ses ambitions de sobriété.

Enfin, on observe une diminution notable des consommations globales entre 2023 et 2024, principalement sur le segment électrique. Cependant, l'augmentation des consommations de gaz a généré une hausse des émissions de GES.

Segmentation des consommation par fluide



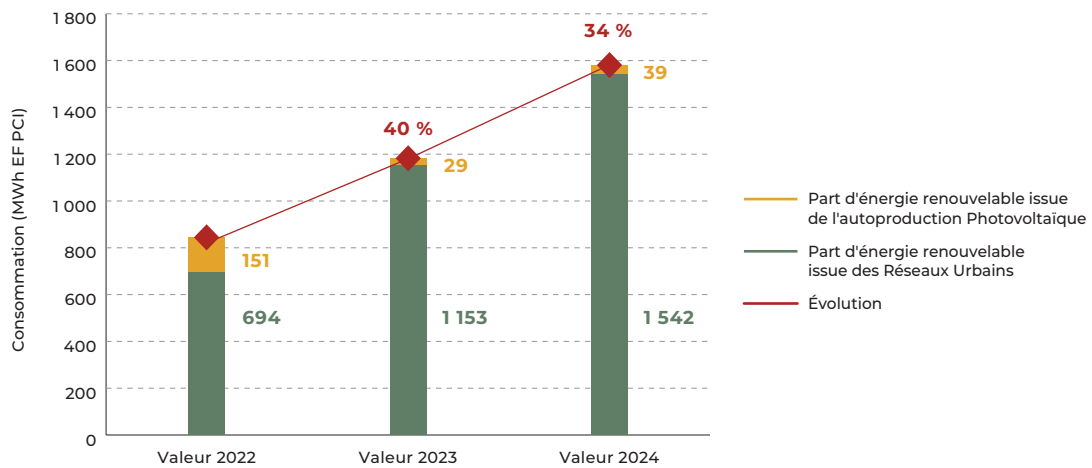
La Société de la Tour Eiffel agit pour augmenter la part d'énergie renouvelable dans la consommation globale de ses actifs. Elle a recouru à un contrat cadre EDF de fourniture d'énergies issues du renouvelable à 100 % pour les parties communes des immeubles.

Par ailleurs, la part des consommations d'énergie d'origine renouvelable dans l'ensemble du mix énergétique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel présente une évolution relative depuis 2023,

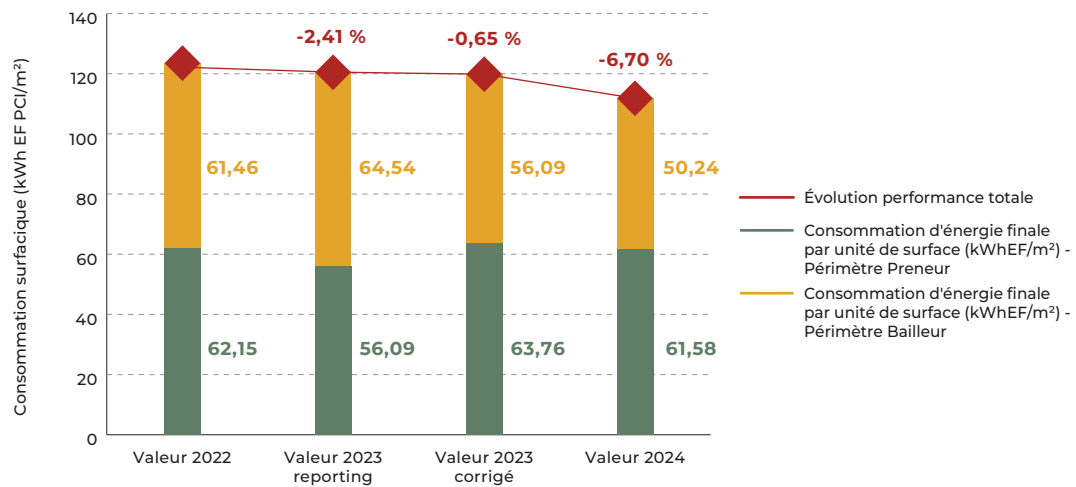
passant de 2 % à presque 3 %. ce taux est effectivement très faible mais marque le début du déploiement de la solarisation du patrimoine.

Le graphique ci-dessous représente cette évolution. Il tient compte des valeurs de consommations issues uniquement du photovoltaïque et de quote-part d'énergie renouvelable des réseaux urbains.

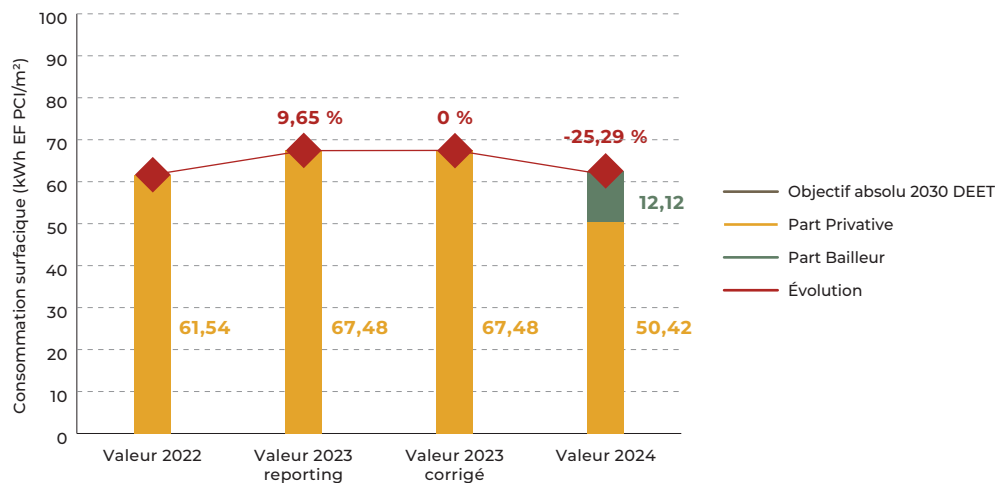
Volume de consommation d'origine renouvelable (Photovoltaïque et Réseaux urbains)



Consommation d'énergie finale par unité de surface (kWhEF/m²)



Consommation d'énergie finale par unité de surface (kWhEF/m²) - Périmètre corporate

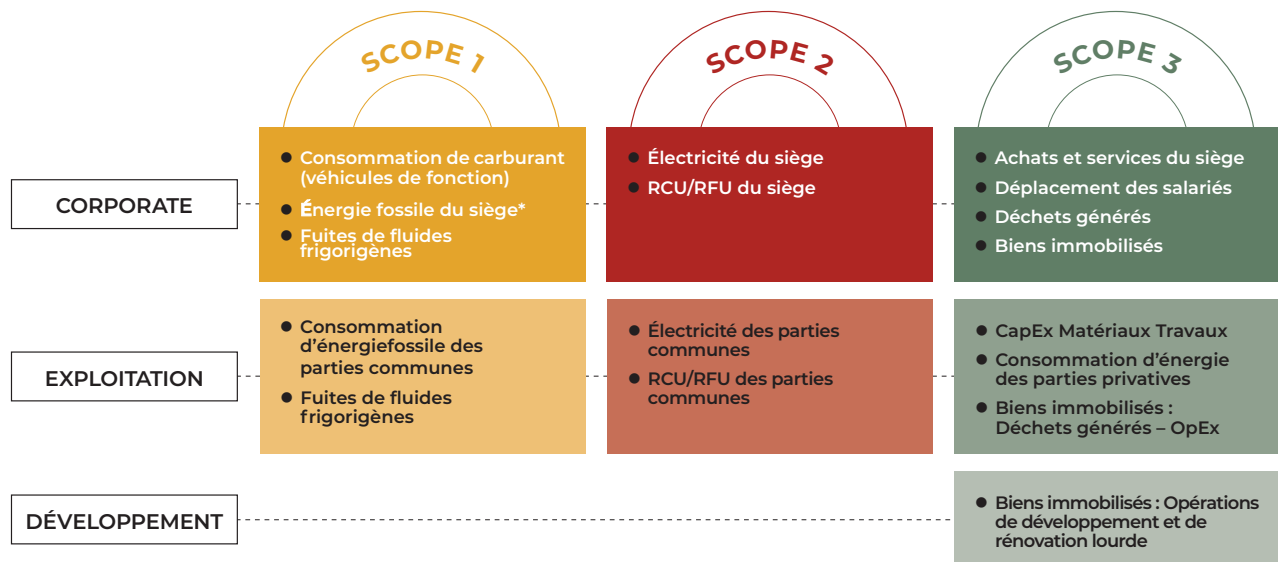


Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]

La Société de la Tour Eiffel publie cette année, pour la troisième fois, son bilan carbone, en intégrant tous les scopes, 1, 2 et 3. Cette publication est l'aboutissement d'un travail de cinq ans sur les émissions de gaz à effet de serre de la Société (voir Section 5.5.1 Synthèse des consommations pour plus d'informations).

La méthodologie de calcul utilisée est celle du Bilan Carbone®, développée par l'ADEME, 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).



* Dans notre Bilan Carbone, il n'y a pas d'émissions liées aux énergies fossiles ni au réseau de chaleur ou de froid (RCU/RFU) pour le siège, car le bâtiment fonctionne sans énergie fossile et n'est pas raccordé à un RCU/RFU.

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 entre :

- les activités d'exploitation : les émissions liées au fonctionnement des bâtiments présents dans le patrimoine de la Société ;

- les activités de développement : les émissions dues aux activités de construction et de rénovation conduites sur l'année de reporting ;
- et la partie corporate, qui comprend les émissions liées à l'activité de TEAM Conseil, sa filiale de gestion.

Pour chaque activité, tous les postes d'émissions pertinents ont été pris en compte.

Ainsi dans le périmètre corporate, toutes les émissions liées à l'énergie sont incluses (scopes 1 et 2, incluant les émissions fugitives, c'est-à-dire celles liées aux fuites de fluides frigorigènes), ainsi que les émissions indirectes dues aux achats de produits et services, à l'immobilisation des biens, aux déchets générés, aux consommations d'eau, aux déplacements professionnels et aux trajets domicile-travail des salariés (scope 3).

En ce qui concerne l'exploitation, les émissions comptabilisées sont celles liées à l'énergie utilisée au sein des bâtiments, tant au niveau des parties communes que des parties privatives, en incluant les émissions fugitives également. En plus de l'énergie, les émissions de GES liées aux dépenses en OpEx et en CapEx

sont prises en compte, ainsi que celles dues aux déchets générés sur tous les bâtiments.

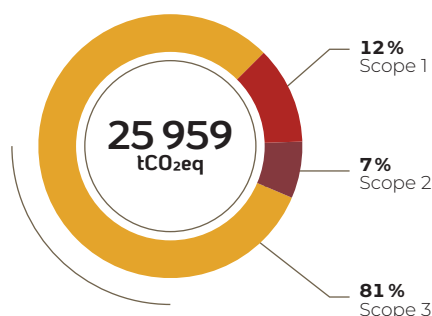
Pour le développement, les émissions ont été calculées sur la base des Analyses de Cycle de Vie qui ont été réalisées sur les projets.

Le calcul des émissions de GES est ainsi réalisé pour chaque poste d'émissions retenu est réalisé selon la méthode de calcul du Bilan Carbone® :

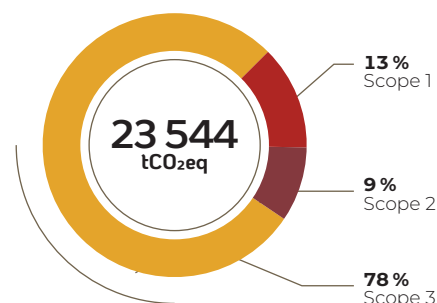
$$\text{Donnée d'activité} \times \text{Facteur d'émission} \\ [\text{Source : Base empreinte ADEME}] = \text{Kg CO}_2\text{eq}$$

En 2024, les émissions de la Société de la Tour Eiffel s'élevaient à 25 958 tonnes de CO₂eq. Ces émissions se répartissent selon les trois scopes et les différentes activités, comme présenté dans les graphiques suivants :

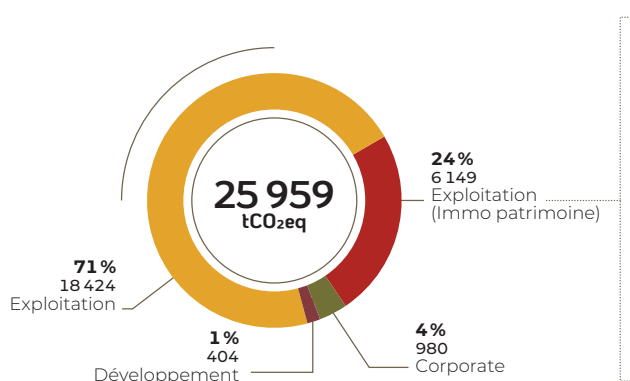
Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2024 par scope



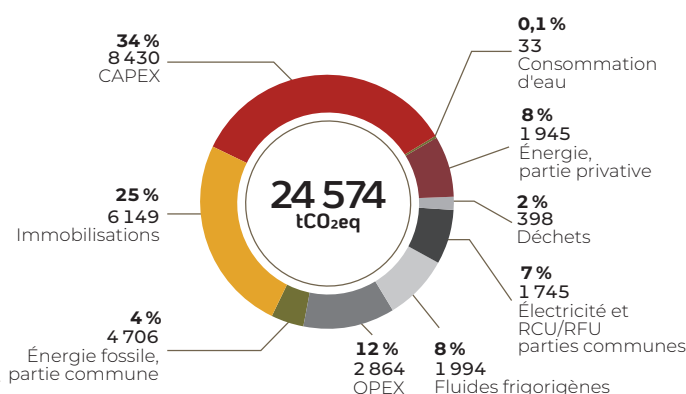
Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2023 par scope



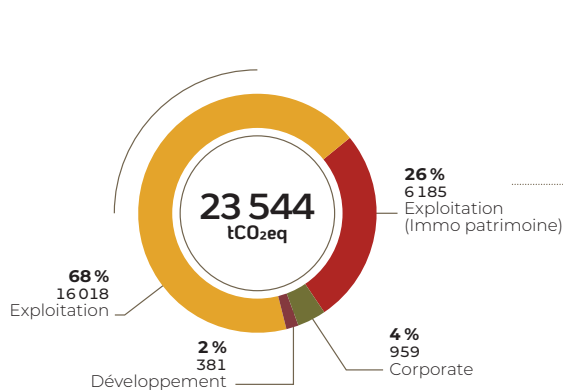
Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2024 réparties par activité, en % et en tCO₂eq



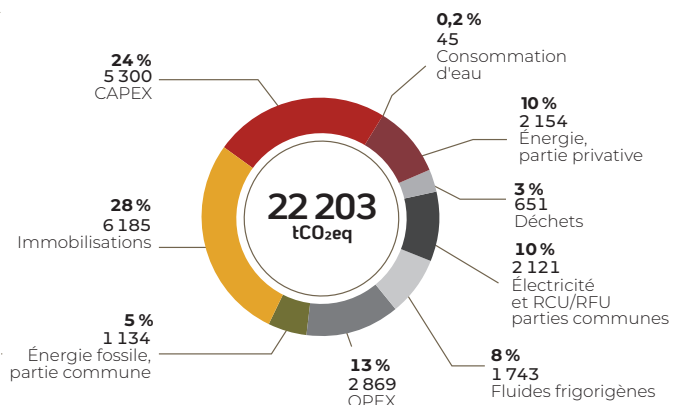
Répartition des émissions en exploitation 2024 (tCO₂eq)



Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2023 réparties par activité, en % et en tCO₂eq

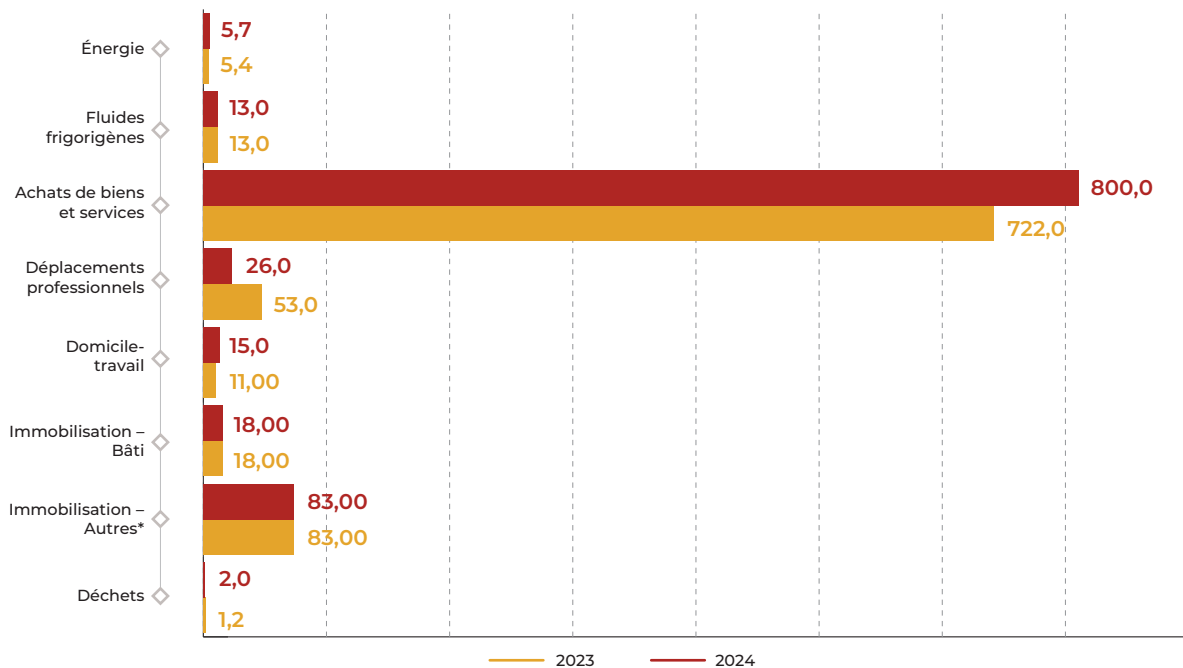


Répartition des émissions en exploitation 2023 (tCO₂eq)



Il est également pertinent de s'intéresser au détail des émissions sur le périmètre corporate, même si elles ne représentent que 4 % des émissions totales de la Société. Travailler sur ces émissions permet également de montrer l'exemple au sein de l'entreprise et d'embarquer tous les salariés dans la démarche bas carbone.

Répartition des émissions corporate 2024 (tCO₂eq)



* Infra hors bâtiments ; véhicules, machines, mobiliers ; équipements informatiques.

En 2023, les émissions de GES sur le périmètre Corporate s'élevaient à 959 tCO₂eq pour 51 ETP soit 18,81 tCO₂eq/ETP.

En 2024, les émissions sur le périmètre corporate étaient de 980 tCO₂eq, pour 48 ETP, ce qui représente 20,4 tCO₂eq/ETP.

Cette augmentation est principalement due à l'augmentation importante des Biens & Services qui avaient été mal évalués l'année précédente.

5.2.2. GESTION DES RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES [ESRS E3]



5.2.2.1. Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources aquatiques et marines [ESRS 2 IRO-1]

La disponibilité décroissante de la ressource en eau, en France comme en Europe, constitue un défi majeur, exacerbé par divers facteurs tels que le dérèglement climatique, l'artificialisation continue des sols et la perte de la biodiversité. Le secteur de l'immobilier consomme une grande quantité d'eau, non seulement lors de la construction, mais également à chaque étape du cycle de vie du bâtiment, en particulier lors de la phase exploitation. Bien que ce sujet soit encore peu abordé, il devient néanmoins un enjeu de plus en plus important. En effet, les pénuries causées par les épisodes de sécheresse de ces dernières années, notamment en 2023, soulignent la fin de la garantie d'accès à l'eau, en particulier à l'eau potable, sur l'ensemble du territoire français. C'est donc un risque à prendre en compte. L'empreinte sur la ressource en eau du secteur immobilier est significative et souvent exacerbée par le gaspillage dû aux fuites ou aux équipements surdimensionnés. Au-delà des surconsommations, la ressource en eau est aussi exposée à diverses pollutions, ce qui accentue encore le risque d'accès à cette ressource.

La raréfaction de la ressource en eau de bonne qualité exige une gestion plus rigoureuse de l'ensemble des acteurs économiques, en particulier du secteur immobilier. En France, un salarié du tertiaire consomme environ 40 litres d'eau par jour, et les bâtiments en milieu urbain exacerbent le stress hydrique, d'où la responsabilité du secteur immobilier à agir.

Cette préoccupation se traduit par la prise de conscience de la nécessité de réduire la consommation d'eau dans les bâtiments et de promouvoir une gestion plus sobre de cette ressource. En accord avec le plan national sur l'eau, il s'agit d'encourager la réutilisation des eaux de pluie et de prôner une gestion plus efficace de l'eau à toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

La Société a évalué en ce sens son niveau de risque lié à l'eau, et l'a intégré à la cartographie de risques, Section 5.1.3.3.

5.2.2.2. Politique en matière de ressources aquatiques et marines [E3-1]

La Société de la Tour Eiffel a élaboré une politique de gestion durable de l'eau, mise à jour en janvier 2023. Cette politique met en avant l'importance de préserver la ressource en eau, et le rôle majeur de l'immobilier face à cet enjeu. Celle-ci s'articule autour de quatre axes majeurs.

- La gestion des espaces intérieurs ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la gestion des espaces extérieurs ;
- la gestion des eaux polluées.

Les indicateurs de performance de la politique de gestion de l'eau de la Société de la Tour Eiffel comprennent : le pourcentage d'actifs équipés d'installations hydro-économiques, ou bénéficiant d'un télé-relevage des consommations, le volume d'eau capté et réutilisé, ainsi que la fréquence des actions de sensibilisation menées. Cette politique a pour objectif de réduire la consommation d'eau potable, de favoriser le stockage et la réutilisation des eaux pluviales et d'encourager la réduction et le traitement des eaux usées. Ces actions visent à diminuer la pression sur les ressources en eau et à protéger l'environnement tout en réalisant des économies. La politique s'inscrit également dans le respect des réglementations en vigueur et des objectifs de durabilité de la Société de la Tour Eiffel.

Au-delà des actions mises en œuvre, détaillées ci-après, la Société de la Tour Eiffel rappelle dans sa politique les cadres réglementaires et volontaires qui accompagnent son action.

Elle décrit d'abord les réglementations européennes et nationales en vigueur. La Directive Cadre Européenne établit un cadre pour la protection des eaux, 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.

Elle précise par ailleurs comment la politique de gestion de l'eau est intégrée dans divers labels tels que BREEAM in USE et HQE Exploitation, visant à réduire les consommations et à améliorer la qualité de l'eau. Les recommandations de la politique de la Société suivent les standards des niveaux les plus ambitieux de ces labels.

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	Axes	Descriptions
Politique de l'eau	Gestion des espaces intérieurs	La Société de la Tour Eiffel précise dans sa politique de l'eau les aspects relatifs à la gestion de l'eau dans les espaces intérieurs. Cette politique vise à réduire la consommation d'eau potable, à favoriser le stockage et la réutilisation des eaux pluviales, ainsi qu'à encourager la réduction des consommations et le traitement des eaux usées dans chaque bâtiment détenu par la Société de la Tour Eiffel.
	Gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales vise à restituer aux espaces verts un maximum de l'eau tombée sur l'emprise au sol du bâtiment. Cela implique de diriger autant que possible l'eau de pluie vers la terre où elle pourra s'infiltrer dans les nappes phréatiques, et pour ce faire, de stocker l'eau de pluie non utilisée afin de la réutiliser ultérieurement pour l'arrosage des espaces verts.
	Gestion des espaces extérieurs	La gestion de l'eau pour les espaces extérieurs est définie de manière à réduire la consommation et le gaspillage d'eau.
	Gestion des eaux polluées	La gestion des eaux polluées d'exploitation a pour objectif de réduire la pollution des ressources aquatiques. Les substances toxiques dans les eaux usées peuvent être rejetées dans la nature en cas de trop-plein, dégradant la biodiversité et rendant l'eau de pluie inutilisable pour les espaces verts. Une eau trop polluée est nocive pour l'homme et la nature, constituant un gâchis de cette ressource.
Politique de l'environnement	Gestion des eaux pluviales	La Société précise dans sa politique environnementale que chacun de ses sites certifiés est analysé sous l'angle des risques climatiques. Ainsi, des scénarios de gestion de crises liées aux risques naturels, y compris les inondations, sont définis.
	Gestion des espaces extérieurs	La politique de la Société s'engage en faveur de la désartificialisation des sols, ce qui permet notamment de limiter l'imperméabilisation des parcelles. Elle prévoit également, dans les projets de développement, un choix de plantes endémiques.
	Gestion des eaux polluées	Pour ses sites certifiés, la Société de la Tour Eiffel définit des scénarios de gestion de crises liées aux risques accidentels, tels que les fuites d'hydrocarbures et les incidents liés aux installations techniques.
	Gestion des espaces intérieurs	La Société s'engage à réduire progressivement la consommation d'eau sur son patrimoine en exploitation. Pour ce faire, elle prévoit dans sa politique l'audit des réseaux, l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie et l'équipement de ses bâtiments avec des dispositifs hydro-économiques. Elle déploie également l'installation de compteurs et sous-compteurs, télérelevables, connectés à une plateforme IqSpot. Elle vise également à intégrer l'optimisation de la gestion de l'eau dès la conception des bâtiments.
Charte chantier propre	Gestion des eaux polluées	La Société traite la gestion des eaux polluées de chantier pour éviter l'infiltration de substances liquides polluées susceptibles d'être déversées sur le sol et de s'infiltrer dans les nappes phréatiques. Les rejets dans les réseaux de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront soigneusement gérés pour prévenir toute pollution. Enfin, des précautions sont prises pour protéger la santé du personnel d'exploitation.
Charte achats responsables	Gestion des eaux des fournisseurs	La Société de la Tour Eiffel s'engage également à gérer la question de la ressource en eau par le biais de sa charte achats responsables. L'objectif est que ses fournisseurs participent eux aussi à l'atteinte de deux objectifs principaux : <ul style="list-style-type: none"> • adopter une approche responsable dans la sélection des matériaux afin de réduire l'empreinte écologique, notamment en ce qui concerne la consommation d'eau nécessaire aux produits et services ; • minimiser les rejets de pollution dans les écosystèmes aquatiques et les masses d'eau résultant de leurs activités.

5.2.2.3. Actions et ressources relatives aux ressources aquatiques et marines [E3-2]

Depuis plusieurs années déjà, 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 à sa politique, suivant les quatre axes définis. Pour chaque indicateur, des objectifs ont été fixés.

ACTIONS LIÉES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

Actions	Descriptions	Leviers
Gestion des eaux intérieures	Sensibilisation des utilisateurs	Éviter et réduire les consommations d'eau
	Sensibiliser les utilisateurs du bâtiment aux enjeux de la gestion de l'eau et donner les démarches à suivre pour atteindre les objectifs de réduction des consommations.	
	Sensibiliser et former le personnel de maintenance sur les bonnes pratiques en matière de gestion de l'eau.	
	Pour chaque bâtiment, lors des comités environnementaux, aborder la gestion de l'eau, et le suivi des consommations.	
	Synoptique des postes de consommation	Réduire les consommations d'eau
	Vérifier l'état des réseaux, établir un synoptique et localiser les points de comptage.	
	Établir un sous-comptage pour les principaux postes comme les laboratoires et sanitaires.	
	Installation d'équipements hydro-économes	Réduire les consommations d'eau et éviter la pollution
	Installer des systèmes hydro-économes : toilettes avec un débit maximal de 3L par chasse, urinoirs sans eau, robinets avec un débit maximal de 6L/min, douches avec un débit de 4L/min.	
	Déployer l'installation de mousseurs sur les robinets. Recupérer les eaux usées et les réinjecter dans les chasses d'eau afin de limiter la pollution et la consommation excessive.	
	Suivi des consommations et détection des fuites	Récupérer et réemployer l'eau
	Instaurer un suivi des consommations en déployant l'installation de : <ul style="list-style-type: none"> de disjoncteurs permettant une coupure d'eau immédiate tout en facilitant l'identification de fuite masquée, et leur réparation ; de compteurs et sous-compteurs, télérelevables, connectés à une plateforme IqSpot ; ou encore, le cas échéant, l'installation d'une GTB permettant le suivi des consommations d'eau. <p>Un progrès notable sur cet objectif en 2024, 79 % du déploiement de la télérelève a été atteint, notamment avec la solution de capteurs intelligents iQSpot, montrant une augmentation significative par rapport aux années précédentes.</p> <p>Des systèmes de disjoncteurs d'eau ont été mis en place, afin de déceler les fuites d'eau masquées et de les réparer.</p>	
	Suivi des consommations avec les locataires	Réduire les consommations d'eau
	Installer un sous-compteur par locataire et facturer selon la consommation réelle.	
	impliquer les locataires lors des process de certifications tels que BREEAM in-USE ou HQE Exploitation, visant notamment à réduire les consommations tout en garantissant la qualité de l'eau.	
	Conception générale	Éviter et réduire les consommations d'eau
	Installer des systèmes hydro-économes	
	Privilégier des douches aux baignoires, piscines, spa,	
	Éviter les solutions de sprinklage.	
	Être vigilant sur le dimensionnement des systèmes énergétiques, pour éviter toute surchauffe nécessitant un arrosage pour refroidir.	
	Supprimer les ballons ECS pour les sanitaires sans douche.	
	Isoler les réseaux pour réduire les pertes de chaleur.	
	Favoriser la réutilisation des eaux grises	
	À Bobigny, mise en place de deux cuves enterrées de 60 m ³ et 5 m ³ , réutilisées pour l'arrosage des espaces verts extérieurs et les sanitaires.	

	Actions	Descriptions	Leviers
Gestion des eaux pluviales	Diriger l'eau de pluie vers les espaces verts	Diriger l'eau de pluie vers les espaces verts en installant des noues paysagères (espaces verts décaissés), en désartificialisant les espaces extérieurs, en végétalisant les toitures.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Installer des récupérateurs d'eau de pluie	Mettre en place un récupérateur d'eau de pluie adapté à la taille des espaces verts extérieurs et/ou créer un jardin de pluie. L'eau collectée doit être réutilisée pour l'arrosage des espaces verts. La Société vise à ce que 80 % de ses actifs soient équipés d'un système de récupération des eaux pluviales d'ici 2030. En 2024, 14 % des actifs sont déjà équipés.	Récupérer et réemployer l'eau
Gestion des eaux extérieures	Désartificialiser les espaces extérieurs	Désartificialiser les espaces extérieurs afin de limiter le ruissellement et les végétaliser au maximum pour maximiser l'infiltration des eaux de pluie. En 2024, 69 % d'actifs immobiliers (en valeur) bénéficient d'espaces verts. Quelques exemples concrets : <ul style="list-style-type: none"> • Implantation d'une noue paysagère à Bobigny-Sirah, Nanterre-Nanturra (environ 235 m³) et à Puteaux-Rivage pour le stockage et l'infiltration de l'eau ; • Pratique de jardin de pluie : infiltration des eaux de pluie dans la parcelle sans rejet au réseau (LYon-EvasYon) ; • Création d'un bassin de rétention de 499 m³ au sein de l'actif Jade à Aix-en-Provence. 	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Utiliser des espèces locales résistantes aux sécheresses	Privilégier une palette végétale locale pour toute nouvelle plantation. Utiliser des espèces endémiques et donc mieux adaptées et résistantes aux sécheresses avec des besoins en eau plus faibles.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Adopter une gestion écologique des espaces verts	Adopter une gestion écologique de l'arrosage des espaces verts, incluant l'utilisation de systèmes de détection de fuite d'eau reliés à une GTB et des systèmes de coupure d'eau en cas de détection de fuite. Installer un système d'arrosage goutte à goutte avec contrôle en amont pour couper l'eau dans les conduits lorsque l'arrosage est désactivé. Enfin, en 2024 : 54 % d'actifs immobiliers (en valeur) sont labellisés EcoJardin, 54 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont été couverts par une étude écologique.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Installer des filtres dans les parkings	Installer des filtres (à sable, gravier...) dans les parkings intérieurs pour filtrer les eaux usées du parking avant de les rejeter dans le réseau des eaux usées.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Utiliser des produits ménagers écoresponsables	Utiliser des savons et des produits ménagers écoresponsables.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Interdire les produits phytosanitaires	Interdire l'utilisation d'intrants ou de produits phytosanitaires pour les espaces verts.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Charte chantier propre	Eviter tout risque de pollution par infiltration dans les nappes phréatiques ou de rejet dans les réseaux d'eaux usées et pluviales en phase chantier.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
Planification	Réalisation d'audit et de plan d'actions d'adaptation au changement climatique	Prévenir et limiter l'impact du changement climatique, en analysant systématiquement les risques auxquels les bâtiments sont vulnérables (inondations, chaleurs, retrait gonflement, etc.), et mettre en place les actions préconisées suite aux plans d'adaptation réalisés. En 2024, 64 % du parc a ainsi été audité et 49 % d'entre eux ont bénéficié de mise en oeuvre des préconisations.	Multiple

La Société de la Tour Eiffel, par l'adoption de cette politique de l'eau souhaite dynamiser sa stratégie de gestion de l'eau, et sensibiliser les équipes comme les occupants à la préservation de cette ressource indispensable.



Chaque année, la Foncière vise la réduction progressive des consommations d'eau sur son patrimoine en exploitation. Une politique de gestion raisonnée de l'eau a également été produite fin 2022 pour l'ensemble des activités de la Société de la Tour Eiffel. La Société met en œuvre progressivement diverses initiatives tant sur le périmètre **exploitation** que **développement**.

5.2.2.4. Cibles en matière de ressources aquatiques et marines [E3-3]

Indicateurs et cibles

L'objectif de réduction des consommations d'eau qui sera fixé par la Société de la Tour Eiffel aura pour année de référence 2025.

Indicateur clé

- **Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau :**
 - **Objectif : consolider le reporting qui servira de base à la définition d'un objectif en 2024**
 - Résultat 2024 : 0,17 m³/m²
 - Résultat 2023 : 0,22 m³/m² (périmètre courant) ; 0,22 m³/m² (périmètre constant)⁽¹⁾

Autres indicateurs

- **% des actifs (en nombre) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales :**
 - **Objectif : 80 % en 2030**
 - Résultat 2024 : 14 %
 - Résultat 2023 : 13 %

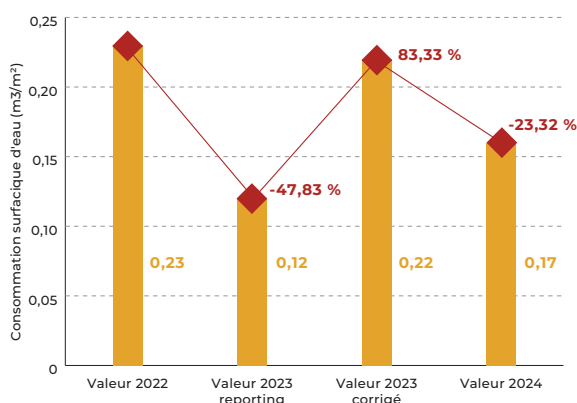
- **% des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi détaillé des consommations d'eau :**
 - **Objectif : 100 % en 2025**
 - Résultat 2024 : 79 %
 - Résultat 2023 : 49 %
- **% des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un audit des réseaux d'eau :**
 - Résultat 2024 : 6,75 %
 - Résultat 2023 : 6,57 %
- **% des actifs (en valeur) dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques) :**
 - **Objectif : 15 % en 2025**
 - Résultat 2024 : 67 %
 - Résultat 2023 : 66 %

⁽¹⁾ Les consommations d'eau (en m³/m²) sont marquées par faible niveau du nombre de points relevés. Si la consommation des points de livraison des actifs multilocataires est globalement maîtrisée, la collecte des données sur les monolocataires est plus laborieuse. À titre de rappel, la moyenne 2024 de l'OID pour la typologie bureaux est de 0,34 m³/m², selon le Baromètre de la performance énergétique et environnementale.

5.2.2.5. Consommation d'eau [E3-4]

La difficulté à obtenir des informations régulières des concessionnaires ne permet pas toujours la lisibilité des indicateurs par manque de comparabilité d'une année sur l'autre, les écarts de consommation en m^3/m^2 pouvant varier de 2023 à 2024. En effet, du fait de la non-automatisation de la remontée des consommations d'eau, la valeur reportée est le reflet de la facturation sur estimations avec des régularisations portant quelque fois sur plusieurs années. Le manque de régularité des relevés de certains actifs est également à l'origine de manquements de facturation au réel. La mise en place d'une notation du synoptique en eau sera mise en place dès que possible.

Évolution de l'intensité de consommation d'eau



Le reporting 2024 ne permet pas encore de constituer une base pertinente de définition d'une trajectoire de réduction des consommations d'eau sur le patrimoine. Les résultats actuels sont environ 50 % inférieurs aux consommations moyennes relevées par l'OID sur les bâtiments tertiaires en 2024, ce qui peut s'expliquer par le fait que :

- les facturations des concessionnaires ne sont pas suffisamment régulièrement apurées ;
- la relève sur les PDL privatifs (monolocataires) est lacunaire ;
- les PDL des Communs sont couverts sur 78 % des actifs.

Il est attendu que les différents concessionnaires pourront 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 niveaux de consommations.

Pour plus d'information, se référer au tableau d'informations relatives aux données de consommation de l'EPRA, tel que présenté en Section 5.5.1.2 Indicateurs eau.

La maîtrise des consommations et des fuites d'eau sera optimisée grâce au déploiement sur le parc immobilier d'une solution de disjoncteurs d'eau associés à des compteurs télé relevables à lecture immédiate, permettant ainsi, à terme, de pallier les problématiques rencontrées dans le suivi réel des consommations et facilitant l'analyse précise des variations et l'identification rapide des fuites.

Après la mise en place de la solution iQspot sur deux sites pilotes en 2023, Bord'eau Village et le Parc du Golf à Aix, un plan de

CapEx alloués au déploiement de cette solution a été lancé. En conséquence, les PDL des communs sont couverts maintenant sur presque 80 % des actifs, l'équipement des actifs monolocataires étant soumis à l'accord de l'occupant.

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 met en place de nouvelles actions concrètes sur des actifs pilotes, notamment en adoptant l'utilisation d'eau de pluie dans les installations sanitaires. L'actif Lyon K-Bis illustre cet esprit d'innovation en utilisant l'eau de pluie pour alimenter les chasses d'eau. Par ailleurs, un essai est planifié pour évaluer la viabilité de la récupération des eaux usées au sein des actifs situés dans les Yvelines. En cas de résultats favorables, l'intention est d'étendre cette initiative à plus grande échelle, ciblant les actifs éligibles disposant d'une séparation des eaux usées.

La mise en œuvre de mesures préventives visant à atténuer un potentiel risque d'inondation des bâtiments. est orchestrée en réponse aux audits d'adaptation, qui devraient couvrir l'intégralité du parc immobilier en 2025.

Pour ce qui est des espaces verts, il est également envisagé de généraliser les installations de stockage d'eau pluviale existantes, comme observé à Nanterre et Nevers.

Par ailleurs, les espaces verts sont essentiels en cas d'inondation, car ils constituent des zones d'absorption grâce à leurs sols non imperméabilisés. Dans le même objectif, une démarche de végétalisation des toitures est déjà entreprise sur certains sites tels que Montrouge (Eiffel O²), Vélizy (Topaz), Montigny (Diagonale), Guyancourt (Berlioz), et il est prévu d'étendre cette pratique, notamment à Aix-en-Provence sur le Parc du Golf.

En ce qui concerne les projets de développement, l'enjeu de l'eau peut impacter considérablement les chantiers, se traduisant par des interruptions temporaires des travaux, notamment en cas de pénurie d'eau ou d'inondations. L'optimisation de la gestion de l'eau du bâtiment est donc intégrée dès la conception des bâtiments pour les projets de développement.

Afin de prévenir les risques inhérents à cette thématique, la Société a mis en œuvre plusieurs mesures préventives, notamment :

- le traitement des eaux de pluie :
 - implantation d'une noue paysagère à Bobigny et pour le Nanturra (environ 235 m^3) et à Puteaux pour le stockage et l'infiltration de l'eau,
 - pratique d'infiltration des eaux de pluie dans la parcelle sans rejet au réseau (EvasYon),
 - création d'un bassin de rétention de 499 m^3 au sein de l'actif Jade à Aix-en-Provence ;
- le traitement eaux grises :
 - à Bobigny, mise en place de deux cuves enterrées de 60 m^3 et 5 m^3 , réutilisées pour l'arrosage des espaces verts extérieurs et les sanitaires ;
- la détection des fuites :
 - mise en place d'un dispositif de détection des fuites au sein de l'actif Jade à Aix-en-Provence en 2023 et pour le chantier à Puteaux en 2024.

5.2.3. BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES [ESRS E4]



5.2.3.1. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique [E4-1]

55 % du PIB mondial est lié aux services rendus par la nature : pollinisation, photosynthèse etc. La Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) a identifié cinq causes

majeures de l'érosion de la biodiversité. Il est impératif d'agir sur ces causes pour réduire l'impact des activités humaines sur les écosystèmes.

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 plusieurs années un contrat de gestion raisonnée des espaces verts dans sa stratégie globale, couvrant l'intégralité de son patrimoine. De plus, un écologue est mobilisé sur l'ensemble des projets en développement permettant une évaluation et une adaptation des projets en réponse aux risques systémiques, physiques et de transition liée à la biodiversité.

D'autre part, les labels obtenus sur certains actifs tels que le label EcoJardin en exploitation ou le label BiodiverCity en développement, garantissent une adaptabilité et un suivi continu des mesures mises en place lors de la construction ou en cours d'exploitation, en faveur de la biodiversité. En effet, le label EcoJardin doit être obligatoirement renouvelé tous les trois à

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 prévoit de lancer des études de faisabilité de labellisation ou certification à l'ensemble des actifs éligibles et non certifiés ou labellisés à ce jour. Un premier actif, Topaz à Vélizy a été identifié comme prioritaire pour briguer une certification ou labellisation supplémentaire.

La société de la Tour Eiffel intègre la biodiversité dans son modèle d'affaires comme pilier stratégique (cf. 5.1.3.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]) afin d'anticiper, mesurer et réduire son impact sur les écosystèmes.

5.2.3.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Les activités de construction et de gestion de bâtiments de la Société de la Tour Eiffel sont susceptibles d'avoir des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. 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. Il s'agit des services liés par exemple à la régulation du climat, la purification de l'air et de l'eau, ou encore le processus de photosynthèse.

Dans une démarche visant à améliorer la compréhension de cet enjeu majeur, la Société prévoit d'évaluer 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 la directive CSRD. Néanmoins, la Société

est déjà 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.

La Société de la Tour Eiffel vise à exercer un impact positif sur la biodiversité, notamment en contribuant à la désartificialisation des sols. Les politiques et actions associées de la Société seront actualisées en 2025 sur la base des résultats de l'étude des impacts, risques et opportunités.

Pour plus d'informations concernant les risques et les opportunités et leur interactions avec le modèle d'affaires, se référer à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

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]

Dans le cadre de sa politique relative à la biodiversité, la Société de la Tour Eiffel a identifié les zones écologiques les plus sensibles à proximité de ses actifs. Dix actifs 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, un l'espace sensible pour la biodiversité, à savoir une partie d'espace boisé classé (EBC) sur plus de 50 000 m². Plusieurs mesures ont été prises afin de préserver cet espace, notamment la mise en place d'un sanctuaire de biodiversité 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.

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 permet de rendre compte des possibles impacts et des leviers d'action à mettre en œuvre pour éviter et réduire les incidences négatives sur la biodiversité ou pour favoriser l'installation de la faune et de la flore sur site. Il offre donc une vue d'ensemble des enjeux de préservation de la biodiversité, permettant ainsi une hiérarchisation et une priorisation dans la mise en œuvre des actions en faveur du vivant. De plus, l'outil permet également de définir des défis de conservation, d'amélioration ou de reconquête de la biodiversité 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
	Les 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 ».

(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.

Zoom sur l'outil BIODI-Bat ⁽¹⁾ :

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).



5.2.3.4. 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 d'accompagner les démarches de labellisation. La synergie entre ces différents acteurs contribue à la création d'un environnement résilient. À travers la Direction RSE, assurée par Odile Batsère, la biodiversité fait l'objet d'une politique volontariste soutenue par des objectifs clairs et tangibles.

Les incidences, risques et opportunités liés au développement sont traités avec l'expertise d'un écologue spécialisé 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 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. 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 espaces de nature cohérents avec les écosystèmes locaux, les actions menées par la Société contribuent à freiner la perte et la fragmentation des habitats à l'échelle des territoires, améliorant 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. En 2024, 9 actifs font l'objet d'un suivi des espèces exotiques envahissantes par un(e) architecte-paysagiste. Par exemple, suite à l'observation d'EEE sur le Parc des Aigalades révélée par l'écologue, une procédure de traitement est actuellement à l'étude par l'entreprise chargée de la gestion des espaces verts.

POLITIQUES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Leviers	Politiques	Descriptions
Politique de protection de la biodiversité et des écosystèmes	Politique environnementale	<p>La protection de la biodiversité est un axe stratégique clé pour réduire l'empreinte environnementale de la Société de la Tour Eiffel. Cette politique est appliquée opérationnellement dans les pôles Investissement et Développement, ainsi que Direction Technique avec le soutien d'experts externes spécialisés.</p> <p>La Société de la Tour Eiffel adopte une gestion raisonnée des espaces verts, incluant l'évaluation des surfaces favorables à la biodiversité pour chaque actif entrant et existant, à l'aide du Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Cette approche exclut l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques nocifs, favorise la fauche tardive, installe des dispositifs pour la faune et cherche à réduire les déchets verts.</p>
Politiques ou pratiques foncières durables	Charte Achats Responsables	Afin de minimiser les impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes dans le cadre des achats et relations d'affaires, la Société de la Tour Eiffel exige des fournisseurs qu'ils déploient leurs meilleurs efforts en matière de protection de la biodiversité, de gestion des ressources naturelles et de traitement des déchets toxiques. Cette exigence fait partie intégrante des pièces à la signature du contrat dans la charte Achats Responsables de la Société, soulignant son engagement à intégrer la biodiversité dans toutes les étapes de sa chaîne de valeur.

(1) Voir <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

Leviers	Politiques	Descriptions
Politiques ou pratiques foncières durables	Charte chantier propre	<p>La charte chantier propre de la Société de la Tour Eiffel vise à prévenir et réduire les impacts environnementaux des chantiers, notamment en limitant les pressions exercées sur la biodiversité. En encadrant strictement l'usage de produits toxiques en fonction de leur classification, la charte vise à prévenir la pollution des sols, de l'air et des eaux. Le contrôle de la pollution chimique est encadré pour limiter la contamination des nappes phréatiques, l'altération de la qualité des sols et l'impact sur la faune et la flore locales. L'exigence de validation des produits par la maîtrise d'ouvrage permet ainsi d'éviter l'utilisation de substances dangereuses et de favoriser des alternatives plus respectueuses de l'environnement.</p> <p>La recommandation d'utiliser des produits certifiés et labellisés contribue à limiter l'exploitation directe des ressources naturelles en privilégiant des matériaux et substances dont l'impact sur les écosystèmes a été réduit à travers des pratiques d'extraction et de fabrication plus durables. La gestion des contraintes des sites intègre également des mesures pour limiter la pollution sonore et lumineuse, qui peuvent perturber les cycles biologiques de nombreuses espèces. En réduisant ces nuisances, la charte prend en compte l'impact des chantiers sur la faune locale et contribue à la préservation des écosystèmes urbains et périurbains.</p> <p>La Charte impose des exigences strictes en matière de gestion des déchets, notamment le tri, le recyclage et une élimination conforme aux normes environnementales afin de prévenir l'accumulation de plastiques et de polluants impactant potentiellement le sol et les habitats des espèces.</p> <p>Enfin, en intégrant les critères du référentiel BREEAM IN-USE V6, la charte chantier propre s'inscrit dans une démarche plus large d'atténuation des impacts environnementaux des activités de construction et de rénovation. Cette approche vise à favoriser des pratiques visant à réduire l'empreinte carbone des chantiers, un levier essentiel pour lutter contre le changement climatique, une des cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité selon l'IPBES.</p> <p>Dans le cas de figure où le prestataire soumet également une charte chantier propre, le niveau de standard le plus élevé s'applique.</p>
Politique de protection de la biodiversité et des écosystèmes	Politique de développement	<p>La politique de développement intègre la biodiversité dans chaque projet en favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés, en réduisant le recours aux matières premières vierges et en limitant l'artificialisation des sols. Elle vise également à préserver la biodiversité existante sur les sites afin de minimiser l'impact des aménagements sur les écosystèmes. Cette politique intègre la prise en compte de la démarche du Booster du réemploi et de la Charte chantier propre.</p>

5.2.3.5. 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 s'emploie à sélectionner des parcelles déjà artificialisées pour ses nouveaux projets. 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).

ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Mesures d'atténuation	Actions	Descriptions
DÉVELOPPEMENT		
Évitement d'impact	Sélectionner des parcelles déjà artificialisées pour de nouveaux projets	<ul style="list-style-type: none"> Projet EvasYon, implanté sur l'emplacement d'un ancien bâtiment vétuste, permettant ainsi de désimperméabiliser 28 % de la parcelle initiale. Projet LILK Bobigny, qui désartificialise plus de 10 % des sols de sa parcelle.
Réduction de l'impact	Renaturation	<ul style="list-style-type: none"> Opération de recyclage urbain initié par le projet Manufacture à Lyon, renaturation de plus de 500 m² d'espaces verts d'une friche industrielle
EXPLOITATION		
Évitement d'impact	Protection des espèces	<ul style="list-style-type: none"> Identification et mesures correctrices contre les espèces exotiques envahissantes. Mise en place de sanctuaire de biodiversité sur 70 % du Parc du Golf et 5 % du Parc des Aygalades. Création de nouveaux habitats, dont 83 abris-faune, allant des nichoirs à des hibernaculums (abris artificiel en faveur de la micro-faune comme les lézards, hérissons, insectes,...), mis en place pour diversifier les supports de vie. Les abris-faune représentent aussi de bonnes alternatives lorsque les habitats propices pour la biodiversité sont limités, comme c'est le cas pour l'immeuble Islay. Mise en place de mesures compensatoires en cas de maladies, notamment au Parc d'Orsay, où onze arbres abattus ont été remplacés par neuf nouveaux.
Réduction de l'impact	Renaturation	<ul style="list-style-type: none"> Par exemple, en 2023, 43 nouveaux arbres et arbustes ont été plantés, avec un accent particulier sur le renouvellement ou le renforcement des plantations en utilisant exclusivement des espèces locales, à l'exception du parc de Nanterre. Le choix de planter des espèces locales, fruitières et mellifères vise à offrir des ressources et des supports de vie cohérents avec l'écologie de la faune locale.
	Gestion raisonnée	<ul style="list-style-type: none"> La proportion des surfaces favorables à la biodiversité est évaluée pour chaque actif (CBS) afin d'optimiser l'intégration de la biodiversité sur site. Mise en place de fauche tardive pour permettre aux plantes de terminer leur cycle de vie et permettre aux insectes pollinisateurs un accès prolongé aux ressources alimentaires. Une forêt dense, selon la technique Miyawaki, est en cours de réalisation sur le projet en développement LILK Bobigny, en collaboration avec un écologue. Située au rez-de-jardin de l'immeuble, elle vise à accroître la biodiversité et à favoriser le développement d'arbres robustes et résilients. Intégration de systèmes optimisant l'utilisation de l'eau sur des surfaces favorables à la biodiversité. Par exemple, des plantes grimpantes, soutenues par un système de câbles, ont été installées sur les façades de certains bâtiments du Parc de Nanterre.
Suivi	Contrôle de gestion	<ul style="list-style-type: none"> Les actions réalisées sont remontées trimestriellement à la gestion technique de la Société de la Tour Eiffel, qui à travers différents indicateurs (nombre de nouvelles plantations, % de végétales locales, etc.) peut établir un suivi durable des actions menées pour la biodiversité. Réalisation de suivi de l'impact via des inventaires faunistiques, de la pédofaune et des lépidoptères, complétés par des visites d'inspection pour évaluer l'effet des pratiques sur la qualité écologique des prairies et des sites. Conduite régulière d'études phytosanitaires pour les actifs possédant un parc arboré important (Parc de Nanterre, Parc du Golf) afin d'évaluer la tenue mécanique des arbres, leur pérennité et ainsi adapter l'entretien en conséquence.
Sensibilisation	Éducation écologique	<ul style="list-style-type: none"> Installation de panneaux pédagogiques, comme ceux au Parc du Golf, ou au Parc Nanterre-Seine pour sensibiliser les locataires aux avantages des initiatives écologiques. Ces supports informatifs promeuvent les bonnes pratiques et les actions de préservation de la faune et de la flore, renforçant ainsi la sensibilité des locataires à leur environnement direct.

5.2.3.6. Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes

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 plusieurs pistes pour de nouveaux indicateurs qui seront intégrés dans les prochaines publications. 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.

Indicateur clé

% (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité

- **Objectif : 50 % en 2030**
- Résultat 2024 : 54 %
- Résultat 2023 : 61 %

Autres indicateurs

- **% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS :**
 - **Objectif : 100 %**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 % (couverture totale du parc immobilier atteinte)
- **% (en valeur) d'actifs disposant d'espaces verts :**
 - Résultat 2024 : 71 %
 - Résultat 2023 : 68 %
- **% (en valeur) de couverture des audits écologiques :**
 - Résultat 2024 : 54 %
 - Résultat 2023 : 51 %

Certains diagnostics ayant dépassé les huit ans ne sont donc plus comptabilisés.

- **% (en valeur) des actifs ayant appliqué au moins une préconisation de l'audit écologique :**
 - Résultat 2024 : 46 %
 - Résultat 2023 : 44 %
- **% de chartes chantier propre signées et effectives :**
 - Résultat 2024 : 100 %
 - Résultat 2023 : 100 %
- **Nombre de sites concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.) :**
 - Résultat 2024 : 44 %
 - Résultat 2023 : 42 %
- **Nombre et superficie (en hectares) des sites situées dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones clés ⁽¹⁾ pour la biodiversité :**
 - Résultat 2024 : 11 actifs (41 hectares)
 - Résultat 2023 : 11 actifs (41 hectares)

5.2.4. UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE [ESRS E5]



5.2.4.1. 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]

L'empreinte environnementale du secteur du bâtiment est significative en France et en Europe, représentant respectivement 31 % de la consommation totale de ressources naturelles en Europe et 70 % des déchets produits en France dont un très faible pourcentage est recyclé ou réemployé. Ces chiffres soulignent l'urgence de mettre en œuvre des approches durables axées sur l'économie circulaire.

Cette approche vise à établir un cycle vertueux qui réduit l'extraction des ressources et la génération de déchets, en privilégiant une utilisation plus intensive des ressources existantes tout en minimisant les impacts environnementaux.

La Société, consciente des enjeux environnementaux et de la réglementation qui s'étoffe sur le sujet, s'est engagée dans une gestion intégrée des ressources, en mettant en œuvre des

pratiques de réemploi et en participant à l'économie circulaire dans le cadre des travaux qu'elle entreprend, tant dans le cadre des actifs en exploitation que de ses chantiers de développement.

Pour plus de détails sur les risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire, se référer à la Section 5.1.3.3.

Initié en 2020, le partenariat de la Société avec le *Booster* du Réemploi, un groupement de maîtres d'ouvrage visant à structurer et à amplifier la demande de réemploi des matériaux dans la construction et la rénovation immobilière, témoigne de son engagement envers des pratiques durables et responsables.

(1) Un actif est considéré comme « à proximité » d'aires protégées et/ou de zone clés lorsqu'il est situé à moins de 100 mètres.

5.2.4.2. Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire [E5-1]

Une démarche d'économie circulaire a été déployée au sein des actifs en cours de construction/rénovation et a été généralisée aux opérations de CAPEX à l'échelle du patrimoine de la Foncière, et sur le long terme.

L'objectif de cette stratégie, outre la participation à la décarbonation de l'activité immobilière, est d'encourager les initiatives de réemploi des matériaux en leur donnant une seconde vie, permettant ainsi de minimiser l'impact de ses activités de développement et de réduire l'empreinte carbone de la Foncière.

Par ailleurs, un groupe de travail a été constitué avec les principaux partenaires, dont l'objectif est de créer une réflexion

autour du suivi des indicateurs de déchets et de réemploi pour uniformiser les indicateurs et la méthodologie pour l'ensemble des acteurs.

Les réflexions de ce groupe de travail émergent, réuni à deux reprises en 2024, portent à la fois sur les déchets de construction, de rénovation et d'exploitation, et se sont dans un premier temps centrées sur l'uniformisation d'un vocabulaire et d'indicateurs communs sur les définitions et les métriques associés.

POLITIQUES LIÉES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Leviers	Politiques	Descriptions
Approvisionnement durable et préservation des ressources	Politique développement	La politique de développement inclut un volet sur l'économie circulaire, mettant l'accent sur la préservation des ressources. Cela passe par l'intégration de processus d'économie circulaire, la mise en place d'un reporting des déchets et l'engagement des parties prenantes. Cet engagement se manifeste par la signature de la charte chantier propre et par la promotion de la localité dans le choix des parties prenantes pour les opérations de développement.
Réduction, réemploi, recyclage	Charte chantiers propres	Concernant l'économie circulaire, la charte chantier propre engage les parties prenantes à réduire l'impact environnemental des chantiers en se concentrant sur sept objectifs, incluant notamment la gestion des déchets et des rejets dans l'air, l'eau et les sols. Cette charte impose des exigences organisationnelles spécifiques pour minimiser cet impact. Elle se décline en trois volets complémentaires visant à limiter les nuisances du site, les pollutions et à faciliter le traitement des déchets de chantier. Des recommandations sur le choix des matériaux et l'installation de chantier sont également présentées. Enfin, elle exige la traçabilité de 100 % des déchets réglementés, la valorisation d'au moins 60 % des déchets via une planification soignée et l'optimisation du tri des déchets par famille, avec une attention particulière aux déchets concernés par la REP (Responsabilité Élargie du Producteur), qui devront être redirigés vers des filières REP à hauteur de 50 %.
	Charte Achats Responsables – Relations fournisseurs	La charte Achats Responsables – Relations fournisseurs engage les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel à chaque étape du cycle de vie des actifs. L'objectif est de prévenir, limiter et minimiser les impacts environnementaux. Les thématiques de l'économie circulaire abordées au sein de la charte sont : <ul style="list-style-type: none"> ● La production de déchets, ● Les rejets dans l'air, l'eau et les sols, ● Gestion et traitement des déchets.
	Politique environnementale	La Société de la Tour Eiffel articule sa démarche environnementale autour de sept enjeux prioritaires, dont notamment l'utilisation raisonnable des ressources. Cet axe préconise l'économie circulaire des bâtiments comme levier majeur pour contribuer à l'atténuation du changement climatique, décliné selon les activités de la société : <ul style="list-style-type: none"> ● Pour les projets de développement, une étude économie circulaire sur les CAPEX éligibles et des partenariats avec des sociétés d'optimisation de la gestion des déchets, ● La systématisation de l'analyse de cycle de vie des projets de construction et de restructuration, qui valorise le réemploi pour réduire l'empreinte carbone des projets, ● L'optimisation de la gestion et le suivi des déchets sur les actifs tant en phase de construction que de gestion.
Description des indicateurs	Plan atténuation	La Société de la Tour Eiffel a rédigé un Plan Atténuation, pour décliner sur son activité l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050. Ce plan prévoit en particulier : <ul style="list-style-type: none"> ● L'intégration dans les prochains baux de l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur, ● L'objectif dans les opérations de développement et de rénovations lourdes de favoriser l'économie circulaire.

5.2.4.3. Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]

ACTIONS LIÉES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Leviers	Actions	Descriptions
Collaboration pour la circularité	Booster du Réemploi	<p>Depuis presque cinq ans, la Société de la Tour Eiffel est engagée dans le Booster du Réemploi, une initiative qui promeut l'économie circulaire dans l'immobilier. Parmi les 30 principaux maîtres d'ouvrage, elle intègre des matériaux de réemploi dans ses opérations, comme le projet Topaz à Vélizy. Lauréate des trophées Bâtiments Circulaires dans la catégorie « Maître d'ouvrage privé Bâtiment tertiaire – Édition 2023 » et labellisée Circolab niveau 3 (CITAE), la Société est reconnue pour ses actions éco-responsables.</p> <p>La Foncière a également concrétisé cet engagement en entamant la déconstruction et la rénovation de l'immeuble CARMIN, puis CYAN, tous deux situés dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence.</p> <p>En 2024, l'actif Eiffel O₂ à Montrouge a également fait l'objet de travaux intégrant une dimension d'économie circulaire.</p>
	Conception circulaire	<p>Gestion durable des ressources</p> <p>Le « TOPAZ », immeuble de 14 000 m², a été pionnier dans le domaine de la rénovation durable et circulaire. La Société de la Tour Eiffel s'est engagée dans une approche circulaire, favorisant l'utilisation de matériaux et de mobiliers issus du réemploi, de produits de fin de stock, du recyclage, de l'upcycling ou de l'éco-conception, et de matériaux biosourcés. Elle a mis en œuvre une gestion efficace des déchets pour atteindre un taux de valorisation de 70 % en masse, conforme aux exigences.</p>
Pratiques circulaires dans la stratégie	Gestion durable des ressources	<p>La Société de la Tour Eiffel met en place des initiatives rigoureuses de maintenance et d'entretien pour prolonger la durée de vie de ses équipements et ainsi promouvoir l'économie circulaire au moyen des actions de réparation. Sur la base d'un diagnostic annuel de l'état des équipements, la Société veille à la rénovation régulière des bâtiments, visant ainsi à préserver la valeur des équipements et réduisant le besoin de remplacements fréquents. Cette approche permet non seulement de minimiser les déchets, mais aussi de réduire l'empreinte carbone associée à la production de nouveaux équipements.</p>
	Intégration de l'économie circulaire dans les opérations	<p>Dans le cadre des projets de développement, des process ont été mis en place pour promouvoir les actions CapEx éligibles, de l'estimation des gaz à effet de serre scope 3 évités par le réemploi de matériaux sur les opérations d'économie circulaire et de l'engagement de plusieurs chantiers rénovation au sein du Booster du Réemploi.</p> <p>Pour intégrer l'économie circulaire et évaluer globalement ses impacts environnementaux, la Société de la Tour Eiffel réalise systématiquement une Analyse du Cycle de Vie (ACV) sur ses projets de construction et de restructuration depuis 2022. 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.</p>
Pratiques circulaires dans la chaîne de valeur	Prévention et atténuation des impacts	<p>Pour les rénovations couvrant une superficie de plus de 1 000 m² et impliquant a minima deux corps d'état, la Foncière s'engage à réaliser des diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets). Cet engagement est notamment mis en œuvre dans le cadre de la rénovation du bâtiment Carmin et du projet Cyan à Aix-en-Provence.</p> <p>Pour les chantiers de plus petite importance, le partenariat avec Urbyn prévoit également un accompagnement dans l'établissement d'un « bilan chantier ».</p> <p>De même, un partenariat avec PAPREC a été initié en 2024 permettant à la Société de la Tour Eiffel d'impliquer et sensibiliser les entreprises intervenant sur les chantiers de plus petite importance, et permettre un tri efficace et une revalorisation des matériaux. L'entreprise PAPREC fournit des bennes sur les chantiers pour faciliter le tri des déchets, puis les récupère pour les valoriser. Elle émet ensuite un reporting récapitulatif détaillé faisant apparaître notamment les volumes et les taux de valorisation des déchets de ces chantiers.</p>
	Utilisation responsable des ressources et réemploi	<p>Des actions favorisant la sélection de matériaux de construction et de rénovation ont été initiées, notamment avec l'utilisation de béton bas carbone et le choix de peintures écologiques fournies par ALGO PAINT, ainsi que de colle végétale pour la moquette.</p>

Leviers	Actions	Descriptions
Pratiques circulaires dans la chaîne de valeur	Utilisation responsable des ressources et réemploi / Gestion des déchets	<p>La mise en place systématique d'une charte chantier propre pour chaque projet de développement vise à éviter l'utilisation de ressources toxiques et à limiter l'usage excessif des ressources sur site. Cette charte promeut la réduction à la source des déchets, tant en quantité qu'en toxicité, et encourage leur valorisation via des filières locales lorsque cela est possible.</p> <p>Dans le cadre de la REP - Responsabilité Élargie du Producteur - chaque corps de métier est incité à adopter des méthodes innovantes pour minimiser la production de déchets. Tous les bordereaux de suivi des déchets doivent être remis au maître d'ouvrage.</p>
	Diffusion de l'information	Pour favoriser l'économie circulaire sur les chantiers en cours, les activités de développement et d'exploitation, des « fiches » dédiées à cette approche seront élaborées en étroite collaboration avec les différents prestataires de la Société de la Tour Eiffel dès 2025.
	Gestion de la donnée déchet	Dans le cadre de l'exploitation des immeubles, la Société utilise la plateforme de collecte d'information d'Urbyn pour suivre précisément les volumes de déchets d'exploitation sur tous les sites. Adaptée au secteur, cette méthodologie permet d'établir cet état des lieux détaillé de la gestion des déchets, de traduire les données en équivalent carbone et d'obtenir des recommandations appropriées pour l'amélioration des performances.
	Proposer des solutions aux utilisateurs	À Bordeaux, dans une démarche d'ancrage territorial et de sensibilisation à l'économie circulaire, la Société a collaboré avec McDonald's pour organiser une collecte de déchets, transformant ainsi un geste citoyen en une initiative environnementale concrète. Cette action s'est prolongée par un atelier d'upcycling avec Concrète Raw, où des matériaux usagés ont été métamorphosés en nouveaux produits, prolongeant ainsi leur cycle de vie et réduisant leur empreinte écologique. Poursuivant cet engagement en faveur de la valorisation des ressources, la Société a mis en place un projet innovant lors des demi-finales du TOP 14 de Rugby : la fabrication de ballons de rugby à partir de poches ostréicoles et de fil de pêche recyclés. Cette initiative illustre la capacité à repenser les déchets en ressources et à intégrer des pratiques circulaires dans des événements d'envergure.
	Partenariats en faveur de la circularité	La Foncière poursuit son engagements dans les démarches de place comme le Booster du Réemploi et brigue la certification CIRCOLAB pour ses projets. Elle poursuit également ses partenariats avec des sociétés spécialisées qui œuvrent pour la gestion optimisée des déchets, telles que Greenwishes, Lemon tri, Cèdre et Paprec (tri et reporting des déchets, piles, bouchons, etc.) ou encore Cy-Clope ou Éco-mégots pour la valorisation des mégots sur site.
	Démarches de circularité dans la rénovation	<p>Depuis 2021, la Société de la Tour Eiffel utilise des pratiques d'économie circulaire pour rénover ses bâtiments. Avec l'aide de CITAE, elle a mené cinq projets depuis fin 2021, dont deux en 2024. Les résultats des démarches d'économie circulaire sont les suivants :</p> <p>Phase curage :</p> <ul style="list-style-type: none"> 70 tonnes de matériaux réutilisés, dont plus de la moitié sur place (15,5 % de réemploi). <p>Phase rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> 31,1 % des produits utilisés proviennent de l'économie circulaire (réemploi in situ ou ex situ, fin de stock, surplus de chantier, recyclé ou biosourcé), 193 tonnes de produits fabriqués à partir de matières biosourcées ou recyclées, 91 tonnes de matériaux réemployés (59 tonnes provenant du curage et 31 tonnes de surplus de chantier).
	Gestion des déchets	<p>En 2024, un contrat-cadre a été signé avec la société PAPREC pour améliorer le tri et la collecte des déchets tout en transmettant les informations à la plateforme URBYN, venant ainsi renforcer les partenariats déjà en place.</p> <p>Il reste néanmoins une absence d'information sur les sites 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.</p>

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.

5.2.4.4. Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-3]

La Société s'est fixé des objectifs quantifiés en matière de gestion de ressources et des déchets. Elle a choisi deux indicateurs clé en économie circulaire à suivre dans son plan d'actions, soit :

Indicateur clé

% d'actifs (en valeur) bénéficiant du tri des déchets concernés par le reporting des déchets

- Objectif : 80 % en 2030
- Résultat 2024 : 76 %
- Résultat 2023 : 79 %

Autres indicateurs

% de chantiers exploitation Tous Corps d'état sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu

- Objectif : 80 % en 2030
- Résultat 2024 : 49 %
- Résultat 2023 : 60 %

% d'actifs (en valeur) concernés par le tri des déchets

- Résultat 2024 : Total : 93 %
- Résultat 2023 : Total : 94 %

Quantité de déchets (périmètre Corporate) générés par ETP (kg/ETP)

- Résultat 2024 : 42
- Résultat 2023 : 24

% des opérations de développement sur lesquelles une dépose sélective a eu lieu

- Résultat 2024 : 60 %
- Résultat 2023 : 60 %

% 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

- Résultat 2024 : 60 % (3 chantiers sur 5)
- Résultat 2023 : 60 % (3 chantiers sur 5)

(1) Voir <https://www.echo-mer.com/>

5.2.5. TAXINOMIE EUROPÉENNE

Calcul de l'alignement avec la Taxinomie

La Taxinomie européenne, Règlement (UE) 2020/852, est la réglementation régissant la finance durable à l'échelle de l'Union Européenne. Elle définit ce qu'est une activité économique durable grâce à une définition commune, basée sur des critères techniques spécifiques à chaque activité économique.

La Taxinomie 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 de ces objectifs environnementaux, sans causer de préjudice à l'ensemble des autres objectifs, et ce tout en respectant les garanties minimales en matière 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

- 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



Adaptation au changement climatique

- 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



Transition vers une économie circulaire

- 3.1. Construction de bâtiments
- 3.2. Rénovation de bâtiments
- 3.3. Démolition de bâtiments

Éligibilité des activités de la Société de la Tour Eiffel

Le secteur immobilier est par définition éligible à l'objectif environnementale d'«Atténuation du changement climatique». 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 ou la conduite de projets de réhabilitation sur le patrimoine existant.

Par conséquent, **100 %** du Chiffre d'Affaires (issu intégralement d'activités immobilières), des CAPEX et des OPEX ⁽²⁾ sont éligibles à la Taxinomie européenne.

Analyse d'alignement du chiffre d'affaires

100 % du Chiffre d'affaires est généré par l'activité d'exploitation de bâtiments. 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 2024 s'élève à 79 millions € (voir Chapitre 6 États Financiers du DEU).

Sur l'exercice 2024, l'analyse s'est concentrée sur l'objectif d'atténuation du changement climatique à l'échelle du bâtiment. Des incertitudes réglementaires persistent en effet sur la définition de ce qu'est un indicateur de reporting pour les solutions d'adaptation mises en place sur les bâtiments.

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.

(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.

Critères de contribution substantielle (Chiffre d'affaires)

La performance énergétique de chaque bâtiment 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 2024 (en kWh_{EP}/m²) : celle-ci est comparée au Top 15 % de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, pour la typologie Bureaux. Tous les bâtiments en exploitation du patrimoine sont à dominante Bureaux. Ce deuxième critère n'a été considéré que si le taux d'occupation sur l'année écoulée est représentatif d'une pleine exploitation, soit au-delà de 80 %.

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 dès le 1^{er} janvier 2025.

Critères d'absence de préjudice (DNSH) - Chiffre d'affaires

L'absence de préjudice par rapport à l'objectif d'Adaptation au changement climatique est respectée dès lors qu'une étude de vulnérabilité a été menée sur le bâtiment, et que, si le bâtiment est exposé à un ou plusieurs aléas, des mesures ont été inscrites dans les plans pluriannuels de travaux à horizon 2029.

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.

Analyse des projets de développement (CAPEX)

Sur l'exercice 2024, Société de la Tour Eiffel avait sept opérations significatives en cours de développement, et qui ont fait l'objet d'investissements. Toutes ont fait l'objet d'une étude par un bureau d'études environnemental permettant de vérifier l'alignement avec la Taxonomie selon les critères de l'activité à laquelle ils sont destinés, à savoir 7.7 Acquisition et exploitation de bâtiments. La Société de la Tour Eiffel a vérifié la cohérence des hypothèses prises dans les 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. 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 peuvent servir 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.

DNSH:

- **Adaptation au changement climatique** : Une étude sur l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments face aux aléas climatiques a été réalisée, intégrant des scénarios prospectifs d'évolution du climat et des horizons temporels de 30 à 50 ans. Pour tout aléa auquel le projet est vulnérable, des actions spécifiques ont été identifiées et intégrées dès la conception.

Autres CAPEX individuellement alignés (Individual Measures) ⁽¹⁾

Toute dépense d'investissement (CAPEX) correspondant à une activité de la Taxonomie européenne et répondant 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 à 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 à 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, à l'exception de celles répondant à 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 à horizon 5 ans doit être mis en place.

Analyse d'alignement pour les dépenses d'exploitation (OPEX)

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. Pour ces dernières, le critère DNSH sur l'adaptation au changement climatique est appliqué à l'échelle de l'actif, comme pour les CAPEX.

(1) CCM : Climate Change Mitigation – Atténuation du changement climatique ; CCA : Climate Change Adaptation – Adaptation au changement climatique ; WTR : Water Resources – Eau et ressources marines.

Conformité aux garanties minimales

La Société de la Tour Eiffel respecte les exigences des garanties minimales de la taxinomie 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. 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.

3. Responsabilité fiscale :

- La Société s'engage à respecter les réglementations fiscales en vigueur et à contribuer de manière équitable aux finances publiques. En tant que bénéficiaire du statut SIIC, l'entreprise n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour l'exercice 2024.
- 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.

Conformité aux garanties minimales	Renvois au sein du Document d'Enregistrement Universel (DEU)
Respect des droits humains	<ul style="list-style-type: none">5.3.1.3. Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
Lutte contre la corruption	<ul style="list-style-type: none">5.4.1.5. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin [G1-3]
Responsabilité fiscale	<ul style="list-style-type: none">3.2.4. Risques juridiques (DEU)6.1.1. (5.4.9) Impôts courants et impôts différés (DEU)
Concurrence loyale	<ul style="list-style-type: none">3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière (DEU)5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]

Absence de condamnations ou de signalements

La Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou signalement auprès des points de contact nationaux de l'OCDE⁽³⁾ ou du Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'Homme (BHRRC)⁽⁴⁾. 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, alignant ses pratiques sur les exigences des Garanties Minimales de la Taxinomie Européenne.

(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) Lien vers le point de contact national de l'OCDE en France : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/tresor-international/pcn-france>
(4) Lien vers le Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'homme (BHRRC) : https://www.business-humanrights.org/fr/companies/?company_name=eiffel§or=&headquarters=&letter=#company_index_form

TABLEAU D'ALIGNEMENT DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	2024			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
Activités économiques (1)	Code (2)	Chiffre d'Affaires (3)	Part de Chiffre d'Affaires (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (16)				Garanties minimales (17)
		€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON		H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	5 495 716 €	7 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		5 495 716 €	7 %	7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI			
Dont habitantes		- €	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H		
Dont transitoires		- €	0 %	0 %						N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		T	
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 / CCA 7.7	72 429 621 €	93 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)		72 429 621 €	93 %	93 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. Total chiffre d'affaires (A.1.+A.2.)		77 925 337 €	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la Taxonomie (B.)		- €	0 %																
TOTAL (A+B)		77 925 337 €	100 %																

Part du chiffre d'affaires / chiffre d'affaires total		
	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM	7 %	100 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

TABLEAU D'ALIGNEMENT DES CAPEX

	2024			Critères de contribution substantielle						Critères DNSH (absence de préjudice)								
	Code (2)	Montant CAPEX (3)	Part de CAPEX (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
Activités économiques (1)		€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	H	T
A. Activités éligibles à la Taxonomie																		
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																		
Fourniture de solutions informatiques/ opérationnelles fondées sur les données	WTR 4.1	59 870 €	0,06 %	N/EL	N/EL	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	OUI	OUI	N/A	N/A	H	
Équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	393 646 €	0,39 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	H	
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	243 235 €	0,24 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
Dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique	CCM 7.5	95 939 €	0,09 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
Technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	38 611 €	0,04 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	70 471 482 €	69,33 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
Ingénierie consacrée à l'adaptation au changement climatique	CCA 9.1	33 080 €	0,03 %	N/EL	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	84 358 €	0,08 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
CAPEX des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		71 420 220 €	70,26 %	70,17 %	0,03 %	0,06 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	
Dont habitantes		948 738 €	0,93 %	0,84 %	0,03 %	0,06 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								H	
Dont transitoires		- €	0 %	0 %														T
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																		
		€	%	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL									
Fourniture de solutions informatiques/ opérationnelles fondées sur les données	WTR 4.1	- €	0,00 %	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	1 049 718 €	1,03 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	- €	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique	CCM 7.5	- €	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									

Activités économiques (1)	2024			Critères de contribution substantielle						Critères DNSH (absence de préjudice)						Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (2)	Montant CAPEX (3)	Part de CAPEX (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (16)			
		€	%	OUI ; NON ; N/ EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	H	T
Technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	- €	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	29 040 040 €	28, %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Ingénierie consacrée à l'adaptation au changement climatique	CCA 9.1	- €	0,00 %	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	134 303 €	0,13 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
CAPEX des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)		30 224 061 €	29,74 %	30 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %									
A. Total CapEx (A.1.+A.2.)		101 644 281 €	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %									
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																		
CAPEX des activités non éligibles à la Taxonomie (B)		- €	100 %															
TOTAL (A+B)		101 644 281 €	100 %															

Part des CAPEX / Total des CAPEX		
	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM	70,17 %	100 %
CCA	0,03 %	0,03 %
WTR	0,06 %	0,06 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

TABLEAU D'ALIGNEMENT DES OPEX

	2024			Critères de contribution substantielle						Critères DNSH (absence de préjudice)								
	Code (2)	Montant OPEX (3)	Part de OPEX (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
Activités économiques (1)		€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																		
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																		
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	17 000 €	0 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	713 933 €	5 %	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	387 877 €	3 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
OPEX des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		1 118 811 €	8 %	8 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		
Dont habitantes		404 877 €	3 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Dont transitoires		- €	0 %	0 %						N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		T
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																		
		€	%	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL									
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4		0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	12 792 045 €	92 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3		0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
OPEX des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)	12 792 045 €	92 %	92 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %									
A. Total OpEx (A.1.+A.2.)	13 910 856 €	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %									
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																		
OPEX des activités non éligibles à la Taxonomie (B)	- €	100 %																
TOTAL (A+B)	13 910 856 €	100 %																

Part des OPEX / Total des OPEX		
	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM	8 %	100 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE ET AU GAZ FOSSILE
Activités liées à l'énergie nucléaire

1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	NON
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	NON
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	NON

Activités liées au gaz fossile

4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON

5.3. INFORMATIONS SOCIALES [ESRS S]

5.3.1. EFFECTIFS PROPRES - COLLABORATEURS [ESRS S1]



5.3.1.1. 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 permettent également de maintenir un dialogue social apaisé et constructif tout au long de l'année.

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 5.1.3.2 Intérêts et point de vue des parties intéressées.

5.3.1.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

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 trois principaux risques sociaux liés à son effectif :

- Santé et sécurité des collaborateurs : la prévention des maladies professionnelles et des accidents de travail est enjeu central.
- 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. 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.

Pour plus de détails concernant les risques et les opportunités liés aux collaborateurs de la Société, se référer à la Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants en lien avec la stratégie et le modèle économique.

5.3.1.3. Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]

POLITIQUES LIÉES AUX SALARIÉS DE L'ENTREPRISE

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.

Politiques	Aspects sociaux et Droits de l'Homme	Descriptions
Charte éthique interne	<ul style="list-style-type: none"> • Droits de l'Homme • Droit du travail • Diversité • Dialogue social • Travail forcé • Travail des enfants • 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 • Formation et développement des compétences 	La charte éthique interne de la Société s'adresse à ses employés directs et établit une culture d'entreprise fondée sur le respect des droits humains, la diversité et des conditions de travail respectueuses. Elle est conforme aux principes directeurs des Nations unies, aux Conventions fondamentales de l'OIT et aux réglementations nationales. La charte se structure autour de plusieurs axes clés : la prévention du travail forcé et des discriminations, l'inclusion des personnes handicapées, l'égalité de genre, la rémunération équitable et la lutte contre le harcèlement sur le lieu de travail. Elle renforce également l'engagement de la Société en faveur du dialogue social, de la formation et du développement des compétences, afin de créer un environnement de travail éthique, sûr et inclusif pour tous ses collaborateurs.
Consignes générales de sécurité Règlement intérieur	<ul style="list-style-type: none"> • Santé et sécurité 	Pour prévenir et réduire les accidents de travail, la Société fournit à tous les employés, dès leur arrivée, un livret d'accueil contenant des consignes en cas de problème de santé, d'incendie, d'alerte à la bombe ou de sinistre.
Politique lanceur d'alerte	<ul style="list-style-type: none"> • Santé et sécurité • Mesures de lutte contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail • Lutte contre la corruption 	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, assure une enquête impartiale et prend des mesures correctives appropriées, tout en maintenant un environnement de travail éthique et sûr.
Charte engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale • Diversité • Équilibre entre vie professionnelle et vie privée 	En devenant signataire de la Charte engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier, la Société de la Tour Eiffel place la parité et l'égalité professionnelle au cœur de ses engagements. Elle promet 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.
Accord de Participation et d'intéressement, Plan d'Epargne Entreprise, Primes d'ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> • Salaires décents 	En plus de respecter le salaire minimum exigé par le Code du Travail, la Société de la Tour Eiffel offre des salaires compétitifs et de nombreux avantages sociaux à ses salariés.
Charte du télétravail	<ul style="list-style-type: none"> • Équilibre entre vie professionnelle et vie privée • Santé et sécurité 	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 (2 jours/semaine), les responsabilités des employés et de l'employeur, ainsi que les mesures pour assurer la sécurité des données.
Charte informatique	<ul style="list-style-type: none"> • Équilibre entre vie professionnelle et vie privée • Santé et sécurité 	La charte informatique garantit le droit à la déconnexion pour tous les salariés, assurant ainsi un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle.

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 stipulent sa charte éthique et le règlement intérieur du Groupe.

Pour compléter ses politiques et approfondir ses engagements en matière de droits humains, la Société de la Tour Eiffel s'attache 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.

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 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. De plus, 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 en faveur de la parité dans le secteur de l'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.

5.3.1.4. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les collaborateurs et leurs représentants [ESRS S1-2]

La Société de la Tour Eiffel est engagée pour le développement des relations harmonieuses entre les salariés et la direction. Les nombreux échanges organisés entre les employés, leurs managers, les ressources humaines et les représentants du personnel permettent de faire remonter efficacement les préoccupations des collaborateurs. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon déroulement de processus et dispositifs mis en place. Actuellement, plusieurs canaux de communication sont mis à disposition :

- Le Comité Social et Economique : cette instance permet de remonter toutes les préoccupations de façon anonymisée, en plus des responsabilités légales qui lui incombent.
- Entretien annuel avec le manager : pour faire le point sur l'année écoulée et discuter des perspectives d'évolution de carrière.

- Un entretien complémentaire à mi-année a été instauré en 2024. Il offre l'opportunité de faire un bilan intermédiaire sur les objectifs fixés et de confirmer leur pertinence. Il constitue un moment d'échange privilégié entre le manager et le collaborateur pour vérifier l'avancement des projets et ajuster, si nécessaire, les indicateurs associés. Ce dispositif renforce l'adhésion de chacun aux priorités de l'entreprise et contribue à l'atteinte des résultats attendus.
- Suivi de la feuille de temps dans le SIRH : permet de signaler les surcharges de travail par chaque collaborateur.
- Réunion de service : permettant à chacun de s'exprimer et de partager un retour d'expérience régulier.
- Réunion d'intégration pour les nouveaux arrivants durant laquelle les métiers de l'entreprise sont présentés. Un point d'étape avec leur manager est ensuite prévu pour s'assurer de leur bonne intégration, de leur épanouissement et du respect de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

5.3.1.5. Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs préoccupations [ESRS S1-3]

La Société de la Tour Eiffel 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, elle a mis en place 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 d'alerte.

En cas de constatation de violation des droits humains, la Société s'engage à prendre des mesures correctives immédiates.

5.3.1.6. 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]

ACTIONS LIÉES AUX SALARIÉS DE L'ENTREPRISE

Développement du capital humain

En investissant dans des formations ciblées comme le feedback managérial, les Salariés Sauveteur Secouriste du Travail (SST) ou encore les formations aux enjeux ESG, l'entreprise renforce les compétences et l'épanouissement de ses employés. En intégrant des outils de sensibilisation tels que Ma Petite Planète (2022), Vendredi (2023) ou Komeet (2024), elle promeut activement les Objectifs de Développement Durable (ODD) et entretient une culture d'entreprise responsable.

Enjeux	Actions
Améliorer la communication interne	<ul style="list-style-type: none"> • Formation feedback pour les Managers
Renforcer l'engagement RSE des collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Formation générale aux enjeux ESG et ISO aux nouveaux arrivants • Formation d'approfondissement par thématique spécifique aux métiers • Participation au Challenge entreprise Ma Petite Planète • Déploiement de la plateforme Komeet (ex-Vendredi) de sensibilisation au sujets sociétaux • Partenariat avec le Challenge «Ruban Rose» pour la 7^{ème} année consécutive • Mise en place d'objectifs de performance lié au développement durable
Développer les talents	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place et libre accès à des formations • Plans de formation individualisés • Évolutions internes • Bilan annuel

(1) Voir <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/49371-Societe-de-la-Tour-Eiffel>

Santé et sécurité

L'entreprise s'efforce de garantir un environnement de travail où la santé et la sécurité des employés sont prioritaires.

En investissant dans des mesures de prévention, l'entreprise cherche à réduire les risques professionnels.

Enjeux	Actions
Renforcer la sécurité au travail	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Échanges mensuels avec les représentants du personnel
Assurer la préparation aux situations d'urgence	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'exercice d'évacuation Formation Sauveteur Secouriste du Travail Procédure des situations d'urgences

Qualité de vie au travail

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

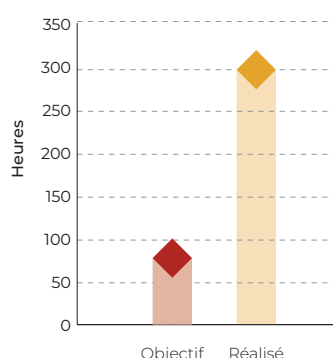
communication ouverte permet non seulement d'attirer et de fidéliser les talents, mais aussi de favoriser la performance et de réduire les risques psychosociaux.

Enjeux	Actions
Favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle	<ul style="list-style-type: none"> Charte de télétravail avec participation aux frais d'installation et allocation mensuelle Sensibilisation auprès des managers et salariés au droit à la déconnexion Suivi de la charge de travail avec un outil SIRH pour garantir l'équilibre vie pro/vie perso Congés parentaux
Garantir une rémunération et des avantages sociaux attractifs	<ul style="list-style-type: none"> Tickets-restaurants Prise en charge de 75 % du Pass Navigo Maintien du salaire à 100 % même en cas d'arrêt maladie (sans délai de carence, sans conditions d'ancienneté) Prime d'ancienneté Mise en place d'un CET (Compte Épargne Temps) Plan Epargne Retraite (Article 83) Participation et intéressement Distribution d'un plan d'actions gratuites (sous réserve de validation par l'Assemblée générale)
Développer un cadre de travail agréable	<ul style="list-style-type: none"> Réaménagement des espaces de détente et des open spaces au siège Organisation d'animation et de temps partagé tels que Galette des Rois, Chandeleur, afterworks, fête de fin d'année Mise à disposition d'aliments sains (i.e. paniers de fruits) Accès à prix préférentiel à une salle de sport partenaire

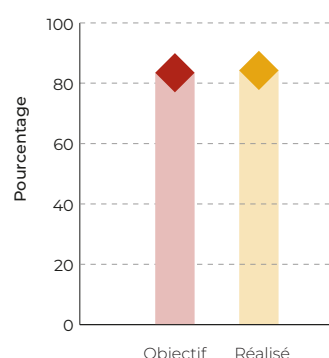
5.3.1.7. Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5]

- **Taux d'absentéisme**
 - **Objectif : 0 %**
 - Résultat 2024 : 3,79 %
 - Résultat 2023 : 4,87 %
- **% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG et nombre d'heure par ETP :**
 - **Objectif : 90 % et 2h/ETP soit 100 h**
 - Résultat 2024 : 89 % et 318h soit 6,6 heures par employé
 - Résultat 2023 : 89 % (nbre d'heures non suivi)
- Mettre en place un objectif annuel RSE pour les collaborateurs

Total des heures de formation ESG : Objectif vs Réalisé



Taux de collaborateurs formés : Objectif vs Réalisé



- **Index EGAPRO**
 - **Objectif > 94**
 - Résultat 2024 : 84
 - Résultat 2023 : 98

La baisse significative du score de la Société pour l'exercice 2024 est liée à deux facteurs spécifiques, à savoir l'indicateur concernant les salariées revenues de congé maternité au cours de la période annuelle de référence, ainsi que les mouvements au sein des classes d'âge du personnel en 2024. Pour le calcul du premier facteur, seules sont prises en compte les salariées ayant bénéficié d'augmentations salariales (générales ou individuelles) durant leur congé maternité. En 2024, aucune salariée de la Société n'est revenue de congé maternité ⁽¹⁾. Les variations observées sur certains indicateurs mettent en lumière la complexité de l'application de l'Index EGAPRO aux structures de taille intermédiaire comme celle de la Société.

- **Taux de rotation (Turnover) volontaire des employés :**
 - Résultat 2024 : 6%
 - Résultat 2023 : 6%
- **Taux de rotation (Turnover) non-volontaire des employés :**
 - Résultat 2024 : 6%
 - Résultat 2023 : 14%

Afin d'avoir plus de détails concernant les caractéristiques des collaborateurs de la Société, se référer à la Section 5.5.2 Tableau EPRA - Social.

5.3.1.8. Caractéristiques des collaborateurs [S1-6]

L'activité de la Société de la Tour Eiffel s'exerçant exclusivement sur le territoire français, l'intégralité des collaborateurs sont en France et majoritairement en contrat à durée indéterminée (C.D.I.).

- le nombre total en effectifs ou équivalents temps plein (ETP) est de 48 dont 56 % de femmes et 44 % d'hommes. L'âge moyen des collaborateurs est de 43.

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.

5.3.1.9. 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 ;
- prestations de nettoyage des locaux ;
- prestations de livraison de fruits ;
- prestations d'arrosage et entretien des plantes vertes.

(1) Voir <https://travail-emploi.gouv.fr/index-de-legalite-professionnelle-calcul-et-questionsreponses>

5.3.1.10. Couverture des négociations collectives et dialogue social [S1-8]

- **Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif :**
Résultat 2024 : 100 %
- **Part des collaborateurs représentés par un représentant du personnel :**
Résultat 2024 : 100 %

5.3.1.11. Métriques de diversité [S1-9]

- **Répartition par sexe, en nombre et en pourcentage des membres du Conseil d'Administration**
 - Femmes : 7 soit 50 %
 - Hommes : 7 soit 50 %
- **Tranche d'âge des membres du Conseil d'Administration :**
 - - 30 ans : 0 %
 - Entre 30 et 50 ans : 7 %
 - + de 50 ans : 9 %
- **% de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction :**
 - Résultat 2024 : 67 %
 - Résultat 2023 : 67 %

Pour plus de détails sur l'effectif du Conseil d'Administration, se référer à la Section 5.5.2 Tableau EPRA - Social.

5.3.1.12. Salaires décents [S1-10]

En France, tous les travailleurs bénéficient d'un salaire minimum de croissance (SMIC). Cependant, la Société de la Tour Eiffel estime qu'un salaire décent doit aller au-delà de ce minimum en prenant en compte un plus grand nombre de considérations. Un salaire décent permet aux salariés de satisfaire leurs besoins essentiels, en tenant compte des conditions économiques et sociales locales. Cela inclut les dépenses pour l'alimentation, le logement, la santé, l'éducation, les transports et l'épargne de précaution. Il doit également garantir une sécurité économique pour faire face aux imprévus et permettre une participation active à la vie sociale et culturelle.

La Société de la Tour Eiffel permet à tous ses salariés de bénéficier d'une prime d'intéressement et de participation, en fonction des résultats obtenus par l'entreprise. Ce dispositif permet la redistribution de la valeur créée par celles et ceux qui y participent.

5.3.1.13. 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 ;
- chômage à partir du moment où le travailleur commence à travailler pour l'entreprise ;
- accident du travail et handicap acquis ;
- congé parental ;
- départ à la retraite.

En outre, les salariés peuvent bénéficier de garanties de frais de santé complémentaires à celles offertes par le remboursement de la Sécurité Sociale.

- **Part des collaborateurs opérant sous régime de protection social :**
 - Résultat 2024 : 100 % (Nouveau)

5.3.1.14. Personnes handicapées [S1-12]

- **Part des salariés en situation de handicap :**
 - Résultat 2024 : 0 %

5.3.1.15. Métriques de la formation et du développement des compétences [S1-13]

Le développement du capital humain constitue un enjeu majeur pour la société. 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.

- **Nombre total d'heures de formation :**
 - Résultat 2024 : 1 133
 - Résultat 2023 : 626
- **Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur ⁽¹⁾:**
 - Résultat 2024 : 20
 - Résultat 2023 : 12
- **Part de la masse salariale investie dans la formation :**
 - Résultat 2024 : 3,29 %
 - Résultat 2023 : 3,16 %
- **Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance :**
 - **Objectif :** 90 % des collaborateurs formés et 2h/ETP soit 100 h
 - Résultat 2024 : 89 %
 - Résultat 2023 : 91 %
- **Nombre d'heures de formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance :**
 - Résultat 2024 : 318 h, à savoir 6,6 heures par employé (Nouveau)

5.3.1.16. Métriques de santé et de sécurité [S1-14]

- **Nombre de décès : 0**
- Nombre d'accident du travail : 0
- Nombre de cas de maladie professionnelle : 0
- Nombre de jours perdus
 - en raison d'accidents du travail et de décès dus à des accidents du travail : 0
 - à des problèmes de santé liés au travail et à des décès dus à des problèmes de santé : 0
- **Taux d'absentéisme :**
 - **Objectif:** 0 %
 - **Résultats 2024 :** 3,79 %
 - **Résultats 2023 :** 4,87 %

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 2024.

(1) 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).

5.3.1.17. Métriques d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée [S1-15]

- En vertu de la politique sociale, tous les collaborateurs bénéficient de congés familiaux.
- Nombre de collaborateurs ayant pris congé maternité : 0

5.3.1.18. Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]

- **Masse salariale totale : 5 729 000 €**
- **Ratio salaire Homme / Femme :**
 - Résultat 2024 : 1,32
 - Résultat 2023 : 1,37
- **Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes :**
 - Résultat 2024 : 24 %
 - Résultat 2023 : 27 %

5.3.1.19. Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]

- Aucun incident de discrimination, y compris de harcèlement, ont 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.

5.3.2. TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR [ESRS S2]



5.3.2.1. Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Les travailleurs de la chaîne de valeur de la Société de la Tour Eiffel participent à diverses activités essentielles au bon déroulement des opérations. Leurs intérêts sont nombreux et incluent notamment l'établissement de conditions de travail équitables ainsi que la mise en œuvre de mesures de santé et de sécurité pour assurer leur bien-être.

La Société de la Tour Eiffel souhaite que sa démarche d'amélioration continue en matière de RSE puisse se diffuser, depuis sa gouvernance jusqu'aux territoires et à l'ensemble des acteurs de sa chaîne de valeur tels que les prestataires et les fournisseurs. La foncière est attentive aux intérêts et comportements des acteurs de sa chaîne de valeur. En ce sens, elle a défini une politique sociale qui structure ses engagements sociétaux. Un processus de diligence raisonnable est également en place depuis 2018 pour garantir le respect des conditions de travail et des Droits de l'Homme chez les prestataires.

Afin de mieux appréhender les pratiques de ses prestataires, la Société de la Tour Eiffel a initié un sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes auprès de 195 fournisseurs réguliers. Cette démarche permet d'adapter les politiques de manière réaliste, ambitieuse et incitative, tant sur les enjeux sociaux que sur les efforts en matière environnementale, en particulier relatifs à la baisse des GES.

Pour comprendre comment la Société de la Tour Eiffel dialogue avec les collaborateurs de la chaîne de valeur et intègre leurs intérêts, se référer aux Sections 5.1.3.2 Intérêts et point de vue des parties intéressées et 5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1].

5.3.2.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

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.

Les entreprises d'entretien et de maintenance et les fournisseurs de services garantissent le bon fonctionnement des actifs et le confort des locataires. En aval, dans la phase déconstruction, les acteurs du réemploi et du recyclage sont mobilisés. Ces rôles diversifiés et complémentaires soutiennent l'activité de la Société.

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. 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.

Pour plus de détails concernant les risques et les opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur de la Société, se référer à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

5.3.2.3. 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'OIT et de l'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. Ces politiques participent aux grands objectifs de la Société d'améliorer son empreinte environnementale et sociale et sont exécutées via :

POLITIQUES LIÉES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Politiques	Descriptions
Charte achats responsables	<p>La Charte achats responsables et relations fournisseurs établit les principes et les engagements à respecter et s'applique, d'une part, à la Société elle-même, ainsi qu'à ses fournisseurs. Elle inclut notamment l'obligation de se conformer à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et aux Conventions de l'OIT.</p> <p>En la signant, les fournisseurs de la Société s'engagent à faire tout leur possible pour respecter et appliquer les principes qu'elle énonce en ce qui concerne l'éthique, le respect des normes de travail, la santé et la sécurité, ainsi que la préservation de l'environnement. Ils s'engagent également à faire respecter et appliquer la Charte à leurs propres prestataires.</p>
Contrats multitechniques	<p>Pour garantir la qualité de l'offre de ses fournisseurs et sous-traitants, la Société de la Tour Eiffel a introduit en 2021 des contrats multitechniques détaillant les conditions et obligations qu'ils doivent respecter pendant toutes leurs missions. Ces contrats engagent les prestataires à maintenir la qualité de leurs services en recrutant du personnel qualifié, détenteur de diplômes reconnus et bénéficiant de formations techniques appropriées, notamment en matière de sécurité et d'hygiène, afin de prévenir les incidents et de garantir des conditions de travail optimales.</p> <p>La mise en œuvre de ces contrats multitechniques a débuté en 2021 et s'est poursuivie depuis notamment pour les actifs de Nanterre-Seine, Gennevilliers et Delta à Nanterre. De plus, de nouveaux contrats relatifs à la propreté ont été conclus en 2022 pour une quinzaine d'actifs du patrimoine de la Foncière et se poursuivent au fur et à mesure des renouvellements. De même, un appel d'offres national a été lancé en 2023 sur la prestation « enlèvement des déchets ».</p>
Clauses environnementales aux contrats multitechniques	<p>Les contrats intègrent une clause de développement durable énonçant les engagements environnementaux, tels que la gestion des déchets et des produits polluants, la maîtrise des consommations énergétiques avec, le cas échéant, des objectifs potentiels de réduction, le contrôle de la sécurité, y compris la mise en place de plans de prévention et d'équipements de protection individuelle, ainsi que la lutte contre les incendies. De plus, des avenants ont été ajoutés pour assurer la gestion des consommations d'eau. Enfin, les prestataires s'engagent également à faire respecter cette clause de développement durable par leurs propres fournisseurs et sous-traitants.</p>

5.3.2.4. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-2]

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. 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.

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]

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 ⁽¹⁾, l'ITUC Global Rights Index ⁽²⁾ et le Rule of Law Index ⁽³⁾ montrent que la France respecte les droits des travailleurs et les libertés fondamentales. De plus, des indices comme le Human Freedom Index ⁽⁴⁾ et le Social Progress Index ⁽⁵⁾ 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.

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) Voir <https://www.walkfree.org/global-slavery-index/map/#mode=map:country=FRA:region=4:map=prevalence:year=2023:view=recommendations>

(2) Voir <https://www.ituc-csi.org/global-rights-index?lang=en>

(3) Voir <https://worldjusticeproject.org/rule-of-law-index/>

(4) Voir <https://www.cato.org/human-freedom-index/2024#:~:text=The%20Human%20Freedom%20Index%20is,Institute%20and%20the%20Fraser%20Institute>

(5) Voir <https://www.socialprogress.org/social-progress-index>

5.3.2.6. 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]

ACTIONS LIÉES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Enjeux	Actions
Processus de Diligence Responsable	<ul style="list-style-type: none"> Afin de prévenir et atténuer les risques sociaux et liés aux droits de l'Homme, chaque nouveau prestataire doit soumettre une fiche de référencement détaillée "One For All", incluant des informations fiscales, sociales ainsi que des certificats et labels attestant du respect des Droits de l'Homme et des normes du travail. Les prestataires sont évalués en continu sur des critères tels que la qualité, le respect des délais, et la conformité légale. Au cas par cas, des références sur la stratégie RSE sont demandées pour confirmer l'alignement entre la Société et ses prestataires. Le référencement et la notation des fournisseurs sont réalisés à l'aide de l'outil Batiréf, qui est également chargé de suivre le taux de dépendance aux fournisseurs. Pour garantir des performances environnementales, sociales et éthiques conformes à celles de la Société tout au long de la relation, les partenaires sont encouragés à obtenir une évaluation par EcoVadis.
Sélection des fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel choisit des prestataires engagés via la mise en place d'une clause de recours à l'insertion dans les contrats pour les chantiers de développement. La Société accorde une attention particulière à la collaboration avec des partenaires de toutes tailles, en mettant un point d'honneur à privilégier les entreprises de proximité et à taille humaine. Elle affirme ainsi le soutien à l'économie locale tout en bénéficiant d'une relation de confiance et de réactivité avec des acteurs solidement ancrés dans leur territoire.
Maintenir des relations de confiance	<ul style="list-style-type: none"> Relations solides et à long terme avec ses fournisseurs et prestataires tout en adoptant une approche structurée et éthique : respect des délais de paiement, processus de référencement et évaluation des fournisseurs. Pour maintenir un dialogue transparent avec les prestataires et fournisseurs, la Société les évalue régulièrement et les encourage à fournir des retours d'information via la Batiréf. La notation tient compte de divers aspects comme le rapport qualité/prix, le respect du cahier des charges, la relation client, le respect des délais et la propreté du chantier. Cette approche favorise une communication ouverte et l'amélioration continue des relations.
Engager les parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> La Société exige des partenaires, fournisseurs et sous-traitants de respecter toutes les règles nationales et internationales avec les standards de respect des Droits de l'Homme et du Travail. En demandant à l'adhésion de 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 environnementales et sociales élevées. Les prestataires sont également encouragés à signer le Pacte mondial des Nations Unies.

5.3.2.7. 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]

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 en 2024, se classant ainsi parmi les 1 % des entreprises les plus performantes évaluées.



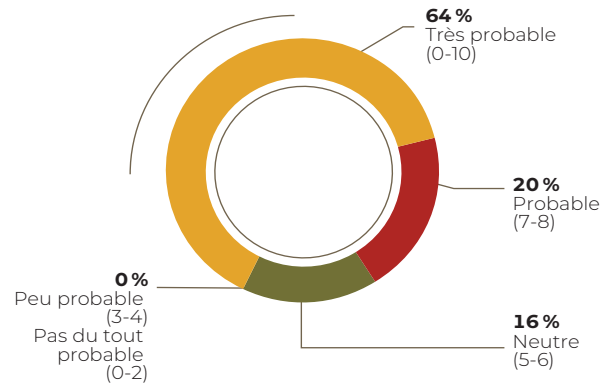
La notation EcoVadis permet à une entreprise d'obtenir une évaluation globale de sa performance RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et de celle de ses fournisseurs. Cette notation peut être utilisée comme un outil de gestion de la chaîne d'approvisionnement durable. Une entreprise engagée dans 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 ?



- **% de contrats multitechniques (en valeur)**

- Résultat 2024 : 89 %
- Résultat 2023 : 91 %

- **% de contrats multitechniques (en valeur) ayant une clause environnementale**

- Résultat 2024 : 88
- Résultat 2023 : 83 %

- **Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG ⁽¹⁾**

- Résultat 2024 : 195
- Résultat 2023 : 196

(1) 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.

5.3.3. COMMUNAUTÉS TOUCHÉES [ESRS S3]



5.3.3.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

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 des 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 5.1.3.1. 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 5.1.3.2 Intérêts et points de vue des parties intéressées.

5.3.3.2. 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 a identifié le risque d'impact territorial, en raison de son engagement à générer un impact sociétal positif dans le secteur du bâtiment. Le manque d'investissements dans les territoires où elle est implantée pourrait être perçu négativement par les investisseurs et les locataires.

Pour mieux comprendre les incidences, risques et opportunités concernant les communautés touchées, veuillez consulter la Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique.

5.3.3.3. 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.

5.3.3.4. Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations [S3-3]

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.

5.3.3.5. 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]

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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. CAP Au Nord : Insertion dans les quartiers Nord de Marseille. 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.

5.3.3.6. 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.

5.3.3.7. 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]

Indicateur clé

- Budget alloué aux associations (en milliers d'euros)**
 - Objectif de 150K € en 2024**
 - Résultat 2024 : 232 K€ (dont 162 K€ de cotisations à des associations sectorielles et 70 K€ de dons)
 - Résultat 2023 : 219 K€

5.3.4. CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX [ESRS S4]



5.3.4.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Dans un souci de répondre aux attentes des consommateurs et utilisateurs finaux, la Société assure une gestion de proximité, favorisant ainsi une relation continue et empreinte d'échanges constructifs. À cet effet, elle envoie annuellement un questionnaire aux locataires, afin d'évaluer leur satisfaction. Cette démarche permet de recueillir leurs retours, d'anticiper les demandes et d'ajuster sa stratégie en conséquence.

L'équipe interne de la Foncière (gestionnaires comptables, responsables techniques, ou Asset Managers, parfois le service Développement dans le cas de clés en main) maintient une interaction régulière avec les locataires concernant des sujets divers à court, moyen et long termes. Ces discussions englobent des thématiques telles que 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.

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 une fois par an dans le but d'échanger directement avec les locataires 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.

5.3.4.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

La satisfaction des locataires est primordiale pour assurer la bonne continuité de l'activité de la Société. La non-satisfaction des locataires peut aboutir au non-renouvellement de leur bail. Par ailleurs, les biens immobiliers qui ne répondraient pas aux exigences du marché pourraient subir une perte d'exploitation et entraîner une dépréciation de la valeur de marché des actifs.

La santé, la sécurité et le bien-être de ses locataires sont l'une des priorités de la Foncière. Pour mieux comprendre les incidences, risques et opportunités concernant les utilisateurs finaux, veuillez consulter la Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique.

5.3.4.3. Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]

Politiques relatives aux locataires

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 2024, la Société de la Tour Eiffel n'a été l'objet d'aucune condamnation judiciaire concernant le non-respect des droits humains, la corruption, le non-respect de l'éthique des affaires ou sa politique sociale.

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.

5.3.4.4. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux [S4-2]

Un questionnaire de satisfaction locataires est adressé chaque année aux locataires afin que ceux-ci puissent remonter leurs avis et préoccupations sur divers sujets. Les locataires sont ciblés sur une base tournante, en alternance entre le Grand Paris et les Régions d'une année à l'autre. Les résultats relevés, ainsi que les actions prévues qui en découlent sont présentés annuellement lors des Comités environnementaux suivants.

Un helpdesk est mis à disposition via la plateforme Kolimmo qui permet aux locataires de signaler facilement leurs préoccupations 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.

5.3.4.5. Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations [S4-3]

Cette année, ce sont les locataires du Grand Paris qui ont été interrogés, en alternance avec ceux des Régions.

En 2024, la part de locataires du Grand Paris satisfaits (80 %) ⁽¹⁾ est en hausse par rapport à l'enquête précédente (74 % en 2022) et permet d'atteindre l'objectif fixé. Concernant l'étude faite dans les régions en 2023 la part de locataires satisfaits était de 74 %.

(1) La part des locataires satisfaits (80%) concerne les répondants et non l'ensemble des locataires (à savoir, les locataires interrogés mais n'ayant pas répondu à cette question ne sont pas pris en compte dans ce pourcentage).

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, du déploiement des pilotages des bâtiments par

GTC (gestion technique centralisée) sur certains actifs visant également à la conformité BACS ; ainsi que des suivis trimestriels d'indicateurs de gestion technique.

5.3.4.6. 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]

ACTIONS LIÉES AUX CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX

Enjeux	Actions
Renforcer la santé et la sécurité des utilisateurs	<ul style="list-style-type: none">Dans le cadre de la gestion écologique des actifs, la Société instaure une politique zéro-phyto sur l'ensemble des biens. Cette initiative vise à réduire les risques sanitaires pour les locataires et les communautés environnantes.La Société de la Tour Eiffel s'engage à promouvoir la biodiversité au sein des actifs, améliorant ainsi la santé des locataires. Les espaces verts et la végétation réduisent le stress, absorbent la chaleur et filtrent les polluants, créant un environnement plus sain.La Société accorde une grande importance à la maintenance des équipements pour garantir la sécurité et la santé des occupants. Cette maintenance préventive permet de remplacer les équipements défectueux, réduisant ainsi les coûts énergétiques. De plus, la conformité des locaux aux normes de sécurité et sanitaires est assurée grâce à des contrôles réguliers des installations techniques et des exercices d'évacuation pour les immeubles multilocataires, garantissant ainsi la sécurité de tous.
Assurer la préparation aux situations d'urgence	<ul style="list-style-type: none">La priorité est de garantir la sécurité des locataires en communiquant clairement les normes de sécurité, les politiques d'utilisation des extincteurs, les mesures de sécurité. Ces informations sont intégrées dans les contrats multilocataires et mises en avant sur la plateforme Kolimmo, assurant ainsi une préparation adéquate en cas d'urgence. Afin de se préparer à un éventuel risque, des exercices d'évacuations sont organisés pour les actifs multi-locataires.
Promouvoir la sobriété des usages	<ul style="list-style-type: none">Au sein de sa stratégie d'atténuation, la Société de la Tour Eiffel sensibilise et accompagne les locataires dans leur connaissance de leur empreinte carbone.Un plan de sobriété locataires est communiqué. Ces derniers ont à disposition un suivi en temps réel des consommations afin de leur permettre de suivre leur consommation et de mieux gérer leurs dépenses.Lors des comités environnementaux les locataires sont inclus dans la stratégie de gestion de l'eau. <p>Pour connaître plus en détail la démarche de sensibilisation et de communication auprès des locataires afin de les engager dans une démarche bas-carbone, veuillez vous référer à la Section 5.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].</p>
Permettre la mobilité durable	<ul style="list-style-type: none">La mobilité des locataires est intégrée dès l'acquisition, en privilégiant des actifs situés à moins de 500 mètres des infrastructures de transports en commun.Un contrat pilote de service de vélos électriques est mis en place avec Wever pour offrir une solution de mobilité douce aux locataires.Déploiement de stationnements et espaces sécurisés pour les vélos à destination des utilisateurs et des occupants.
Faciliter l'accès aux personnes en situation de handicap	<ul style="list-style-type: none">La Société de la Tour Eiffel s'engage à respecter les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), notamment dans les espaces recevant du public. Ceci implique la mise en place de dispositifs et d'équipements tels que le redimensionnement des portes, des ascenseurs et des toilettes, la présence de rampes, etc. Chaque projet en rénovation offre l'opportunité d'améliorer l'accessibilité aux bâtiments pour les PMR.
Améliorer le confort des utilisateurs	<ul style="list-style-type: none">Grâce à des initiatives de désartificialisation et de végétalisation, telles que l'aménagement de toitures végétalisées et l'introduction de nouvelles plantations (arbres fruitiers au Plessis Galilée/Parc d'Orsay, plantes grimpantes dans le Parc de Nanterre), la Société de la Tour Eiffel renforce les services écosystémiques et réduit les îlots de chaleur urbains. Ces actions contribuent à améliorer le confort des locataires en créant des espaces plus agréables et en favorisant la résilience des actifs face aux risques climatiques.

Différents services « physiques » sont mis à disposition des occupants, parmi lesquels :



crèches
◆ 15 actifs



lieux de restauration
alternative (digitale)
avec Foodles
◆ 13 actifs



restaurants
interentreprise
◆ 17 actifs



dispositifs de
valorisation des
mégots Cy-Clope
et Éco-mégots
◆ 25 actifs



conciergeries
traditionnelles
ou digitales
◆ 12 actifs



mini-boutiques
◆ 10 actifs



bornes de
téléconsultation
médicale
◆ 1 actif



salles de sport
◆ 16 actifs

UN EXEMPLE DE SERVICE CLIENT : LES ANIMATIONS SUR LA TOUR LILLEUROPÉ À LILLE

Pour son actif LilleEurope, la Société de la Tour Eiffel a conclu un contrat d'*hospitality* avec Now Connected pour gérer l'accueil et l'animation dans l'immeuble.

Par ce contrat, le prestataire s'engage, en phase avec les engagements RSE de la Foncière, à être économe en ressources énergétiques, respectueux du capital humain et éthique d'un point de vue business et sociétal (respect de toute la réglementation anti-corruption et le respect des Droits humains).

Ses prestations couvrent la réception des locataires et de leurs visiteurs (de l'émission de badges d'accès à la distribution du courrier par exemple) mais également des animations hebdomadaires. En 2023, celles-ci ont couvert différentes thématiques :

- les plaisirs gourmands : des glaces au mois d'août ou du chocolat chaud en décembre mais aussi des petits-déjeuners ou des goûters tout au long de l'année en lien avec les spécialités locales nombreuses dans la région des Hauts de France ;
- les jeux : une semaine d'activités ludiques et un rugby game en septembre ou un tournoi de ping pong en novembre ;
- la santé et le bien-être : massages en mars, octobre ou décembre, beauté des mains en mars, juillet, septembre ou décembre ou encore le yoga des yeux en mai par exemple, mais aussi le rappel des gestes qui sauvent lors de la Journée mondiale de la sécurité et de la santé au travail ;
- la culture avec des concerts notamment permis par la présence d'un piano dans le hall ou des visites guidées du quartier ;
- la sensibilisation à des démarches de développement durable : le marché des créateurs locaux, la journée de la femme, la journée sans paille en plastique, un vide-dressing de seconde main.

Toutes ces animations participent à rendre plus conviviale l'expérience des collaborateurs des sociétés qui occupent la tour et participent à l'attractivité de la marque employeur de nos locataires.

Elles complètent d'autres services présents dans ce quartier d'affaires très dynamique nommé Euralille, ou proposés sur site comme la possibilité de se faire livrer un colis sur son lieu de travail *via* des casiers connectés (Bringme), d'échanger du matériel entre occupants, ou une trottibox (lieu de stockage de trottinettes permettant l'usage d'un antiviol).

Concernant la sécurité des locataires, la poursuite des contrôles réglementaires s'est effectuée, avec notamment des exercices d'évacuation que la Foncière a organisés afin de faciliter leur tenue (la responsabilité de ces exercices est normalement imputée aux chefs d'établissement).

UN EXEMPLE D'INTEGRATION 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 5000 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.

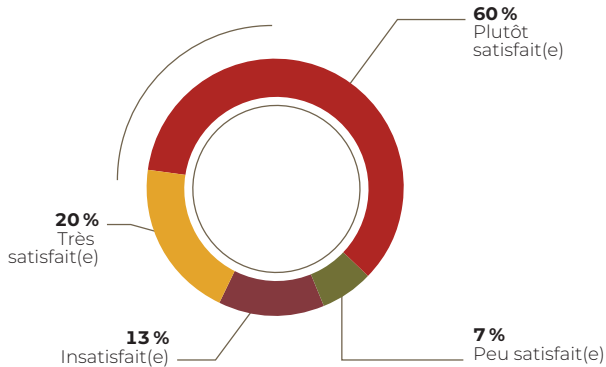
Ces initiatives contribuent à rendre l'expérience des visiteurs et des locataires de Bord'Eau Village plus agréable et renforcent l'engagement de la Société de la Tour Eiffel en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

5.3.4.7. Cibles 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]

Évolution des taux de satisfaction des locataires

• % de satisfaction des locataires

- **Objectif : 80 %**
- Paris : Résultat 2024 : 80 %
- Résultat 2022 : 74 %
- Région : Résultat 2023 : 74 %
- Résultat 2021 : 74 %



• Nombre de locataires au sein du périmètre RSE

- Résultat 2024 : 388
- Résultat 2023 : 413

• % (en valeur) d'actifs sur lesquels se sont tenus des Comités verts ⁽¹⁾

- Résultat 2024 : Total : 98 %
- Résultat 2023 : Total : 88 %

Soucieuse et attentive au confort et au bien-être de ses locataires, la Foncière déploie de multiples **services à destination des occupants**.

• % d'actifs (en valeur) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires

- Résultat 2024 : Total : 89 %
- Résultat 2023 : Total : 70 %

• % d'actifs (en valeur) pourvus d'un *helpdesk*

- Résultat 2024 : 100 %
- Résultat 2023 : 100 %

• % de contrôles réglementaires et obligatoires

- Résultat 2024 : 100 %
- Résultat 2023 : 100 %

• % de surface accessible PMR

- Résultat 2024 : Total 86 %
- Résultat 2023 : Total : 86 %

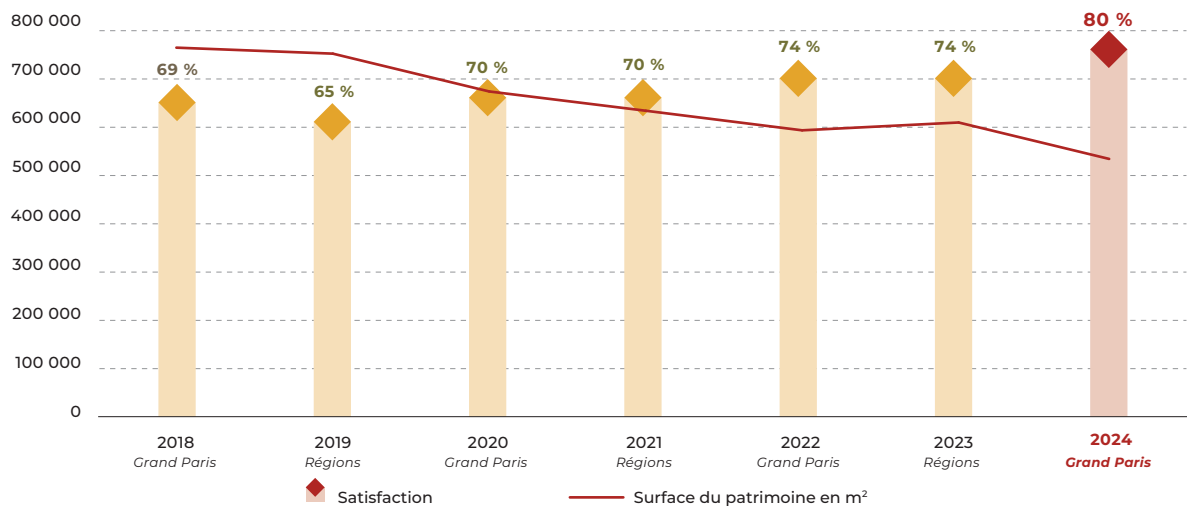
• % (en valeur) d'actifs permettant une ventilation naturelle

- Résultat 2024 : 84 %
- Résultat 2023 : 83 %

• % des réserves levées des contrôles réglementaires effectués

- **Objectif : 90 %**
- Résultat 2024 : 94 %
- Résultat 2023 : 87 %

Évolution de la part des locataires interrogés se déclarant satisfaits (de 2018 à 2024)



(1) 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 vert.

5.4. INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

5.4.1. CONDUITE DES AFFAIRES [ESRS G1]



5.4.1.1. Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]

La Société de la Tour Eiffel s'appuie sur une gouvernance structurée et engagée 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.

Au sein de la Société de la Tour Eiffel, la gouvernance s'appuie sur des structures robustes qui garantissent transparence et responsabilité dans la gestion des affaires. Leur engagement se manifeste par une surveillance rigoureuse des risques et des opportunités, assurant ainsi la pérennité et l'éthique des opérations.

Pour en savoir plus sur les rôles et expertises des administrateurs, ainsi que sur les mécanismes de contrôle en place, consultez la Section 5.1.2.5 Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5].

Rôle des organes administratifs, de gestion et de supervision

- **Conseil d'Administration** : Le Conseil joue un rôle clé dans la définition des orientations stratégiques et la supervision de la conduite des affaires. Il s'assure que les décisions prises sont conformes aux valeurs éthiques et aux engagements de durabilité de la Société.
- **Direction Générale** : La Direction Générale est responsable de la mise en œuvre des stratégies définies par le Conseil d'Administration. Elle veille à ce que les opérations quotidiennes soient menées de manière éthique et transparente, en intégrant les enjeux ESG dans toutes les décisions opérationnelles.
- **Comité ESG** : Ce comité supervise la gestion des risques liés à la gouvernance, à l'éthique, à la corruption et aux conflits d'intérêts. Il s'assure que les pratiques de l'entreprise sont conformes aux réglementations et aux normes sectorielles. Ainsi, il est en charge de la veille réglementaire et propose des sessions de formation aux administrateurs.
- **Comité de pilotage RSE et Direction RSE & Innovation** : Ces entités collaborent pour ajuster les stratégies, évaluer les objectifs ESG, et améliorer les performances notamment en matière de gouvernance. Elles jouent un rôle central dans l'intégration des enjeux de durabilité dans les processus décisionnels.

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 sur une base annuelle (i.e. Middenext en 2024).

- La Société valorise la diversité des compétences au sein de ses organes de gouvernance, ce qui permet une approche holistique et équilibrée de la conduite des affaires.

Part des administrateurs ayant suivi une formation RSE/ESG en 2024



Dans ce cadre, un programme de gestion des risques 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. 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, considérés comme prioritaires dans la matrice de matérialité, bénéficient ainsi d'un suivi renforcé et sont intégrés aux procédures de supervision appliquées aux risques stratégiques du Groupe.

Les rôles et expertises des administrateurs ainsi que les mécanismes de contrôle mis en place sont détaillés dans la Section 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration du DEU.

5.4.1.2. Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants [ESRS 2 IRO-1]

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, une cartographie détaillée des risques est disponible à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

En 2024, la Société de la Tour Eiffel a également entamé une mise à jour de sa cartographie des risques de corruption, visant à améliorer ses 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'Accès à l'Équipement).
- **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.

5.4.1.3. 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 des mécanismes clairs pour identifier, signaler et examiner les comportements inappropriés ou contraires à l'éthique. Ces mécanismes sont accessibles 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.

Politiques anti-corruption et anti-pots-de-vin

La Société adhère aux principes de la Convention des Nations Unies contre la corruption. Elle dispose de politiques strictes en matière de lutte contre la corruption et les pots-de-vin, qui sont régulièrement mises à jour et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Ces politiques incluent des formations continues et des sessions de sensibilisation pour renforcer la vigilance des équipes face aux situations à risque.

Protection des lanceurs d'alerte

Conformément à la loi Sapin II et à la Directive (UE) 2019/1937, la Société a mis en place des canaux de signalement internes pour les lanceurs d'alerte. Des informations et des formations sont fournies aux collaborateurs concernant l'utilisation de ces canaux, notamment dans le livret d'accueil que chaque nouvel arrivant doit signer. Des mesures spécifiques sont également en place pour protéger les lanceurs d'alerte contre toute forme de représailles, assurant ainsi un environnement sécurisé pour le signalement des incidents.

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, de manière indépendante et objective, sur les incidents de conduite des affaires, y compris les cas de corruption et de pots-de-vin. Ces enquêtes sont menées par des équipes spécialisées et formées à cet effet.

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 sont organisées tous les deux 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. À cet effet, chaque nouvel arrivant également est tenu de signer un livret d'accueil contenant la Charte éthique et des informations sur la Politique de lanceur d'alerte de la Société.

Fonctions à risque

La Société a identifié les fonctions au sein de l'organisation qui sont les plus exposées aux risques de corruption et de pots-de-vin. Ces fonctions bénéficient d'un encadrement renforcé et de formations spécifiques pour prévenir et gérer ces risques de manière proactive.

Engagement en faveur de la gouvernance responsable

La Société de la Tour Eiffel s'engage activement dans des initiatives sectorielles telles que la Fédération des Entreprises Immobilières, Middledenext et l'Observatoire de l'Immobilier Durable ainsi que les évaluations du GRESB. Elle est également signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, illustrant son engagement durable en faveur des droits humains et des principes de responsabilité sociétale.

5.4.1.4. 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, détaillée dans la Section Chaîne de Valeur, est intégrée aux contrats de maintenance et travaux afin de diffuser et promouvoir les bonnes pratiques. 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 2024, 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 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 5.1.4.8 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.

5.4.1.5. 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 dédiée qui garantit une ouverture simultanée des offres à la fin du délai imparti, assurant ainsi un processus équitable et transparent. Chaque appel d'offres est accompagné d'un rapport d'analyse, permettant une sélection objective des entreprises partenaires.

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 Comité Stratégique 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. 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 sur un rythme bisannuel. 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.

DÉTAIL SUR LES FORMATIONS ANTI-CORRUPTION ORGANISÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (DONNÉES 2023) :

	Collaborateurs (excl. alternants)	Personnel d'encadrement	Direction Générale
NOMBRE D'EMPLOYÉS COUVERTS			
Total	35	15	1
Taux de formation (%)	100 %	100 %	100 %
Total des personnes recevant une formation	51		
MÉTHODE DE DIFFUSION ET DURÉE			
Total des heures par catégorie	119	50	3
Formation en salle (moyenne par catégorie d'employé)	3,4	3,3	3,0
Formation en salle (total cumulé)	172		
FRÉQUENCE			
Fréquence à laquelle la formation est requise	Tous les deux 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 un prestataire indépendant et externe à l'entreprise, distinct de la chaîne de management pour garantir l'impartialité.

Les résultats des enquêtes sont systématiquement rapportés à la Direction juridique ainsi qu'aux organes administratifs, de gestion et de supervision pour décider d'éventuelles sanctions disciplinaires.

Communication des politiques

La Société communique la 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.

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.

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 2024.

Début 2023, un référent éthique externe et indépendant de la Société a été désigné pour offrir un point de contact anonyme aux salariés ayant des interrogations sur des enjeux éthiques, en complément du dispositif de lanceurs d'alerte.

5.4.1.6. Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]

- **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 la période de reporting.
- **Mesures correctives** : 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 et des audits internes pour garantir le respect des politiques en vigueur.
- **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.

5.4.1.7. 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. Cet engagement se manifeste notamment par son adhésion à diverses associations, détaillées dans la Section 5.3.3 Communautés touchées.

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, tel que présentés aux Sections 4.1.8 Déontologie et 4.1.9 Adoption du Code de déontologie des SIIC - Charte éthique interne, du DEU.

La Société procède à une répartition précise entre les ressources allouées aux instances locales et aux associations professionnelles versus les dons à vocation philanthropique afin de garantir une clarté maximale sur ses engagements (voir la Section 5.3.3.7 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]).

Sous la supervision directe de la Directrice générale, la Société adopte une position de neutralité politique. Elle 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 2024, la Société n'est pas inscrite au Registre de la HATPV et n'est représentée par aucune entité inscrite au Registre de transparence de l'Union européenne. De plus, elle proscrit strictement toute forme de contributions politiques, qu'elles soient monétaires ou en nature.

L'approche de la Société en matière de lobbying est cohérente avec sa politique globale de Responsabilité Sociétale d'Entreprise, 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.

Enjeux politiques	Associations et actions associées
Immobilier durable Veille réglementaire Urbanisme et aménagement du territoire Construction et maintenance Financements et investissements Égalité femmes-hommes Dialogue avec les administrations nationales et locales	<p>FEI ⁽¹⁾ : 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 durables.</p> <p>Middlenext ⁽²⁾ : 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.</p> <p>C3D ⁽³⁾ : La Société de la Tour Eiffel est représentée au Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), une association qui rassemble des professionnels engagés dans le développement durable et la responsabilité sociétale des entreprises (RSE). Le C3D, créé en 2007, réunit près de 180 directeurs actifs dans ces domaines et représente plus de 2,5 millions de salariés en France. En tant que membre actif, la Société de la Tour Eiffel bénéficie d'un soutien pour maîtriser les compétences liées au développement durable et à la RSE. Le C3D influence également les décideurs pour accélérer la transformation des modèles économiques vers plus de durabilité, alignant ainsi ses actions avec les engagements de la Société de la Tour Eiffel en faveur de pratiques responsables et durables. La Société, en sa qualité de bailleur, peut également être amenée à y croiser les référents RSE de ses partenaires, locataires et fournisseurs.</p> <p>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.</p> <p>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 et de data. Elle collabore également avec d'autres membres pour promouvoir l'innovation et l'efficacité énergétique dans les bâtiments.</p> <p>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'immobilière. 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.</p>

(1) Voir <https://feimmo.fr/actions/>

(2) Voir <https://www.middlenext.com/spip.php?rubrique14>

(3) Voir <https://www.cddd.fr/annuaire-membres-c3d/>

(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/>

5.4.1.8. 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 2024, 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.

5.4.1.9. Cibles et résultats liés à la gouvernance

Indicateurs clés

- **Nombre de séances du Comité ESG, émanation du Conseil d'Administration, tenues**
 - **Objectif : 3/an**
 - Résultat 2024 : 4
 - Résultat 2023 : 4
- **% des salariés pouvant contractualiser et ayant reçu une formation à propos de la corruption**
 - **Objectif : 100 %**
 - Résultat 2024 : non-applicable - formation bisannuelle
 - Résultat 2023 : 100 %

Autre indicateur

- **Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale**
 - **Objectif : 10/an**
 - Résultat 2024 : 11
 - Résultat 2023 : 11

5.5. TABLEAUX EPRA

5.5.1. SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS

5.5.1.1. Indicateurs Énergie

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré (éq. Hôtels)	Mixtes***	Total
Nombre d'actifs	44	13	1	2	3	63
Actifs reportable énergie	40	13	1	1	3	58

Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine cinq actifs non reportables du point de vue des consommations énergétiques. Ces actifs sont nouveaux dans le périmètre cette année et la collecte de données est en cours de finalisation. Les consommations énergétiques de ces actifs ne sont pas considérées dans les tableaux ci-dessous.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs »									
Volume									
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	40	22 931	22 931	20 132	20 132
				Commerces	1	596	596	528	528
				Activité / Logistique	13	3 892	3 892	3 467	3 467
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	69	692	793	793
				TOTAL	58	28 111	28 111	24 919	24 919
			MWh _{EP}	Bureaux	40	43 836	43 836	38 430	38 430
				Commerces	1	1 047	1 047	913	913
				Activité / Logistique	13	6 244	6 244	5 389	5 389
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	1 138	1 138	1358	1358
				TOTAL	58	52 264	52 264	46 091	46 091
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	5	2 318	2 318	1 666	1 666
				Commerces	1	249	249	231	231
				Activité / Logistique	7	2 083	2 083	1 989	1 989
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	2	349	349	359	359
				TOTAL	15	4 999	4 999	4 244	4 244
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	40	16 967	16 967	15 321	15 231
				Commerces	1	347	347	297	297
				Activité / Logistique	13	1 809	1 809	1 478	1 478
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	343	343	435	435
				TOTAL	58	19 466	19 466	17 441	17 441

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 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	9	3 645	3 645	3 234	3 234
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				TOTAL	9	3 645	3 645	3 234	3 234
Ratios									
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	40	64	64	57	57
				Commerces	1	109	109	119	119
				Activité / Logistique	13	55	55	50	50
				Hôtels	1	-	-	0	0
				Mixtes ***	3	11	11	12	12
				TOTAL	58	56	56	50	50
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	40	953	953	852	852
				Commerces	1	1 631	1 631	1 789	1 789
				Activité / Logistique	13	825	825	748	748
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	166	166	180	180
				TOTAL	58	841	841	754	754
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EP} /m²	Bureaux	40	121	121	108	108
				Commerces	1	191	191	207	207
				Activité / Logistique	13	88	88	77	77
				Hôtels	1	-	-	0	0
				Mixtes ***	3	18	18	21	21
				TOTAL	58	104	104	93	93

* 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 courant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 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.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Preneurs »									
Volume									
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	40	20 670	20 670	21 240	21 240
				Commerces	1	225	225	182	182
				Activité / Logistique	13	3 789	3 789	3 632	3 632
				Hôtels	1	247	247	253	253
				Mixtes ***	3	7 412	7 412	5 238	5 238
				TOTAL	58	32 343	32 343	30 545	30 545
			MWh _{EP}	Bureaux	40	47 026	47 026	47 681	47 681
				Commerces	1	517	517	418	418
				Activité / Logistique	13	8 715	8 715	8 354	8 354
				Hôtels	1	568	568	253	253
				Mixtes ***	3	16 896	16 896	11 909	11 909
				TOTAL	58	73 721	73 721	68 615	68 615
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	2	397	397	821	821
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	2	117	117	106	106
				TOTAL	4	514	514	927	927
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	40	20 273	20 273	20 370	20 370
				Commerces	1	225	225	182	182
				Activité / Logistique	13	3 789	3 789	3 632	3 632
				Hôtels	1	247	247	253	253
				Mixtes ***	3	7 295	7 295	5 132	5 132
				TOTAL	58	31 829	31 829	26 596	26 569
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	1	-	-	49	49
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				TOTAL		1	-	49	49

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 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	40	57	57	60	60
				Commerces	1	41	41	41	41
				Activité / Logistique	13	54	54	52	52
				Hôtels	1	153	153	156	156
				Mixtes ***	3	119	119	79	79
				TOTAL	58	65	65	62	62
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	40	859	859	899	899
				Commerces	1	615	615	617	617
				Activité / Logistique	13	803	803	783	783
				Hôtels	1	2 290	2 290	2 344	2 344
				Mixtes ***	3	1 782	1 782	1 188	1 188
				TOTAL	58	968	968	924	924
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EP} /m²	Bureaux	40	130	130	135	135
				Commerces	1	94	94	95	95
				Activité / Logistique	13	123	123	120	120
				Hôtels	1	351	351	156	156
				Mixtes ***	3	271	271	180	180
				TOTAL	58	147	147	138	138

* 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 courant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 95,30 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 10,19 %.

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 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »										
Volume										
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	40	43 601	43 601	41 372	41 372	
				Commerces	1	821	821	709	709	
				Activité / Logistique	13	7 681	7 681	7 099	7 099	
				Hôtels	1	247	247	253	253	
				Mixtes ***	3	8 104	8 104	6 031	6 031	
				Total	58	60 454	60 454	55 464	55 464	
			MWh _{EP}	Bureaux	40	90 861	90 861	86 111	86 111	
				Commerces	1	1 565	1 565	1 332	1 332	
				Activité / Logistique	13	14 959	14 959	13 743	13 743	
				Hôtels	1	568	568	253	253	
				Mixtes ***	3	18 034	18 034	13 267	13 267	
				TOTAL	58	125 986	125 986	114 706	114 706	
	Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	7	2 715	2 715	2 487	2 487
					Commerces	1	249	249	231	231
					Activité / Logistique	8	2 083	2 083	1 989	1 989
					Hôtels	0	-	-	-	-
					Mixtes ***	3	466	466	465	465
					TOTAL	19	5 513	5 513	5 171	5 171
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	40	37 241	37 241	35 601	35 601	
				Commerces	1	572	572	479	479	
				Activité / Logistique	13	5 598	5 598	5 111	5 111	
				Hôtels	1	247	247	253	253	
				Mixtes ***	3	7 638	7 638	5 566	5 566	
				TOTAL	58	51 296	51 296	47 010	47 010	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	9	3 645	3 645	3 283	3 283	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	0	-	-	-	-	
				TOTAL	9	3 645	3 645	3 283	3 283	

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 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	40	121	121	117	117
				Commerces	1	150	150	160	160
				Activité / Logistique	13	108	108	102	102
				Hôtels	1	153	153	156	156
				Mixtes ***	3	130	130	91	91
				TOTAL	58	121	121	112	112
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	40	1 812	1 812	1 752	1 752
				Commerces	1	2 246	2 246	2 406	2 406
				Activité / Logistique	13	1 627	1 627	1 531	1 531
				Hôtels	1	2 290	2 290	2 344	2 344
				Mixtes ***	3	1 948	1 948	1 368	1 368
				TOTAL	58	1 809	1 809	1 677	1 677
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EP} /m²	Bureaux	40	252	252	243	243
				Commerces	1	285	285	301	301
				Activité / Logistique	13	211	211	198	198
				Hôtels	1	351	351	156	156
				Mixtes ***	3	289	289	201	201
				TOTAL	58	251	251	231	231

* 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 courant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 95,30 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 10,19 %.

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 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 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	2023	2024
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	144	85
			MWh _{EP}	330	195
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	144	85
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-
Ratios					
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	106	63
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 814	3064
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	244	144

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Énergies renouvelables									
Volume									
Consommation totale d'énergies renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	9	1 181	1 181	1 582	1 582
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				TOTAL	9	1 181	1 181	1 582	1 582
Dont électricité issue de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	3	29	29	39	39
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				TOTAL	3	29	29	39	39
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	7	1 153	1 153	1 542	1 542
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				Total	7	1 153	1 153	1 542	1 542

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
% de la consommation totale			%	Bureaux	9	3 %	3 %	4 %	4 %
				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	2 %	2 %	3 %	3 %
% de la consommation en électricité			%	Bureaux	3	0,07 %	0,07 %	0,11 %	0,11 %
				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	3	0,06 %	0,06 %	0,08 %	0,08 %
% de la consommation des réseaux urbains			%	Bureaux	7	32 %	32 %	47 %	47 %
				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	7	32 %	32 %	47 %	47 %

* 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 » : 95,30 %.

Pourcentage de données fiables 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiables 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 10,19 %.

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.

5.5.1.2. Indicateurs Émissions de gaz à effet de serre (GHG Protocol)

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***	Total
Nombre d'actifs	44	13	1	2	3	63
Actifs reportables	40	13	1	1	3	58

Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine cinq actifs non reportables du point de vue des émissions de GES, tels que décrit dans les indicateurs liés à l'énergie (voir Section 5.5.1.1). Ainsi, les émissions de GES liées aux consommations énergétiques de ces actifs ne sont pas considérées dans les tableaux ci-dessous.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
Périmètre « Bailleurs »										
Volume										
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE				TEQCO ₂	TOTAL	58	3205	3205	2 763	2 763
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	7	641	641	399	399	
				Commerces	1	60	60	55	55	
				Activité / Logistique	8	498	498	476	476	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	3	84	84	86	86	
TOTAL					19	1 283	1 283	1 015	1 015	
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	40	1 777	1 777	1 620	1 620	
				Commerces	1	20	20	17	17	
				Activité / Logistique	13	105	105	86	86	
				Hôtels	1	-	-	-	-	
				Mixtes ***	3	20	20	25	25	
TOTAL					58	1 922	1 922	1 748	1 748	
Ratios										
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	40	6,7	6,7	5,7	5,7	
				Commerces	1	14,5	14,5	16,4	16,4	
				Activité / Logistique	13	8,5	8,5	8,1	8,1	
				Hôtels	1	-	-	-	-	
				Mixtes ***	3	1,7	1,7	1,7	1,7	
TOTAL					58	6,4	6,4	5,6	5,6	

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	Bureaux	40	100,5	100,5	85,5	85,5
				Commerces	1	218,1	218,1	245,5	245,5
				Activité / Logistique	13	127,8	128,8	121,1	121,1
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	24,9	24,9	25,2	25,2
				TOTAL	58	95,9	95,9	83,6	83,6

* 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 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 96%.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 95 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 5 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 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.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données est mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Certaines données 2023 ont été recalculées en raison d'un changement de méthode et de prestataire pour le calcul des émissions, présenté en détail en section 5.1.1. Base d'établissement des déclarations.

DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableaux EPRA

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
Périmètre « Preneurs »										
Volume										
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE				TEQCO ₂	PRENEURS TOTAL	58	1 969	1 969	1 945	1 945
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	7	95	95	196	196	196
				Commerces	1	-	-	-	-	-
				Activité / Logistique	8	-	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	28	38	25	25	25
				TOTAL	19	123	123	222	222	222
Dont indirectes (location- based)	GHG- Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	40	1 176	1 176	1 190	1 190	1 190
				Commerces	1	13	13	11	11	11
				Activité / Logistique	13	220	220	211	211	211
				Hôtels	1	14	14	15	15	15
				Mixtes ***	3	423	423	298	298	298
				TOTAL	58	1 846	1 846	1 724	1 724	1 724
Ratios										
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	40	3,5	3,5	3,9	3,9	3,9
				Commerces	1	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
				Activité / Logistique	13	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0
				Hôtels	1	8,9	8,9	9,1	9,1	9,1
				Mixtes ***	3	7,2	7,2	4,9	4,9	4,9
				TOTAL	58	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ / ETP	Bureaux	40	52,8	52,8	58,7	58,7	58,7
				Commerces	1	35,7	35,7	35,8	35,8	35,8
				Activité / Logistique	13	46,6	46,6	45,4	45,4	45,4
				Hôtels	1	132,8	132,8	136,0	136,0	136,0
				Mixtes ***	3	108,4	108,4	73,3	73,3	73,3
				TOTAL	58	58,9	58,9	58,8	58,8	58,8

* 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 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 92 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 91% / Pourcentage de données estimées 2024 : 9%.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 91 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 9%.

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 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données est mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Certains données 2023 ont été recalculées en raison d'un changement de méthode et de prestataire pour le calcul des émissions, présenté en détail en Section 5.1.1 Base d'établissement des déclarations.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs & Preneurs »									
Volume									
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE DU PATRIMOINE			TEQCO ₂	BAILLEURS & PRENEU RS TOTAL		5 174	5 174	4 709	4 709
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	7	736	736	595	595
				Commerces	1	60	60	55	55
				Activité / Logistique	8	498	498	476	476
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	111	111	111	111
				TOTAL	19	1406	1406	1 237	1 237
Dont indirectes (location- based)	GHG- Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	40	2 953	2 953	2 810	2 810
				Commerces	1	33	33	28	28
				Activité / Logistique	13	325	325	296	296
				Hôtels	1	14	14	15	15
				Mixtes ***	3	443	443	323	323
				TOTAL	58	3 768	3 768	3 472	3 472
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	40	10,2	10,2	9,6	9,6
				Commerces	1	16,9	16,9	18,8	18,8
				Activité / Logistique	13	11,6	11,6	11,1	11,1
				Hôtels	1	8,9	8,9	9,1	9,1
				Mixtes ***	3	8,9	8,9	6,6	6,6
				TOTAL	58	10,3	10,3	9,5	9,5
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	40	153	153	144	144
				Commerces	1	254	254	281	281
				Activité / Logistique	13	174	174	167	167
				Hôtels	1	133	133	136	136
				Mixtes ***	3	133	133	98	98
				TOTAL	58	155	155	142	142

* 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 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m² sur un périmètre total de 520 476 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 88%.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 86% / Pourcentage de données estimées 2024 : 14 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 91 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 9 %.

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 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données est mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Certaines données 2023 ont été recalculées en raison d'un changement de méthode et de prestataire pour le calcul des émissions, présenté en détail en section 5.1.1 Base d'établissement des déclarations.

Corporate	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2023	2024
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO ₂	5,40	5,66
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂		
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	5,40	5,66
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	3,99	4,18
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	105,9	117,6

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).
Total de la superficie du périmètre Corporate 2022 : 1 354 m².
Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m².
Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.
Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.
Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0 %.

5.5.1.3. Indicateurs Eau

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	40	13	1	1	3

Concernant l'eau, aucun actif ne fait l'objet d'exclusion dans l'agrégation des performances. En revanche, une méthodologie similaire à celle appliquée sur nos indicateurs en Energie est en cours de déploiement sur l'ensemble de nos arborescences en eau par actif. L'objectif étant de pouvoir être en mesure de

qualifier : la qualité de la maîtrise de nos arborescences (nombre de points et leurs usages) et la qualité de la donnée afférente (complétude). 15 actifs (hors Corporate) sont concernés, représentant 126 325 m².

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Eau									
Volume									
Consommation totale	Water- Abs & Water-LfL	303-1	m³	Bureaux	40	81 181	84 417	57 826	57 826
				Commerces	1	199	2 951	922	922
				Activité / Logistique	13	10 654	10 432	11 099	11 099
				Hôtels	1	-	5 909	4 655	4 655
				Mixtes ***	3	17 213	17 512	9 155	9 155
				TOTAL	58	109 247	121 222	83 657	83 657
Dont % issue des réseaux de villes			%						
Ratios									
Par m²	Water-Int		m³/m²	Bureaux	40	0,07	0,24	0,16	0,16
				Commerces	1	0,00	0,67	0,21	0,21
				Activité / Logistique	13	0,02	0,15	0,16	0,16
				Hôtels	1	-	-	2,88	2,88
				Mixtes ***	3	0,03	0,26	0,14	0,14
				TOTAL	58	0,12	0,24	0,17	0,17
Par ETP	Water-Int		m³/ETP	Bureaux	40	1	4	2	2
				Commerces	1	-	10	3	3
				Activité / Logistique	13	-	2	2	2
				Hôtels	1	-	55	43	43
				Mixtes ***	3	1	4	2	2
				TOTAL	58	2	4	3	3

*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 » : 86 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 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	2023	2024
EAU					
Volume					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m³	427	142
Dont % issue des réseaux de villes			%	100 %	100 %
Ratios					
Par m²	Water-Int		m³/m²	0,315	0,097
Par ETP	Water-Int	CRE2	m³/ETP	8,37	4,77

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 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 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % et pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

5.5.1.4. 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	46	11	1	0	4
Actifs reportables déchets	38	11	1	0	4

Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine 9 actifs non reportés du point de vue des déchets car identifiés comme étant vacants ou monolocataires.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Déchets									
Volume									
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	38	1 020,4	1 117,7	713,76	713,76
				Activités	11	168,9	172,4	152,99	152,99
				Commerces	1	18,5	18,5	12,60	12,60
				Résidentiel géré	0	6,2	6,2	0	0
				Mixtes ***	4	791,0	875,7	414,96	414,96
				TOTAL	54	2 005,0	2 190,6	1 294,31	1 294,31
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	38	545,1	642,3	369,27	369,27
				Activités	11	30,0	30,0	127,65	127,65
				Commerces	1	4,2	4,2	1,63	1,63
				Résidentiel géré	0	1,4	1,4	0	0
				Mixtes ***	4	260,9	345,6	350,79	350,79
				TOTAL	54	841,6	1 023,6	849,34	849,34
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	38	545,0	642,2	713,48	713,48
				Activités	11	29,9	29,9	152,51	152,51
				Commerces	1	4,2	4,2	12,56	12,56
				Résidentiel géré	0	1,4	1,4	0	0
				Mixtes ***	4	260,9	345,6	414,95	414,95
				TOTAL	54	841,4	1 023,5	1 293,51	1 293,51

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	36	236,1	254,3	165,69	165,69
				Activités	11	29,9	29,9	19,43	19,43
				Commerces	1	4,2	4,2	1,60	1,60
				Résidentiel géré	0	1,4	1,4	0	0
				Mixtes ***	3	182,3	182,3	77,58	77,58
				TOTAL	51	454,0	472,2	263,51	263,51
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	23	308,9	387,9	203,33	203,33
				Activités	11	0,0	0,0	107,74	107,74
				Commerces	0	0,0	0,0	0	0
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	2	78,6	163,4	273,21	273,21
				TOTAL	36	387,5	551,2	584,28	584,28
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	23	0,2	0,2	0,28	0,28
				Activités	11	0,0	0,0	0,48	0,48
				Commerces	1	0,0	0,0	0,0396	0,0396
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	2	0,0	0,0	0,0051	0,0051
				TOTAL	37	0,3	0,3	0,80	0,80
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	9	0,1	0,2	0,11	0,11
				Activités	11	0,0	0,0	0,31	0,31
				Commerces	1	0,0	0,0	0,0258	0,0258
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	0	0,0	0,0	0	0
				TOTAL	21	0,2	0,2	0,45	0,45
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	16	0,0	0,0	0,14	0,14
				Activités	11	0,0	0,0	0,17	0,17
				Commerces	0	0,0	0,0	0	0
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	1	0,0	0,0	0,0049	0,0049
				TOTAL	28	0,0	0,0	0,31	0,31

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	33	475,3	475,4	344,49	344,49
				Activités	11	138,9	142,5	25,34	25,34
				Commerces	1	14,2	14,2	10,98	10,98
				Résidentiel géré	0	4,8	4,8	0	0
				Mixtes ***	3	530,1	530,1	64,17	64,17
				TOTAL	48	1 163,3	1 167,0	444,97	444,97
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	32	475,2	475,3	344,46	344,46
				Activités	11	138,9	142,5	25,34	25,34
				Commerces	1	14,2	14,2	10,96	10,96
				Résidentiel géré	0	4,8	4,8	0	0
				Mixtes ***	3	530,1	530,1	64,17	64,17
				TOTAL	47	1 163,3	1 166,9	444,93	444,93
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	7	0,1	0,1	0,0314	0,0314
				Activités	0	0,0	0,0	0	0
				Commerces	1	0,0	0,0	0,0138	0,0138
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	1	0,0	0,0	0	0
				TOTAL	9	0,1	0,1	0,0454	0,0454

* 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 » : 93 %.
Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2024 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 44 %.
Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2023 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 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.
Les données estimées concernent les actifs Vacants ou Monolocataires. L'estimation est faite par le produit de la surface de l'actif et de la moyenne (production de déchets surfacique) calculée pour la typologie de l'actif avec les données réelles.

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2023	2024
Déchets					
Volume					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	2,50
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	1,65
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	1,65
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	1,59
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,46
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Ratios					
kg par ETP			kg/ETP	30	52

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).
Total de la superficie corporate 2023 : 1 354 m².
Total de la superficie corporate 2022 : 1 354 m².
Total ETP 2023 : 51 – Total ETP 2024 : 48.
Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.
Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.
Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.
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.

5.5.2. SOCIAL

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2023	2024
Salariés						
Effectifs	Effectif annuel moyen des collaborateurs		405-1	ETP	51	48
	femmes				65 %	56 %
	hommes				35 %	44 %
	Tranche d'âge des collaborateurs permanents					
	- de 30 ans				6 %	10 %
	entre 30 et 50 ans				63 %	62 %
	+ de 50 ans				31 %	28 %
	Âge moyen des collaborateurs	Diversity-Emp			44	43
	Effectif non permanent (<i>stage, alternance, apprentis, CDD, etc.</i>)			ETP	5	7
	Part de cadres				93 %	91 %
	part de femmes parmi les cadres				63 %	52 %
	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	8
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents				8	11
	Départs : salariés permanents (démissions, licenciement, retraites, décès)	Emp-Turnover		nombre	10	6
	dont volontaires (démissions uniquement)			nombre	3	3
	Turnover volontaire (démissions uniquement)				6 %	6 %
	Turnover (licenciements, retraite ou décès)				14 %	6 %
Rémunération	Masse salariale totale (<i>en milliers d'euros</i>)			k€	6 443 €	5 729 €
	Ratio salaire Homme / Femme	Diversity-Emp	405-2		1,37	1,32
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes	-			5,43 %	5,70 %
Formation	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur		404-1	nombre	12,27	20,23
	Part de la masse salariale investie dans la formation				3,16 %	3,29 %
	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	Emp-Training			89 %	89 %
Santé et sécurité	Taux d'absentéisme		403-2		4,87 %	3,79 %
	en raison d'accident de travail				0 %	0,03 %
	en raison de maladie professionnelle				0 %	0 %
	en raison de maladie	H&S-Emp			4,87 %	3,76 %
	Nombre de jours perdus				541	397
	Nombre de blessures				0	0
Carrière	Nombre de décès				0	0
	Part de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel		404-3		100 %	100 %
	Nombre de collaboratrices de retour de congé maternité	Emp-Dev		nombre	3	0
	Part des collaboratrices ayant bénéficié d'un entretien de retour de congé maternité				100 %	N.A.

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES	Unité	2023	2024
Membres du Conseil d'Administration						
Effectifs	Effectif annuel des membres du Conseil d'Administration		102-22	nombre	14	14
	femmes				42,85 %	50 %
	hommes				57,15 %	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
	femmes				67 %	67 %
	hommes				33 %	33 %
Mouvements d'effectifs	Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration			nombre d'années	3 ans	3 ans
Fonctionnement de la Gouvernance	Réunions annuelles du Conseil d'Administration			nombre	6	8
	Présence moyenne des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration				77 %	89 %
Rémunération	Ratio salaire Homme / Femme				1,24	1,06

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES	Unité	2023	2024
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)	72 % ***	83 %
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.

*** 79 % si on compte ceux qui sont en cours de certifications.

5.6. 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 2024, comme elle le fait depuis 11 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 2024, la Société de la Tour Eiffel a participé aux deux questionnaires, à savoir « Performance » et « Développement ».

PERFORMANCE

2022	2023	2024
Note : 88/100	Note : 86/100	Note : 85/100
5 étoiles ★★★★★	4 étoiles ★★★★	4 étoiles ★★★★

DÉVELOPPEMENT

2022	2023	2024
N/A	Note : 89/100	Note : 93/100
	3 étoiles ★★★	3 étoiles ★★★

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 Research 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	En 2021	En 2022	En 2023
Governance	78/100	80/100	84/100
Social	84/100	88/100	86/100
Environnement	90/100	98/100	94/100
External Stakeholders	81/100	81/100	81/100
Score (Rating)	82/100	86/100	86/100
Moyenne du benchmark national	N/A	53/100 (400 entreprises)	58/100 (356 entreprises)
Moyenne du benchmark sectoriel de l'Immobilier	N/A	51/100 (95 entreprises)	51/100 (198 entreprises)
	2 ^e place au sein de la catégorie PME-ETI cotées dont le chiffre d'affaires est inférieur à 150 M€	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction

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 2024, et pour la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2023, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « **EPRA Gold SBPR Awards** », le plus haut trophée attribué.



2022



2023



2024



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.

Pour l'exercice 2024, la Foncière a obtenu la médaille Platine, 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.

5.7. ANNEXES

5.7.1. NIVEAUX DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES OBTENUES

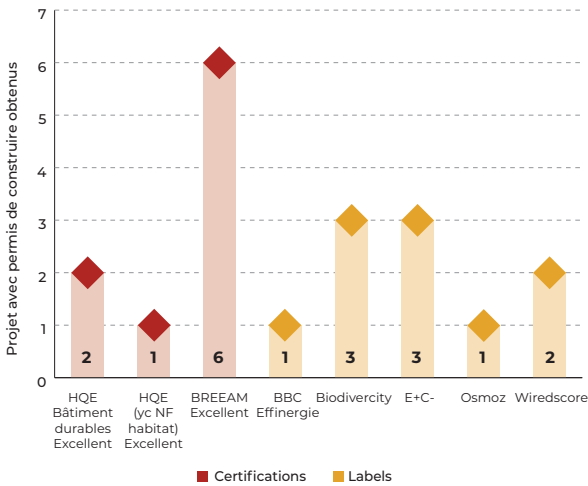
Niveaux de certifications environnementales obtenues sur le patrimoine

Pour l'ensemble des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2024

	Construction		Exploitation			
	BREEAM	HQE	Breeam-In-Use		HQE Exploitation	
			Part 1 Asset	Part 2 Building Management	Axe gestion du bâtiment	Axe gestion durable
Pass	0 %		7 %	13 %		
Good	30 %		36 %	41 %		
Very good	9 %		42 %	16 %		
Excellent	0 %		1 %	0 %		
Très performant		31 %			0 %	0 %
Excellent		18 %			0 %	0 %
Exceptionnel		11 %			0 %	0 %

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 2024



5.7.2. 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 troisième 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 31/12/2023	Résultats au 31/12/2024
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>	2 940	3 044
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>	2 150	1 774
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>	18 454	21 141
I.A.1	Total émissions <i>(tCO₂eq)</i>	Total émissions <i>(tCO₂eq)</i>	23 544	25 959
I.A.2	Empreinte carbone	Total émissions <i>(tCO₂eq)</i>	23 544	25 959
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>	316,64	328,55
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>	98,07	97,15
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>	0,37	0,32
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	4,04 %	4,04 %
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 <i>(track déchets : amiante) (en tonnes)</i>	0,00411168 t déchets/M€ CA	0,00899 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 31/12/2023	Résultats au 31/12/2024
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	Nombre 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	1	1
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 %)	27 %	24%
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 31/12/2023	Résultats au 31/12/2024
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 %)	98,07	97,15
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)	1 125	1 059
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

5.7.3. 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	5.5.1.1
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	5.5.1.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	5.5.1.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	5.5.1.1
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	5.5.1.1
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	5.5.1.1
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	5.5.1.1
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	5.5.1.2
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	5.5.1.2
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	5.5.1.2
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	5.5.1.3
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	5.5.1.3
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	5.5.1.3
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	5.5.1.4
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	5.5.1.4
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	5.7.1
Mesure de la performance sociale			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	5.5.2
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	5.5.2
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	5.5.2
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	5.5.2
Nouvelle embauche et turn-over	Emp-Turnover	401-1	5.5.2
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	5.5.2
Évaluation de la santé et de la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Asset	416-1	5.5.2
Conformité sur la santé et la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Comp	416-2	5.5.2
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	5.5.2
Mesures de performance sur la gouvernance			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	5.5.2
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'intérêt	Gov-Col	102-25	4.1.6

5.7.4. TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC LES OBLIGATIONS DE LA DPEF

Thématiques réglementaires DPEF		Commentaire Société de la Tour Eiffel	Section correspondante
Environnement			
Politique environnementale	Management environnemental (sites ou produits et services)	II. Informations environnementales Certification ISO 14001 et ISO 9001	5.1.3.1 5.2
	Gestion des pollutions		5.2.1.4 5.2.2.4 5.2.3.4 5.2.4.4
	Changement climatique	II. Informations environnementales Tableaux EPRA : synthèse des consommations	5.2.1 5.5.1.1 5.5.1.2
	Efficacité énergétique et énergies renouvelables		5.2.1.6 5.2.1.7
Économie circulaire	Efficacité matière	Partenariat avec le <i>Booster</i> du Réemploi	5.2.4.2 5.2.4.3 5.2.4.4
	Déchets	II. Informations environnementales	5.2.4.2 5.2.4.3 5.2.4.4
		Tableaux EPRA : synthèse des consommations	5.5.1.4
Eau et biodiversité	Eau et biodiversité	II. Informations environnementales	5.2.2.4 5.2.2.5 5.2.2.6 5.2.3.4 5.2.3.5 5.2.3.6
		Tableaux EPRA : synthèse des consommations	5.5.1.3
Social / sociétal			
Santé et sécurité au travail	Santé et sécurité au travail	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.3 5.3.1.4 5.3.1.6 5.3.1.8 5.3.1.13 5.3.1.16
	Attractivité et recrutement des talents	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.4 5.3.1.8 5.3.1.17
	Formation	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.7 5.3.1.15
	Engagement des collaborateurs	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.4
Qualité du management et du dialogue social	Relations sociales	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.4 5.3.1.10
Égalité de traitement	Diversité	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres sociales	5.3.1.11 5.3.1.18
	Discriminations	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.19
Engagements sociétaux	Impact socio-économique local	ESRS S3 - Informations sociales - Communautés touchées	5.3.3.5 5.3.3.6 5.3.3.7
	Qualité des produits/services et relation clients	ESRS S4 - Informations sociales - Consommateurs et utilisateurs finaux	5.3.4.3 5.3.4.4 5.3.4.5 5.3.4.6
	Maîtrise et connaissance de la chaîne d'approvisionnement	ESRS S2 - Informations sociales - Travailleurs de la chaîne de valeur ESRS G1 - Conduite des affaires	5.3.2.4 5.3.2.7 5.4.1.4 5.4.1.8
Lutte contre la corruption			
Lutte contre la corruption	Corruption / Éthique	ESRS G1 - Conduite des affaires	5.4.1

Thématiques réglementaires DPEF		Commentaire Société de la Tour Eiffel	Section correspondante
Droits de l'Homme			
Droits de l'Homme	Droits de l'Homme	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres ESRS S2 - Informations sociales - Travailleurs de la chaîne de valeur ESRS G1 - Conduite des affaires	5.3.1.3 5.3.2.3 5.4.1
Exigences réglementaires DPEF			
Modèle d'affaires	Informations générales		Chapitre 2 - DEU 5.1.3
	Modèle d'affaires		5.1.3.1 5.1.3.2 5.1.3.3
	Stratégie et organisation RSE		5.1.2
	Identification des risques et opportunités RSE		5.1.3.3
Identification et analyse des principaux risques RSE	Stratégie et organisation RSE		5.1.2
Politique et diligence pour chaque risque	Identification des risques et opportunités RSE		5.1.3.3
Indicateurs de performance	Plan d'actions RSE		5.1.3.3 - Tableau de bord ESG 5.5
Résultats	Entièreté de la DPEF		5.1.3.3 - Tableau de bord ESG 5.5

5.7.5. LISTE DES POINTS DE DONNÉES DANS LES NORMES TRANSVERSALES ET THÉMATIQUES QUI SONT REQUIS PAR D'AUTRES ACTES LÉGISLATIFS DE L'UNION

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 d'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, tableau 1, 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, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		N.A.

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 d'Universel
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 EI-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 [EI-1] ; 5.2.1.6 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [EI-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 EI-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>
ESRS EI-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 [EI-1] ; 5.2.1.6 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [EI-4]
ESRS EI-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 [EI-5]
ESRS EI-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 [EI-5]
ESRS EI-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 [EI-5]

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 d'Universel
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 <i>bis</i> 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 <i>bis</i> 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 <i>bis</i> 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.
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.

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 d'Universel
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]
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]

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 d'Universel
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]

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 d'Universel
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]
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]

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 d'Universel
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]
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]

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 d'Universel
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 finaux 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]

5.7.6. 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 2024, un indicateur sur les deux applicables est respecté.

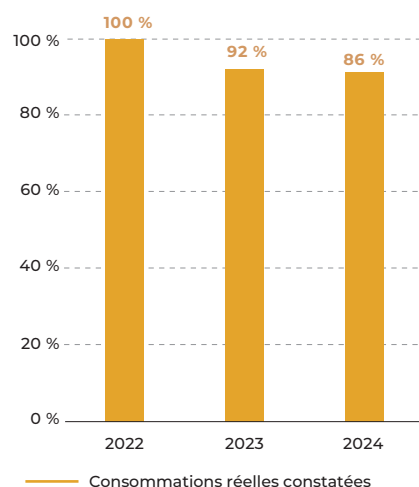
1. Consommation énergétique des actifs :

- 1.a La consommation énergétique des « Parties communes » a baissé de **14 %** par rapport à un objectif de 15 % entre 2022 et 2030. Cette surperformance est expliquée de la façon suivante :
 - conditions météorologiques favorables,
 - plan Sobriété et signal « prix » toujours efficaces,
 - sites pilotes équipés de panneaux photo-voltaïques,
 - évolution des réductions non linéaire,
 - risque d'effet rebond.

Cet indicateur est donc respecté.

- 1.b le niveau de consommations de 112 Kwhef/m² est inférieur à la référence publiée dans le Baromètre de la Performance Énergétique de l'OID (130 Kwhef/m²).

Cet indicateur est donc respecté.



2. Certifications environnementales brigüées sur les actifs en développement.

L'ensemble des actifs en développement en 2024 brigüent des certifications de niveau BREEAM EXCELLENT (ou équivalent)

- les projets livrés au cours de l'année n'ont pas encore reçu leurs certifications environnementales ;
- l'indicateur est non applicable sur les projets en cours de développement.

Cet indicateur est non applicable cette année.

3. Formation aux enjeux ESG

- 3.a Heure de formation cumulée : les heures de formation ont dépassé les 100 heures requis avec 318,5 heures dispensées. Cet indicateur est donc respecté.
- 3.b Pourcentage ayant eu au moins 2 heures de formation : le niveau de participation a été de 89 % contre un minimum de 90 % attendu. Cet indicateur bien que tangeantant l'objectif n'est pas respecté. Cela reflète un calendrier contraint par les différentes opérations en cours dont l'augmentation de capital, limitant la possibilité de salariés de se joindre aux formations. Des actions de formation compensatoire sont déjà prévu pour 2025.

Cet indicateur n'a pas été atteint.

Indicateurs		Référence	31/12/2024	31/12/2030
1. Consommation énergétique des actifs				
1.a Périmètre maîtrisé (Kwhef base 100)	Objectif	100 (2022)	≤ 99,0	≤ 85,0
	Réalisation	100	86,0	
1.b Périmètre élargi (Kwhef/m ²) inférieur à l'OID	Objectif	< 134 (2023)	< 130	
	Réalisation	120,6 (2023)	111,8	
2. Certifications environnementales des actifs en construction ou en restructuration				
	Objectif	0	n.a.	≥ 55 %
	Réalisation	0 (2023)	n.a.	
3. Formation aux enjeux ESG				
3.a Total des heures de formation ESG	Objectif		> 100	> 700
	Réalisation	108 (2023)	319	
3.b Pourcentage des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins 2h de formation ESG	Objectif		> 90 %	> 90 %
	Réalisation	98 % (2023)	89 %	

5.7.7. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Exercice clos le 31 décembre 2024

À la Direction Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après l'« Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.-

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extrafinancière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extrafinanciers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de -performance ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le conseil d'administration.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière, de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (*Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière*, du 7 juillet 2023) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière*, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ⁽¹⁾.

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 82128 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2025 sur une durée totale d'intervention de cinq semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené 13 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions Ressources humaines, Environnement, Développement, Exploitation et Juridique.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;

- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1 ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail au niveau de l'entité consolidante, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et couvrent entre 20 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 14 mars 2025

Le vérificateur indépendant
EY & Associés

Thomas Gault
Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

INFORMATIONS SOCIALES, SOCIÉTALES ET GOUVERNANCE

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)

- Part de la masse salariale consacrée à la formation ;
- Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle ;
- Part de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG ;
- Nombre de prestataires bénéficiant d'une notation ou d'un label ESG ;
- Part des locataires se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits » ;
- Part en surface accessible PMR (total, Grand Paris et régions) ;
- Part des contrôles réglementaires et obligatoires ;
- Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles ;
- Part d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires ;
- Taux de clôture des contrôles réglementaires (levées des réserves) ;
- Part des employés pouvant contractualiser ayant reçu une formation à propos de la corruption ;
- Nombre total d'employés au 31/12/2024 ;
- Tableau EPRA données sociales ;
- Tableau EPRA données RH ;
- Tableau EPRA données gouvernance ;
- Total des heures de formation ESG ;
- Pourcentage des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins deux heures de formation ESG.

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Les conditions de travail (santé-sécurité) ;
- Le développement des compétences ;
- La gouvernance.

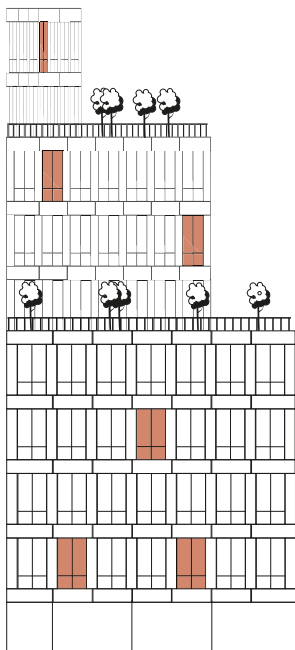
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)

- Part d'actifs ayant fait l'objet d'un audit énergétique ;
- Consommation énergétique au m² (périmètre bailleur sur les actifs multilocataires et en pleine propriété) du patrimoine ;
- Émissions de GES du patrimoine en kgCO₂eq/m² (périmètre constant et périmètre courant) ;
- Part (en valeur) d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale (total, Grand Paris et régions) ;
- Part (en valeur) d'actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos ;
- Part (en valeur) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électrique ;
- Consommations énergétiques du patrimoine en kWhEF/m² (périmètre courant et périmètre constant) ;
- Empreinte carbone liée à l'énergie par ETP ;
- Empreinte carbone / collaborateurs pour corporate et ses dépenses de fonctionnement ;
- Part des chantiers ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés ;
- Part d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation ;
- Part des actifs pour lesquels une étude des risques climatiques (R4RE) a été menée ;
- Part (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité ;
- Part (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS ;
- Part d'actifs (en valeur) concernés par le reporting des déchets (total, Grand Paris et régions) ;
- Part d'actifs concernés par le tri des déchets (total, Grand Paris et régions) ;
- Part de chantiers Tous Corps d'état sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu ;
- Intensité surfacique de la consommation d'eau (m³/m²) ;
- Part (en nombre) d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales ;
- Part de chartes chantier propre signées et effectives ;
- Tableau EPRA données environnementales ;
- Consommation énergétique des actifs - Périmètre maîtrisé (KwhEF Base 100) ;
- Consommation énergétique des actifs - Périmètre élargi (KwhEF Base 100) ;
- Certifications environnementales des actifs en construction ou en restructuration.

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- La gestion de l'énergie ;
- La gestion de l'eau ;
- La protection de la biodiversité ;
- Le changement climatique.



6

ÉTATS FINANCIERS

6.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2024 et rapport des Commissaires aux comptes 252

6.1.1.	Comptes consolidés au 31 décembre 2024	252
6.1.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	274

6.2. Comptes annuels au 31 décembre 2024 et rapports des Commissaires aux comptes 278

6.2.1.	Comptes annuels au 31 décembre 2024	278
6.2.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	294
6.2.3.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	299

6.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024 ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

6.1.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

1. État consolidé de la situation financière

Bilan actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles		295	289
Immobilisations corporelles		730	1 040
Immeubles de placement	5.7.1	1 142 457	1 255 501
Immeubles de placement en cours de construction	5.7.1	161 781	103 977
Droits d'utilisation de l'actif loué	5.4.3	12 706	13 849
Actifs financiers	5.7.2	2 299	15 996
Impôt différé actif		350	326
Total actifs non courants		1 320 617	1 390 979
Clients et comptes rattachés	5.7.3	47 561	54 502
Autres créances et comptes de régularisation	5.7.3	18 402	23 799
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7.4	79 016	59 507
Total actifs courants		144 979	137 809
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	5.7.1	39 489	44 642
Droits d'utilisation des actifs destinés à être cédés	5.4.3	-	-
TOTAL ACTIF		1 505 085	1 573 430

Bilan passif

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	5.7.5	83 057	83 057
Primes liées au capital	5.7.5	321 014	321 014
TSDI	5.4.6	254 949	254 896
Réserve légale		7 374	7 374
Réserves consolidées		(30 145)	31 091
Résultat consolidé de l'exercice		(59 192)	(47 206)
Total capitaux propres		577 056	650 225
Emprunts et dettes financières	5.7.6	478 890	710 825
Obligations locatives non courantes	5.7.6	12 569	13 429
Passifs non courants	5.7.6	17 888	16 309
Provision long terme	5.7.7	992	1 701
Autres passifs financiers	5.7.6	197	234
Total passifs non courants		510 536	742 497
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5.7.6	304	514
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an)	5.7.6	319 276	92 050
Autres passifs financiers courants	5.7.6	1 023	-
Obligations locatives courantes	5.7.6	863	1 060
Dettes fiscales et sociales	5.7.8	12 240	13 433
Dettes fournisseurs et autres dettes	5.7.9	83 789	73 649
Total passifs courants		417 493	180 706
TOTAL		1 505 085	1 573 430

2. Compte de résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts		79 016	83 117
Refacturation des charges locatives		32 513	31 497
Charges locatives		(42 889)	(39 862)
Charges sur immeubles (propriétaires)		(3 881)	(3 853)
Revenus locatifs nets	5.7.10	64 759	70 899
Frais généraux	5.7.11	(6 810)	(7 320)
Impôts et taxes	5.7.11	(564)	(623)
Frais de personnel	5.7.11	(9 557)	(11 399)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	5.7.10	2 528	2 875
Frais de fonctionnement		(14 404)	(16 467)
Dotations nettes aux amortissements	5.7.12	(50 718)	(43 863)
Dotations nettes aux provisions	5.7.12	(32 439)	(31 501)
Résultat de cession des immeubles de placement	5.7.13	2 702	6 214
Autres produits d'exploitation	5.7.14	3 268	2 661
Autres charges d'exploitation	5.7.15	(2 391)	(668)
Résultat opérationnel		(29 223)	(12 724)
Coût de l'endettement financier net	5.7.16	(12 952)	(9 617)
Autres produits et charges financiers	5.7.17	(17 023)	(24 849)
Impôts sur les résultats	5.7.18	6	(16)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
RÉSULTAT NET		(59 192)	(47 206)
Intérêts minoritaires	5.3.2	-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		(59 192)	(47 206)
Résultat par action	5.5.19	(3,57)	(2,85)
Résultat dilué par action	5.5.19	(3,57)	(2,84)
RÉSULTAT NET		(59 192)	(47 206)
Autres éléments du résultat global	5.4.8	(41)	134
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(59 233)	(47 072)

3. Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		(59 192)	(47 206)
Retraitement :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5.7.12	81 081	74 790
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	5.7.16	16 802	26 164
Plus ou moins-value de cession	5.7.13	(3 692)	(6 214)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.7.11	305	589
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		35 304	48 123
Charge d'impôt	5.7.18	(6)	16
Coût de l'endettement financier net	5.7.16	12 950	9 617
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		48 248	57 756
Impôts versés		(22)	(34)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.7.20	(4 702)	(15 173)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		43 524	42 549
(Acquisitions) d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.1	(76 940)	(124 275)
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières	5.7.13	85 995	54 471
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		9 056	(69 804)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	(12 433)
(Acquisition)/cession des actions propres		(258)	159
Émission d'emprunt	5.1.2	80 000	80 524
Remboursements d'emprunts	5.1.2	(85 002)	(10 681)
Coût des TSDI	5.4.6	(14 075)	(12 920)
Intérêts financiers nets versés		(13 737)	(7 781)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(33 072)	36 868
VARIATION DE TRÉSORERIE		19 507	9 612
Trésorerie d'ouverture	5.7.4	59 507	49 894
Trésorerie de clôture	5.7.4	79 016	59 507
Variation de trésorerie		19 507	9 612

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 31/12/2022	83 057	333 447	254 845	7 374	39 715	4 043	722 481	-	722 481
Affectation du résultat					4 043	(4 043)			
Dividendes versés		(12 434)					(12 434)		(12 434)
Augmentation capital									
Rémunération TSDI			51		(12 971)		(12 920)		(12 920)
Résultat de la période						(47 206)	(47 206)		(47 206)
Plans attribution gratuite d'actions					589		589		589
Autres mouvements					124		124		124
Rachat d'actions propres					(410)		(410)		(410)
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

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 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la Société le 6 mars 2025 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 29 avril 2025. 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 2024.

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

La société a lancé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant d'environ 600 M€ le 18 décembre 2024 (voir paragraphe 5.8.7 - Événements postérieurs à la clôture).

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Février 2024	Le Kremlin Bicêtre	1 882
Juin 2024	Lyon	4 090
Juillet 2024	Montigny	7 586
Juillet 2024	Paris	2 482
Novembre 2024	Marseille	19 103

Evolution de l'encours des emprunts

Emprunt	Variation	Montant (en milliers d'euros)
RCF CADIF 2017	Remboursement	-80 000
RCF CADIF 2018	Tirage	20 000
SLL 2024	Tirage	60 000
Financements sécurisés	Amortissement	-5 002

Instruments de couverture

Au cours de l'exercice, la Société a :

- souscrit des contrats de swap pour un montant notionnel total de 120 millions d'euros, à un taux fixe moyen de 2,08 % sur la période 31 décembre 2024 - 31 décembre 2028 ;
- résilié un swap d'un montant notionnel de 40 millions d'euros, à un taux fixe de 2,971 % débutant le 31 décembre 2024 et avec une échéance au 31 décembre 2026 pour un impact net positif de 0,5 millions d'euros ;
- allongé un swap de nominal 45 millions d'euros sur la période décembre 2024 – décembre 2026 au taux de 2,938 % en un swap de nominal 45 millions d'euros décembre 2024 – décembre 2028 au taux fixe de 2,555 %.

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 ;
- la prise en compte de ces enjeux dans sa politique d'investissements et de désinvestissements.

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.

5.2. 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 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 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 2024

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 2024 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements à IFRS 16	Dette de loyers dans une opération de cession-bail	01/01/2024
Amendements à IAS 1	Classement des dettes en courant ou non courant	01/01/2024
Amendements à IAS 7 et IFRS 7	Accords de financement avec les fournisseurs	01/01/2024

L'application des normes, interprétations et amendements ci-dessus n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2024.

5.2.3. Normes, interprétations et amendements non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2024, 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 2024 :

Norme/Interprétation		Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE
Amendements à IAS 21	Absence de convertibilité	01/01/2025
Amendements à IFRS 9 et IFRS 7	Classement et évaluation des instruments financiers	01/01/2026
Améliorations annuelles	Améliorations annuelles - Volume 11	01/01/2026
IFRS 18 et amendements liés	Présentation et informations à fournir dans les états financiers	01/01/2027
IFRS 19 et amendements liés	Filiales sans obligations d'information du public	01/01/2027

L'analyse de l'impact de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours, sans impact significatif attendu.

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 et des autres instruments financiers (5.4.7. – Emprunts et autres passifs financiers) ;
- juste valeur de la dette financière (5.4.7 – Emprunts et autres passifs financiers).

5.2.5. Continuité d'exploitation

Au regard de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025 d'un montant brut de 598,8 millions d'euros (voir paragraphe 5.8.7 - Evénements postérieurs à la clôture), le principe de continuité d'exploitation est confirmé pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2024. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025 a arrêté les comptes du 31 décembre 2024 selon ce principe.

5.3. Principes de consolidation

5.3.1. Sociétés consolidées par intégration globale et coentreprises

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable.

5.3.1.1. Sociétés sous contrôle exclusif

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. 2024	% d'intérêt Déc. 2023
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 %
SCI APM KREMLIN 1 *	842 495 673	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	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 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	Adresse	% d'intérêt Déc. 2024	% d'intérêt Déc. 2023
SAS LOUVOIS	808 665 913	IG	7, rue Étienne Litaud 58000 Nevers	100 %	100 %
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	100 %	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 %
SNC GENNEVILLIERS *	833 868 938	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	0 %	100 %
SAS PARIS VAUGIRARD	504 185 174	IG	11/13, avenue Friedland 75008 Paris	100 %	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 Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) en 2024.

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 2024, le Groupe a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées ;
- 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, 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, 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 (en euros/m ²)
Bureaux	maximum	7,99%	868
	minimum	3,00%	125
	moyenne pondérée	6,10%	298
Mixte	maximum	5,80%	207
	minimum	5,77%	153
	moyenne pondérée	5,78%	195
Autres	maximum	10,00%	204
	minimum	3,40%	98
	moyenne pondérée	6,11%	163
Portefeuille	maximum	10,00%	868
	minimum	3,00%	98
	moyenne pondérée	6,00%	280

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 :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2024		Au 31/12/2023	
	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût	Modèle de la juste valeur	Modèle du coût
Immeubles de placement	1 554 943	1 304 238	1 654 437	1 359 478
Immeubles destinés à être cédés	46 675	39 489	47 523	44 642
Total patrimoine	1 601 618	1 343 727	1 701 960	1 404 120
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 317		15 489	
Juste valeur des immeubles de placement	1 616 935		1 717 449	

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 2024

Outre la guerre en cours en Ukraine et en Russie, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient se sont récemment intensifiées, augmentant le risque de hausse des prix de l'énergie et déstabilisant la sécurité dans la région. Bien que l'on ait récemment constaté une croissance économique en Europe, ainsi que des attentes de nouvelles baisses des taux d'intérêt et des signes de stabilisation de la valeur du capital dans plusieurs secteurs, certains marchés de capitaux restent relativement limités. Ainsi, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport au 31 décembre 2024, 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

Sur la base du taux de rendement moyen retenu par les experts au 31 décembre 2024 de 6,00 %, une variation à la hausse de

50 points de base ferait varier de 151,2 millions d'euros à la baisse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une dépréciation de 54,0 millions d'euros. Sur cette même base, une variation à la baisse de 50 points de base ferait varier de 155,4 millions d'euros à la hausse la valeur du patrimoine et conduirait à la constatation d'une reprise de dépréciation de 40,2 millions d'euros.

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, 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 2024. 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 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 IAS 32, 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.

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).

Intérêt 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.

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 à compter du 19 juin 2025, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Intérêt 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 financiers 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. Ces instruments financiers sont inscrits en « autres passifs financiers » ou en « actifs financiers » (courants ou non courants).

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.

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 2024 est de 55 personnes contre 54 personnes au 31 décembre 2023.

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).

Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opérations n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. Ainsi, le résultat fiscal des sociétés TEAM Conseil et Promaffine est soumis en totalité à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (voir paragraphe 5.8.7 - Evénements postérieurs à la clôture).

5.4.9.2. Imposition différée

Dans le cadre d'acquisition d'entités qui opteront dans un avenir proche pour le régime SIIC, le Groupe considère que l'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résultent de la façon dont l'entité s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler ces actifs et passifs. Dans ce cadre, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

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 - Evénements 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.

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 surenchérissement du coût de financement des investissements. De même, une hausse des taux d'intérêts 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'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts 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 2024, la dette financière brute consolidée du Groupe s'élève à 798 millions d'euros, composée de 290 millions d'euros à taux fixe et 508 millions d'euros à taux variable, couverts à hauteur de 483 millions d'euros par des contrats de cap et swap. Ainsi, au 31 décembre 2024, en prenant en compte la dette à taux fixe, la dette est couverte à hauteur de 98 % ⁽¹⁾.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2024, une hausse moyenne des taux d'intérêt Euribor 3 mois de 100 points de base aurait un impact négatif estimé à - 1 million d'euros sur le résultat net (en base annuelle), après effet des couvertures. En cas de baisse des taux d'intérêts de 100 points de base, le résultat net récurrent, après effet des couvertures, serait impacté de + 1 million d'euros.

(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.

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 et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir, au-delà des douze prochains mois. 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 et d'une capacité de tirage sur le SLL en place de 30 millions d'euros auprès des établissements de crédit ;
- le Groupe a réalisé le 17 janvier 2025 une augmentation de capital d'un montant brut de 598,8 millions d'euros ;
- le Groupe présente une situation de trésorerie de 79,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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 2024 est conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de chacun de ses contrats de financement. La maturité moyenne de la dette financière se situe à 2,6 ans en prenant en compte ses capacités de tirage (3,6 ans au 31 décembre 2023).

Ainsi, au 31 décembre 2024, le ratio Loan to Value (« LTV ») est de 44,5 % (43,3 % au 31 décembre 2023) et l'ICR de 3,9 (5,7 au 31 décembre 2023).

Toutes choses étant égales par ailleurs, sur la base de la situation de l'endettement et de la trésorerie constatée au 31 décembre 2024 et des hypothèses retenues par les experts immobiliers (une VLM totale de 118,9 millions d'euros et un taux de rendement moyen de 6,00 %), le ratio LTV limite de 50 % serait atteint si la valeur du patrimoine venait à baisser de 178,6 millions d'euros. Cette baisse correspondrait à une baisse de valeur locative de 26,3 millions d'euros ou une hausse de taux de rendement de 150 points de base.

En prenant en compte les impacts de l'augmentation de capital dès le 31 décembre 2024, permettant de réduire l'endettement financier net de 420 millions d'euros, le ratio LTV aurait été 18,7 % fin 2024 (voir paragraphe 5.8.7 - Événements postérieurs à la clôture).

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)	31/12/2023	Acquisitions	Cessions ou mise hors service	Dotations nettes aux amortissements et provisions	Reclassement	31/12/2024
Immeubles de placement non amortissables	530 766		(37 292)		(1 199)	492 275
Immeubles de placement amortissables	1 149 445		(80 787)		30 402	1 099 060
Immeubles de placements en valeur brute	1 680 211		(118 079)		29 203	1 591 335
Amortissements	(337 484)		52 288	(49 164)	1 080	(333 280)
Dépréciation	(87 224)			(31 127)	2 755	(115 596)
Immeubles de placements en valeur nette(1)	1 255 501		(65 791)	(80 291)	33 038	1 142 457
Immeubles de placement en cours de constructions (2)	103 977	101 961	(2 282)		(41 875)	161 781
Actifs destinés à être cédés (3)	44 642		(13 990)		8 838	39 489
TOTAL (1 + 2 + 3)	1 404 120	101 961	(82 063)	(80 292)		1 343 727

Les immeubles présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2024 sont :

- Clichy Horizon ;
- Orvault ;
- Energy II ;
- Le Plessis.

5.7.2. Actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Instruments de couverture cap	Dépôts et cautionnements versés	Crédit-bail et autres	Titres non consolidés	Total des actifs financiers
Solde net au 31/12/2023	13 698	784	16	1 500	15 997
Augmentations		2			2
Diminutions	720				(720)
Effet juste valeur (résultat)	(14 418)				(14 418)
SOLDE NET AU 31/12/2024		786	16	1 500	2 302

Les titres non consolidés sont constitués de la participation à hauteur de 4,3 % dans la société Axe Seine.

Principales caractéristiques des instruments financiers actifs et passifs détenus au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2023	Augmentations / Diminutions	Variation de juste valeur en résultat	Juste valeur au 31/12/2024
Instruments risques de taux				
Swaps de taux - payeur fixe	13 511	720	(17 335)	(3 104)
Options de taux - cap	188		(187)	
Total instruments risque de taux	13 698	720	(17 522)	(3 104)
Présentation des instruments dérivés au bilan				
Actifs financiers (instruments dérivés actifs)	13 698	720	(14 417)	
Autres passifs financiers non courants (instruments dérivés passifs)			(2 082)	(2 082)
Autres passifs financiers courants (instruments dérivés passifs)			(1 023)	(1 023)

(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	-0,5 %	480 000	480 000		
Options de taux - cap	1,00 %	3 060	190	2 870	
Total instruments - risque de taux en vigueur		483 060	480 190	2 870	
Swaps de taux - payeur fixe	2,06 %	445 000		445 000	
Total des instruments - risque de taux en effets différés		445 000		445 000	

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	591
Total Actif	591
Capitaux propres	1
Emprunts externes et dettes auprès des associés	
Autres passifs	590
Total Passif	591
% de détention	50 %
Quote-part de capitaux propres	1

5.7.3. Clients et créances courantes

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	45 169	50 144
Coûts initiaux de mise en place des baux	15 318	15 489
Dépréciation des Clients	(12 925)	(11 132)
Clients et comptes rattachés (valeur nette)	47 561	54 501
Avances et acomptes versés	261	689
Créances sur l'Etat	15 198	11 699
Comptes courants	1 223	1 340
Charges constatées d'avance	703	656
Créances diverses	932	8 805
Créances sur cessions d'actifs	491	731
Autres créances	18 808	23 921
Dépréciation des autres créances	(406)	(122)
AUTRES CRÉANCES (VALEUR NETTE)	18 402	23 799

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. 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 2024 ont progressé de 1,9 M€ sur l'exercice.

Les créances sur l'Etat correspondent principalement à des créances de remboursements de TVA à venir. Les créances diverses sont constituées essentiellement au 31 décembre 2024 des produits à recevoir dans le cadre de la gestion locative des sociétés du patrimoine du Groupe.

5.7.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilités	45 380	30 336
Sicav Monétaires	33 636	29 172
TRÉSORERIE NETTE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	79 016	59 507

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 nominal de l'action (en euros)	Montant du capital (en milliers d'euros)	Valeur de la prime d'émission (en milliers d'euros)	Total
Au 31/12/2022	16 611 314	5	83 057	333 447	416 503
Part de distribution prélevée sur la prime d'émission				(12 433)	(12 433)
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

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

5.7.5.2. Attribution d'actions gratuite

Date du Conseil d'Administration	En circulation au 31/12/2023	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2024
30 novembre 2023	29 000		(24 140)	(4 860)	
TOTAL	29 000		(24 140)	(4 860)	

Au 31 décembre 2024, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 0,3 million d'euros.

5.7.6. Emprunts et autres passifs financiers

(En milliers d'euros)	Situation au 31/12/2023	Augmentations ⁽¹⁾	Diminutions ⁽¹⁾	Reclassement	Situation au 31/12/2024
Emprunts et dettes financières	710 824	60 000	(3 922)	(288 013)	478 890
• Dettes sur cap et swap		2 082			2 082
• Dépôts et cautionnements reçus	16 309	1 263	(1 662)	(103)	15 807
Total Passifs non courants	16 309	3 345	(1 662)	(103)	17 888
Autres passifs financiers	233		(37)		197
Obligations locatives sur actifs loués	13 429		(250)	(610)	12 569
Dettes non courantes	740 795	63 345	(5 871)	(288 726)	509 544
Emprunts et dettes financières					
Obligations locatives sur actifs loués					
DG sur immeubles destinés à être cédés	514		(314)	103	304
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	514		(314)	103	304
Emprunts et dettes financières courants	84 130	20 000	(80 000)	288 013	312 143
Intérêts courus	7 920		(787)		7 133
Total des emprunts et dettes financières courantes	92 050	20 000	(80 787)	288 013	319 276
Dettes sur cap et swap		1 023			1 023
Obligations locatives sur actifs loués	1 031	29	(806)	610	863
Dettes courantes	93 082	21 052	(81 594)	288 623	321 163
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	834 388	84 397	(87 778)		831 010

(1) Flux de trésorerie.

L'endettement auprès des établissements de crédit représente un total de 798 millions d'euros, à taux variable pour 508 millions d'euros et à taux fixe pour 290 millions d'euros.

Compte tenu d'un coût de l'endettement financier net de 13,0 millions d'euros et un encours moyen d'emprunts et dettes financières de 796 millions d'euros, le taux d'intérêt moyen de financement du Groupe est de 1,63 % sur l'année 2024 (contre 1,22 % sur l'année 2023).

5.7.7. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Provisions pour indemnités de départ en retraite	374	115		489
Autres provisions pour charges	1 325	464	(1 289)	500
Autres provisions pour risque	3			3
TOTAL	1 707	580	(1 289)	992

Au 31 décembre 2024, les provisions pour charges se décomposent principalement d'une provision de 0,2 million d'euros concernant les litiges prud'homaux en cours à la clôture.

5.7.8. Dettes fiscales et sociales

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	3 192	3 480
Autres dettes fiscales (TVA collectée et dette d'impôt)	9 048	9 953
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	12 240	13 433

5.7.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	4 263	10 193
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	45 676	20 365
Jetons de présence	420	420
Avances et acomptes reçus	2 224	3 160
Autres dettes	7 178	12 549
Produits constatés d'avance	24 029	26 962
TOTAL	83 789	73 649

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués au 31 décembre 2024 du quittancement des loyers du 1^{er} trimestre 2025. 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)*

	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	79 016	83 117
Facturation des charges locatives	32 513	31 497
Charges locatives	(24 244)	(20 238)
Honoraires de gestion internalisée refacturables	(2 528)	(2 875)
Taxes sur immeuble	(15 597)	(16 166)
Assurances	(521)	(583)
Charges locatives supportées	(10 376)	(8 365)
Entretien et réparations	(293)	(158)
Honoraires immeubles	(3 588)	(3 695)
Charges sur immeubles	(3 881)	(3 853)
REVENUS LOCATIFS NETS	64 759	70 899

Les honoraires de gestion internalisée refacturables correspondent aux honoraires de gestion locative et technique pour 2,5 millions d'euros en 2024 contre 2,9 millions d'euros en 2023.

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)*

	31/12/2024	31/12/2023
Locations et charges locatives	(500)	(643)
Maintenance informatique	(701)	(742)
Primes d'assurance	(389)	(422)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 209)	(3 576)
Relations publiques	(185)	(232)
Rémunération des administrateurs	(420)	(420)
Autres services extérieurs	(1 407)	(1 285)
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	(6 810)	(7 320)

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

	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération du personnel	(5 730)	(7 722)
Charges sociales	(3 523)	(3 088)
Charges sur paiements en actions	(305)	(589)
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	(9 557)	(11 399)

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

	31/12/2024	31/12/2023
CVAE	(387)	(318)
Taxe sur rémunérations	(138)	(209)
Autres	(39)	(96)
TOTAL DES IMPÔTS ET TAXES	(564)	(623)

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

	31/12/2024	31/12/2023
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations incorporelles	(43)	(156)
Dotations et reprises sur amortissements immobilisations corporelles	(49 532)	(42 564)
Dotations et reprises sur amortissements droits d'utilisation des actifs loués	(1 143)	(1 143)
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS	(50 718)	(43 863)
Dotations et reprises sur provisions sur immobilisation corporelles	(31 152)	(30 980)
Dotations et reprises sur provisions sur actifs circulants	(1 913)	(368)
Dotations et reprises sur provisions sur risques et charges d'exploitation	626	(153)
TOTAL DOTATIONS ET REPRISES SUR PROVISIONS	(32 439)	(31 501)

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 31,2 millions d'euros sont principalement composées des dépréciations d'actifs pour 33,3 millions d'euros compensées par les reprises de dépréciations d'actif pour 2,2 millions d'euros.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Produits sur cession d'immeubles de placement	68 757	31 659
Produits sur cession des immeubles destinés à être cédés	17 000	22 581
Produits de cession	85 757	54 240
Valeur des immeubles de placement	(69 047)	(28 393)
Valeur des immeubles destinés à être cédés	(14 007)	(19 632)
Valeurs nettes des immeubles de placement cédés	(83 054)	(48 025)
RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 702	6 214

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)

	31/12/2024	31/12/2023
Pertes sur créances irrécouvrables	(1 060)	(761)
Litiges et régularisation Tiers	(1 331)	93
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(2 391)	(668)

5.7.16. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Charges financières	(35 226)	(31 609)
Produits de placement de trésorerie	1 820	2
Produits nets des instruments de couverture	20 454	21 990
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(12 952)	(9 617)

5.7.17. Autres produits et charges financiers

Les autres produits financiers 2024 s'élèvent à - 17,0 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de la variation de la juste valeur des instruments de couverture pour - 17,6 millions d'euros ;
- de la sortie de la juste valeur d'un instrument de couverture cédé pour (0,7) M€ ;
- des intérêts des dettes financières IFRS 16 pour - 0,4 M€.

5.7.18. Impôts

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	(59 192)	(47 206)
Impôts	(6)	16
Résultat avant impôts	(59 198)	(47 190)
Impôt théorique en %	25 %	25 %
Impôt théorique en valeur	(14 800)	(11 797)
Effets des différences permanentes et temporaires	(3 352)	(3 128)
Effet régime SIIC	18 146	14 941
TOTAL	14 794	11 814
Charges d'impôts effectifs constatés	(6)	16
Taux effectif d'impôt	0 %	0 %

Les effets des différences permanentes et temporaires sont principalement dus au traitement des TSDI.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat de l'exercice	(59 192)	(47 206)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	16 579 574	16 579 950
Résultat de base par action (en euros)	(3,57)	(2,85)

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)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat de l'exercice	(59 192)	(47 206)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	16 603 423	16 608 518
Résultat de base par action (en euros)	(3,57)	(2,84)

Instruments dilutifs

Le nombre d'actions au 31 décembre 2024 pouvant donner accès au capital est le suivant :

(En milliers d'euros)	31/12/2024
Actions	16 611 314
Actions gratuites	
Actions propres	(14 208)
TOTAL	16 597 106

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 102,0 millions d'euros figurant dans la « note 5.7.1 – Immeubles de placement » minoré de la variation du solde des fournisseurs d'immobilisations en 2023 pour - 25,1 millions d'euros.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Variation des clients et comptes rattachés	6 392	(6 333)
Variation des autres créances	5 692	(3 357)
Variation des charges constatées d'avance	(47)	380
Variation des fournisseurs	(5 639)	(5 969)
Variation des dettes fiscales et sociales	(713)	(1 089)
Variation des dépôts de garantie versés	(1 167)	(274)
Variation des autres dettes	(6 287)	194
Variation des produits constatés d'avance	(2 933)	1 275
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	(4 702)	(15 173)

5.8. Autres Informations

5.8.1. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2024 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	200,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	44,5 %	5,0x	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	44,5 %	5,0x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	44,5 %	5,0x	n/a	0,8 %	1 520,2	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
SLL CADIF 2024	60,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	44,5 %	3,9x	n/a	0,8 %	1 520,2	n/a	05/04/2029	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	44,5 %	3,9x	n/a	0,8 %	1 520,2	E3M + 110bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	44,5 %	3,9x	n/a	0,8 %	1 520,2	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	12,1	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	6,0	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 FINANCIÈRE	798,2													

- 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 nantissemements 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.

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

Engagements pris au titre des financements hypothécaires

(En milliers d'euros)

	31/12/2024
Dettes faisant l'objet de garanties	1 332
Dettes faisant l'objet de nantissemements	10 811
TOTAL	12 143

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 nantissemements 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 31/12/2024	Coût historique	Coût amorti	Juste valeur par résultat	Juste valeur
Immobilisations financières	2 286	2 286			2 286
Créances clients	47 561	47 561			47 561
Trésorerie ⁽¹⁾	79 016			79 016	79 016
Autres actifs	18 402	18 402			18 402
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	147 265	68 249		79 016	147 265
Emprunts et dettes financières ⁽²⁾	791 032		791 032		786 961
Dépôts et cautionnements reçus	16 110	16 110			16 110
Instruments de couverture ⁽²⁾	3 105			3 105	3 105
Dettes fournisseurs	49 938	49 938			49 938
Autres passifs financiers	22 257	22 257			22 257
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	882 442	88 305	791 032	3 105	872 857

(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).

5.8.3. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager	77 719	160 085
Promesses d'achat d'immeubles	-	-
Montant des frais liés à l'augmentation de capital	2 269	
Autres	50	100
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	80 038	160 185
Engagements reçus		
Engagements hors bilan reçus liés au financement		
Lignes de crédit non utilisées	380 000	450 000
Engagements de souscription à l'augmentation de capital	449 128	
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	47 575	61 975
Promesse de bail	-	-
Cautions locataires et garanties à première demande	14 748	28 181
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	20 150	30 750
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	911 601	570 906

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de la ligne de crédit SMA pour 350 M€ et du SLL CADIF 2024 pour 30 M€.

Le montant des frais liés à l'augmentation de capital est composé des honoraires de conseil en lien avec l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2024.

Les engagements de souscription à l'augmentation de capital sont composés de l'engagement de souscription reçu dans le cadre de l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2024.

5.8.4. Loyers à recevoir au titre des baux en portefeuille (jusqu'à la fin des contrats)

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
À moins d'un an	68 414	75 155
À plus d'un an et à moins de 5 ans	220 505	244 745
À plus de 5 ans	87 030	102 042
TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS	375 949	421 943

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 2024 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Avantages à court terme	540	1 134
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
Paieement en actions	37	99

5.8.5.2. Transactions avec les sociétés liées

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Nanterre	(299)	(291)
TOTAL DES PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES	(299)	(291)

5.8.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	2024		2023	
	Deloitte	EY et Autres	PWC Audit	EY et Autres
Société de la Tour Eiffel	194	204	209	212
Filiales	38	48	27	68
Total des honoraires liés à la certification des comptes	232	252	236	280
Autres services	55	85	25	4

Les Autres services correspondent aux Services Autres que la Certification des Comptes (SACC) et sont constitués pour l'exercice 2024 :

- de l'émission du rapport sur la déclaration de performance extra-financière ;
- du rapport de constats des CAC résultant des procédures convenues relatives à la détermination de la rémunération variable 2024 de la Direction Générale ;
- de l'émission de l'attestation résultant des procédures convenues relatives aux ratios d'un contrat de crédit ;
- des travaux résultant des procédures relatives à l'augmentation de capital.

5.8.7. Événements postérieurs à la clôture

Impacts de l'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.

Les fonds obtenus sont utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. La Société a déjà réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 €, et placé les 440 M€ destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ en juillet et le TSDI de 180 M€ en juin (après avoir sécurisé le ratio ICR).

Cette opération ayant été essentiellement soutenue financièrement 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 et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de cet exercice (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Cession d'actif

En date du 8 janvier 2025, le Groupe a cédé un actif de 1 754 m² à Nantes.

6.1.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 5.8.7 « Événements postérieurs à la clôture » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les impacts de l'augmentation du capital, faite par votre société le 17 janvier 2025, sur les financements, sur la participation du groupe SMABTP dans le capital de votre société et sur le régime SIIC.

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	<p>Les immeubles de placement et actifs disponibles à la vente représentent au 31 décembre 2024 une valeur nette de 1 343,7 M€ dans le bilan consolidé par rapport à un total bilan de 1 505,0 M€.</p> <p>Comme indiqué dans la note 5.4.1 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis du groupe ; ● obtenir les 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 notamment en rapprochant celles utilisées par les experts 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. Lors de ces réunions, la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ont fait l'objet d'une analyse critique ; ● analyser, 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 2023 ; ● contrôler que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés et, le cas échéant, vérifier la comptabilisation d'une provision pour dépréciation ; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans 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'Autorité des Marchés Financiers 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 2024, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième 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 10 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres
Anne Herbein

6.2. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024 ET RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

6.2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

1. Bilan Actif

(En milliers d'euros)

(En milliers d'euros)		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires		512	463	49	53
Fonds commercial ⁽¹⁾					
Immobilisations corporelles					
Terrains		296 742		296 742	325 563
Constructions		495 585	228 198	267 387	323 233
Autres immobilisations corporelles		596	243	353	357
Immobilisations en cours		84 575		84 575	54 782
Immobilisations financières ⁽²⁾					
Autres participations		340 311	106 037	234 275	249 819
Créances rattachées à des participations		15 352		15 352	17 399
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		1		1	1
Autres immobilisations financières		326		326	327
Total	I	1 234 000	334 940	899 060	971 532
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes versés sur commande					
Créances ⁽³⁾					
Clients et comptes rattachés		24 417	8 926	15 491	18 296
Autres		604 880	3 205	601 675	604 551
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres		112	9	103	240
Autres titres		33 636	30	33 606	29 172
Instruments de trésorerie					118
Disponibilités		18 598	0	18 598	17 973
Charges constatées d'avance ⁽³⁾		240	0	240	278
Total	II	681 884	12 171	669 713	670 627
Frais d'émission d'emprunts à étaler	III	1 135	0	1 135	1 212
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	1 643 371

(1) Dont droit au bail.

(2) Dont part à moins d'un an.

(3) Dont part à plus d'un an.

3 961

6 610

2 638

1 994

2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)

		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (dont versé)		83 057	83 057
Prime d'émission, de fusion, d'apport		321 014	321 014
Réserves :			
• Légale		7 375	7 375
• Autres		95 904	155 777
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(74 497)	(59 874)
Total	I	432 852	507 348
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour :			
• Risques		369	487
• Charges			315
TOTAL	II	369	802
EMPRUNTS ET DETTES ⁽¹⁾			
Autres emprunts obligataires		554 769	554 895
Emprunts et dettes :			
• Auprès des établissements de crédit ⁽²⁾		492 835	493 623
• Financières divers ⁽³⁾		46 244	42 401
• Fournisseurs et comptes rattachés		5 615	7 191
Dettes :			
• Fiscales et sociales		4 919	5 886
• Sur immobilisations et comptes rattachés		17 539	11 573
Autres dettes		4 212	8 091
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		10 554	11 561
Total	III	1 136 687	1 135 221
ÉCARTS DE CONVERSION PASSIF	IV		
TOTAL GÉNÉRAL	(I + II + III + IV)	1 569 908	1 643 371
(1) Dont à plus d'un an.		743 778	965 336
Dont à moins d'un an.		392 909	169 884
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque.		8	8
(3) Dont emprunts participatifs.			

3. Compte de résultat

(En milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾				
Production vendue :				
• De biens				
• De services	48 810		48 810	51 844
Chiffre d'affaires net	48 810		48 810	51 844
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			1 980	6 010
Autres produits			3	
Total	I		50 793	57 854
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾				
Autres achats et charges externes			20 552	18 840
Impôts, taxes et versements assimilés			7 238	7 520
Salaires et traitements			1 034	2 189
Charges sociales			543	765
Dotations aux :				
• Amortissements sur immobilisations			17 989	18 849
• Dépréciations sur immobilisations			27 650	30 684
• Dépréciations sur actif circulant			1 884	1 032
• Provisions pour risques et charges			263	247
Autres charges			654	453
Total	II		77 808	80 578
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(I – II)		(27 015)	(22 724)
Bénéfice attribué ou perte transférée	III			
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV			
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participation ⁽³⁾			20 663	20 254
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			351	71
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			2 469	3 170
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 496	714
Total	V		24 979	24 209
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			17 724	26 670
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			42 546	35 433
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			76	47
Total	VI		60 346	62 149
RÉSULTAT FINANCIER	(V – VI)		(35 367)	(37 940)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(I – II + III – IV + V – VI)		(62 382)	(60 664)

<i>(En milliers d'euros)</i>		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		906	34
Sur opérations en capital		43 500	16 159
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		982	837
Total	VII	45 388	17 030
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		250	26
Sur opérations en capital		44 417	15 701
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		12 836	513
Total	VIII	57 502	16 239
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII – VIII)	(12 115)	791
Participations des salariés	IX		
Impôts sur les bénéfices	X		
Total des produits	(I + III + V + VII)	121 160	99 093
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		195 657	158 966
BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS – TOTAL DES CHARGES)		(74 497)	(59 874)
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.</i>			
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.</i>			
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées.</i>		20 663	20 254
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées.</i>		14 612	13 006

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 2024 dont le total du bilan avant répartition est de 1 569,9 millions d'euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un déficit de 74,5 millions d'euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement ANC n° 2014-03 et suivants en vigueur.

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 et 4.4 - Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice) ;

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- 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 (voir paragraphe 4.4 - Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice).

4.3. Faits significatifs

Augmentation de capital

La société a lancé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant d'environ 600 M€ le 18 décembre 2024 (voir paragraphe 4.4 - Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice).

Cessions d'actifs

Date	Emplacement	Surface locative (en m ²)
Juin 2024	Lyon	4 090
Juillet 2024	Paris	2 482

Évolution de l'encours des emprunts

Emprunt	Variation	Montant (en milliers d'euros)
RCF CADIF 2017	Remboursement	-80 000
RCF CADIF 2018	Tirage	20 000
SLL 2024	Tirage	60 000

Instruments de couverture

Au cours de l'exercice, la Société a :

- souscrit des contrats de swap pour un montant notionnel total de 120 millions d'euros, à un taux fixe moyen de 2,08 % sur la période 31 décembre 2024 - 31 décembre 2028 ;
- résilié un swap d'un montant notionnel de 40 millions d'euros, à un taux fixe de 2,971 % débutant le 31 décembre 2024 et

avec une échéance au 31 décembre 2026 pour un impact net positif de 0,5 millions d'euros ;

- allongé un swap de nominal 45 millions d'euros sur la période décembre 2024 - décembre 2026 au taux de 2,938 % en un swap de nominal 45 millions d'euros décembre 2024 - décembre 2028 au taux fixe de 2,555 %.

Dépréciation des titres

Les principales variations des dépréciations des titres sont les suivantes :

Société (En milliers d'euros)	Dépréciation 31/12/2023	Dotations	Reprises	Dépréciation 31/12/2024
SAS Locafimo	34,5	16,9		51,4
SCI Comète	12,6		0,9	11,8
SCI Arman F02	20,3		0,9	19,4
SAS Paris Vaugirard	2,2			2,2
SAS Promaffine	12,5	0,2		12,7
SCI Clichy Horizon		0,1		0,1
SCI Nervers Colbert		0,1		0,1
SAS Montigny Ampère	8,5			8,5

4.4. Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice

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.

Les fonds obtenus sont utilisés en priorité pour réduire les frais financiers et assurer un ratio ICR (EBE/Frais financiers) supérieur à 2x. La Société a déjà réduit le tirage de ses lignes de trésorerie RCF et SLL passant de 160 M€ à 0 €, et placé les 440 M€ destinés à rembourser l'EuroPP 2015 de 200 M€ en juillet et le TSDI de 180 M€ en juin (après avoir sécurisé le ratio ICR).

Cette opération ayant été essentiellement soutenue financièrement 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 et en conséquence une sortie de ce Régime si ces seuils n'étaient pas à nouveau respectés à la clôture de cet exercice (soit le 31 décembre 2025), conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts.

Cession d'actif

En date du 8 janvier 2025, le Groupe a cédé un actif de 1 754 m² à Nantes.

4.5. Société consolidante

Les comptes de la Société sont intégrés dans les comptes combinés établis par le groupe prudentiel SGAM BTP sis 8 rue Louis Armand – 75015 PARIS (SIREN : 775 684 764).

4.6. Règles et méthodes comptables

4.6.1. Continuité d'exploitation

Au regard de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025 d'un montant brut de 598,8 millions d'euros (voir paragraphe 4.4 - Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice), le principe de continuité d'exploitation est confirmé pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2024. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2025 a arrêté les comptes du 31 décembre 2024 selon ce principe.

4.6.2. Immobilisations

4.6.2.1. 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 2024 ne nécessite pas la constitution de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

4.6.2.2. 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 2024, la Société a retenu les experts indépendants suivants :

- CBRE ;
- BNP PARIBAS Real Estate Expertise.

Les méthodes utilisées pour la valorisation du patrimoine sont les suivantes :

- méthode par comparaison directe : basée sur des transactions réalisées ;
- méthode de capitalisation des revenus nets ;
- méthode du bilan promoteur : valeur du bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant ;
- méthode de l'actualisation des flux futurs.

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 des dites évaluations.

Impact du contexte économique sur les évaluations au 31 décembre 2024

Outre la guerre en cours en Ukraine et en Russie, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient se sont récemment intensifiées, augmentant le risque de hausse des prix de l'énergie et déstabilisant la sécurité dans la région. Bien que l'on ait récemment constaté une croissance économique en Europe, ainsi que des attentes de nouvelles baisses des taux d'intérêt et des signes de stabilisation de la valeur du capital dans plusieurs secteurs, certains marchés de capitaux restent relativement limités. Ainsi, les Experts immobiliers, sans remettre en cause les valorisations exprimées dans leur rapport au 31 décembre 2024, 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.

4.6.2.3. 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).

4.6.2.4. 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.

4.6.3. 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

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.

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 2024, les provisions pour dépréciation des créances locataires s'élèvent à 8,9 millions d'euros.

4.6.4. Valeurs mobilières de placement et actions propres

4.6.4.1. 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.).

4.6.4.2. Actions propres non affectées ou relatives au contrat de liquidité

Au 31 décembre 2024, la Société détient 14 208 de ses actions pour un montant brut de 0,1 million d'euros.

La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours de Bourse du dernier jour de cotation. Sur cette base aucune provision pour dépréciation n'a été comptabilisée.

4.6.5. 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 d'emprunts à étaler » et rapportés au compte de résultat en charge d'exploitation par étalement sur la durée des emprunts.

Emprunts (En milliers d'euros)	Frais amortis en début d'exercice	Frais amortis sur l'exercice	Frais amortis en fin d'exercice	Frais restant à amortir en fin d'exercice
Emprunts/TSDI	2 857	612	3 469	1 135
TOTAL	2 857	612	3 469	1 135

4.6.6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement des facturations de loyers pour 33,7 millions d'euros et des charges refacturées aux locataires pour 15,21 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 2024, 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 0,5 million d'euros.

4.7.2. Affectation du résultat 2023

L'Assemblée Générale du 15 mai 2024 a décidé d'affecter le déficit de l'exercice 2023 en réserve indisponible pour - 59,9 millions d'euros.

(En milliers d'euros)	Montants
Résultat de l'exercice 2023	(59 874)
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	-

4.7.3. Résultat financier – remontée de résultats 2024

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 2024, le résultat financier de la Société intègre les quotes-parts de résultat 2024 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 31/12/2023	Droits émis	Droits exercés	Droits annulés	En circulation au 31/12/2024
30 novembre 2023	29 000		(24 140)	(4 860)	
TOTAL	29 000		(24 140)	(4 860)	

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)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat de l'exercice	(74 497)	(59 874)
Nombre d'actions ordinaires	16 611 314	16 611 314
Résultat net par action (en euros par action)	(4,48)	(3,60)

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 ;
- la prise en compte de ces enjeux dans sa politique d'investissements et de désinvestissements.

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)

31/12/2024

ENGAGEMENTS DONNÉS**Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles**

Montant des travaux restant à engager	68 566
Promesses d'achat d'immeubles	
Montant des frais liés à l'augmentation de capital	2 269
Autres	50

TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS**70 885****ENGAGEMENTS REÇUS**

Engagements hors bilan reçus liés au financement	
Lignes de crédit non utilisées	380 000
Engagements de souscription à l'augmentation de capital	449 128

Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles

Promesses de ventes d'immeubles	10 325
Cautions locataires et garanties à première demande	3 435
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	

TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS**842 888**

Les lignes de crédit non utilisées sont composées de la ligne de crédit SMA pour 350 M€ et du SLL CADIF 2024 pour 30 M€.

Le montant des frais liés à l'augmentation de capital est composé des honoraires de conseil en lien avec l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2024.

Les engagements de souscription à l'augmentation de capital sont composés de l'engagement de souscription reçu dans le cadre de l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2024.

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 2024 à 0,01 million d'euros.

4.7.9. Honoraires des Commissaires aux comptes

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 0,4 million d'euros au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

4.7.10. Effectif moyen

Catégories de salariés	31/12/2024	31/12/2023
Mandataires sociaux	1	2
Cadres	4	4
Total	5	6

4.7.11. Engagements liés aux financements

Le niveau des ratios de covenants bancaires au 31 décembre 2024 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	200,0	55 %	2x	n/a	n/a	n/a	44,5 %	5,0x	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	44,5 %	5,0x	n/a	n/a	n/a	fixe 2,98 %	19/07/2027	Corporate
RCF Natixis	0,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	44,5 %	5,0x	n/a	0,8 %	1 520,2	E3M + 110bps	11/12/2024	Corporate (RCF)
SLL CADIF 2024	60,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	44,5 %	3,9x	n/a	0,8 %	1 520,2	n/a	05/04/2029	Corporate (RCF)
RCF CADIF 2018	100,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 500 M€	44,5 %	3,9x	n/a	0,8 %	1 520,2	E3M + 100bps	06/07/2025	Corporate (RCF)
Term Loan 2019	330,0	50 %	2x	n/a	< 20 %	> 1 000 M€	44,5 %	3,9x	n/a	0,8 %	1 520,2	E3M + 110-170bps	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	180,0	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	9,8	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	1 044,8													

- 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	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	485	39	12	512
Total	485	39	12	512
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	325 563		28 820	296 742
Constructions	439 302	9 150	31 822	416 630
Installations générales, agencements et aménagements construction	78 263	6 187	5 495	78 955
Installations générales, agencements et aménagements divers	198			198
Matériel :				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	19			19
Emballages récupérables et divers	379			379
Immobilisations corporelles en cours	54 782	45 617	15 823	84 575
Avances et acomptes				
Total	898 505	60 953	81 960	877 498
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Autres participations	357 711	4 562	6 610	355 663
Autres titres immobilisés	1			1
Prêts et autres immobilisations financières	327		2	326
Total	358 039	4 562	6 611	355 990
TOTAL GÉNÉRAL	1 257 029	65 555	88 584	1 234 000

État des amortissements

Immobilisations amortissables

(En milliers d'euros)

	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	432	43	12	463
Total	432	43	12	463
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	85 484	23 539	18 627	90 396
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	48 534	6 526	4 790	50 270
Matériel de bureau et informatique, mobilier	217	0	0	217
Emballages récupérables et divers	23	3	0	26
Total	134 258	30 069	23 417	140 909
TOTAL GÉNÉRAL	134 689	30 112	23 429	141 372

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
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 212	535	612	1 135
TOTAL GÉNÉRAL	1 212	535	612	1 135

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
Risques et charges				
Provisions pour :				
• Litiges	235	263	205	293
Autres provisions pour risques et charges	567	51	542	76
TOTAL	802	314	747	369

Nature des dépréciations (En milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
DÉPRÉCIATIONS				
Immobilisations :				
Sur Immobilisations corporelles	60 314	27 650	432	87 532
Sur Immobilisations titres de participations	90 493	17 291	1 748	106 037
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	7 531	1 884	489	8 926
Autres provisions pour dépréciation	3 483	483	722	3 244
Total	161 821	47 308	3 390	205 739
TOTAL GÉNÉRAL	162 622	47 622	4 137	206 108
Dont dotations et reprises :				
• d'exploitation		29 797	1 110	
• financières		17 724	2 469	
• exceptionnelles		101	558	

4.8.1.4. État des créances et des dettes

Créances (En milliers d'euros)	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	15 352	3 961	11 391
Prêts ⁽¹⁾⁽²⁾			
Autres immobilisations financières	326		326
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	7 864	7 864	
Autres créances clients	16 553	16 553	
Taxe sur la valeur ajoutée	7 291	7 291	
Divers	90	90	
Groupes et associés	583 839	583 839	
Débiteurs divers	13 659	11 021	2 637
Charges constatées d'avance	240	239	1
TOTAL	645 215	630 861	14 354

(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⁾	554 769	209 769	90 000	255 000
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	492 827	102 827	390 000	
Emprunts et dettes financières diverses ⁽¹⁾⁽²⁾	6 909		6 909	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 615	5 615		
Personnel et comptes rattachés	307	307		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	260	260		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 287	4 287		
Autres impôts, taxes et assimilés	64	64		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 539	17 539		
Groupe et associés ⁽²⁾	39 335	39 335		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	4 212	2 343	930	939
Produits constatés d'avance	10 554	10 554		
TOTAL	1 136 687	392 909	487 839	255 939
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice.	80 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice.	80 000			
(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	340 297	
Créances rattachées à des participations	15 352	
Créances clients et comptes rattachés	715	
Autres créances	589 627	
Emprunts et dettes financières diverses	38 915	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	856	
Produits de participation	20 663	
Charges financières	14 612	

4.8.1.6. Charges à payer et produits à recevoir

Natures des charges à payer (En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres emprunts obligataires	9 769	9 895
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 827	3 615
Emprunts et dettes financières diverses	1 068	322
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 490	6 982
Dettes fiscales et sociales	574	763
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 977	8 564
Autres dettes	1 331	1 774
TOTAL	37 036	31 916

Nature des produits à recevoir (En milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Créances rattachées à des participations	657	601
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	2 501	3 034
Autres créances	20 074	18 903
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	85	25
TOTAL	23 316	22 563

4.8.1.7. Produits et charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance (En milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Produits d'exploitation	10 554	11 561
TOTAL	10 554	11 561

Charges constatées d'avance (En milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Charges d'exploitation	240	278
TOTAL	240	278

4.8.1.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net (en milliers d'euros)	Durée moyenne d'amortissement restant à courir (en années)
Frais d'émission des emprunts	1 135	1

4.8.1.9. Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur nominale	Montant (en milliers d'euros)
1 – Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	16 611 314	5,00	83 057
2 – Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 – Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 – Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 – 3)	16 611 314	5,00	83 057

4.8.1.10. Variation des capitaux propres

Rubriques des capitaux propres (En milliers d'euros)	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	567 222
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	(59 874)
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	507 348
Variation du capital :	
Variation du capital des primes, réserves, report à nouveau	(59 874)
Autres variations	(14 623)
Variations en cours d'exercice	(74 497)
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	432 852
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	(74 497)

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	42 835
Refacturation contractuelle des taxes	5 088
Produits des activités annexes	887
TOTAL	48 810

4.8.2.2. Transferts de charges**Nature des transferts de charges**
(En milliers d'euros)

	Montant
Étalement indemnités travaux	173
Indemnités d'assurances	192
Frais de financement	535
Actions gratuites	394
TOTAL	1 294

4.8.2.3. Détail du résultat exceptionnel**Détail du résultat exceptionnel**
(En milliers d'euros)

	Charges	Produits
Immobilisations corporelles cédées	42 720	43 500
Charges annexes sur cessions d'immobilisations corporelles	1 294	0
Mises au rebut d'immobilisations corporelles et projets abandonnés	12 821	0
Charges et produits sur plans d'actions gratuites	317	739
Produits et charges exceptionnels divers	350	1 149
TOTAL	57 502	45 388

4.8.2.4. Liste des filiales (plus de 50 %)

Informations financières (En milliers d'euros)	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	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	150	724	100,00 %	4 118	4 118	1 260		11 423	(309)	
SAS LOCAFIMO	3 990	(5 397)	100,00 %	190 334	138 922	63 268		19 291	4 579	
SCI 153 AV JEAN JAURES			99,00 %	5 094	5 094	8 131		729	(932)	
SCI BERGES DE L'OURCQ	1		99,00 %	1	1	13 984			(484)	2 340
SCI COMETE	1		99,00 %	16 375	4 572	18 184		3 229	(279)	248
SCI CHAMPIGNY	1		99,00 %	1	1	16 867		1 831	(1 360)	
SCI RUEIL NATIONAL	1		99,00 %	1	1	24 206		2 694	(651)	
SCI VERDUN	1		99,00 %	1	1	21 937			(2 254)	
SCI ARMAN F02	11 192	(15 708)	99,99 %	20 255	897	49 089		4 814	(901)	
SCI MONTROUGE	1		99,00 %	1	1	22 816			(2 028)	
SAS PROMAFFINE	1 675	(1 192)	100,00 %	12 932	300				(183)	
SAS PARIS VAUGIRARD	1 400	(2 603)	100,00 %	2 158		1 519		(175)	(358)	
SCI ARCA VILLE D'ÉTÉ	201		100,00 %	210	210	662		325	(76)	233
SCI NEVERS COLBERT	102		100,00 %	155	102	3 332		650	(413)	57
SC ATIT	4		100,00 %			1 019			(90)	
SCI BERCY PARKINGS	2		100,00 %	160	160	113		26	(63)	
SCI APM CLICHY	1		99,90 %	1 289	1 289	5 101		749	85	41
SCI CLICHY HORIZON	1		99,90 %	2 330	2 222	7 107		646	32	74
SCI ISSY WEIDEN	1		99,90 %	126	126	12 409		848	(195)	98
SCI LILLE HORIZON	1		99,90 %			9 000		813	(167)	145
SCI LYON HORIZON	1		99,90 %			24 402		1 407	(592)	
SCI MEUDON HORIZON	1		99,90 %	5 972	5 972	25 724		2 350	(144)	
SCI NANTES HORIZON	1		99,90 %	1 350	1 350	8 593		1 241	361	14
SCI PARVIS LILLE	1		99,90 %	10 991	10 991	21 657		2 043	(1 445)	122
SCI SEVRE MAJOLIQUE	1		99,90 %	637	637	14 721		1 495	(969)	
SCI TOULOUSE LES AMARANTES	1		99,90 %	698	698	11 213		1 668	376	381
SNC LES JARDINS DES QUAIS	30		99,00 %	55 092	55 092	15 732		7 209	1 597	2 475
SCI LYON DAUPHINE	1		99,90 %	1	1	32 954		140	(718)	
SAS MONTIGNY AMPERE	100	(1 514)	100,00 %	8 513		1 424			(43)	
SNC KB2	1		99,90 %	1	1	6 027		487	871	417
SCI DANTON	1		99,90 %	1	1	5 583			(724)	

6.2.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société de la Tour Eiffel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 4.4 « Événements postérieurs à la clôture » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les impacts de l'augmentation du capital, faite par votre société le 17 janvier 2025, sur les financements, sur la participation du groupe SMABTP dans le capital de votre société et sur le régime SIIC.

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	<p>Les immobilisations corporelles représentent au 31 décembre 2024 une valeur nette de 649,0 M€ (terrains et constructions) par rapport à un total de bilan de 1 570,0 M€.</p> <p>Comme indiqué dans les notes 4.6.2.1 « Terrains et constructions » et 4.6.2.2 « Valorisation des actifs immobiliers » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition, intégrant les droits et frais. 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 où la valeur actuelle de l'actif est comparée à leur valeur nette comptable.</p> <p>Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier réalisées par des experts indépendants.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par la direction.</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et indépendance vis-à-vis de votre société ; ● obtenir les 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 notamment en rapprochant celles utilisées par les experts 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. Lors de ces réunions, la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ont fait l'objet d'une analyse critique ; ● analyser, 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 2023 ; ● contrôler que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes annuels et le, cas échéant, vérifier la comptabilisation d'une provision pour dépréciation ; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié	<p>Au 31 décembre 2024, les titres de participation s'élèvent à 340,3 M€ de valeur brute au bilan de la société et une provision pour dépréciation a été constituée à hauteur de 106,0 M€. Ils sont constitués de participations dans des sociétés immobilières pour l'essentiel. Comme indiqué dans la note 4.6.2.4 « Participations et autres titres immobilisés » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux 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.</p> <p>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.</p>
Notre réponse	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination des valeurs d'inventaire des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 des 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 ; tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ; vérifier qu'une dépréciation a été comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à sa valeur comptable. <p>Nos travaux portant sur l'appréciation des plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leur compétence et leur indépendance vis-à-vis de la Société ; obtenir les 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 notamment en rapprochant celles utilisées par les experts 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. Lors de ces réunions, la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ont fait l'objet d'une analyse critique.

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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur 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'Autorité des Marchés Financiers 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 2024, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième 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 10 mars 2025

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 2024)

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.

Émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Administrateurs concernés :

Les sociétés SMABTP, SMAVie Btp, SMA SA, MM PUCCINI, LA MUTUELLE GENERALE, Suravenir, Messieurs Patrick Bernasconi, Jacques Chanut, Didier Ridoret et Bruno Cavagné.

Nature :

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 4,5 % avec une possibilité de remboursement à compter du 19 juin 2025. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 14 avril 2020 et ratifiée par l'assemblée générale du 29 avril 2021.

Importance des fournitures livrées ou des prestations de service fournies :

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, la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est élevée à 8 100 000 €.

Convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 M€ entre la SMABTP, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

Administrateurs et actionnaires concernés :

SMA SA, SMAVIE, SMABTP, IMPERIO, Messieurs Patrick Bernasconi et Jacques Chanut, Didier Ridoret et Bruno Cavagné.

Nature :

Convention de trésorerie d'un montant maximal de 350 M€ entre la SMABTP et votre société du 10 décembre 2021.

Cette Convention de trésorerie a été autorisée par le conseil d'administration du 11 mars 2021 et ratifiée 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.

Importance des fournitures livrées ou des prestations de service fournies :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucun montant n'a été tiré ou remboursé et aucun intérêt n'a été constaté.

Paris-La Défense, le 10 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1. Données boursières et financières 302

7.2. Actionnaires de la Société de la Tour Eiffel 302

7.2.1.	Informations relatives au capital	302
7.2.2.	Actionnariat du Groupe	304
7.2.3.	Dividendes et résultats annuels	307
7.2.4.	Opérations afférentes aux titres de la Société	308

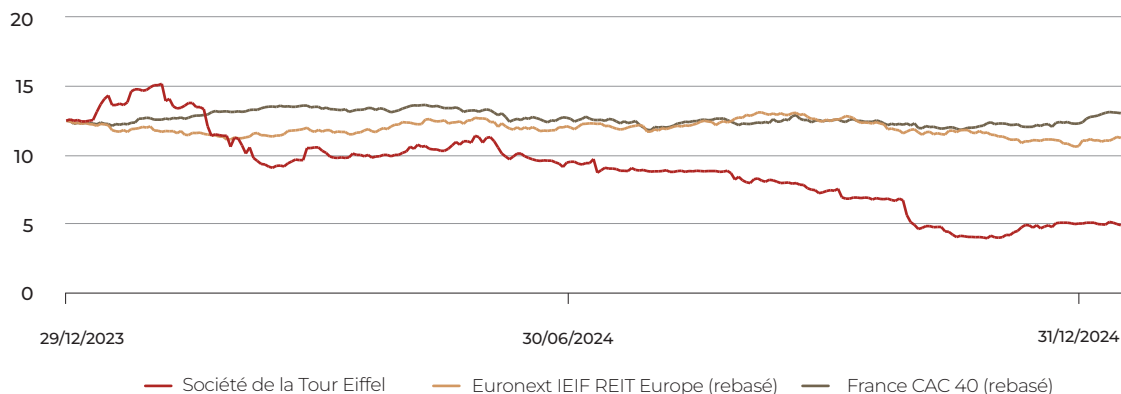
7.3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat 309

7.3.1.	Capital social	309
7.3.2.	Actionnariat	309
7.3.3.	Pacte d'actionnaires	309

7.1. DONNÉES BOURSIÈRES ET FINANCIÈRES

Évolution du cours de Bourse sur l'année 2024

(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 31/12/2019	–	–	–	82 543 745	–	16 508 749	5 €
27/05/2020	Augmentation de capital	401 485	- 401 485	82 945 230	80 297	16 589 046	5 €
15/06/2020	Distribution d'une partie de la prime d'émission		- 14 519 711,00	–	–	–	–
23/07/2020	Augmentation de capital	3 470	- 3 470	82 948 700	694	16 589 740	5 €
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 €

(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 15 mai 2024 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 : 55 euros par action ;
- durée de l'autorisation : dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 ;
- montant maximal de l'opération 91 362 205 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 2024

Au cours de l'exercice 2024, l'autorisation de l'Assemblée Générale ordinaire du 25 mai 2023 a été utilisée comme suit :

- la Société a racheté 20 000 actions Société de la Tour Eiffel, représentant 0,12 % du capital, au cours moyen de 12,09 euros ;
- 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 80 136 actions pour un montant global de 684 796 euros et un cours moyen de 8,55 euros,
 - vente de 80 642 actions pour un montant global de 693 025 euros et un cours moyen de 8,59 euros.

Au 31 décembre 2024, la Société de la Tour Eiffel détenait directement 14 208 de ses propres actions, soit 0,09 % du capital, la valeur globale de ces actions évaluée au cours d'achat est de 68 909 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 2024 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 2024

Au cours de l'exercice 2024, il n'y a eu aucune déclaration de franchissement de seuil.

7.2.2.3. Situation de l'actionnariat au 31 décembre 2024

Le groupe SMA détient plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société.

MH PUCCINI, Suravenir, AG Finance et Mutuelle Générale détiennent chacun plus de 5 % 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 31/12/2024			Situation au 31/12/2023			Situation au 31/12/2022		
	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	8 693 401	52,33	52,38	8 693 401	52,33	52,39	8 693 401	52,33	52,43
MH Puccini résident	1 837 157	11,06	11,07	1 837 157	11,06	11,07	1 837 157	11,06	11,08
SURAVENIR résident	1 145 089	6,89	6,90	1 145 089	6,89	6,90	1 145 089	6,89	6,91
LA MUTUELLE GÉNÉRALE résident	939 924	5,66	5,66	939 924	5,66	5,66	939 924	5,66	5,67
AG FINANCE non-résident	890 957	5,36	5,37	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⁾	8 053	0,05	0,05	4 813	0,03	0,03	15 703	0,09	0,09
Auto-détention									
Actions autodétenues	14 208	0,09	0,00	18 854	0,11	0,00	29 228	0,18	0,00
Flottant									
Actionnariat flottant	3 082 525	18,56	18,57	3 081 119	18,55	18,57	3 059 855	18,42	18,45
Total	16 611 314	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 SMA, 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.

Dans le cadre de l'augmentation de capital :

- l'Autorité des marchés financiers a considéré que la perte éventuelle du bénéfice du régime fiscal de SIIC qui pourrait intervenir à l'issue de l'opération projetée n'entraine pas dans le champ d'application de l'article 236-6 du règlement général (cf. D&I 224C2640 du 11 décembre 2024)
- (i) la société SMAVie BTP a franchi individuellement en hausse les seuils de 30% du capital et des droits de vote de la Société et (ii) la société SMABTP a accru sa participation individuelle en capital et en droits de vote, initialement comprise entre 30% et 50%, de plus de 1% sur moins de 12 mois consécutifs ; ce qui constitue des faits générateurs d'une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique. Dans ce contexte, ces deux sociétés ont sollicité 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 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.

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.

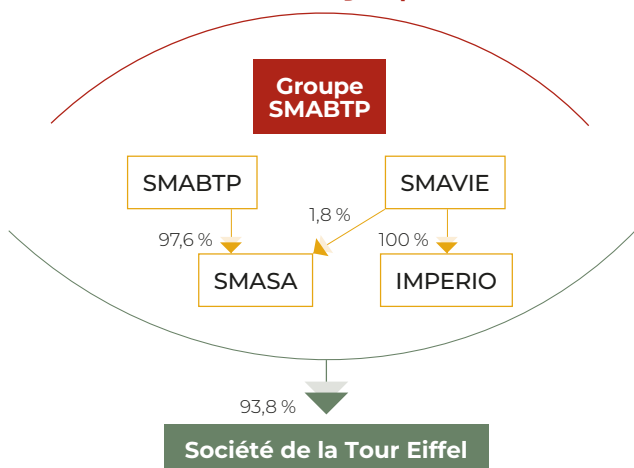
En outre, le groupe SMABTP a développé une identité commerciale forte en développant une image d'experts de l'assurance des professionnels du BTP et en mettant au point des outils permettant de répondre à l'ensemble de leurs besoins en assurances qu'il s'agisse d'assurances de personnes, de responsabilités 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 présupposer ce lien ».

Structure de détention du groupe SMABTP



7.2.3. DIVIDENDES ET RÉSULTATS ANNUELS

7.2.3.1. Résultat annuel de la Société de la Tour Eiffel

(En millions d'euros)

	2024	2023
Produits d'exploitation	50,8	57,9
Charges d'exploitation	(77,8)	(80,6)
Résultat d'exploitation	(27,0)	(22,7)
Résultat financier	(35,4)	(37,9)
Résultat avant impôts	(62,4)	(60,7)
Résultat net exceptionnel	(12,1)	0,8
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(74,5)	(59,9)

Le résultat net de la Société est de -74,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre - 59,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cette diminution est principalement la conséquence de l'effet conjugué de la baisse de 5,7 millions d'euros des loyers nets, de 2,4 millions d'euros des charges financières nettes et de 12,0 millions d'euros d'amortissements compensés par l'augmentation des produits de participation nets des dotations et reprises pour dépréciation des titres et des actifs pour 4,5 millions d'euros et de la masse salariale pour 0,8 millions d'euros.

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 15 mai 2024 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
2019	2 € ⁽¹⁾	16 508 749	5 €
2020	2 € ⁽²⁾	16 584 797	5 €
2021	1,5 € ⁽³⁾	16 583 254	5 €
2022	0,75 € ⁽⁴⁾	16 611 314	5 €
2023	-	16 611 314	5 €

(1) Dont 1,11276 euro provenant du bénéfice distribuable 2019 et 0,8724 euro prélevé sur la prime d'émission (3^e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 27 mai 2020).

(2) 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).

(3) Prélevé en totalité sur la prime d'émission (3^e résolution approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022).

(4) 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, et compte tenu des incertitudes macro-économiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'Administration a décidé de suspendre le dividende au titre dudit exercice.

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. La Société pourrait sortir du Régime SIIC fin 2025 si les seuils de 60 % en capital et/ ou droits de vote n'étaient pas à nouveau respectés.

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.

Enfin, la Société pourrait réopter pour le Régime SIIC à l'avenir, 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 2024 sont décrits au paragraphe 4.4.2.6 du présent document.

Plan du 30 novembre 2023

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 25 mai 2023 a autorisé dans sa 27^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 30 novembre 2023, sur recommandation du Comité de nomination et des rémunérations, 29 000 actions gratuites :

- 4 000 actions à Madame Christel Zordan, Directrice Générale, dont l'attribution définitive est conditionnée à l'atteinte de conditions de performance ;
- et 25 000 actions aux salariés de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil.

Les actions attribuées aux salariés le sont sans condition de performance, mais avec une condition de présence sauf décision contraire de la Société ou de la filiale concernée en cas de départ du salarié.

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 leurs fonctions.

Récapitulatif des plans d'attribution d'actions gratuites en cours de validité

Ce tableau figure au paragraphe 4.4.2.6, 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 2024, le capital était de 83 056 570 euros représenté par 16 611 314 actions de 5 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées. Le nombre de droits de vote théoriques s'élève à 16 611 314 au 31 décembre 2024, et le nombre de droit de vote exerçables à 16 597 106.

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 15 mai 2024 et l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre ont 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 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, SMAVie 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.

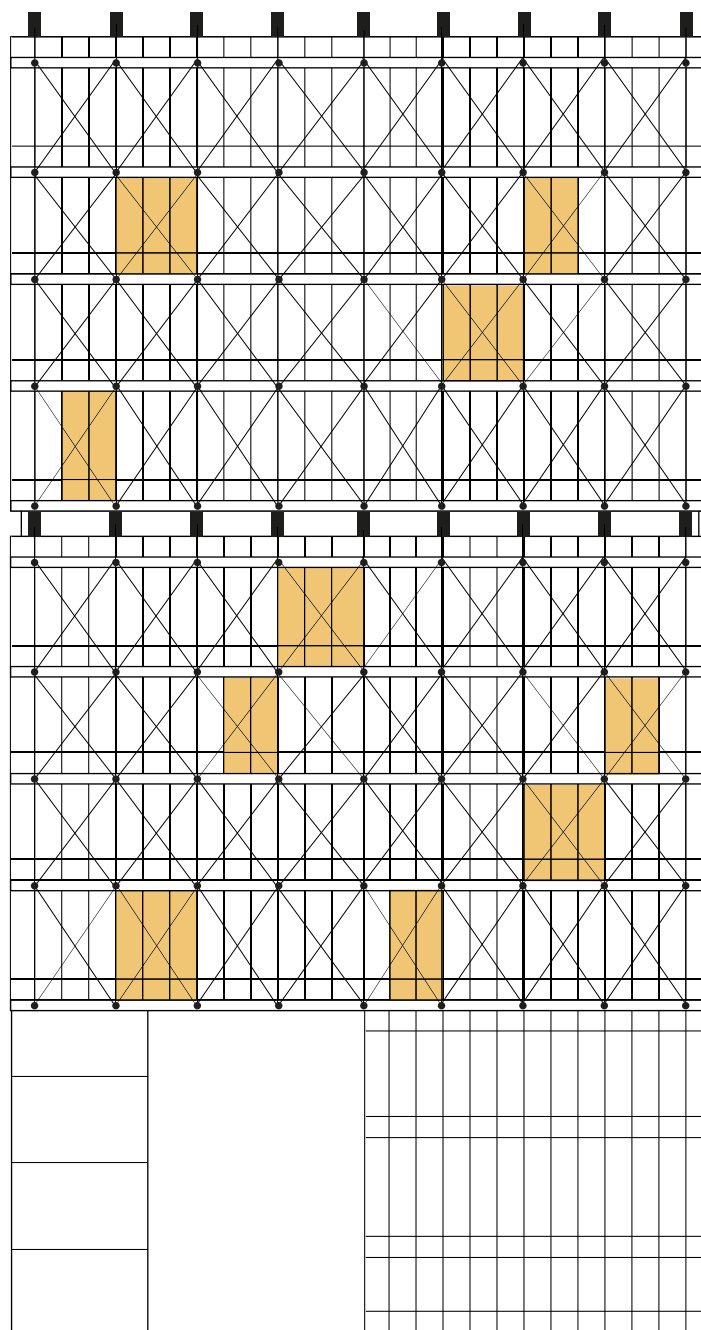
7.3.3. PACTE D'ACTIONNAIRES

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.



8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**8.1. Rapport du Conseil
d'Administration
et texte des résolutions** 312

**8.2. Tableau des résultats
des cinq derniers exercices** 324

8.3. Délais de paiement 325

8.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET TEXTE DES RÉOLUTIONS

La présentation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 29 avril 2025 est décrite ci-après.

► APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

(Première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, se soldant par une perte de 74 496 942 euros et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se soldant par une perte de 59,192 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 2024, **approuve** tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 74 496 942 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 2024.

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 2024, **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 59,192 millions d'euros.

► AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE *(Troisième résolution)*

Nous vous proposons d'affecter la totalité de la perte de l'exercice au poste de réserve indisponible qui serait en conséquence réduit à due concurrence. 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 2024 se solde par une perte de 74 496 942 euros, **décide**, conformément à la proposition du Conseil d'Administration, de l'affecter en totalité sur le poste de réserve indisponible qui sera ainsi réduit à due concurrence.

(En euros)

Résultat de l'exercice	(74 496 942)
Affectation à la Réserve indisponible qui passera de 95 903 600 euros à	21 406 658
Report à nouveau antérieur	0
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	2021	2022	2023
Nombre d'actions ⁽¹⁾	16 589 740	16 611 314	16 611 314
Distribution par action	1,5 €	0,75 €	0 €
Distribution totale payée	24 884 610 €	12 458 485,5 €	0 €

(1) Nombre d'actions ayant un droit au paiement de la distribution.

Il est par ailleurs rappelé que les actions de la Société ne sont plus éligibles au PEA (Plan d'Epargne en Actions), la loi de finances pour 2012 ayant supprimé la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA à compter du 21 octobre 2011.

Les actions de la Société qui figuraient au 21 octobre 2011 dans un PEA peuvent toutefois y demeurer et continuer à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu applicable aux produits de ces actions logées dans ledit PEA.

► 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 2024.

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 2024.

► RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE SMABTP

(Cinquième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de SMABTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 684 764, 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 SMABTP, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que SMABTP ne peut pas être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant SMABTP 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 de SMABTP vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler SMABTP, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 684 764, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SMABTP 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'ADMINISTRATEUR DE SMA SA

(Sixième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de SMA SA, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 332 789 296, 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 SMA SA, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que SMA SA ne peut pas être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant SMA SA 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'administrateur de SMA SA vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler SMA SA, dont le siège social est situé 8, rue Louis Armand, 75015 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 332 789 296, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SMA SA 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 BIBIANE DE CAZENOVE

(Septième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administratrice de Madame Bibiane de Cazenove, née le 19 septembre 1958 à Châtillon-en-Michaille (01200), 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 Bibiane de Cazenove, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que Madame Bibiane de Cazenove peut être qualifiée d'administratrice indépendante au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, 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 Bibiane de Cazenove 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 Bibiane de Cazenove vient à expiration ce jour à l'issue de la présente Assemblée générale, **décide** de renouveler le mandat de Madame Bibiane de Cazenove, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Madame Bibiane de Cazenove 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 LA MUTUELLE GÉNÉRALE EN QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR DE LA SOCIÉTÉ**
(Huitième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de La Mutuelle Générale, dont le siège social est situé 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 685 340, 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 La Mutuelle Générale, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Indépendance

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration, considère que La Mutuelle Générale peut être qualifiée d'administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant La Mutuelle Générale 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 d'administrateur de La Mutuelle Générale vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler La Mutuelle Générale, dont le siège social est situé 1-11, rue Brillat-Savarin, 75013 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 685 340, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

La Mutuelle Générale 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 MAXENCE HECQUARD**

(Neuvième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat de censeur de Monsieur Maxence Hecquard, né le 2 septembre 1960 à Rennes (35), 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 Maxence Hecquard, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expertise, expérience, compétence

Les informations concernant l'expertise et l'expérience de Monsieur Maxence Hecquard sont détaillées dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 4.1.5.

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 du Conseil d'Administration et constatant que le mandat de censeur de Monsieur Maxence Hecquard vient à expiration ce jour, **décide** de renouveler Monsieur Maxence Hecquard, 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Maxence Hecquard 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**

(Dixième 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 1er janvier 2025, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 aux paragraphes 4.4.1.1, 4.4.1.2 et 4.4.1.4.

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 des administrateurs et du Président du Conseil d'Administration pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2025 telle que présentée dans le rapport précité (Document d'enregistrement universel 2024 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

(Onzième 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 1er janvier 2025, présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 aux paragraphes 4.4.1.1 et 4.4.1.3.

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 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 1er janvier 2025 telle que présentée dans le rapport précité (Document d'enregistrement universel 2024 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

(Douzième 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 2024 au paragraphe 4.4.2.

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 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 2024 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

(Treizième à quinzième 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 Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 15 mai 2024, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe 4.4.2.1 (treizième résolution) ;
- Monsieur Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration depuis le 15 mai 2024, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe 4.4.2.2 (quatorzième résolution) ;
- Madame Christel Zordan, Directrice Générale, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe 4.4.2.3 (quinzième résolution).

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 Monsieur Patrick Bernasconi, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration du 1er janvier 2024 au 15 mai 2024, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe 4.4.2.1).

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 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 du 15 mai 2024 au 31 décembre 2024, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe 4.4.2.2).

Texte de la quinzième 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 2024 au paragraphe 4.4.2.3).

► NOMINATION D'ERNST & YOUNG ET AUTRES EN QUALITÉ DE COMMISSAIRE AUX COMPTES EN CHARGE DE LA CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (Seizième résolution)

Nous vous informons qu'en application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce pris en application de la directive (UE) 2022/2464 concernant la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (dite « CSRD »), la Société devrait être tenue de publier un rapport de durabilité ainsi que les informations requises par l'article 8 du règlement UE 2020/852 (dit « Taxonomie ») au niveau consolidé dès 2026, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dans ce cadre, la Société est tenue de soumettre à la présente Assemblée Générale, la nomination d'un auditeur des informations en matière de durabilité.

Néanmoins, le 26 février 2025 la Commission Européenne a présenté le « paquet Omnibus », ensemble de propositions visant à alléger les contraintes des entreprises en termes de transparence et de responsabilités sociales et environnementales.

La première proposition de directive Omnibus (2025/044) vise à reporter de deux ans l'entrée en vigueur des obligations de publication des rapports de durabilité au titre de CSRD et de Taxonomie pour les entreprises qui n'y étaient pas encore soumises. Elle prévoit un délai de transposition pour les Etats membres jusqu'au 31 décembre 2025, de sorte que la Société ne serait tenue de publier son premier rapport de durabilité qu'en 2028 sur l'exercice 2027.

La seconde proposition de directive Omnibus (2025/045) vise notamment à restreindre l'obligation de reporting extra-financier de la directive CSRD aux seules sociétés de plus de 1 000 salariés, totalisant un chiffre d'affaires de 50 millions d'euros ou 25 millions de bilan net, ce qui sortirait la Société du champ d'application de la directive.

En raison d'incertitudes concernant l'adoption des propositions de la Commission Européenne et de leurs transpositions nous vous proposons de nommer, conformément à la recommandation du Comité ESG de la Société et en application des articles L. 821-40 et suivants du Code de commerce, sous réserve de l'application, au 31 décembre 2025, de la directive (UE) 2022/2464 concernant la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (dite « CSRD ») à la Société au titre de l'exercice 2025, Ernst & Young et Autres, ayant son siège social situé 1-2, place des Saisons Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Texte de la seizième 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 des articles L. 821-40 et suivants du Code de commerce, **décide**, sous réserve de l'application, au 31 décembre 2025, de la directive (UE) 2022/2464 concernant la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (dite « CSRD ») à la Société au titre de l'exercice 2025, de nommer Ernst & Young et Autres, ayant son siège social situé 1-2, place des Saisons Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie (438 476 913 RCS Nanterre), en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité pour

une durée de trois (3) exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

► AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'OPÉRER SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ (Dix-septième 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 15 mai 2024 dans sa vingtième 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 dix-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, **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 15 mai 2024 dans sa vingtième 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 POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC MAINTIEN DU 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 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 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, 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.
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 POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU 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 (Dix-neuvième 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 dix-huitième 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 dix-huitième 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-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 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 dix-huitième 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 dix-huitième 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 POUR ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU 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**

(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, 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 dix-neuvième 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 dix-huitième 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. 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 dix-huitième 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 dix-neuvième 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 vingtième 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 dix-huitième 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 dix-neuvième 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 dix-huitième 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 dix-neuvième 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 L'EFFET D'AUGMENTER LE NOMBRE DE TITRES À ÉMETTRE EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC OU SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (Vingt-et-unième 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 dix-huitième à vingtième 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 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 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 dix-huitième à vingtième 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 POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES ET/OU PRIMES (Vingt-deuxième 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 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 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 L'EFFET D'ÉMETTRE DES TITRES DE CAPITAL OU DES 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**
(Vingt-troisième 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 vingtième résolution, de la dix-neuvième 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 dix-huitième résolution.

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 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 vingtième résolution, de la dix-huitième 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 dix-septième 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 POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR ÉMISSION DE TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AU PROFIT DES ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE EN APPLICATION DES ARTICLES L. 3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL**
(Vingt-quatrième 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-quatrième 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 RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTODÉTENUES

(Vingt-cinquième 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-cinquième 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-sixième 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-sixième résolution

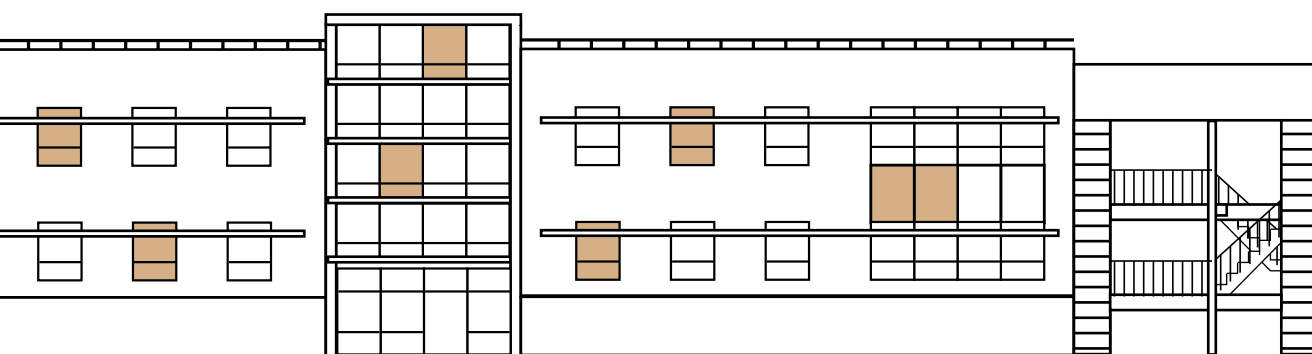
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	83 056 567	83 056 567	83 056 567	82 948 700	82 948 700
Nombre :					
• d'actions émises	16 611 314	16 611 314	16 611 314	16 589 740	16 589 740
• d'obligations convertibles en actions					
Chiffres d'affaires (H.T.)	48 810 131	51 844 364	49 290 870	48 957 618	50 505 986
Résultat avant impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	(287 262)	8 660 996	19 003 036	38 289 819	40 359 755
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions	(287 262)	8 600 996	19 003 036	38 289 819	40 359 755
• dotations aux amortissements et provisions	(74 496 943)	(59 873 660)	(35 224 344)	(8 481 939)	5 350 176
Résultat distribué					5 082 667
Résultat après impôts, participation :					
• avant dotations aux amortissements et provisions		1	1	2	2
• dotations aux amortissements et provisions	(4)	(4)	(2)	(1)	0
Dividende attribué					
Nombre de salariés	5	5	6	5	5
Montant de la masse salariale	1 034 242	2 188 636	1 512 280	1 834 340	1 353 332
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	543 042	764 533	751 670	871 029	692 305



9

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

9.1. Responsables du document et du contrôle des comptes 328

- 9.1.1. Déclaration des responsables du document 328
- 9.1.2. Responsables du contrôle des comptes 328

9.2. Autres informations à caractère juridique 329

- 9.2.1. Renseignements de caractère général concernant la Société de la Tour Eiffel 329

9.3. Autres informations sur l'activité du Groupe 329

- 9.3.1. Engagements hors bilan 329
- 9.3.2. Informations concernant les experts 330
- 9.3.3. Rapport condensé des experts 331
- 9.3.4. Tableau de passage relatif aux écarts de valorisation 333
- 9.3.5. Dépendance à l'égard de brevets ou licences 333

9.4. Évolution récente et perspectives d'avenir 333

- 9.4.1. Événements récents intervenus depuis l'arrêté du rapport de gestion de l'exercice 2024 333
- 9.4.2. Changement significatif de la situation financière ou commerciale 333
- 9.4.3. Perspectives d'avenir 333

9.5. Documents accessibles au public 334

- 9.5.1. Responsable de l'information 334
- 9.5.2. Calendrier financier 334
- 9.5.3. Documents accessibles au public 334
- 9.5.4. Lieux où peuvent être consultés les documents juridiques 334
- 9.5.5. Documents incorporés par référence 334

9.6. Tables de concordance 335

- 9.6.1. Table de concordance du document d'enregistrement universel 335
- 9.6.2. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel 344

9.7. Glossaire 345

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 28 mars 2025

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 92 908 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 2024 du présent document, sont exhaustifs sous réserve des modifications intervenues depuis cette date et indiquées ci-après.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les engagements donnés ou reçus par la Société et ses filiales, listés au paragraphe 6.1.1 (5.8.7), affectent les engagements hors bilan indiqués au paragraphe 6.1.1 (5.8.3)

de l'Annexe aux comptes consolidés pour les rubriques suivantes :

- engagements de souscription à l'augmentation de capital : extinction de l'engagement suite à la réalisation de l'augmentation de capital le 17 janvier 2025 ;
- promesses de vente d'immeubles qui diminue du montant de la cession réalisée le 8 janvier 2025.

Les autres rubriques restent inchangées.

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 2024, 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 2 % 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 6,20 %, 6,90 % ou 7,50 % de la valeur « hors droits », en fonction 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 2024 <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	1 219	1 295	4,0 %	4,7 %	76,6 %
Activité / Logistique	188	200	4,8 %	5,8 %	82,1 %
Mixte	177	186	3,3 %	4,0 %	66,5 %
Résidentiel	15	16	5,7 %	5,7 %	100,0 %
Commerce	3	3	4,9 %	4,9 %	58,2 %
Terrain	14	14	n.a.	n.a.	n.a.
PATRIMOINE	1 617	1 715	4,0 %	4,7 %	76,3 %

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 2024 (En milliers d'euros)	Typologie	Nombre de bâtiments	Valeur vénale		Montant du CA de l'expert	
			Hors droits	Droits inclus	2024	2023
BNPP Real Estate Valuation France	Bureaux	20	522 900	558 255	105	116
	Activité/ logistique	22	170 860	182 682		
	Mixte	4	90 720	93 740		
	Résidentiel	1	14 480	14 741		
	Commerce	4	3 150	3 367		
	Terrain	0	3 560	3 624		
CBRE Valuation	Bureaux	71	656 520	694 180	67	85
	Activité/ logistique	1	17 100	17 400		
	Mixte	5	86 200	92 100		
	Résidentiel	1	930	1 000		
	Terrain	0	10 440	10 680		
Actifs non expertisés (promesses)	Bureaux	5	40 075	43 064		
PATRIMOINE		134	1 616 935	1 714 833	172	200

Rapport des experts

« Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs au 31 décembre 2024.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

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'intérêt 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

Outre la guerre en cours en Ukraine et en Russie, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient se sont récemment intensifiées, augmentant le risque de hausse des prix de l'énergie et déstabilisant la sécurité dans la région. Bien que l'on ait récemment constaté une croissance économique en Europe, ainsi que des attentes de nouvelles baisses des taux d'intérêt et des signes de stabilisation de la valeur du capital dans plusieurs secteurs, certains marchés de capitaux restent relativement limités.

L'expérience a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement en période d'incertitude accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent refléter tout niveau accru d'incertitude et la possibilité d'une modification des conditions du marché.

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'évolution des événements.

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 6,2 %, 6,9 % ou 7,5 % de la valeur « hors droits », en fonction 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 2024 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 2024 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 2024

Il n'y a pas eu d'événements intervenus depuis la publication des résultats annuels le 6 mars 2025.

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 6 mars 2025, 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 6 mars 2025 et dans la présentation

aux analystes en date du 7 mars 2025. 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 2025 seront publiés le 23 juillet 2025 après Bourse.

Ils seront présentés aux analystes le 24 juillet 2025.

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 2022, 2023 et 2024, 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 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/>) ;
- les comptes consolidés et sociaux de l'exercice 2022 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement en pages 212 à 235, 240 à 254, 236 à 239 et 255 à 259 du document d'enregistrement universel 2022 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 avril 2023 sous le n° D.23-0294 (<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 I 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.	328	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.	328	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.	331-332	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 inexactes 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 ^{ère} 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).	328	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.	49-61	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.	329	9.2
4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	329	9.2
4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	329	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.	329 ; 334	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.	20-22 ; 22-26 ; 27-29 ; 30-32 ; 257 ; 282	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 ; 47 ; 257 ; 282	2.4 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3)
5.2	Principaux marchés	16-17 ; 25-26	1.3.2 ; 2.2.2
	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.		
5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	20-22 ; 47 ; 257 ; 282-283 ; 333	2.1 ; 2.8 ; 6.1.1 (5.1) ; 6.2.1 (4.3 ; 4.4) ; 9.4
5.4	Stratégie et objectifs	3-17 ; 47 ; 115-249	1 ; 2.8 ; 5
	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.		
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.	333	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.	12-15 ; 30-32 ; 257 ; 282	1.3.1 ; 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 ; 257 ; 262 ; 272	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 ; 259-260 ; 290 ; 293	1.3.1.2 ; 6.1.1 (5.3) ; 6.2.1 (4.8.1.5) ; 6.2.1 (4.8.2.4)
5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	115-249	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	1.3
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.	259-260 ; 293	6.1.1 (5.3.2) ; 6.2.1 (4.8.2.4)

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.	4-9 ; 10 ; 19-47 ; 252-273 ; 278-293	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.	4-9 ; 47	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 ; 19-47 ; 257 ; 282-283	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 ; 19-47	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).	33-36 ; 37-46 ; 252- 253 ; 256 ; 266 ; 291	2,5 ; 2,6 ; 6.1.1 (1) ; 6.1.1 (4) ; 6.1.1 (5.7.5) ; 6.2.1 (4.8.1.10)
8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	27-29 ; 255 ; 271	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 ; 33-36 ; 263-264 ; 267 ; 271-272	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.	33-36 ; 263-264 ; 271-272	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.	33-36 ; 54 ; 272 ; 286 ; 299	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.	57-58 ; 136-147 ; 181-188 ; 329	3,2,4 ; 5.1.3.3 ; 5,2,5 ; 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	<p>Fournir une description :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	4-9 ; 20-22 ; 22-26 ; 47 ; 333	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.	4-9 ; 20-22 ; 47 ; 333	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	<p>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.</p> <p>La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants :</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>		NA
11.3	<p>Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base :</p> <p>a) comparable aux informations financières historiques ;</p> <p>b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.</p>		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	<p>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 :</p> <p>a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ;</p> <p>b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions ;</p> <p>c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans ;</p> <p>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.</p> <p>Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d).</p> <p>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 :</p> <p>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 ;</p> <p>b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.</p>	64-91 ; 91 ; 112-113	4.1 ; 4.2 ; 4.9
12.2	<p>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	67 ; 87 ; 106-107 ; 112-113	4.1.4 ; 4.1.6.4 ; 4.5 ; 4.9
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	<p>Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d) :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	93-105 ; 273 ; 285	4.4 ; 6.1.1 (5.8.5.1) ; 6.2.1 (4.7.1)
13.2	<p>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.</p>	93-105 ; 106-107 ; 112 ; 267	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.	64-91 ; 91	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.	92 ; 93-105	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.	89-90 ; 115-249 ; 274-277 ; 294-298	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.	106-107	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).	312-324	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.	227-228	5.5.2
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.	96-105 ; 113 ; 266 ; 308	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 ; 108-109	4.4.2.7 ; 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.	305-306	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.	304	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.	305-306	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.	309	7.3.3
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.	92 ; 113 ; 273 ; 299	4.3 ; 4.9.2 ; 6.1.1 (5.8.5) ; 6.2.3

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
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.	251-299 ; 334	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.	251-299	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.		NA
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.	251-299	6
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.	252-277	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.	251-299 ; 334	6 ; 9.5.5

	Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019	Page(s)	Rubrique(s)
18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 bilanciellles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.</p>		NA
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques		
18.3.1	<p>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 :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	274-277 ; 294-298 ; 299	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.	273	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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.</p>		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.	307 ; 312-324	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 ; 307	1.2 ; 7.2.3
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.	57-58 ; 267 ; 269 ; 333	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.	333	9.4

Rubriques des Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE)2019/980 du 14 mars 2019		Page(s)	Rubrique(s)
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.	252-253 ; 256 ; 266 ; 270-271 ; 279 ; 291 ; 302- 304 ; 304-306 ; 309 ; 324	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 (4.8.1.9) ; 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.	262 ; 303-304 ; 305-306	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.	303	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.	329	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.	309	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.	57-58 ; 110	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 ; 33-36 ; 252- 273 ; 299	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.	334	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	328	9.1.1
Rapport de gestion		
<ul style="list-style-type: none"> 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) 	19-47 ; 49-61 ; 108-109 ; 324 ; 325	2 ; 3 ; 4.6 ; 8.2 ; 8.3
<ul style="list-style-type: none"> 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 	110	4.7
<ul style="list-style-type: none"> Informations relatives aux rachats et ventes d'actions (art. L. 225-211, al 2, du Code de commerce) 	303-304	7.2.1.3
<ul style="list-style-type: none"> 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 	115-249	5
<ul style="list-style-type: none"> Informations sur les activités dangereuses art. L. 225-102-2 du Code de commerce 	115-249	5
États financiers		
<ul style="list-style-type: none"> Comptes annuels 	278-293	6.2.1
<ul style="list-style-type: none"> Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 	294-298	6.2.2
<ul style="list-style-type: none"> Comptes consolidés 	252-273	6.1.1
<ul style="list-style-type: none"> Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 	274-277	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



LA FONDATION
www.fondationsocietetoureiffel.org

Conception et réalisation : Ruban Blanc.

Illustrations : Yann Gautreau

Photos et perspectives :

Société de la Tour Eiffel, Yann Bouvier,
Colboc Sachet Architectures COSA, Freepik,
iStock, Shooootin, SOHO Infographie, SweetDesign, Tailora,
Julien Ventalon, Paul Mayla Architecture et Associés

Portraits :

Valérie Archeno, Christophe Boulze, Simon Cohen,
Franck Dunouau, Cecilia Garonni Parisi,
Sarah Merzouk, Gilles Rolle, Christophe W. Seibert.





11-13, avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetoureiffel.com